

**Rapport annuel**

**Jahresbericht**

**2020 · 2021**



# Sommaire

## Inhalt

Organes de La Foncière Gesellschaftsorgane der La Foncière	2
Message aux porteurs de parts Mitteilung an die Anteilhaber	3
<b>L'année en bref</b> <b>Das Jahr in Kürze</b>	<b>4</b>
Chiffres-clés Schlüsselzahlen	5
Durabilité Nachhaltigkeit	8
Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftenbestandes	14
Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière	18
Les Rencontres La Foncière Die La Foncière Gesprächsrunde	19
<b>Rapport d'activité</b> <b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>22</b>
Commentaires sur les différentes rubriques Kommentare zu den einzelnen Rubriken	23
<b>L'année en chiffres, comptes annuels audités</b> <b>au 30 septembre 2021</b> <b>Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung</b> <b>per 30. September 2021</b>	<b>28</b>
Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts	29
Compte de fortune Vermögensrechnung	30
Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand	31
Compte de résultat Erfolgsrechnung	32
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	33
Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen	33
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	34
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	34
Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben	35
Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le prospectus Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen, deren Höchstsätze im Prospekt vermerkt sind	35
Liste des immeubles Liegenschaftenverzeichnis	36
Rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels au 30 septembre 2021 Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 30. September 2021	38

## Organes de La Foncière

Fonds suisse de placements immobiliers créé en 1954

### Direction de fonds

Investissements Fonciers SA  
Ch. de la Joliette 2, case postale 896  
1001 Lausanne

### Conseil d'administration

Albert Michel, Président  
Président du Conseil d'administration  
de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Pascal Perruchoud, Vice-président (jusqu'au 01.01.2021)  
Président de la Direction générale  
de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Christian Donzé, Vice-président (dès le 01.01.2021)  
Directeur général  
de la Banque Cantonale du Valais, Sion

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

Jean-Philippe RoCHAT  
Avocat, Lausanne

### Direction

Arnaud de Jamblinne, Directeur général  
Thomas Vonaesch, Directeur  
Jean-Marie Pilloud, Sous-directeur

### Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève  
Quai de l'Île 17, case postale 2251  
1211 Genève 2

### Société d'audit

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

### Experts permanents

Louis Ganty,  
Expert immobilier diplômé, Corsier

Patrice Bezos, (jusqu'au 31.12.2020)  
Architecte AGA-SIA, Genève

Mario Fellrath, (jusqu'au 31.12.2020)  
Ingénieur EPFZ-SIA, Lausanne

Nabil Oulhaci, (dès le 01.01.2021)  
Architecte HES-REG A-SIA-AGA-MPQ, Genève

Centre d'information et de Formation Immobilière SA (CIFI/IAZI),  
Zürich, (dès le 01.01.2021)  
Avec pour personnes responsables Philippe Sormani, Dr. ès Sciences  
naturelles et physicien EPFZ, Zürich et Roxane Montagner, Master of  
Arts Management & Economics UHZ, Genève

## Gesellschaftsorgane der La Foncière

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds, gegründet 1954

### Fondsleitung

Investissements Fonciers SA  
Ch. de la Joliette 2, Postfach 896  
1001 Lausanne

### Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident  
Verwaltungsratspräsident  
der Freiburger Kantonalbank, Freiburg

Pascal Perruchoud, Vizepräsident (bis 01.01.2021)  
Präsident der Generaldirektion  
der Walliser Kantonalbank, Sitten

Christian Donzé, Vizepräsident (ab 01.01.2021)  
Generaldirektor  
der Walliser Kantonalbank, Sitten

Blaise Goetschin  
Präsident der Generaldirektion  
der Banque Cantonale de Genève, Genf

Jean-Philippe RoCHAT  
Rechtsanwalt, Lausanne

### Direktion

Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor  
Thomas Vonaesch, Direktor  
Jean-Marie Pilloud, Vizedirektor

### Depotbank

Banque Cantonale de Genève  
Quai de l'Île 17, Postfach 2251  
1211 Genf 2

### Prüfgesellschaft

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

### Ständige Experten

Louis Ganty,  
Diplomierter Immobilienexperte, Corsier

Patrice Bezos, (bis 31.12.2020)  
Architekt AGA-SIA, Genf

Mario Fellrath, (bis 31.12.2020)  
Ingenieur EPFZ-SIA, Lausanne

Nabil Oulhaci, (ab 01.01.2021)  
Architekt HES-REG A-SIA-AGA-MPQ, Genf

Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI/CIFI),  
Zürich, (ab 01.01.2021).  
Verantwortliche Personen: Philippe Sormani, Dr. in Naturwissenschaften  
und Physiker ETH, Zürich und Roxane Montagner, Master of Arts  
Management & Economics UHZ, Genf

## Message aux porteurs de parts

Mesdames, Messieurs,  
Chers porteurs de parts,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 67<sup>e</sup> rapport de gestion au 30 septembre 2021 du Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons. Ils permettent, pour la vingt-troisième fois consécutive, d'augmenter le dividende ordinaire qui atteint CHF 2.27.

La fortune totale du fonds s'élève à CHF 1'651'843'433, la fortune nette à CHF 1'289'119'348. La capitalisation boursière représente CHF 2'124'236'430 pour un cours de bourse de clôture de CHF 156.10, en hausse de 17,55 % par rapport à l'exercice précédent.

Le bienfondé de la stratégie appliquée par La Foncière se confirme par un taux de vacance qui se maintient à un niveau extrêmement bas (0,57 %).

L'organisation du Conseil d'administration d'Investissements Fonciers SA a été modifiée en cours d'année. Monsieur Pascal Perruchoud s'est retiré après huit ans à la Vice-présidence. Nous tenons à le remercier pour son engagement, ses compétences et sa disponibilité dont La Foncière a bénéficié tout au long de ces années. Monsieur Christian Donzé, Directeur général de la Banque Cantonale du Valais a été élu au Conseil d'administration le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et nommé Vice-président.

Vous trouverez, dans les pages suivantes, les principales informations sur la marche des affaires et les événements qui ont marqué l'année.

Nous vous remercions de votre fidélité et de la confiance que vous nous témoignez.

Albert Michel, Président  
Arnaud de Jamblinne, Directeur général

## Mitteilung an die Anteilhaber

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Anteilhaber,

Wir freuen uns Ihnen den 67. Geschäftsbericht per 30. September 2021 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt. Sie ermöglichen es zum 23. Mal in Folge, die ordentliche Dividende zu erhöhen, um CHF 2.27 zu erreichen.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt nun CHF 1'651'843'433, das Nettofondsvermögen CHF 1'289'119'348. Die Börsenkapitalisierung erreicht CHF 2'124'236'430 bei einem Börsenschlusskurs von CHF 156.10, was einer Steigerung von 17,55 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Angemessenheit der von La Foncière verfolgten Strategie wird auch durch eine niedrige Leerstandsquote (0,57 %) bestätigt.

Die Organisation des Verwaltungsrats der Investissements Fonciers SA hat sich im Laufe des Jahres geändert. Herr Pascal Perruchoud ist nach acht Jahren als Vizepräsident zurückgetreten. Wir möchten ihm für sein Engagement, seine Kompetenzen und seine Verfügbarkeit danken, von denen La Foncière, während all dieser Jahre profitiert hat. Herr Christian Donzé, Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, wurde am 1. Januar 2021 zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats gewählt.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen über den Geschäftsgang und die Ergebnisse, die dieses Jahr geprägt haben.

Wir danken Ihnen für Ihre Treue und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Albert Michel, Präsident  
Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor

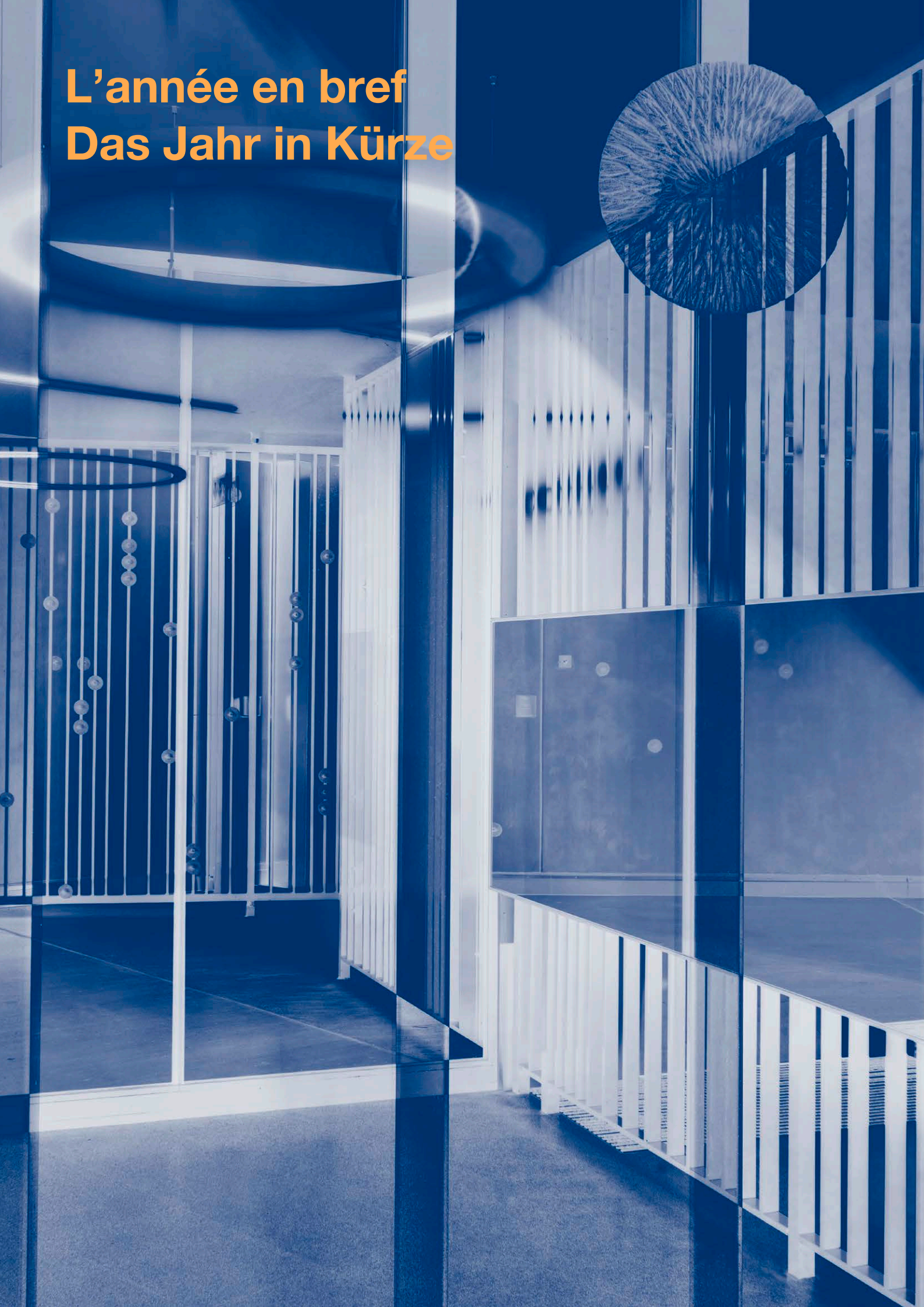
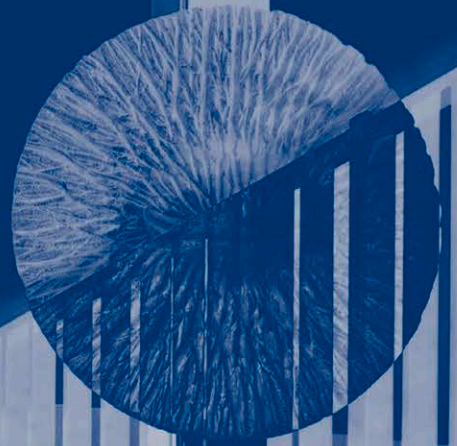


Albert Michel



Arnaud de Jamblinne

# L'année en bref Das Jahr in Kürze



## Chiffres-clés Schlüsselzahlen

Indices (calculés selon la directive de l'AMAS)

Kennzahlen (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet)

	30.09.2021	30.09.2020
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	1,07 %	2,41 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	13,42 %	15,49 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	55,77 %	51,62 %*
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF GAV</sub> ) Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF GAV</sub> )	0,71 %	0,71 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF MV</sub> ) Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF MV</sub> )	0,59 %	0,66 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7,57 %	7,38 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,90 %	5,74 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1,41 %	1,63 %
Coefficient de distribution (payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	99,80 %	87,84 %
Agio / disagio Agio / Disagio	64,75 %	47,39 %
Rendement de placement Anlagerendite	7,73 %	7,54 %

\* La marge sur EBIT 2020 aurait été de 58,45 % afin de la rendre comparable au calcul retenu en 2021.

\* Die EBIT-Marge 2020 hätte 58,45 % betragen, um sie mit der Berechnung von 2021 zu vergleichen.

Performances (calculées selon la directive de l'AMAS)

Performance (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet)

	30.09.2021		30.09.2020	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	15,30 %	19,44 %	8,16 %	14,79 %
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	40,92 %	56,17 %	19,62 %	28,92 %
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	42,93 %	65,25 %	36,85 %	46,08 %

La performance mentionnée ci-dessus se comprend dividendes réinvestis (Total return).

Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

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

Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

# Evolution du Fonds

## Fondsentwicklung

N° de valeur : 278 226 / Valorenummer: 278 226

	Fortune nette Nettovermögen	Nombre de parts Anzahl Anteile	Valeur d'inventaire Inventarwert	Prix de rachat Rücknahmepreis	Cours de bourse Börsenkurs	Distribution Ausschüttung	Rendement sur distribution* Ausschüttungsrendite*
30.09.	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	%
2021	1'289'119'348	13'608'177	94.75	88.10	156.10	2.27	1,45
2020	1'226'246'577	13'608'177	90.10	83.80	132.80	2.20	1,66
2019	1'062'770'588	12'371'070	85.90	79.90	121.20	2.17 +1.143**	2,73***
2018****	1'025'637'960	12'371'070	82.90	77.10	106.40	2.15	2,02
2017	936'066'981	1'237'107	756.65	704.00	1'100.00	21.30	1,94
2016	904'508'330	1'237'107	731.15	680.00	1'045.00	20.80	1,99
2015	886'946'091	1'240'140	715.20	665.00	1'010.00	20.70	2,05
2014	859'723'491	1'240'140	693.25	645.00	880.50	20.60	2,34
2013	765'177'428	1'127'400	678.70	631.50	826.00	20.50	2,48
2012	746'399'797	1'127'400	662.05	616.00	829.00	20.40	2,46

\* Rendement sur distribution à venir. / Zukünftige Ausschüttungsrendite.

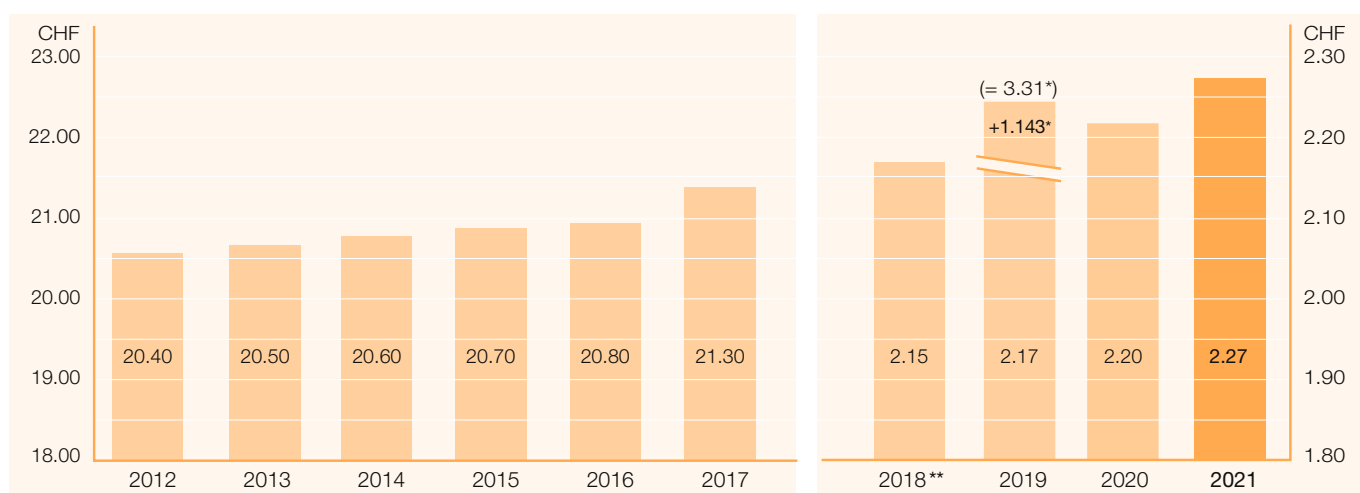
\*\* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

\*\*\* Rendement sur distribution ordinaire et extraordinaire. / Rendite auf ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

\*\*\*\* Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

## Distribution en francs par part

### Ausschüttung in Franken pro Anteil

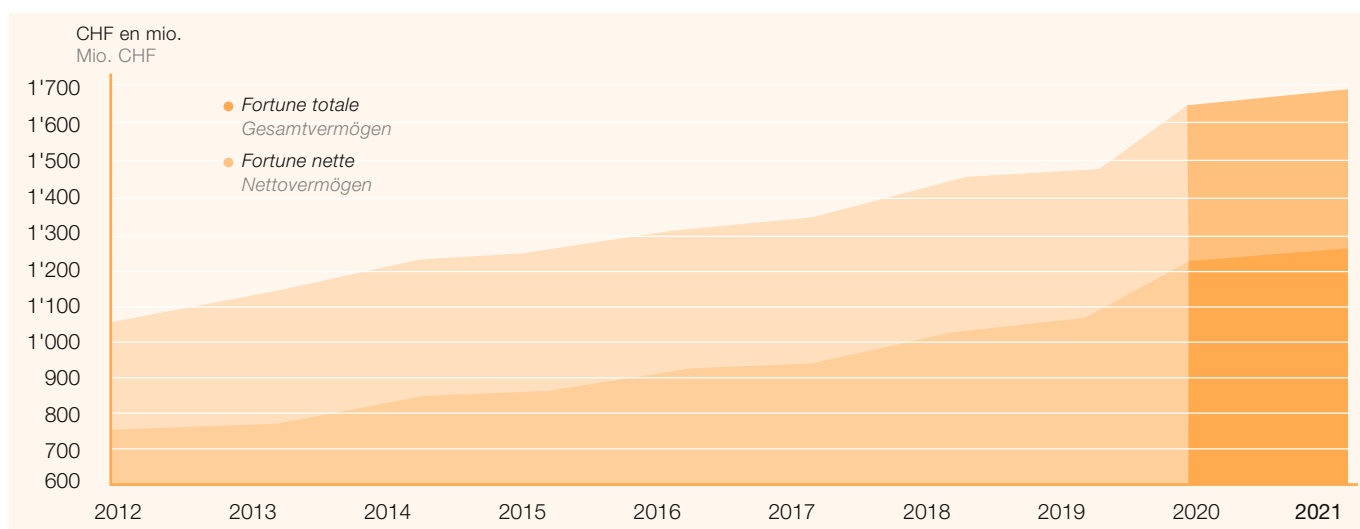


\* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

\*\* Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

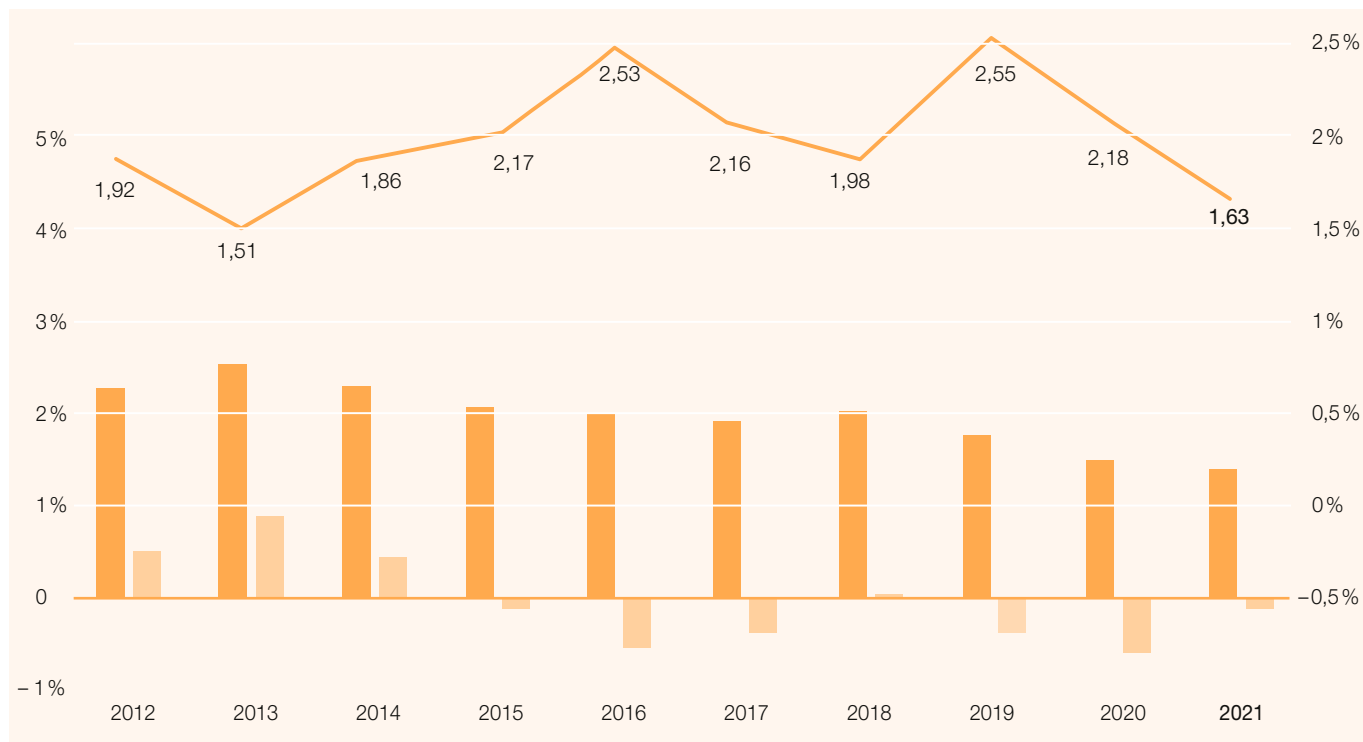
## Fortune totale et fortune nette

### Gesamt- und Nettovermögen





## Rendements comparés Vergleich der Renditen

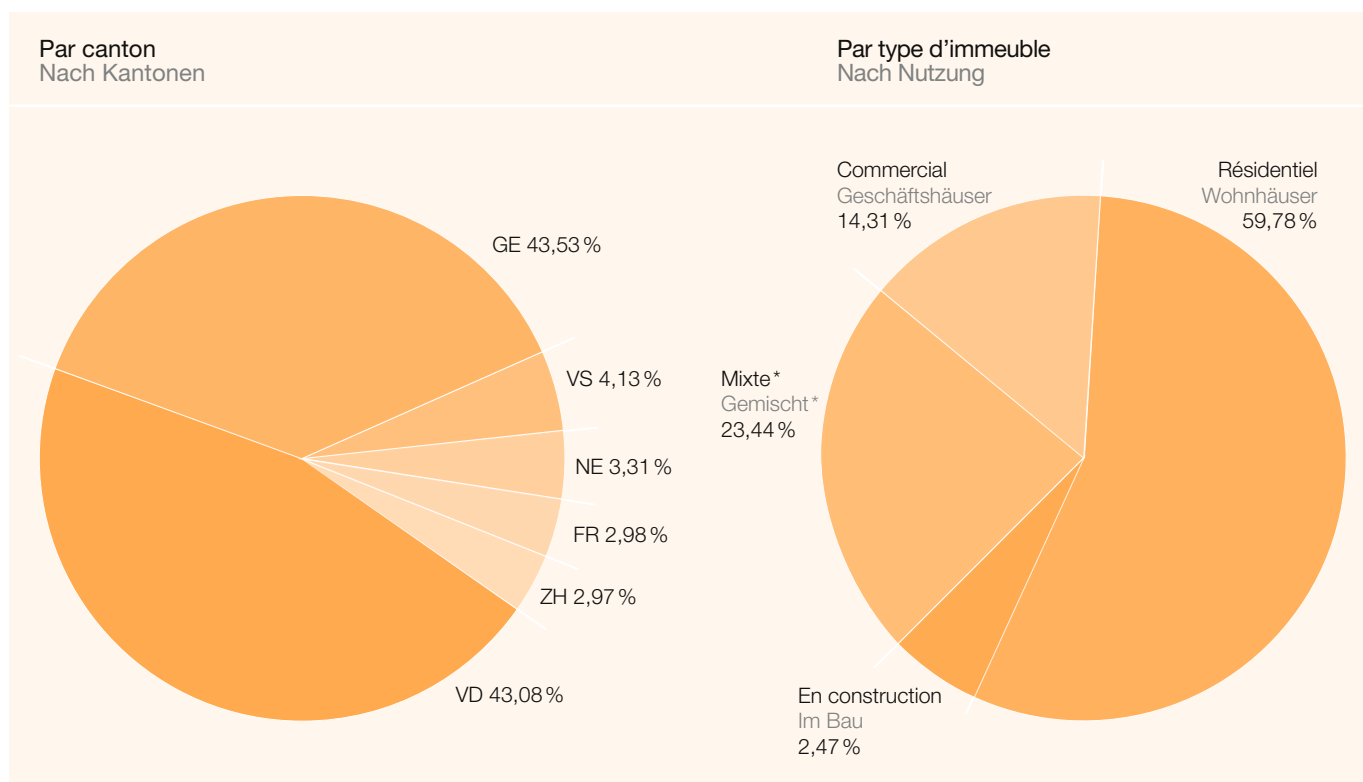


■ Rendement sur distribution ordinaire à venir de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.  
 Zukünftige ordentliche Ausschüttungsrendite der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

— Différentiel (échelle de droite).  
 Delta (rechte Achse).

■ Rendement des obligations de la Confédération (10 ans) au 30 septembre.  
 Rendite per 30. September von 10-Jahres-Bundesobligationen.

## Répartition selon la valeur vénale Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert



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

\* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Gesamtertrages ausmacht.

## Durabilité Nachhaltigkeit

### Gestion responsable, investissement durable Verantwortungsbewusste Verwaltung, nachhaltige Kapitalanlage

La Foncière intègre les préceptes de la durabilité dans la gestion de son parc immobilier. Car l'immobilier durable représente un meilleur actif sur la durée, ce qui bénéficie aux investisseurs : revenus assurés, taux d'obsolescence inférieurs, satisfaction plus grande des locataires. Cette approche durable s'applique à toute la vie des bâtiments.

Dans le droit fil de cette vision stratégique, La Foncière a été précurseur avec la mise en place, dès 2009, de la surveillance énergétique de ses immeubles. Le Fonds, avec ses actions d'optimisations et de rénovations de son parc bâti, a ainsi obtenu en 12 ans des résultats d'économies remarquables :

- 31 % d'économies au niveau des émissions de Co2 par m<sup>2</sup>
- 30 % d'économies au niveau des consommations électriques par m<sup>2</sup>
- 16 % d'économies au niveau des consommations thermiques par m<sup>2</sup>
- 11 % d'économies au niveau des consommations d'eau par m<sup>2</sup>

Ces chiffres sont illustrés par les cinq graphiques suivants.

Ces optimisations et rénovations régulières du parc créent un cercle vertueux dont bénéficient toutes les parties prenantes : le propriétaire qui a la charge de l'électricité des parties communes et de la facture d'eau, le locataire dont la facture de chauffage est réduite et enfin la communauté au sens large, qui voit ainsi les émissions de Co2 d'un parc immobilier significatif se réduire.

La Foncière hat die Grundsätze der Nachhaltigkeit in der Verwaltung ihres Immobilienportfolios integriert. Denn nachhaltige Immobilien sind, langfristig gesehen, eine bessere Kapitalanlage, was wiederum den Investoren zugutekommt: sicheres Einkommen, geringere Veralterung, höhere Mieterzufriedenheit. Diese nachhaltige Vorgehensweise gilt während der gesamten Lebensdauer der Gebäude, vom Erwerb bis zur regelmässigen Bewertung.

Im Einklang mit dieser strategischen Vision war La Foncière mit der Einführung der Energieüberwachung seiner Gebäude ab 2009 ein Vorreiter in diesem Bereich. Der Fonds hat mit seinen Massnahmen zur Optimierung und Renovierung seines Immobilienparks innerhalb von 12 Jahren bemerkenswerte Einsparungen erzielt:

- 31 % weniger Co2-Emissionen pro m<sup>2</sup>
- 30 % weniger Stromverbrauch pro m<sup>2</sup>
- 16 % weniger Wärmeverbrauch pro m<sup>2</sup>
- 11 % weniger Wasserverbrauch pro m<sup>2</sup>

Diese Zahlen werden durch die fünf folgenden Piktogramme illustriert.

Durch diese regelmässigen Optimierungen und Renovierungen des Gebäudebestandes entsteht ein Erfolgskreis, von dem alle Beteiligten profitieren: der Eigentümer, der für den Strom in den Gemeinschaftsbereichen und die Wasserrechnung verantwortlich ist, der Mieter, dessen Heizkostenrechnung gesenkt wird, und schliesslich die Gemeinschaft im weiteren Sinne, die auf diese Weise die Co2-Emissionen eines bedeutenden Immobilienparks reduziert sieht.

### Le parc immobilier en quelques chiffres Das Immobilienportfolio in Zahlen

#### 218 immeubles suivis

- 425'507 m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (SRE)
- Plus de 2'100 consommations analysées chaque année



#### 218 überwachte Gebäude

- 425'507m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF)
- Mehr als 2'100 analysierte Verbräuche pro Jahr

## Résultats 2009–2021 Resultate 2009–2021

### Emissions de Co2\*

- Diminution de 31 % par rapport à 2009 en kg/Co2 par m<sup>2</sup> de SRE
- Soit 36'310 tonnes cumulées, l'équivalent de 3'025 tours de la Terre en avion
- Une économie d'environ CHF 3'485'000.–



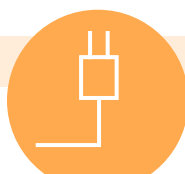
CHF – 3'485'000.–

### Co2-Emissionen\*

- 31% weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009 in Kg/Co2 pro m<sup>2</sup> der EBF
- Das sind 36'310 Tonnen kumuliert, oder 3'025 Erdumrundungen mit einem Flugzeug
- Rund CHF 3'485'000.– wurden so eingespart

### Consommation électrique\*

- Diminution de 31 % par rapport à 2009 par kWh/de m<sup>2</sup> de SRE
- Soit 3'927'180 kWh cumulés, l'équivalent de 393 tours de la Terre en voiture électrique
- Une économie d'environ CHF 864'000.–



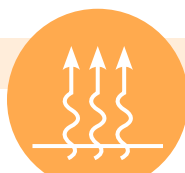
CHF – 864'000.–

### Stromverbrauch\*

- 31% weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009 in kWh/pro m<sup>2</sup> der EBF
- Das sind 3'927'180 kWh kumuliert, oder 393 Erdumrundungen mit einem Elektroauto
- Rund CHF 864'000.– wurden so eingespart

### Consommation thermique\*

- Diminution de 16 % par rapport à 2009 par kWh/de m<sup>2</sup> de SRE
- Soit 55'400'302 kWh cumulés, l'équivalent de 177 camions-citernes
- Une économie d'environ CHF 6'094'000.–



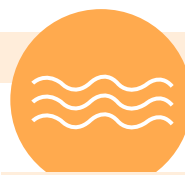
CHF – 6'094'000.–

### Wärmeverbrauch\*

- 16% weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009 in kWh pro m<sup>2</sup> der EBF
- Das sind 55'400'302 kWh kumuliert, oder 177 Tankwagen
- Rund CHF 6'094'000.– wurden so eingespart

### Consommation d'eau\*

- Diminution de 11 % par rapport à 2009 en m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de SRE
- Soit 156'625 m<sup>3</sup> cumulés, l'équivalent de 63 piscines olympiques
- Une économie d'environ CHF 548'000.–



CHF – 548'000.–

### Wasserverbrauch\*

- 11% weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009 in m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> der EBF
- Das sind 156'625 m<sup>3</sup> kumuliert, oder 63 olympische Schwimmbecken
- Rund CHF 548'000.– wurden so eingespart

Source : ImmoLabel Surveillance énergétique, chiffres-clés 2009–2021 / Quelle: ImmoLabel Energy Monitoring, Schlüsselzahlen 2009–2021

\* Le total représente la somme cumulée des gains calculée annuellement sur la base de l'année de référence 2009. Ainsi, le total cumulé est plus grand que la simple différence entre l'année 2009 et 2021 / Die Gesamtsumme entspricht der kumulierten Summe der Gewinne, die jährlich auf der Grundlage des Referenzjahres 2009 berechnet wird. Somit ist die kumulierte Gesamtsumme grösser als die einfache Differenz zwischen den Jahren 2009 und 2021.

# Durabilité Nachhaltigkeit

## Objectifs 2030 et 2050 de la Confédération Die Ziele des Bundes für 2030 und 2050

Sur la base des bilans énergétiques 2020, La Foncière a déterminé les économies annuelles nécessaires pour atteindre les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération.

Elles se présentent comme suit :

- 1,76% par an pour la partie thermique
- 2,94% par an pour les émissions de Co2

Afin de se donner les moyens d'atteindre ces objectifs, La Foncière a mis en place diverses mesures :

1. Le benchmarking de la consommation énergétique de son parc immobilier par le bureau spécialisé dans la surveillance énergétique Signa-Terre SA. Cet outil de gestion, en place depuis 2009, sert à établir des données objectives, base de toute politique sérieuse en termes de durabilité.
2. A partir de 2020, une analyse CECB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) permet une gestion proactive dans la planification des rénovations à court, moyen et long terme de son parc immobilier. Cette approche permet d'optimiser les travaux de rénovation afin de combiner au mieux les objectifs énergétiques, écologiques et financiers.
3. En 2021, La Foncière poursuit son engagement en adoptant le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), un benchmark servant de valeur de référence pour évaluer la durabilité des biens immobiliers suisses. Cette évaluation multicritère de l'entier du parc immobilier du Fonds, contrôlée par un organisme de vérification indépendant, permet de faire un état des lieux annuel et d'agir proactivement.

## SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

Plusieurs labels sont disponibles pour évaluer la durabilité d'un portefeuille immobilier. La Foncière a opté pour le SSREI, Swiss Sustainable Real Estate Index. Le rating du portefeuille est en cours, ce qui représente un travail complexe et onéreux. Le résultat sera publié dans un prochain rapport.

Cet index permet aux propriétaires d'aligner leurs biens immobiliers sur les exigences de plus en plus strictes en matière de développement durable et de garantir la valeur de leurs biens à long terme. Le SSREI a été créé afin de cartographier le profil de durabilité des biens immobiliers suisses existants, de normaliser l'évaluation correspondante, de garantir la transparence et la comparabilité à cet égard, et, enfin, de fournir au marché via la certification un point de référence important.

### Structure et contenu

La structure de l'indice est basée sur le Standard Construction durable Suisse (SNBS Bâtiment), un instrument mis au point dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050. Adaptés aux biens existants, les indicateurs et les exigences définis permettent une évaluation complète de l'état d'un bien immobilier dans les domaines que sont la société (notamment urbanisme et qualité architecturale, densité d'utilisation, offre de services dans le périmètre, qualité d'usage, protection contre le bruit), l'économie (par exemple, coûts du cycle de vie, concept d'exploitation, processus décisionnel, disponibilité des énergies) et l'environnement (notamment énergie primaire, gestion des ressources, monitoring de l'énergie, gestion des déchets).

Auf der Grundlage der energetischen Bilanzen von 2020, hat La Foncière die jährlichen Einsparungen bestimmt, die erforderlich sind, um die Ziele des Bundes für 2030 und 2050 zu erreichen.

Sie lauten wie folgt:

- 1,76% pro Jahr für den Heizungsanteil
- 2,94% pro Jahr für den Co2-Emissionsanteil

Um diese Ziele zu erreichen, hat La Foncière diverse Massnahmen eingeführt:

1. Der Energieverbrauch des Immobilienportfolios wird von Signa-Terre, ein auf Energiemonitoring spezialisiertes Büro, überwacht und mit dessen Energie-Benchmark verglichen. Dieses seit 2009 bestehende Managementinstrument dient dazu, objektive Daten zu ermitteln, die die Grundlage jeder ernsthaften Nachhaltigkeitspolitik sind.
2. Ab 2020 ermöglicht eine GEAK+ Analyse (kantonaler Gebäudeenergieausweis) ein proaktives Management bei der Planung von kurz-, mittel- und langfristigen Renovierungen des Immobilienparks. Auf diese Weise sind die Renovierungsarbeiten optimiert, um die energetischen, ökologischen und finanzielle Ziele bestmöglich zu verbinden.
3. 2021 hat sich La Foncière weiter eingesetzt und verwendet jetzt den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), einen Benchmark, der als Referenzwert zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Schweizer Immobilien dient. Diese multikriterielle Bewertung des gesamten Immobilienportfolios des Fonds, die von einer unabhängigen Prüfstelle kontrolliert wird, ermöglicht eine jährliche Bestandsaufnahme und proaktives Handeln.

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios stehen mehrere Labels zur Verfügung. La Foncière hat sich für den SSREI, den Swiss Sustainable Real Estate Index, entschieden. Das Rating des Portfolios, ein kostspieliger und komplexer Aufwand, ist zurzeit im Gange. Das Ergebnis wird in einem zukünftigen Bericht veröffentlicht. Dieser Index unterstützt die Eigentümer dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristigen Wert sicherzustellen. Der SSREI wurde mit dem Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und dem Markt einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen.

### Struktur und Inhalt

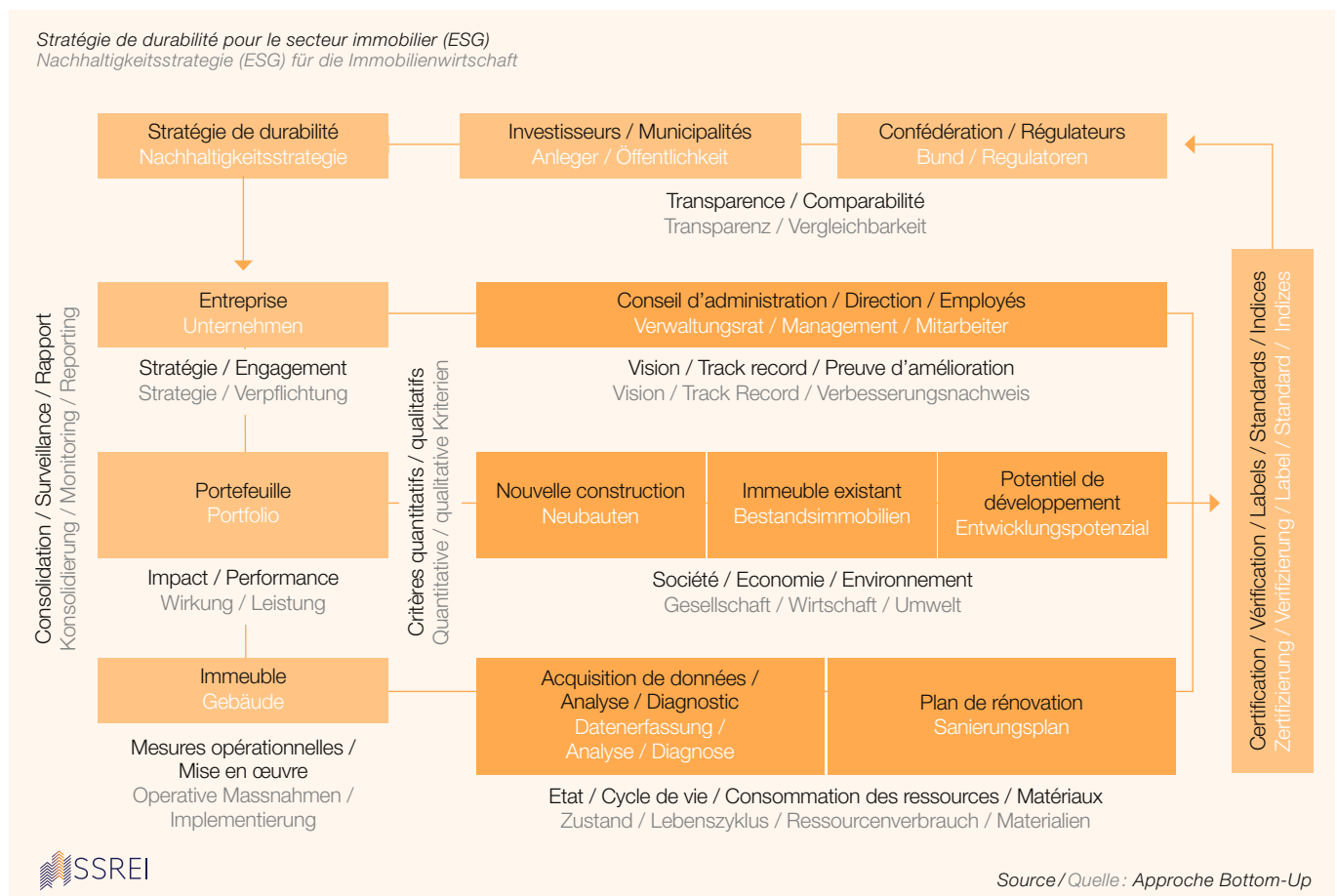
Der Index orientiert sich strukturell am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau), einem Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050. Angepasst für vorhandene Gebäude, erlauben die definierten Indikatoren und Anforderungen eine umfassende Beurteilung des Zustands einer Immobilie in den Bereichen Gesellschaft (u. a. Städtebau und architektonische Qualität, Nutzungsdichte, Dienstleistungsangebot im Perimeter, Nutzungsqualität, Lärmschutz), Wirtschaft (z. B. Lebenszykluskosten, Betriebskonzept, Entscheidungsprozesse, Verfügbarkeit von Energie) und Umwelt (u. a. Primärenergie, Ressourcenmanagement, Energiemonitoring, Abfallmanagement).

## Evaluation et pondération

Selon la grille d'évaluation du SSREI, l'auto-évaluation d'une propriété ou d'un portefeuille entier permet d'obtenir une valeur de référence comprise entre 0,00 et 3,00. La pondération de l'indice est basée sur la valeur de référence des différents composants, en fonction du nombre de mètres carrés évalués de la surface utile principale (SUP, norme SIA 416).

## Bewertung und Gewichtung

Gemäss dem SSREI-Bewertungsrastrer resultiert bei der Selbstbeurteilung einer Liegenschaft oder eines Gesamtportfolios ein Richtwert zwischen 0.00 und 3.00. Die Index-Gewichtung wird anhand des Richtwerts der einzelnen Komponenten, in Abhängigkeit der bewerteten Quadratmeter Hauptnutzfläche (HNF, Norm SIA 416), vorgenommen.



## Vérification par la SGS

La vérification annuelle par échantillon aléatoire de l'auto-évaluation par l'organisme de contrôle de la SGS, Société Générale de Surveillance SA, est une condition préalable obligatoire pour l'inclusion dans le SSREI.

## Verifizierung durch die SGS

Zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist die jährliche, stichprobenbasierte Verifizierung (External Assurance) der Selbstevaluation durch das Prüfungsgremium der SGS Société Générale de Surveillance SA.

## Potentiel et valeur ajoutée

Le processus d'évaluation aide le Fonds à déterminer l'état de durabilité spécifique de ses biens, à analyser les approches stratégiques de manière structurée et, enfin, à identifier au plus tôt les opportunités. Dans ce contexte, l'outil d'évaluation du portefeuille SSREI fournit des indications quant au potentiel d'amélioration d'un bien immobilier, par exemple dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie de rénovation équilibrée et pour les besoins d'investissement avec lesquels la valeur de durabilité plus élevée suivante (valeur de référence) peut être atteinte. Le Track Record qui en résulte sert également de moyen de communication transparent avec les parties prenantes internes et externes et permet ainsi d'obtenir un bilan explicite.

## Potenzial und Mehrwert

Der Bewertungsprozess unterstützt den Fonds dabei, den nachhaltigkeitspezifischen Zustand seiner Liegenschaften zu eruieren, strategische Ansätze strukturiert zu hinterfragen und Opportunitäten frühzeitig zu erkennen. Hierbei liefert das SSREI-Portfoliobewertungstool Anhaltspunkte zum Verbesserungspotenzial einer Immobilie, z.B. zur Ausarbeitung einer ausbalancierten Sanierungsstrategie und darüber, mit welchem Investitionsbedarf der nächsthöhere Nachhaltigkeitswert (Richtwert) erreicht werden kann. Der resultierende Track Record dient zudem einer transparenten Kommunikation gegenüber internen und externen Anspruchsgruppen und schafft einen aussagekräftigen Leistungsausweis.

# Durabilité Nachhaltigkeit

## Etat des lieux du parc immobilier La Foncière Bestandesaufnahme des Immobilienparks der La Foncière

Les graphiques suivants permettent de mesurer les performances actuelles des immeubles du Fonds en regard des objectifs à atteindre.

### Diagnostic par immeuble

Le premier graphique met en relation la consommation thermique à travers l'IDC (indice de dépense de chaleur), en abscisse et les émissions de Co2, en ordonnée. Il permet d'identifier les bâtiments proches des valeurs cibles et, à l'inverse, ceux pour lesquels des travaux de rénovation seront nécessaires.

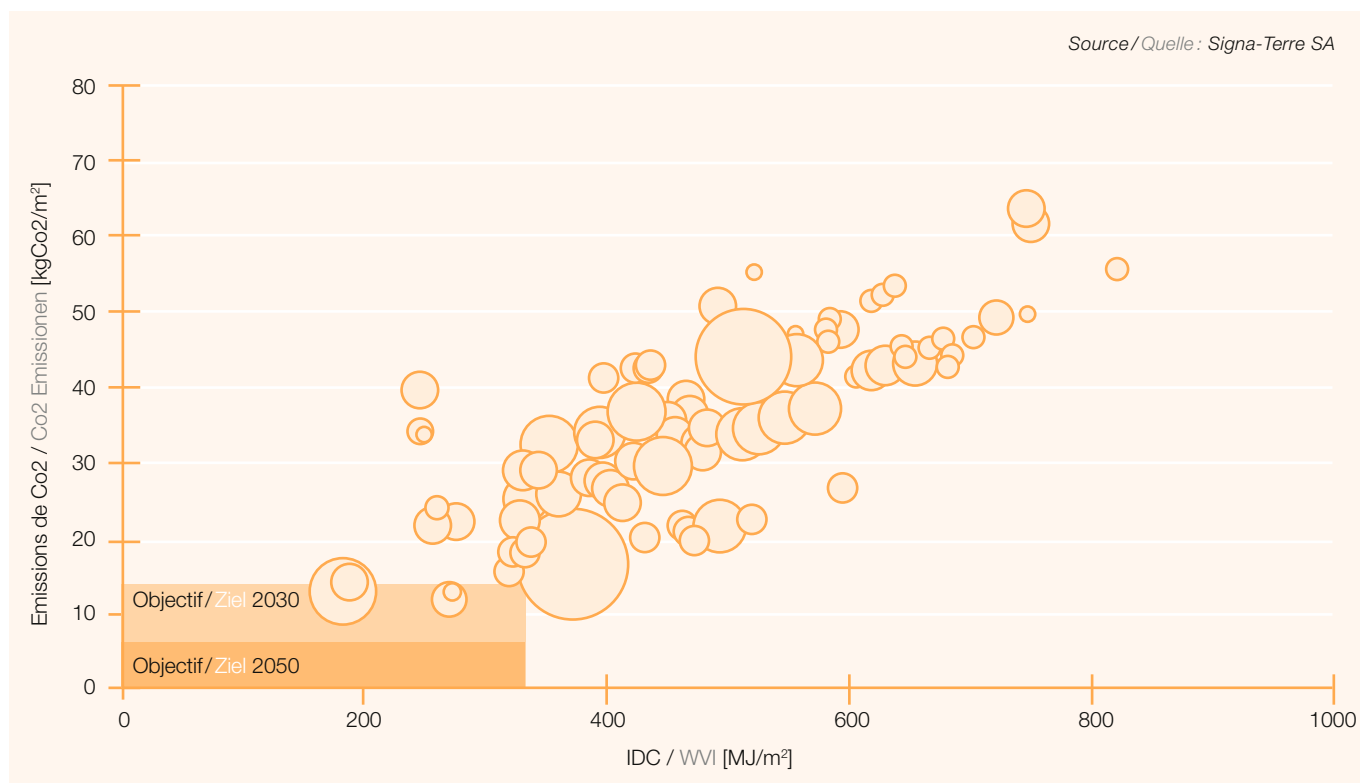
Chaque bulle correspond à un immeuble et sa taille est proportionnelle à sa surface de référence énergétique (SRE).

Die folgenden Diagramme messen die aktuelle Leistung der Immobilien des Fonds an die zu erreichenden Ziele.

### Diagnose pro Gebäude

Das erste Diagramm zeigt die Beziehung zwischen dem Wärmeverbrauch, mit dem WWI/Wärme Verbrauch Indiz, (x-Achse) und den Co2-Emissionen (y-Achse). Es ermöglicht die Identifizierung von Gebäuden, die nahe an den Zielwerten liegen, und umgekehrt von Gebäuden, an denen Renovierungsarbeiten erforderlich sein werden.

Jeder Kreis entspricht einem Gebäude und die Grösse ist proportional zu ihrer Energiebezugsfläche (EBF).



## La Foncière comparée à ses pairs

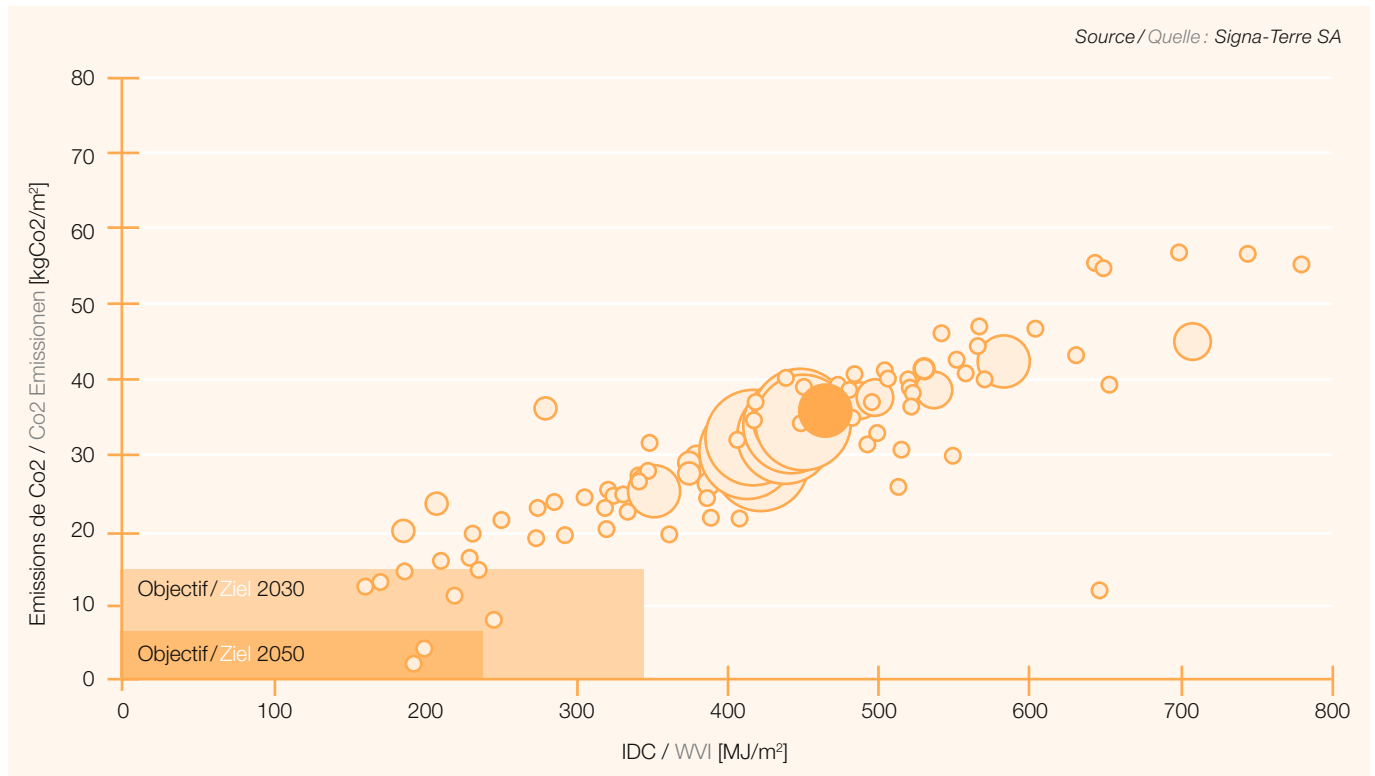
Le deuxième graphique illustre le positionnement des parcs immobiliers suivis par Signa-Terre SA par rapport aux objectifs de la Confédération.

La bulle foncée correspond à l'immeuble moyen du parc de La Foncière, en comparaison à celui des autres parcs analysés par Signa-Terre SA.

## La Foncière im Vergleich zu anderen Immobilienfonds

Das zweite Diagramm zeigt die Position der Immobilienparcs, die von Signa-Terre analysiert werden im Hinblick auf die Ziele der Eidgenossenschaft.

Der dunklere Kreis entspricht einem durchschnittlichen Gebäude im Portfolio von La Foncière im Vergleich zu den durchschnittlichen Gebäuden in anderen von Signa-Terre AG analysierten Immobilienparcs.



● La Foncière ○ Autres fonds analysés / Andere analysierte Fonds

### Indices énergétiques

Avec une surface de référence énergétique (SRE) de 425'507 m<sup>2</sup> et un taux d'émission de 33,76 KgCo2/m<sup>2</sup>, l'indice de dépense de chaleur (IDC) moyen du parc (exprimé en mégajoules par mètre carré et par an) se monte à 470 MJ/m<sup>2</sup>. L'IDC représente la quantité annuelle d'énergie consommée pour la production de chaleur et d'eau chaude, ramenée à un mètre carré de plancher chauffé.

**SRE/m<sup>2</sup>:** 425'507

**KgCo2/m<sup>2</sup>:** 33,76

**MJ/m<sup>2</sup>:** 470

### Energiekennzahlen

Mit einer Energiebezugsfläche (EBF) von 425'507 m<sup>2</sup> und einer Emissionsrate von 33,76 KgCo2 pro m<sup>2</sup> beträgt der durchschnittliche Wärme Verbrauch Indiz (WVI) des Gebäudebestands (ausgedrückt in Megajoule pro m<sup>2</sup> und pro Jahr) 470 MJ/m<sup>2</sup>. Der WVI entspricht dem jährlichen Energieverbrauch für die Wärmeerzeugung, bezogen auf einen Quadratmeter beheizten Bodenfläche, und für die Warmwasseraufbereitung.

**EBF/m<sup>2</sup>:** 425'507

**KgCo2/m<sup>2</sup>:** 33,76

**MJ/m<sup>2</sup>:** 470

## Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Rénovation  
Renovierung



**La Tour-de-Peilz, avenue des Alpes 46–48**  
Réfection de la façade de l'immeuble.

**La Tour-de-Peilz, Avenue des Alpes 46–48**  
Sanierung der Gebäudehülle.



**Lausanne, avenue Recordon 16**  
Rénovation de la façade de l'immeuble avec la pose d'une isolation périphérique.

**Lausanne, Avenue Recordon 16**  
Sanierung der Gebäudehülle mit einem isolierenden Verputz.





**Lausanne, rue du Valentin 30–32–34**

Après la première tour en 2018 – 2019, rénovation énergétique de l'enveloppe de la 2<sup>e</sup> tour et aménagement des espaces extérieurs.

**Lausanne, Rue du Valentin 30–32–34**

Nach dem ersten Turm in 2018 – 2019, energieeffiziente Sanierung der Hülle des 2. Turms und Landschaftsgestaltung.

## Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Construction d'un ensemble situé avenue de Trembley 12, Genève  
Neubau eines Wohn- und Hotelkomplexes in der Avenue de Trembley 12 in Genf



### Grand projet immobilier, responsable et novateur

Bénéficiant de droits de construction non exploités au sein de la Maison de Retraite du Petit-Saconnex (MRPS), le projet immobilier « Côté Parc » se propose de construire un appart-hôtel et 216 nouveaux logements à loyers accessibles, des logements répartis sur cinq bâtiments dont un en surélévation. Ce projet ambitieux a reçu l'agrément des autorités en avril 2021, une étape clé d'un processus initié en 2016. La construction a démarré.

Cet ensemble, issu d'un partenariat entre la MRPS, Losinger-Marazzi et La Foncière, a pour finalité d'assurer la pérennité de l'institution MRPS et d'accroître sensiblement le parc immobilier du Fonds. Par anticipation, La Foncière avait procédé en mars 2020 à une augmentation de capital de CHF 109 millions, une émission entièrement souscrite dans le contexte boursier tumultueux de l'époque. Au final, ce projet permettra une augmentation de la valeur du parc immobilier du Fonds de 8 % environ.

### Grosses Immobilienprojekt, verantwortungsbewusst und innovativ

Das Immobilienprojekt « Côté Parc » nutzt die noch freien Baurechte, die der Maison de Retraite du Petit-Saconnex (MRPS – Altersheim Petit-Saconnex) gehören, und besteht im Neubau von einem Aparthotel und 216 Wohnungen zu erschwinglichen Mieten, die sich auf fünf Gebäude verteilen und von denen eines aufgestockt wird. Dieses ehrgeizige Projekt hat vor kurzem die Zustimmung der Behörden erhalten, ein wichtiger Meilenstein in diesem Verfahren, das 2016 angefangen hat. Der Bau hat begonnen.

Das Projekt, Ergebnis einer Partnerschaft zwischen der MRPS, Losinger-Marazzi und La Foncière, wird die langfristige Zukunft der MRPS sichern und den Immobilienbestand des Fonds deutlich erhöhen. Für die Finanzierung führte La Foncière im März 2020 eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 109 Millionen durch die, trotz des turbulenten Börsenumfelds der damaligen Zeit, vollständig gezeichnet wurde.

Letztendlich wird dieses Projekt den Wert der Immobilienbestände des Fonds um etwa 8 % erhöhen.





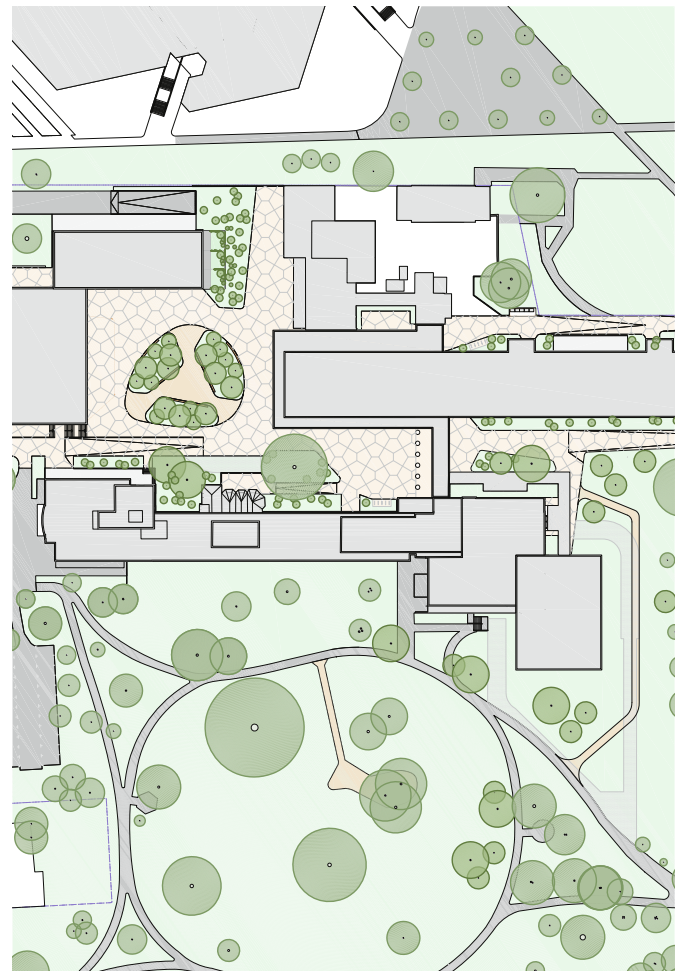
### Côté Parc

Dénoté ainsi pour marquer sa proximité avec un parc de plus de 5 hectares aux arbres et essences variés, Côté Parc aura pour ambition de créer un projet intergénérationnel, un véritable hameau ouvert en cœur de ville, composé de lieux de vie et d'échanges. Les nouvelles habitations répondent à des normes de construction poussées telles que le label HPE 2019 (Haute Performance Énergétique) et Minergie P pour qualifier les constructions à très basse consommation d'énergie, offrant ainsi confort et efficacité énergétique.

Ce nouveau quartier d'habitation, bien desservi par les transports publics, favorise une mobilité douce. Il intègre harmonieusement des habitations familiales, une structure médico-sociale, une crèche et un nouveau restaurant. Ce projet ouvre une nouvelle ère pour la MRPS à laquelle La Foncière est heureuse de contribuer.

### Côté Parc

«Côté Parc», so benannt, um die Nähe zu einem mehr als 5 Hektar grossen Park, mit vielen Baumarten, zu betonen, soll ein generationen-übergreifendes Projekt schaffen, ein echtes kleines Dorf mitten in der Stadt, ein Ort zum Leben und zum Austausch. Die neuen Wohnhäuser entsprechen fortschrittlichen Baustandards, wie dem HPE 2019 (High Energy Performance) und dem Minergie P-Label (niedrigst Energie-Bauten), und bieten Komfort und Energieeffizienz. Dieses neue Wohngebiet, das gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vernetzt ist, fördert sanfte Mobilität. Familienwohnungen, eine sozial-medizinische Struktur, ein Kindergarten und ein neues Restaurant sind so harmonisch miteinander verbunden.



## Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière

### Prix La Foncière – IEI (Institut d'Etudes Immobilières) 2020



Le 23 septembre 2021, lors de la cérémonie de remise des diplômes de Master, le Prix La Foncière – IEI (10<sup>e</sup> du nom) a été remis par Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, à Aurèle Muller. Ce prix récompense la meilleure moyenne générale du cursus de cette formation post-grade très prisée par les professionnels de la branche.

De gauche à droite: le lauréat entouré par Me François Bellanger, Président du Conseil de Fondation de l'IEI, Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière et Charles Spierer, Vice-président du Conseil de Fondation de l'IEI.

Am 23. September 2021 wurde der 10. Prix La Foncière – IEI, anlässlich der Feier zur Übergabe der Masterdiplome, von Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, an Aurèle Muller überreicht. Mit diesem Preis wird der beste Notendurchschnitt dieses Postgraduate Studiengangs belohnt, eine Ausbildung, die bei Immobilienfachleuten und Juristen hoch im Kurs steht.

Von links nach rechts: Der Preisträger umgeben von RA François Bellanger, Präsident des Stiftungsrats der IEI, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière und Charles Spierer, Vizepräsident des Stiftungsrats der IEI.

### Prix La Foncière – ECAL (Ecole cantonale d'art de Lausanne) 2021



Lors des promotions du 25 juin 2021, Antoine Martin a obtenu son Bachelor en communication visuelle, option photographie. Pour la qualité de son travail dans le domaine du bâti, Antoine Martin est devenu le lauréat du prix La Foncière 2021, 8<sup>e</sup> du nom. Nous invitons le lecteur à découvrir son travail sur le blog d'actualités du site [www.lafonciere.ch/actualites](http://www.lafonciere.ch/actualites).

De gauche à droite: le lauréat Antoine Martin entouré par Vincent Jacquier, responsable du Département Communication Visuelle de l'ECAL, Milo Keller, responsable du Département Photographie de l'ECAL et Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière.

Anlässlich der Abschlussfeier vom 25. Juni 2021, hat Antoine Martin sein Bachelor in visueller Kommunikation, Option Fotografie, bekommen. Für die Qualität seiner Arbeit im Bereich des Bauwesens, erhielt Antoine den 8. Prix La Foncière. Der interessierte Leser kann mehr über die Arbeit des Preisträger in unserem Blog auf unserer Webseite [www.lafonciere.ch/de/Aktuell](http://www.lafonciere.ch/de/Aktuell) erfahren.

Von links nach rechts: Der Preisträger Antoine Martin umgeben von Vincent Jacquier, Leiter der Abteilung für Visuelle Kommunikation der ECAL, Milo Keller, Leiter der Abteilung Fotografie der ECAL, und Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière.

### Prix HEAD – Genève (Haute école d'art et de design – Genève)

Après avoir ouvert une collaboration avec la HEAD – Genève avec l'animation du passage public reliant la rue de Lyon et l'avenue d'Aire dans le projet Lyon 77, La Foncière et la HEAD – Genève ont lancé un nouveau concours qui porte sur la décoration de la façade de l'immeuble rénové récemment faisant l'angle de la rue du Môle et de la rue des Pâquis à Genève.

Le développement de ce projet se fera au cours de l'exercice 2022.

Nach der Zusammenarbeit mit der HEAD – Genf bei der Gestaltung der öffentlichen Passage zwischen der Rue de Lyon und der Avenue d'Aire im Lyon 77 haben La Foncière und die Head – Genf einen neuen Wettbewerb für die Gestaltung der Fassade des kürzlich renovierten Gebäudes an der Ecke der Rue du Môle und der Rue des Pâquis in Genf veranstaltet.

Die Entwicklung dieses Projekts findet im Laufe des Jahres 2022 statt.

## Les Rencontres La Foncière 2021 à Zurich Die La Foncière Gesprächsrunde 2021 in Zürich

Immobilier durable au service de la lutte contre le réchauffement climatique  
Nachhaltige Immobilien zur Bekämpfung der globalen Erwärmung



De gauche à droite : Dr. Donato Scognamiglio, CEO et Partner de IAZI/CIFI, Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière et Dr. Reto Knutti, Prof. de physique du climat.  
Von links nach rechts : Dr. Donato Scognamiglio, CEO und Partner der IAZI/CIFI, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière und Dr. Reto Knutti, Prof. für Klimaphysik.

Sur le thème « Climat et immobilier : quel avenir ? », les Rencontres La Foncière ont accueilli de nombreux participants le 7 septembre 2021 à l'Hôtel Baur-au-Lac à Zurich.

Le sujet, au cœur de l'actualité, a été évoqué par un panel de grande qualité au sein duquel nous trouvons Dr. Reto Knutti, Professeur de physique du climat, Institut de l'atmosphère et du climat, ETH, Zurich et Dr. Donato Scognamiglio, CEO et Partner de IAZI/CIFI, professeur associé au SFI, Swiss Banking Institute, conférencier et expert reconnu en analyse financière dans le domaine de l'immobilier.

Dr. Reto Knutti dresse un état des lieux implacable sur l'accélération de la concentration des gaz à effet de serre et leurs conséquences sur les températures moyennes, le mouvement des océans et le cycle des intempéries. Il note que les objectifs 2050 demandent un effort très significatif qui aujourd'hui n'est pas au rendez-vous. Dr. Reto Knutti remarque dans sa conclusion que si la plupart des décideurs sont d'accord sur les constats, les solutions politiques et les instruments pour déterminer ces solutions posent encore problème.

Dr. Donato Scognamiglio s'appuie sur ces constats macroclimatiques pour s'intéresser aux investissements immobiliers en Suisse. Il commence par noter que le parc immobilier en Suisse est la 3<sup>e</sup> cause d'émission de gaz à effet de serre, derrière les transports et la grande industrie. Certes, ajoute-t-il, de nombreuses mesures ont été prises ces dernières années pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments (pompe à chaleur, capteurs solaires, meilleure isolation des enveloppes, réduction de consommation énergétique, etc.). Il n'en demeure pas moins qu'« environ 60% des bâtiments résidentiels en Suisse ont plus de 40 ans et les cycles de rénovation prendront des décennies ». Dans sa conclusion empreinte de réalisme, Dr. Donato Scognamiglio affirme que l'immobilier et le climat vont de pair et que « les investisseurs immobiliers peuvent déjà contribuer largement à une voie durable vers l'avenir. »

Zahlreiche Teilnehmer haben an der La Foncière Gesprächsrunde 2021 « Klima und Immobilien: Welche Zukunft? » am 7. September im Hotel Baur-au-Lac in Zürich teilgenommen.

Dieses hochaktuelle Thema wurde von Dr. Reto Knutti, Professor für Klimaphysik, Institut für Atmosphäre und Klima, ETH Zürich, und Dr. Donato Scognamiglio, CEO und Partner der IAZI/CIFI, ausserordentlicher Professor am SFI, Swiss Banking Institute, Dozent und anerkannter Experte für Finanzanalysen im Bereich Immobilien erörtert.

Dr. Reto Knutti liefert eine erbarmungslose Bestandsaufnahme der zunehmenden Konzentration von Treibhausgasen und deren Folgen für die Durchschnittstemperaturen, die Dynamik der Ozeane und den Unwetterzyklus. Er stellt fest, dass die Ziele für 2050 eine sehr bedeutende Anstrengung erfordern, die es heute nicht gibt. Dr. Reto Knutti bemerkt in seiner Schlussfolgerung, dass, obwohl die meisten Entscheidungsträger sich über die Ergebnisse einig sind, die politischen Lösungen und die Instrumente zur Festlegung dieser Lösungen jedoch immer noch problematisch sind.

Dr. Donato Scognamiglio nutzt diese makroklimatischen Erkenntnisse, um sich mit Immobilieninvestitionen in der Schweiz zu befassen. Er beginnt mit der Feststellung, dass der Schweizer Immobiliensektor nach dem Verkehr und der Grossindustrie die drittgrösste Quelle von Treibhausgasemissionen ist. Sicher fügt er hinzu, zahlreiche Massnahmen wurden in den letzten Jahren ergriffen, um den Kohlenstoff-Fussabdruck von Gebäuden zu verringern (Wärmepumpen, Sonnenkollektoren, Isolierung, geringerer Energieverbrauch usw.). Dennoch: « Etwa 60% der Wohngebäude in der Schweiz sind älter als 40 Jahre und die Renovierungszyklen werden Jahrzehnte dauern ». In seiner von Realismus geprägten Schlussfolgerung bekräftigt Dr. Donato Scognamiglio, dass Immobilien und Klima zusammengehören und dass « Immobilieninvestoren bereits einen grossen Beitrag zu einem nachhaltigen Weg in die Zukunft leisten können. »

# Les Rencontres La Foncière 2021 à Genève Die La Foncière Gesprächsrunde 2021 in Genf

## Regards croisés sur l'évolution urbaine Verschiedene Perspektiven zur Stadtentwicklung



De gauche à droite : Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, Gérard Duc, historien, Valérie Lemaigre, économiste, Igor Anderson, urbaniste.  
Von links nach rechts : Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, Gérard Duc, Historiker, Valérie Lemaigre, Ökonomin, Igor Anderson, Urbanist.

Dans un événement marqué par le plaisir de se retrouver ensemble, quelque 200 invités de La Foncière se sont réunis le 5 octobre 2021 à l'hôtel Mandarin Oriental à Genève sous le thème «Regards croisés sur l'évolution urbaine».

Ces Rencontres 2021 ont permis de réunir une économiste, Valérie Lemaigre, un historien, Gérard Duc, et un urbaniste, Igor Andersen.

### «Le bâtiment va là où va l'économie»

Comme chaque année, Valérie Lemaigre, Cheffe Investment Office et économiste en chef de la BCGE, dresse un portrait de l'économie mondiale et suisse avec un focus sur l'immobilier. En introduction, un scénario de reprise soutenu par des fondamentaux solides plutôt qu'un rattrapage de crise. Si la consommation des ménages n'est pas revenue au niveau pré-Covid, l'épargne privée a augmenté pour se porter sur des investissements durables, vers des valeurs mobilières et dans l'immobilier.

### « Lyon 77: la tour emblématique d'un quartier en mutation »

Gérard Duc, historien de l'urbanisme, des transports et de la mobilité, s'est penché sur l'évolution du quartier des Charmilles à Genève à l'occasion de la déconstruction-reconstruction de la Tour Lyon 77. Ses travaux ont fait l'objet d'une publication «*Lyon 77: la tour emblématique d'un quartier en mutation*». Les Charmilles, ancien quartier de pâturage, ont longtemps constitué un espace frontière entre Genève et la France. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, le quartier participe au développement industriel du canton. Le célèbre constructeur automobile Pic-Pic, les usines Hispano-Suiza et Tavoro s'y installent aux côtés des Ateliers des Charmilles. Ce quartier, considéré jusqu'alors comme périphérique à la ville de Genève, s'urbanise progressivement à partir des années 70-80,

In einem von der Freude sich wieder sehen zu können geprägtem Anlass, trafen sich am 5. Oktober 2021 rund 200 Gäste von La Foncière im Hotel Mandarin Oriental in Genf unter dem Motto «Verschiedene Perspektiven zur Stadtentwicklung».

In dieser Gesprächsrunde 2021 kamen eine Ökonomin, Valérie Lemaigre, ein Historiker, Gérard Duc, und ein Urbanist, Igor Andersen, zusammen.

### «Die Bauindustrie geht dorthin, wo die Wirtschaft hinget»

Wie jedes Jahr zeichnet Valérie Lemaigre, Leiterin der Investment Office Abteilung und Chefökonomin bei der Banque Cantonale de Genève, ein Porträt der globalen und Schweizer Wirtschaft mit einem Fokus auf den Immobiliensektor. Als Einleitung, ein Wirtschaftserholungsszenario, das sich auf solide Fundamentaldaten stützt anstelle einer Aufholung der Krise. Der private Konsum ist zwar nicht auf das Niveau der bevor der Pandemie bedingten Wirtschaftskrise zurückgekehrt, aber die privaten Ersparnisse sind jedoch gestiegen und fließen in nachhaltige Investitionen, Wertpapiere und Immobilienanlagen.

### «Lyon 77: Der emblematische Turm eines Stadtteils im Wandel»

Gérard Duc, Stadt-, Verkehrs und Mobilitätshistoriker, erörtert die Entwicklung des Genfer Stadtviertels Les Charmilles anlässlich des Ab- und Wiederaufbaus des Turms Lyon 77. Seine Arbeit wurde im Buch «*Lyon 77: der emblematische Turm eines Stadtteils im Wandel*» veröffentlicht. Les Charmilles, ein ehemaliges Weidegebiet, war lange Zeit ein Grenzraum zwischen Genf und Frankreich. Anfang des 20. Jahrhunderts, beteiligt sich das Viertel dann an der

d'abord des immeubles de logement, surfaces artisanales, centre commercial et ensuite la Haute école d'art et de design – Genève (HEAD). Entre les urbanisations de Genève puis de Vernier/Châtellaine qui dorénavant se rejoignent, ce quartier n'est plus un quartier de transition mais un espace urbain lisible et structuré.

## Densités et qualités urbaines dans le contexte de l'urgence climatique

Igor Andersen, architecte urbaniste, réfléchit à la transformation de la ville rendue nécessaire par les mutations climatiques. Il y voit une source d'opportunités importantes pour transformer la ville sur elle-même, pour autant que les publics concernés partagent une série de convictions communes, sur trois points.

1. Sur la compréhension du sujet tout d'abord. L'objectif 2050 de neutralité carbone demande le passage d'une consommation actuelle de 10t de Co2/habitant à 1t de Co2/habitant.
2. Dans le travail sur la ville elle-même, moteur d'une nouvelle qualité urbaine. Densification des espaces verts pour favoriser la baisse des températures ambiantes, réflexion à l'échelle du piéton, rénovation durable des parcs immobiliers, obsolescence programmée du stationnement.
3. La capacité transformative d'un travail mené en mode collaboratif avec les acteurs concernés. La Suisse est ici bien positionnée, avec sa décentralisation qui favorise les décisions prises au niveau de ceux qui en vivent les conséquences, ou encore sa démocratie participative fondée sur la construction de consensus.

Cette transformation urbaine est une nécessité qui implique des changements de mode de vie que nous voyons déjà émerger.

Tout d'abord, la mobilité qui évolue rapidement via la technologie et l'émergence des moteurs électriques. Ou dans le domaine de l'alimentation qui impose le passage d'une alimentation fortement carnée à une plus végétarienne, avec un fort impact sur l'aménagement du territoire et les espaces agricoles. Et finalement, la transformation des bâtiments existants qui n'est plus tant une question technique que juridique et financière. La question peut se poser ainsi : comment construire un cadre dans lequel les investissements dans ces rénovations souvent substantielles soient justement rémunérés compte tenu des risques encourus pour en assurer la durabilité.

*Pour plus d'informations, nous renvoyons le lecteur vers le blog d'actualités [www.lafonciere.ch/actualites](http://www.lafonciere.ch/actualites), sur lequel il pourra visionner les vidéos des divers intervenants aux Rencontres La Foncière 2021.*

industriellen Entwicklung des Kantons. Neben dem berühmtem Automobilhersteller Pic-Pic, sowie den Fabriken Hispano-Suiza und Tavoro haben sich die Ateliers des Charmilles dort angesiedelt. Dieser Stadtteil, der bis dahin als Randbezirk der Stadt Genf galt, wurde in den 1970er und 1980er Jahren allmählich urbanisiert. Zunächst Wohngebäude, Handwerksflächen, ein Einkaufszentrum und dann die HEAD – Haute école d'art et de design – Genève. Zwischen den sich nun treffenden Urbanisationen von Genf und den Stadtteilen Vernier/Châtellaine, ist dieser Stadtteil kein Übergangsviertel mehr, sondern ein lesbarer und strukturierter Stadtraum.

## Dicht besiedelte Städte und urbane Qualität im Kontext der Klimanotlage

Igor Andersen, Architekt und Urbanist, gibt seine Meinung über die durch den Klimawandel nötige Transformation der Stadt. Er sieht darin grosse Chancen, die Stadt für sich selbst zu verändern, solange die betroffenen Zuschauer in drei Punkten eine Reihe gemeinsamer Überzeugungen teilen.



1. Zunächst einmal zum Verständnis des Themas. Das Ziel der Kohlenstoffneutralität 2050 sieht vor, dass der jetzige Verbrauch von 10 t Co2 auf 1 t Co2 per Einwohner sinkt.
2. In der Arbeit an der Stadt selbst, dem Motor einer neuen urbanen Qualität. Verdichtung von Grünflächen zur Förderung der niedriger Aussentemperaturen, Überlegungen über Fussgängerzonen, nachhaltige Renovierung von Immobilienparks, programmierte Obsoleszenz von Parkplätzen.
3. Die Transformationskapazität einer Arbeit, die zusammen mit den relevanten Interessengruppen durchgeführt wird. In diesem Bereich ist die Schweiz, mit ihrer Dezentralisierung und ihrer partizipativen Demokratie gut platziert, da die Entscheidungen auf der Ebene derjenigen getroffen werden, die die Auswirkungen erleben und die sich auf eine Konsensbildung beruhen.

Diese urbane Transformation ist eine Notwendigkeit, die eine Veränderung des Lebensstils mit sich bringt, die wir bereits sehen. Erstens die sich schnell verändernde Mobilität, unterstützt durch die Technologie und das Aufkommen von Elektromotoren. Oder beim Schwerpunktthema Ernährung, das den Übergang von einer stark fleischhaltigen zu einer eher vegetarischen Nahrung erzwingt, mit einem grossen Einfluss auf die Raumplanung und die landwirtschaftlichen Flächen. Und schliesslich der Umbau bestehender Gebäude, und die weniger eine technische, als vielmehr eine rechtliche und finanzielle Frage ist. Die Frage kann wie folgt gestellt werden : Wie kann ein Rahmen geschaffen werden, in dem die Investitionen in diese oftmals erheblichen Renovierungen angesichts der eingegangenen Risiken angemessen vergütet werden, um die Nachhaltigkeit dieser Gebäudeparks zu gewährleisten?

*Für weitere Informationen verweisen wir den Leser auf den Newsblog [www.lafonciere.ch/de/Aktuell](http://www.lafonciere.ch/de/Aktuell), auf dem er sich die Videos der verschiedenen Redner der La Foncière Gesprächsrunde 2021 anschauen kann.*

# Rapport d'activité Tätigkeitsbericht

The image is a full-page background photograph with a strong blue color cast. It depicts a modern architectural space, likely a staircase or a multi-level atrium. The structure is composed of dark, possibly metallic or wood, beams and panels. A prominent feature is a glass railing that runs diagonally across the frame. Through the glass, a person's face is partially visible, looking towards the camera. The lighting is dramatic, with sharp shadows and highlights that emphasize the geometric forms and textures of the building's interior.



# Commentaires sur les différentes rubriques

## Kommentare zu den einzelnen Rubriken

### Distribution

Le taux de logements vacants a baissé pour la première fois depuis 12 ans, passant de 1,72 % à 1,54 % au 1<sup>er</sup> juin 2021 pour l'ensemble du territoire suisse. Les reculs ont été les plus marqués dans les régions de Suisse orientale et de la Suisse du nord-ouest.

Les cantons de Suisse romande affichent un taux de vacance de 2,36 % pour Neuchâtel, 2,29 % pour le Valais, 1,80 % pour Fribourg, 1,35 % pour Vaud et 0,51 % pour Genève.

Le marché immobilier commercial a également connu une amélioration dans les grands centres urbains.

La Foncière étant largement investie dans les principaux centres urbains de Suisse romande, elle profite de la situation et le résultat de cet exercice est bon. Il permet d'augmenter le revenu distribué aux porteurs de parts pour la vingt-troisième fois consécutive.

La distribution annuelle ordinaire, est en progression de CHF 0.07 par rapport à celle de l'année précédente et correspond à 2,40 % de la valeur d'inventaire; en outre, cela représente 22,70 % du prix de l'émission initiale des parts.

Les revenus permettront de payer les coupons n° 66 et n° 67 dès le 26 janvier 2022 comme suit :

Le coupon n° 66 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° 67 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.

### Ausschüttung

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist zum ersten Mal seit 12 Jahren gesunken, von 1,72 % auf 1,54 % am 1. Juni 2021 für die gesamte Schweiz. Die Rückgänge waren deutlicher in den Regionen der Ost- und Nordwestschweiz.

Die Kantone der Westschweiz weisen eine Leerstandsquote von 2,36 % für Neuenburg, 2,29 % für das Wallis, 1,80 % für Freiburg, 1,35 % für die Waadt und 0,51 % für Genf auf.

Der gewerbliche Immobilienmarkt verbesserte sich auch in den grossen städtischen Zentren.

Da La Foncière weitgehend in den wichtigsten Stadtzentren der Westschweiz investiert, profitiert sie von der Situation und das Ergebnis dieses Geschäftsjahres ist gut. Dies ermöglicht es, die Ausschüttung an die Anteilhaber zum 23. Mal in Folge zu erhöhen.

Die jährliche Ausschüttung ist gegenüber derjenigen des Vorjahres um CHF 0.07 gestiegen und entspricht 2,40 % des Inventarwerts; dies entspricht ausserdem 22,70 % des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Aufgrund der Erträge können folgende Ausschüttungen ab dem 26. Januar 2022 für die Coupons Nr. 66 und Nr. 67 vorgenommen werden :

Der Coupon Nr. 66 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobilien-gesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterstellt. Anteilhaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.

Für Ausländer gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

Der Coupon Nr. 67 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilhaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

Distribution ordinaire Ordentliche Ausschüttung	Coupon n° 66 Coupon Nr. 66	Coupon n° 67* Coupon Nr. 67 *	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 1.925	CHF 0.345	CHF 2.27
A déduire: impôt anticipé 35 % Abzüglich: Verrechnungssteuer 35 %	CHF 0.674	CHF 0.00	CHF 0.674
<b>Montant net versé Nettoausschüttung</b>	<b>CHF 1.251</b>	<b>CHF 0.345</b>	<b>CHF 1.596</b>

\* Non imposable chez le porteur. / \* Vom Anteilhaber nicht zu versteuern.

## Valeur vénale des immeubles

La Foncière a connu un changement dans la composition de son collège d'experts.

Mario Fellrath et Patrice Bezos s'étant retirés, ils ont été remplacés par Nabil Oulhaci, architecte HES-REG A-SIA\_AGA-MPQ, Genève, et le Centre d'Information et de Formation Immobilière SA (CIFI/IAZI), Zurich, avec pour personnes responsables Philippe Sormani, Docteur ès Sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich et Roxane Montagner, Master of Arts Management and Economics UHZ, Genève. Philippe Sormani et Roxane Montagner sont respectivement associé et employé et responsable pour la Suisse romande du Centre d'Information et de Formation Immobilière à Zurich (CIFI/IAZI). Cette société est notamment spécialisée dans l'évaluation d'immeubles.

Le changement du collège d'experts n'a pas entraîné de modifications significatives sur les valeurs vénales.

Ainsi, au 30 septembre 2021, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier s'élève à CHF 1'631'932'000.00, en augmentation de CHF 88'782'000.00, soit 5,75 % par rapport à l'année dernière. Le taux d'actualisation varie entre 2,58 % et 4,69 %, le taux moyen étant de 3,47 %.

## Valeur d'inventaire/ Nombre de parts en circulation

La valeur d'inventaire de la part, calculée sur la base de la fortune nette, est dès lors passée de CHF 90.10 au 30 septembre 2020, à CHF 94.75, soit une augmentation de 5,16 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 88.10.

Le nombre de parts en circulation est inchangé, soit 13'608'177.

Au 30 septembre 2021, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

## Cours de bourse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 125.60 et CHF 158.50 pour clôturer au 30 septembre 2021 à CHF 156.10, contre CHF 132.80 au 30 septembre 2020, soit une augmentation de 17,55 %.

## Charge hypothécaire

Tenant compte des remboursements effectués, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 218'980'000.00. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire est de 13,42 % au 30 septembre 2021 contre 15,49 % l'année précédente.

## Verkehrswert der Liegenschaften – Änderung in der Zusammensetzung des Expertengremiums

Die Zusammensetzung des Expertengremiums der La Foncière hat sich im Laufe des Geschäftsjahres geändert.

Mario Fellrath und Patrice Bezos wurden nach ihrer Pensionierung durch Nabil Oulhaci, Architekt HES-REG A-SIA\_AGA-MPQ, Genf, und das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI/CIFI) Zürich, mit Philippe Sormani, Doktor der Naturwissenschaften und Physiker ETH, Zürich, und Roxane Montagner, Master of Arts Management and Economics UHZ, Genf, als verantwortliche Personen ersetzt. Philippe Sormani und Roxane Montagner sind Teilhaber bzw. Angestellte und Verantwortliche für die Westschweiz des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien in Zürich (IAZI/CIFI). Dieses Unternehmen ist insbesondere auf die Bewertung von Immobilien spezialisiert.

Die Änderung des Expertengremiums hat zu keinen grösseren Veränderungen der Verkehrswerte geführt.

Per 30. September 2021 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 88'782'000.00, oder 5,75 % auf CHF 1'631'932'000.00. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,58 % und 4,69 % und beträgt im Durchschnitt 3,47 %.

## Inventarwert/ Anzahl der Anteile im Umlauf

Der Inventarwert eines Anteils, berechnet auf der Basis des Nettovermögens, stieg von CHF 90.10 am 30. September 2020 auf CHF 94.75, was einer Erhöhung von 5,16 % entspricht.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 88.10.

Die Anzahl der ausstehenden Anteile bleibt unverändert auf 13'608'177.

Zum 30. September 2021 war kein Rückzahlungsantrag auf Anteile anhängig.

## Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen La Foncière-Anteil bewegte sich zwischen CHF 125.60 und CHF 158.50 und schloss am 30. September 2021 bei CHF 156.10, im Gegensatz zu CHF 132.80 am 30. September 2020, eine Zunahme von 17,55 %.

## Hypothekarbelastung

Unter Berücksichtigung der getätigten Rückzahlungen belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 218'980'000.00. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die Hypothekarbelastung 13,42 % per 30. September 2021 gegen 15,49 % im Vorjahr.

## Rénovations

Pour maintenir, voire accroître à long terme la valeur des immeubles, nous avons poursuivi notre programme de rénovations dont les coûts sont séparés de l'entretien courant. Toutefois, le rythme des travaux a encore été entravé par les conséquences de la crise sanitaire déclenchée par le COVID-19.

Des réfections de façades sont terminées pour les immeubles suivants : avenue Recordon 16 et rue du Valentin 34 à Lausanne, ainsi qu'à l'avenue des Alpes 46–48 à La Tour-de-Peilz.

Des travaux de rénovation de façades ont été entrepris à l'avenue d'Ouchy 17 à 29 à Lausanne.

Des rénovations d'ascenseurs sont en cours dans les immeubles sis à la place de la Palud 13 et 14, avenue de la Harpe 7-9 et rue Voltaire 9 à Lausanne, tout comme à la rue de la Grenade 9–11, rue Henri-Mussard 20, rue Alfred-Vincent 25 / rue Charles-Cusin 2 et rue Chabrey 21–23–25–27 à Genève.

Des travaux de toiture sont en cours à la rue Franklin 4–6, rue Henri-Mussard 20, chemin Moïse-Duboule 23–25 à Genève.

La modernisation des conduites sanitaires ainsi que des cuisines et salles de bain sont en cours dans les immeubles sis rue de St-Guérin 14–16–18 à Sion.

## Constructions / Surélévations

### Rue de la Servette 89–91, Genève

Suite à l'obtention du permis de démolir et reconstruire, les travaux de démolition ont débuté dans ces immeubles qui présentaient une faiblesse structurelle et avaient été vidés de leurs occupants. A la clôture de l'exercice, l'ensemble du bâtiment était démolit laissant place à la reconstruction.

La différence entre la valeur vénale du terrain et le coût historique a été amortie, ce qui représente CHF 5'400'000.00.

Le projet porte actuellement sur la création de 62 appartements et 959 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. En effet, un échange d'affectation avec l'immeuble voisin a permis d'augmenter le nombre d'appartements de 50 à 62 et de réduire la surface commerciale, ce qui correspond à la stratégie de La Foncière.

Le projet devrait être terminé à la fin de 2023.

### Avenue Wendt 48, Genève

Une surélévation d'un étage est actuellement en cours. 8 appartements comprenant 24 pièces seront ainsi créés.

## Renovierungen

Um den Wert der Liegenschaften langfristig sicherzustellen, bzw., zu erhöhen, haben wir unser Renovierungsprogramm fortgesetzt, dessen Kosten vom ordentlichen Unterhalt getrennt sind. Das Arbeitstempo wurde jedoch durch die Folgen der durch COVID-19 ausgelösten Gesundheitskrise weiterhin gebremst.

Fassadenrenovierungen wurden bei den folgenden Liegenschaften abgeschlossen: Avenue Recordon 16 und Rue du Valentin 34 in Lausanne sowie in der Avenue des Alpes 46–48 in La Tour-de-Peilz.

Fassadensanierungen haben in der Avenue d'Ouchy 17 bis 29 in Lausanne angefangen.

In den Gebäuden Place de la Palud 13 und 14, Avenue de la Harpe 7–9 und Rue Voltaire 9 in Lausanne sowie in der Rue de la Grenade 9–11, Rue Henri-Mussard 20, Rue Alfred-Vincent 25 / Rue Charles-Cusin 2 und Rue Chabrey 21–23–25–27 in Genf sind Aufzugsrenovierungen im Gange.

In der Rue Franklin 4–6, der Rue Henri-Mussard 20 und dem Chemin Moïse-Duboule 23–25 in Genf sind Dachdeckerarbeiten im Gange.

In den Gebäuden an der Rue de St-Guérin 14–16–18 in Sitten werden die Sanitärleitungen sowie die Küchen und Bäder modernisiert.

## Bautätigkeit / Aufstockungen

### Rue de la Servette 89–91, Genf

Nach der Erteilung der Abriss- und Wiederaufbaugenehmigung wurde mit dem Abriss dieser strukturell schwachen Gebäude, das gelehrt wurde, begonnen. Am Ende des Geschäftsjahres war das gesamte Gebäude abgerissen und erlaubt jetzt den Wiederaufbau.

Die Differenz zwischen dem Marktwert des Grundstücks und den historischen Anschaffungskosten wurde abgeschrieben, was CHF 5'400'000.00 entspricht.

Das Projekt sieht derzeit die Schaffung von 62 Wohnungen und 959 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vor. Durch einen Nutzungsaustausch mit dem Nachbargebäude konnte die Zahl der Wohnungen von 50 auf 62 erhöht und die Gewerbefläche reduziert werden, was der Strategie von La Foncière entspricht.

Das Projekt soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

### Avenue Wendt 48, Genf

Zurzeit findet eine Aufstockung von einer Etage statt, so können 8 neue Wohnungen, mit 24 Zimmern, gebaut werden.

## Location/structure des loyers

Le montant total des loyers comptabilisés s'élève à CHF 83'984'348.55, en hausse de 3,28 % par rapport à l'exercice précédent.

La plus grande partie de la fortune de La Foncière étant investie dans des immeubles d'habitation, la situation locative du Fonds peut toujours être qualifiée d'excellente.

Au 30 septembre 2021, aucune surface commerciale n'était vacante.

A la date susmentionnée, 18 logements sur un total de 4'245 étaient vacants, 16 ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,57 % du revenu annuel.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires et des gratuités accordées, elles représentent 0,50 %, dont 0,20 % liés à la crise sanitaire (0,98 % pour l'exercice précédent).

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

## Achat/vente d'immeubles

La Foncière s'est engagée dans un programme de promotion important situé à l'avenue Trembley au Petit-Saconnex à Genève.

Il s'agit d'un parc immobilier de 5 bâtiments composé de 216 appartements ainsi que d'un appart-hôtel de 99 chambres pour lequel un bail à longue durée a déjà été signé.

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

Le contrat d'entreprise totale pour la réalisation de cet ensemble porte sur CHF 127 millions (TVA incluse).

Au cours de cet exercice, il n'y a pas eu de ventes.

## Vermietungen/Mietzinsstruktur

Das Total der gebuchten Mieten beträgt CHF 83'984'348.55 eine Erhöhung von 3,28 % im Vergleich zum Vorjahr.

Da der grösste Teil des Vermögens der La Foncière in Wohnhäusern angelegt ist, kann die Mietsituation des Fonds nach wie vor als ausgezeichnet bezeichnet werden.

Am 30. September 2021, gab es keine leerstehende Geschäftsräume.

Am obigen Datum standen 18 von insgesamt 4'245 Wohnungen leer, 16 wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,57 % der Jahreseinnahmen.

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter und der gewährten Mietermässigungen machen 0,50 % aus, davon 0,20 % im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise (0,98 % im Vorjahr).

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen.

## Käufe/Verkäufe von Immobilien

La Foncière ist an einem umfangreichen Neubauprogramm in der Avenue Trembley in Petit-Saconnex, Genf, beteiligt.

Es besteht aus 5 Gebäuden mit 216 Wohnungen und einem Hotel-apartment mit 99 Zimmern, für das bereits ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet wurde.

Dieser neue Komplex wird auf der Grundlage eines Oberflächenrechts errichtet, das von der Maison de Retraite du Petit-Saconnex (MRPS) in Genf, die Eigentümerin des Grundstücks ist, für einen Zeitraum von 99 Jahren erteilt wurde.

Der Totalunternehmensvertrag für den Bau von diesem Komplex beläuft sich auf 127 Millionen Franken (MwSt inbegriffen).

Während dieses Geschäftsjahres fanden keine Verkäufe statt.

### Liste des achats et des ventes de l'exercice 2020–2021

#### Immeubles / Terrains / Droits de superficie

Achat : acquisition des droits de superficie sur une période de 99 ans sur un terrain détenu par la MRPS (le montant de la rente annuelle s'élève à CHF 1'071'103.00)

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.

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe während des Geschäftsjahres 2020–2021

#### Liegenschaften / Grundstücke / Baurechte

Käufe : Erwerb von Baurechten über einen Zeitraum von 99 Jahren auf ein Grundstück, das der MRPS gehört (Betrag der jährlichen Rente: CHF 1'071'103.00)

Verkäufe : keine

#### Wertschriften

Käufe : keine

Verkäufe : keine

Geschäfte zwischen Fonds, die von der gleichen oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet werden : keine.

Transaktionen zwischen einander nahestehenden Personen : keine.

## Composition de la Direction

La composition de la Direction va se modifier au cours de l'exercice prochain, Michael Loose ayant été engagé pour reprendre la Direction générale d'Investissements Fonciers SA dès le 1<sup>er</sup> avril 2022.

## Perspectives

Nous poursuivons notre politique de location et d'entretien veillant à pourvoir nos locataires en logements et locaux professionnels de qualité, tout en assurant des distributions aux porteurs de parts.

Nous souhaitons également affirmer notre stratégie qui consiste à mettre en valeur les immeubles en exploitant les droits à bâtir le permettant. Nous privilégions les acquisitions d'immeubles de logements situés en Suisse romande, dans des zones urbaines dont les perspectives d'évolution à terme sont jugées favorables.

Les immeubles ne correspondant plus à ces critères peuvent être vendus.

## Zusammensetzung der Direktion

Die Zusammensetzung der Geschäftsführung wird sich im Laufe des nächsten Geschäftsjahres ändern, Michael Loose wurde zur Übernahme der Generaldirektion von Investissements Fonciers SA ab dem 1. April 2022 eingestellt.

## Aussichten

Wir werden unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und darauf achten, dass unseren Mietern qualitativ gute Wohnungen und Geschäftsräume angeboten werden und dass die Anteilhaber gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen erhalten.

Wir streben ebenfalls an, unsere Strategie, die darin besteht, die Liegenschaften so zu bewirtschaften, dass wir das bauliche Potenzial wo immer möglich ausnutzen, zu bekräftigen. Unser Schwerpunkt liegt auf der Akquisition von Wohnhäusern, die sich in urbanen Zonen mit günstig eingeschätzten Entwicklungsperspektiven, in der Westschweiz befinden.

Liegenschaften, die diesen Kriterien nicht mehr entsprechen, können verkauft werden.

# L'année en chiffres

Comptes annuels audités au 30 septembre 2021

# Das Jahr in Zahlen

Geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2021



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

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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.

## Principes d'évaluation

### 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.

Les paramètres ont été adaptés par le nouveau collège d'experts. Ainsi les valeurs DCF de cet exercice ont été calculées par le CIFI dont les hypothèses et les variables appliquées sont différentes de celles utilisées précédemment. Les principales différences concernent la détermination du taux d'escompte et du taux de capitalisation, ainsi que la méthodologie de détermination des grands travaux de rénovation.

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 2,58 % et 4,69 %, le taux moyen étant de 3,47 %.

### 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.

Die Jahresrechnung des Fonds wird gemäss des Rundschreiben der FINMA (KKV-FINMA) aufgestellt.

### Konsolidierungsgrundsätze der Immobiliengesellschaften

Der Fonds hält 100 % der Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften und konsolidiert diese vollständig in der Vermögens- und Erfolgsrechnung. Die Immobiliengesellschaften schliessen ihre Jahresrechnung zum 30. September ab.

## Bewertungsgrundsätze

### Bewertung der Gebäude

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 hat das unabhängige, ständige Expertengremium alle Liegenschaften mit der Discounted Cash Flow (DCF) Methode bewertet. Diese Bewertung basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Eigenschaften. Die Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben erfolgt für einen Zeitraum von zehn Jahren. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Endwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes.

Die Parameter wurden vom neuen Expertengremium angepasst. Somit wurden die DCF-Werte für dieses Geschäftsjahr nach dem IAZI-System berechnet, dessen Annahmen und Variablen sich von den zuvor verwendeten unterscheiden. Die Hauptunterschiede betreffen die Bestimmung des Diskontierungssatzes und des Kapitalisierungssatzes sowie die Methode zur Bestimmung der grossen Renovierungsarbeiten.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,58 % und 4,69 % und beträgt im Durchschnitt 3,47 %.

### Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern werden aufgrund der aktuellen Steuersätze und der Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert der Immobilien am 30. September und den Gestehungskosten ermittelt.

### Bewertung der übrigen Positionen in der Vermögensrechnung

Die übrigen Positionen der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

### Abschreibung der Sachanlagen

Die Sachanlagen werden linear über eine Dauer von 100 Jahren abgeschrieben.

## Compte de fortune (sur la base de la valeur vénale) Vermögensrechnung (auf Basis des Verkehrswertes)

		2021 *	2020 *
		CHF	CHF
<b>Banque</b>	<b>Bank</b>		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	2'861'976.14	39'888'381.07
<b>Immeubles</b>	<b>Grundstücke</b>		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	975'501'000.00	944'800'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	233'519'000.00	226'050'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	382'596'000.00	372'300'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	40'316'000.00	0.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	17'049'457.05	14'847'406.08
<b>Fortune totale du Fonds</b>	<b>Total Fondsvermögen</b>	<b>1'651'843'433.19</b>	<b>1'597'885'787.15</b>
<b>Dont à déduire:</b>	<b>Abzüglich:</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	13'980'000.00	45'000'000.00
Autres engagements à court terme	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	16'790'085.48	14'952'210.24
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	205'000'000.00	193'980'000.00
Autres engagements à long terme	Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'000'000.00
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'415'073'347.71	1'342'953'576.91
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	125'954'000.00	116'707'000.00
<b>Fortune nette du Fonds</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'289'119'347.71</b>	<b>1'226'246'576.91</b>
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	13'608'177	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	94.75	90.10

		NOMBRE ANZAHL	NOMBRE ANZAHL
<b>Parts en circulation</b>	<b>Anteile im Umlauf</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> octobre	Stand am 1. Oktober	13'608'177	12'371'070
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	0	0
Emises pendant l'exercice	Ausgaben	0	1'237'107
Situation au 30 septembre	Stand am 30. September	13'608'177	13'608'177

\* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.



		2021*	2020*
		CHF	CHF
<b>Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat</b>	<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	97'187'006.80	93'973'222.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	44'312'800.00	49'186'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	78'923'142.69	78'923'142.69
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Stand der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00

<b>Variation de la fortune nette du Fonds</b>	<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'226'246'576.91	1'062'770'587.59
Distribution coupons n° 64–65 et n° 62–63	Ausschüttung Coupons Nr. 64-65 und Nr. 62-63	-29'937'989.40	-26'845'221.90
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	104'152'038.33
Résultat total	Gesamterfolg	92'810'760.20	86'169'172.89
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>1'289'119'347.71</b>	<b>1'226'246'576.91</b>

\* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

## Inventaire des immeubles Liegenchaftenbestand

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF 459'041'812.38	CHF 975'501'000.00	CHF 850'345'145.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenchaften	CHF 118'961'850.50	CHF 233'519'000.00	CHF 133'205'196.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF 191'898'795.28	CHF 382'596'000.00	CHF 325'442'656.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF 25'796'435.95	CHF 40'316'000.00	CHF 0.00
<b>Total</b>	<b>CHF 795'698'894.11</b>	<b>CHF 1'631'932'000.00</b>	<b>CHF 1'308'992'997.00</b>

Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.  
Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

# Compte de résultat

## Erfolgsrechnung

		2020–2021*	2019–2020*
		CHF	CHF
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	0.00	5'409.50
Loyers	Mietzinseinnahmen	83'984'348.55	81'313'351.94
Autres revenus	Sonstige Erträge	1'610'998.74	203'203.56
Participation des souscripteurs aux revenus courus	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1'447'415.19
<b>Total des revenus</b>	<b>Total Erträge</b>	<b>85'595'347.29</b>	<b>82'969'380.19</b>
<b>Dont à déduire:</b>	<b>Abzüglich:</b>		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	2'984'329.35	3'678'486.80
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	8'629'450.56	8'110'691.89
Rénovations	Renovierungen	8'937'205.92	7'608'146.35
Administration des immeubles:	Liegenschaftsbewirtschaftung:		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'459'969.87	4'455'495.39
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	8'601'242.91	8'964'304.91
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	5'545'328.85	5'387'408.80
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	619'267.99	1'244'222.14
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	262'110.15	275'010.00
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	8'896'047.45 ***	3'898'937.00
Provisions pour réparations futures:	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	8'937'205.92	7'608'146.35
Prélèvement	Entnahme	-13'811'205.92	-7'608'146.35
Rémunérations réglementaires:	Reglementarische Vergütungen:		
A la direction**	An die Fondsleitung**	4'793'656.00	4'438'796.00
A la banque dépositaire	An die Depotbank	776'309.25	696'563.70
Frais de publications et d'impressions	Drucksachen und Publikationen	138'819.45	127'151.70
<b>Total des charges</b>	<b>Total Abzüge</b>	<b>49'769'737.75</b>	<b>48'885'214.68</b>
<b>Résultat net</b>	<b>Nettoertrag</b>	<b>35'825'609.54</b>	<b>34'084'165.51</b>
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>35'825'609.54</b>	<b>34'084'165.51</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	56'985'150.66	52'085'007.38
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>92'810'760.20</b>	<b>86'169'172.89</b>

\* Résultat de la période du 01.10. au 30.09. / Erfolg für den Zeitraum 01.10. bis 30.09.

\*\* 0,3% de la fortune totale – aucune rétrocession n'a été payée. / 0,3% des Gesamtvermögens – keine Rückvergütungen sind bezahlt worden.

\*\*\* Dont amortissement extraordinaire de CHF 5.4 millions sur l'immeuble rue de la Servette 89–91. / Darunter aussergewöhnlicher Abschreibung von CHF 5.4 mio. auf dem Gebäude Rue de la Servette 89–91.

## Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges

		2020–2021*	2019–2020*
		CHF	CHF
Résultat de l'exercice	Ertrag des Rechnungsjahres	35'825'609.54	34'084'165.51
Report de l'année précédente	Vortrag des Vorjahres	17'449'465.25	13'303'289.14
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag</b>	<b>53'275'074.79</b>	<b>47'387'454.65</b>
<b>Versement aux porteurs de parts</b>	<b>Ausschüttung an die Anteilhaber</b>		
Coupons n° 64–65	Coupons Nr. 64–65	0.00	29'937'989.40
Coupons n° 66–67	Coupons Nr. 66–67	30'890'561.79	
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les Sociétés Immobilières	Übertragung des ordentlichen Ertrag für die Immobiliengesellschaften auf das nächste Rechnungsjahr	11'589'848.58	11'190'051.28
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le Fonds	Übertragung des ordentlichen Ertrag für den Fonds auf das nächste Rechnungsjahr	10'794'664.42**	6'259'413.97***
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>53'275'074.79</b>	<b>47'387'454.65</b>

\* Résultat de la période du 01.10. au 30.09. / Erfolg für den Zeitraum 01.10. bis 30.09.

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

Bei der Ausschüttung sind davon CHF 5'342'046.01 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

\*\*\* Dont CHF 1'803'672.14 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

Bei der Ausschüttung sind davon CHF 1'803'672.14 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

## Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien

Type d'engagement	Art der Verbindlichkeit	Date Datum	Montant Betrag
Achats d'immeubles	Grundstückskäufe	30.09.21	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.21	129'376'183.46
Garanties octroyées à des tiers	Garantien an Dritte	30.09.21	6'333'020.00

## Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen

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

## Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

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, Zürich
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.  
Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière.*

## Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

	Durée Laufzeit	Taux Zinssatz	Montant au Betrag am 30.09.2020   CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 30.09.2021   CHF
Engagements de moins de un an / Verbindlichkeiten unter einem Jahr						
	24.12.2012 – 24.12.2020	1,5850%	20'000'000.00		20'000'000.00	-
	16.01.2017 – 16.01.2021	1,0000%	10'000'000.00		10'000'000.00	-
	26.03.2012 – 26.03.2021	1,9025%	15'000'000.00		15'000'000.00	-
	29.02.2012 – 28.02.2022	1,6900%	13'380'000.00			13'380'000.00
	01.07.2015 – 30.04.2022	2,2500%	600'000.00			600'000.00
			<b>58'980'000.00</b>	-	<b>45'000'000.00</b>	<b>13'980'000.00</b>
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren						
	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
	09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00			25'000'000.00
	22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00			25'000'000.00
	28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00			13'000'000.00
	22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00			30'000'000.00
			<b>135'000'000.00</b>	-	-	<b>135'000'000.00</b>
Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren						
	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
	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
			<b>45'000'000.00</b>	<b>25'000'000.00</b>	-	<b>70'000'000.00</b>
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten						
			<b>238'980'000.00</b>	<b>25'000'000.00</b>	<b>45'000'000.00</b>	<b>218'980'000.00</b>

## Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben

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

Die Verwaltung der Liegenschaften wird als Teilmandat durch Spezialisten ausgeführt. Dies sind:

Bobst Régie Immobilière SA, Yverdon-les-Bains	Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
Brolliet Immobilier SA, Carouge	Pilet & Renaud SA, Genève
Cogestim SA, Lausanne	Privamob SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Régie Braun SA, Lausanne
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux	Rytz & Cie SA, Nyon
Gruyère Immo SA, Bulle	Société Privée de Gérance SA, Genève
Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich	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 Foncières SA et lesdits mandataires.

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in Verträgen festgehalten, die zwischen Investissements Foncières SA und den besagten Spezialisten abgeschlossen werden.

## Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le prospectus Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen, deren Höchstsätze im Prospekt vermerkt sind

		Taux maximum selon prospectus Höchstwert gemäss Prospekt	Taux appliqué Angewandter Satz
<b>Rémunérations à la direction de fonds   Vergütungen an die Fondsleitung</b>			
Pour la commission de gestion Für die Verwaltungsgebühr	art. 19, al. 1 Art. 19, Abs. 1	0,50 %	0,30 %
Pour la commission d'émission Für die Ausgabekommission	art. 18, al. 1 Art. 18, Abs. 1	4,00 %	n.a.
Pour la commission de rachat Für die Rücknahmekommission	art. 18, al. 2 Art. 18, Abs. 2	2,00 %	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	art. 19, al. 1 let. b Art. 19, Abs. 1 lit. b	2,00 %	n.a.
Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovations- oder Umbauarbeiten	art. 19, al. 1 let. a Art. 19, Abs. 1 lit. a	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles Für die Liegenschaftenverwaltung	art. 19, al. 1 let. c Art. 19, Abs. 1 lit. c	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge	art. 19, al. 1 let. d Art. 19, Abs. 1 lit. d	0,50 %	n.a.

### Rémunération à la Banque dépositaire | Vergütungen an die Depotbank

Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilien- fonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank	art. 19, al. 2 Art. 19, Abs. 2	0,035 %*	0,035 %*
Pour le versement du dividende Für die Ausschüttung an die Anleger	art. 19, al. 3 Art. 19, Abs. 3	1,00 %	1,00 %

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

In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

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

Auf das Nettovermögen des Fonds zu Beginn des Geschäftsjahres angewandter Zinssatz.

# Liste des immeubles

## Liegenschaftsverzeichnis

		Nombre de logements	Locaux commerciaux en m²	Nombre de garages et divers	Coût de revient	Valeur assurée	Valeur vénale estimée	Loyers comptabilisés
		Anzahl Wohnungen	Geschäfts-räume m²	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungskosten	Versicherungswert	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
					CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Fribourg</b> <b>Freiburg</b>	<b>Bulle</b>							
	○ Rue des Trois-Tréflés 2-4-6							
	○ Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'671'182.05	17'334'600.00	15'669'000.00	1'068'760.30
	○ Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'337'612.90	3'771'000.00	4'491'000.00	278'871.00
	<b>Fribourg</b>							
	Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'686'000.00	228'177.00
<b>Genève</b> <b>Genf</b>	□ Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	13'105'000.00	792'089.00
	Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'068'584.20	3'701'999.00	3'665'000.00	237'014.50
	Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'089'727.80	6'979'000.00	8'017'000.00	476'644.00
	<b>Carouge</b>							
	Rue J.-Dolphin 46 bis	18	20	-	1'012'746.00	5'749'466.00	4'547'000.00	249'435.00
	<b>Genève</b>							
	○ Rue Alfred-Vincent 25							
	○ Rue Charles-Cusin 2	25	362	-	3'268'629.85	8'220'806.00	8'250'000.00	457'625.00
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	-	5'869'619.90	6'310'435.00	9'859'000.00	473'872.50
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	23	-	2'276'432.50	8'076'954.00	8'460'000.00	427'618.50
	Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'812'107.80	5'956'241.00	8'480'000.00	402'084.00
	Rue des Barques 2-4	46	611	43	14'088'255.10	16'751'830.00	25'430'000.00	1'282'281.00
	Av. Chabrey 21-23-25-27	59	32	80	30'760'078.30	22'903'222.00	33'575'000.00	1'596'287.00
	Rue de Contamines 9	41	10	39	8'356'178.00	11'278'592.00	15'667'000.00	767'019.50
	□ Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'914'177.00	10'965'000.00	478'734.00
	□ Rue Franklin 2	35	606	-	3'464'930.45	9'827'902.00	13'400'000.00	742'495.00
	Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'202'924.55	11'113'550.00	8'856'000.00	509'442.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'942'452.00	3'804'000.00	218'793.00
	Route de Frontenex 57	38	29	-	1'916'011.95	10'230'731.00	10'444'000.00	566'386.50
	□ Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	10'056'219.30	12'521'902.00	17'913'000.00	1'036'466.00
	Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'554'814.00	8'388'000.00	381'472.00
	Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'183'883.25	10'382'593.00	9'277'000.00	488'317.50
	* Rue de Lausanne 63-65 / Fernier 8-10	33	6'987	44	25'312'728.85	38'818'662.00	51'142'000.00	2'824'572.80
	* Rue de Lyon 75-77	34	4'670	22	53'246'032.65	40'836'877.00	66'649'000.00	2'238'826.75
	○ Rue de Lyon 67 bis							
○ Rue Fr.-Ruchon 1-3	86	492	91	14'516'015.25	28'306'761.00	35'151'000.00	1'723'981.25	
Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	1'996'756.15	7'199'231.00	9'341'000.00	468'909.00	
Rue de Milléant 3-5	68	30	-	11'041'299.60	15'011'492.00	18'526'000.00	961'537.50	
Ch. M.-Duboule 23-25	33	88	6	2'186'640.95	7'743'684.00	8'440'000.00	495'708.00	
○ Rue du Môle 2-4								
○ Rue des Pâquis 39-41	83	2'681	-	18'373'454.15	26'875'861.00	36'882'000.00	1'999'969.00	
Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'061'423.60	6'589'359.00	7'334'000.00	393'882.50	
□ Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'798'916.70	6'994'534.00	7'916'000.00	429'425.90	
Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'405'759.75	9'843'241.00	11'513'000.00	622'401.00	
Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	6'146'200.00	6'718'000.00	349'164.00	
* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	9'623'946.00	20'174'000.00	999'452.00	
□ Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'302'593.00	4'220'000.00	237'915.00	
* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	13'480'489.00	20'289'000.00	1'124'618.00	
□ Rue St-Ors 5	33	1'533	24	12'973'415.70	13'249'639.00	23'564'000.00	1'207'602.00	
◇ Rue de la Servette 89 abc	-	-	-	11'277'000.00	0.00	11'262'000.00	0.00	
□ Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'245.75	5'750'522.00	10'325'000.00	511'018.00	
Ch. Thury 12	12	14	2	2'046'861.80	5'047'314.00	6'663'000.00	311'796.00	
△◇ Ch. Colladon 7 A&B / ch. des Crêts 20								
△◇ Avenue Tremblay 12	-	-	-	14'519'435.95	0.00	29'054'000.00	0.00	
○ Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	20'989'987.00	21'786'029.00	27'522'000.00	1'358'312.10	
* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	3'845'991.00	5'740'000.00	348'309.00	
Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	14'090'548.00	11'382'000.00	498'972.00	
Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'725'874.10	7'095'827.00	8'219'000.00	405'434.00	
Av. Wendt 48	56	73	23	4'969'826.75	14'508'197.00	16'996'000.00	759'351.00	
□ Rue de Zurich 34	14	215	1	1'069'959.10	5'504'112.00	5'188'000.00	265'327.00	
Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	12'011'442.00	12'963'000.00	747'274.90	
<b>Grand-Lancy</b>								
Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'638'496.50	7'350'116.00	8'898'000.00	474'597.50	
<b>Onex</b>								
Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'278'078.40	9'874'156.00	11'624'000.00	684'365.00	
Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'779'537.65	10'037'096.00	11'721'000.00	680'363.00	
Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'545'048.90	8'466'739.00	7'617'000.00	439'509.50	
<b>Neuchâtel</b> <b>Neuenburg</b>	<b>Neuchâtel</b>							
	* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	6'641'651.00	5'789'000.00	369'723.00
	Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	10'883'000.00	642'376.50
	Faubourg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	9'023'000.00	528'292.00
	□ Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	1	3'557'982.85	3'874'296.00	3'473'000.00	213'642.50
	Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	12'578'000.00	769'852.00
□ Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'005'653.35	13'457'364.00	12'195'000.00	759'541.00	
<b>Valais</b> <b>Wallis</b>	<b>Martigny</b>							
	○ Av. de la Gare 50							
	○ Av. de la Moya 2-2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'626'923.00	13'765'000.00	782'610.00
	Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'158'506.00	19'459'000.00	1'187'309.00
	Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'212'198.00	6'468'000.00	417'500.00
	<b>Sion</b>							
	Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'052'812.40	6'109'856.00	5'539'000.00	372'108.00
	Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'060'402.00	3'244'000.00	188'165.50
	Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'825'503.00	4'153'000.00	270'781.00
	○ Rue de St-Guérin 14-16-18							
○ Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	8'585'164.95	16'460'915.00	14'846'000.00	949'789.00	

		Nombre de logements	Locaux commerciaux en m <sup>2</sup>	Nombre de garages et divers	Coût de revient	Valeur assurée	Valeur vénale estimée	Loyers comptabilisés
		Anzahl Wohnungen	Geschäftsräume m <sup>2</sup>	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungskosten	Versicherungswert	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
					CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Vaud Waadt</b>	<b>Lausanne</b>							
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'476'310.00	6'162'000.00	326'581.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'061'889.20	4'330'075.00	4'127'000.00	233'618.00
	Av. de Béthusy 82-84	26	37	-	2'817'062.25	6'702'080.00	5'727'000.00	316'218.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'645'340.90	6'137'580.00	15'253'000.00	755'004.00
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'481'339.35	5'406'250.00	6'626'000.00	363'808.00
	▣ Rue Centrale 17-19	22	812	-	8'283'559.05	10'335'313.00	12'789'000.00	694'209.00
	Ch. de Chandieu 8-10	20	15	16	2'167'648.55	5'482'660.00	6'867'000.00	350'629.50
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	398	49	10'303'538.05	10'916'560.00	13'990'000.00	765'925.50
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'910'451.00	12'452'120.00	15'879'000.00	888'403.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'938'817.10	3'705'320.00	3'645'000.00	189'372.00
	○ Av. de la Harpe 7-9							
	○ Rue Voltaire 9	36	-	18	2'958'238.55	10'596'980.00	12'029'000.00	622'279.00
	▣ Ch. de la Joliette 2-4	42	1'212	50	7'816'869.05	13'947'860.00	20'097'000.00	1'031'552.00
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'896'241.85	4'465'610.00	7'868'000.00	383'774.50
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	149	40	5'785'087.01	22'172'683.00	26'583'000.00	1'451'514.00
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'154'321.95	4'205'023.00	5'257'000.00	284'420.50
	▣ Av. Mon-Repos 6-8-10							
	▣ Rue Etraz 7-9-11	61	1'267	-	4'047'788.58	17'728'573.00	21'596'000.00	1'159'331.00
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	19	17	5'599'674.65	9'626'118.00	11'314'000.00	587'738.00
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	7'544'000.00	393'003.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'887'000.00	197'466.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'870'644.80	3'469'120.00	4'103'000.00	253'728.00
	○ Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29							
	○ Av. de l'Eglise-Anglaise 5	65	1'069	155	12'227'199.30	36'937'124.00	32'462'000.00	1'739'892.50
	Ch. des Paleyres 14-16	49	11	20	3'389'232.75	7'254'880.00	10'065'000.00	569'742.00
	▣ Place de la Palud 13	8	587	-	1'887'872.35	4'435'590.00	4'261'000.00	228'388.00
	▣ Place de la Palud 14	27	317	-	2'873'672.05	4'497'073.00	6'755'000.00	371'968.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	2'912'450.00	3'905'000.00	206'644.00
	Rue de la Pontaise 21-25	45	119	12	3'230'257.14	10'544'792.00	11'743'000.00	671'447.50
	▣ Rue Pré-du-Marché 11-13	20	517	-	4'334'299.30	6'017'390.00	7'062'000.00	402'995.50
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	165	15	5'434'017.95	11'302'000.00	16'984'000.00	829'984.50
	Av. Recordon 16	28	167	12	3'612'786.70	4'714'769.00	7'510'000.00	403'245.50
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'853'892.75	4'826'390.00	5'117'000.00	271'642.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	4'305'000.00	231'625.00
	▣ Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'469'538.04	5'060'563.00	6'123'000.00	369'626.00
	Av. de Tivoli 64-66-68-70	96	1'229	65	10'385'905.25	21'695'880.00	24'833'000.00	1'462'770.45
	Av. V-Ruffy 51-53-55	40	-	50	10'529'024.75	12'225'112.00	17'088'000.00	880'335.50
	▣ Rue du Valentin 30-32-34	99	7'342	83	57'047'769.75	62'795'890.00	62'097'000.00	2'932'507.35
	Av. A.-Vinet 7-9-11-13	79	89	11	6'160'085.85	16'677'980.00	19'583'000.00	1'120'080.00
	<b>Montreux</b>							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	5'131'139.09	11'839'979.00	17'703'000.00	910'698.00
	<b>Morges</b>							
	▣ Rue des Fossés 10	19	475	-	2'655'370.55	4'814'082.00	7'184'000.00	384'519.00
	<b>Nyon</b>							
	La Levratte E3 N° 2	17	262	55	5'502'892.90	6'267'934.00	7'232'000.00	403'280.00
	La Levratte 4-6	41	65	52	14'177'867.90	12'363'512.00	14'563'000.00	805'187.00
	<b>Prilly</b>							
	▣ Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	5'865'005.62	14'098'932.00	16'935'000.00	900'312.60
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'724'104.70	4'105'600.00	4'793'000.00	266'728.50
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	32	-	2'489'758.15	6'123'708.00	7'980'000.00	467'327.00
	<b>Pully</b>							
	Bd de la Forêt 33-35	40	-	32	6'370'850.75	10'427'084.00	13'545'000.00	695'444.00
	Ch. de Matlieu 7	20	-	8	6'119'157.35	6'874'454.00	7'662'000.00	405'184.00
	Ch. des Oisillons 15-17-19	25	19	34	8'533'185.55	13'896'350.00	12'963'000.00	698'631.00
	Ch. de Sornais 26-28	22	-	19	5'485'939.20	8'135'266.00	9'332'000.00	489'107.50
	Av. du Tirage 11-13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	11'209'000.00	559'651.00
	<b>Renens</b>							
	Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	30	110	12'299'408.70	22'329'250.00	24'619'000.00	1'586'368.60
	<b>La Tour-de-Peilz</b>							
	Av. des Alpes 29	48	188	31	3'000'046.80	9'383'480.00	9'884'000.00	588'140.50
	Av. des Alpes 46-48	33	46	14	1'741'705.01	11'470'100.00	7'096'000.00	404'759.85
	Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'274'549.95	4'368'100.00	5'424'000.00	285'943.00
	<b>Vevey</b>							
	▣ Av. Général-Guisan 22-24	37	627	4	3'942'051.50	10'817'840.00	10'763'000.00	619'996.00
	Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	7'284'603.80	22'760'660.00	27'946'000.00	1'468'383.00
	▣ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	8'590'000.00	500'074.00
	▣ Rue de la Madeleine 22							
	▣ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	9'714'300.00	9'408'000.00	517'177.00
	<b>Yverdon-les-Bains</b>							
	Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	221	29	2'671'774.10	11'032'860.00	11'819'000.00	729'931.00
	Rue du Valentin 48	24	135	8	1'393'871.75	5'667'920.00	5'167'000.00	327'986.50
	<b>Zürich</b>							
	* Schützenzgasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	48'483'000.00	1'853'884.20
<b>Total</b>		<b>4'245</b>	<b>70'998</b>	<b>2'206</b>	<b>795'698'894.11</b>	<b>1'308'992'997.00</b>	<b>1'631'932'000.00</b>	<b>83'984'348.55</b>

○ Immeubles groupés. / Überbauungen.

\* Immeubles à usage commercial. / Kommerziell genutzte Liegenschaften.

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

Gemischte Bauten mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Gesamtertrages ausmacht.

◇ Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction. / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten.

▲ Immeubles en droit de superficie. / Immobilien mit Baurecht.

# Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de La Foncière

## Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements La Foncière comprenant le compte de fortune et le compte de résultat, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 2, 5, 6, 26, 29 à 37) du rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021.

## Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

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

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

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

# Kurzbericht der Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung

## Kurzbericht zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetz (KAG) (Seite 2, 5, 6, 26, 29 bis 37) für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

## Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



## Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

## Rapport sur d'autres dispositions légales

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

Lausanne, 23 décembre 2021

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

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, 23. Dezember 2021

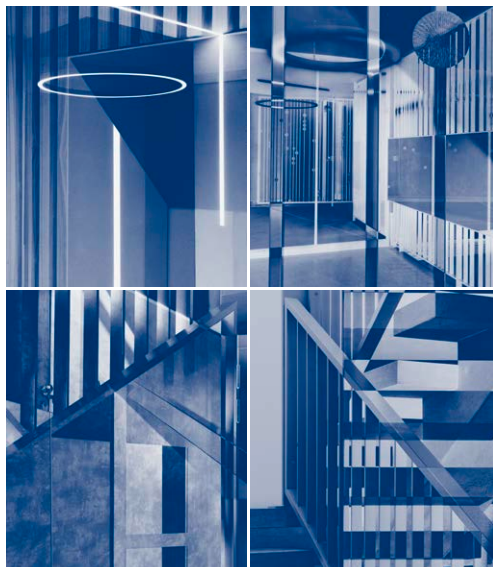
Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die französische Version.



Jean-Sébastien Lassonde  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

PricewaterhouseCoopers SA

Julien Riguet



### Illustrations du rapport annuel

*Les créations de la couverture et des têtes de chapitre ont été réalisées par Antoine Martin, Bachelor en photographie auprès de l'ECAL et lauréat du Prix La Foncière ECAL 2021.*

*Le concept consiste à représenter, de manière libre et artistique, une sélection d'immeubles du parc immobilier La Foncière.*

Antoine Martin : « Ces compositions sont le fruit d'une accumulation de différents détails (textures, perspectives, volumes...) du parc immobilier La Foncière. Elles s'inspirent de l'esthétique des dessins techniques et d'architecture appelée Blueprint. Les caractéristiques du Blueprint sont issues d'un procédé photographique monochrome appelé cyanotype. Celui-ci est obtenu par un mélange de chimies photosensible et révéle par l'eau. Par un travail de postproduction, l'intérêt est de reprendre ce procédé d'imprimerie qu'est la cyanotypie en utilisant la technique du collage photographique et de la superposition d'images. Il s'agit ensuite de mêler les perspectives afin de créer de nouveaux espaces et ainsi nous permettre une interprétation plus large des lignes et des formes ».

### Photographien im Jahresbericht

*Die Bilder auf der Titelseite und den Kapitelüberschriften sind Kreationen von Antoine Martin, Bachelor in Fotografie an der ECAL und Gewinner des Prix La Foncière ECAL 2021.*

*Das Konzept besteht darin, auf eine freie und künstlerische Weise eine Auswahl von Gebäuden aus dem Immobilienportfolio von La Foncière darzustellen.*

Antoine Martin : « Diese Kompositionen sind das Ergebnis einer Akkumulation verschiedener Details (Texturen, Perspektiven, Volumen...), die aus dem Immobilienpark der La Foncière stammen. Sie wurden von der Ästhetik der technischen und architektonischen Zeichnungen inspiriert, die als Blueprints bezeichnet werden. Das Merkmal eines Blueprints stammt von einem einfarbigen fotografischen Verfahren namens Cyanotypie. Diese wird durch eine Mischung aus lichtempfindlichen Chemikalien hergestellt und mit Wasser entwickelt.

In der Postproduktionsarbeit wird dieses Druckverfahren der Cyanotypie mit der Technik der fotografischen Collage und der Überlagerung von Bildern verwendet. Dann gilt es, Perspektiven zu vermischen, um neue Räume zu schaffen und uns so eine breitere Interpretation der Linien und Formen zu ermöglichen. »

© Graphisme & direction artistique: [www.letizialocher.ch](http://www.letizialocher.ch)

© Photographies : Antoine Martin

© Responsable de projet & content editor: Marc Angebault, [www.angebault.ch](http://www.angebault.ch)



