

2022 — 2023

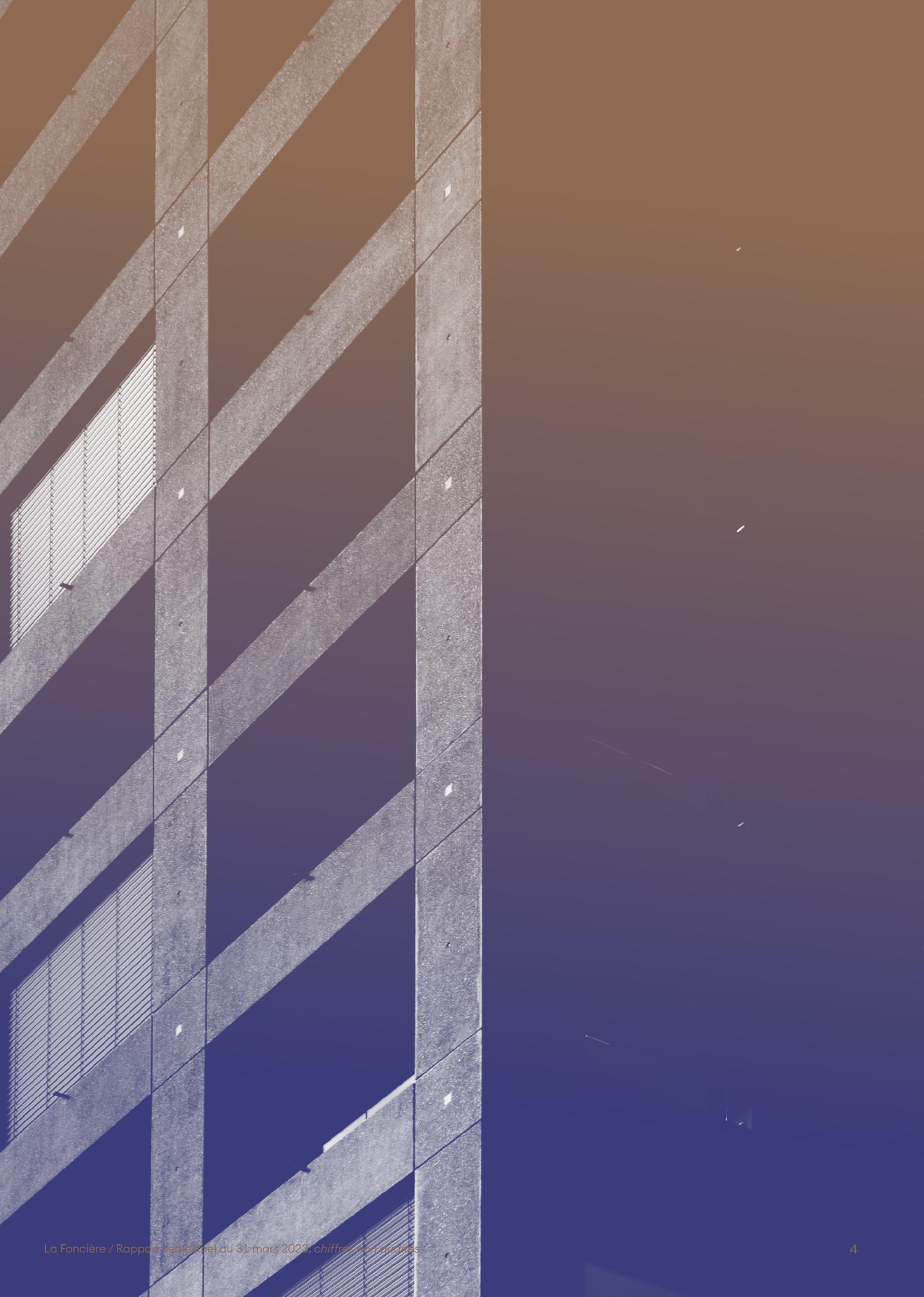
Rapport semestriel

au 31 mars 2023

Sommaire

Rapport semestriel

Le Fonds en un coup d'œil	5
La période en chiffres	7
Organes	9
Rapport du Fonds	10
Actualités	11
Résultat semestriel	12
Performance	12
Portefeuille immobilier	13
Répartition par canton et type d'immeuble	13
Valeur vénale des immeubles et état locatif	14
Acquisitions	14
Nouvelles constructions	15
Rapport financier	18
Compte de fortune	19
Compte de résultat semestriel	21
Annexes	22
Principes d'évaluation de la fortune du Fonds	23
Montant total des engagements de paiements contractuels et garanties	24
Sociétés immobilières	24
Régies immobilières (délégation de tâches partielles)	24
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	25
Rémunération de la Direction de fonds	26
Rémunération de la Banque dépositaire	26
Inventaire des immeubles	27
Liste des immeubles	28



Fortune brute (MCHF)

1'845.06

Revenus locatifs (MCHF)

42.83

Taux de vacance (%)

0,70

Coefficient d'endettement (%)

18,50

Nombre de logements

4'253

Surfaces commerciales (m²)

71'003

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

1,48

Nombre d'immeubles

135

La période en chiffres (au 31 mars 2023)

	31.03.23	31.03.22	Variation
La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263			
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177	0%
Valeur d'inventaire par part (CHF)	99.45	93.60	6,25%
Cours en bourse en fin d'exercice (CHF)	128.70	146.50	-12,15%
Agio / Disagio *	29,41%	56,52%	-47,97%

Rendement et performance en %

Rendement sur distribution *	1,92%	1,55%	23,87%
Coefficient de distribution *	89,85%	73,08%	22,95%
Rendement des fonds propres (ROE) *	1,63%	2,44%	-33,20%
Rendement du capital investi (ROIC) *	1,47%	2,07%	-28,99%
Rendement de placement *	0,77%	1,15%	-33,04%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) *	57,65%	59,45%	-3,03%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV)) *	0,67%	0,71%	-5,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV)) *	0,71%	0,58%	22,41%
Distribution du dividende par part (CHF) ***	2.47	2.27	8,81%
Capitalisation boursière (MCHF)	1'751.37	1'993.60	-12,15%
Performance **	-10,47%	4,45%	-335,28%

Compte de fortune (en MCHF)

Prix de revient des immeubles	908.30	822.50	10,43%
Valeur vénale des immeubles	1'830.38	1'654.95	10,60%
Fortune totale du Fonds	1'845.06	1'677.15	10,01%
Fortune nette du Fonds	1'353.39	1'273.98	6,23%

Financement hypothécaire

Dette portant intérêt (MCHF)	338.63	269.23	25,78%
Coefficient d'endettement *	18,50%	16,27%	13,71%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1,48%	1,18%	25,42%
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en année)	4,49	4,31	4,18%

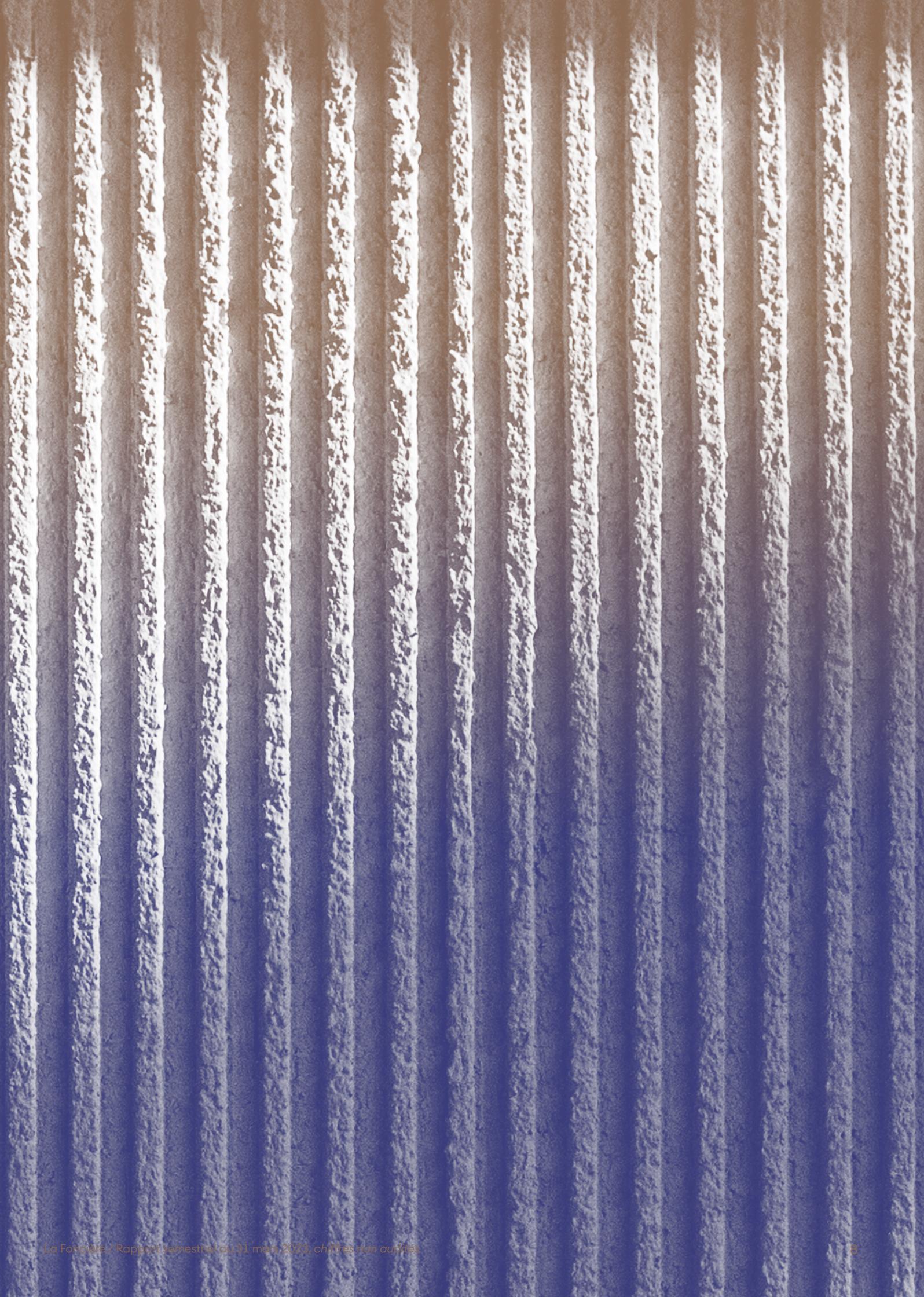
Compte de résultat (MCHF)

Loyers	42.83	42.44	0,92%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) *	0,83%	0,85%	-2,35%
Résultat net	16.68	19.15	-12,90%
Résultat total	11.21	15.75	-28,83%

* Indices calculés selon la directive de l'AMAS.

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

*** Dividendes répartis sur la base des résultats au 30.09.2022 et au 30.09.2021.



La Foncière

Fonds suisse de placements immobiliers créé en 1954

Direction de fonds

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

Conseil d'administration

Christian Donzé
Président (depuis le 04.11.2022)
Directeur général de la Banque Cantonale du Valais, Sion

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

Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Direction

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

Banque dépositaire

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

Société d'audit

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

Experts permanents

Bénédicte Montant, architecte-urbaniste SIA AGA, Genève

Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier

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

Actualités

L'actualité de La Foncière reflète ses axes stratégiques : qualité de sa gestion, valorisation constante de ses actifs et transition énergétique de son portefeuille immobilier.

La Foncière distinguée par le IAZI / CIFI Real Estate Award 2023

Après les récompenses obtenues en 2020 et 2021 au titre de « Best Investment Manager Romandie », le Fonds La Foncière a été de nouveau remarqué, cette fois dans la catégorie « Best Long Term Performance Portfolio », où il a obtenu la 2^e place. Cette distinction est accordée sur la base de huit indicateurs contenus dans le IAZI / CIFI Swiss Property Benchmark®, notamment les indices de marché, de performance, de rendement et de charges.

→ www.iazicifi.ch/fr

Les projets de construction en très bonne voie

Tant le nouveau quartier intergénérationnel autour de la Maison de retraite du Petit-Saconnex que la reconstruction de l'immeuble situé rue de la Servette à Genève avance bon train.

La commercialisation des premiers appartements à loyer accessible de Côté Parc a commencé ce printemps avec une mise en location au quatrième trimestre 2023. Pour l'immeuble de la rue de la Servette 89, les premières livraisons aux locataires débutent en novembre 2023.

(Voir pp. 15 et 16 pour plus de détails)

Indices énergétiques sur la voie des objectifs de la Confédération

Le parc immobilier est géré selon les principes de durabilité, avec en ligne de mire les objectifs 2030/2050 de la Confédération.

La Foncière a donc évalué des pourcentages d'économie, révisables annuellement en fonction des progrès réels : pour la partie thermique, une réduction de la consommation de 1,73 % / an, et pour les émissions de CO₂ (kg CO₂ / m²), une baisse de 2,96 % / an.

Aujourd'hui, avec une surface de référence énergétique (SRE) de 428'971.03 m² et un taux d'émission de 28.98 kg CO₂/m², l'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) du parc se monte à 447 MJ/m² p.a.

L'IDC représente la quantité annuelle d'énergie pour la production de chaleur et d'eau chaude, ramenée à un mètre carré de plancher chauffé.

Résultat semestriel

Au 31 mars 2023, le résultat semestriel est en ligne avec les objectifs du Fonds.

Le résultat net semestriel, basé sur des revenus locatifs et des charges courantes en continuité des périodes antérieures, enregistre une régression de -12,9% au 31 mars 2023 par rapport au premier semestre de l'exercice précédent. Celle-ci s'explique par la mise en œuvre d'importants travaux de rénovation liés à la poursuite volontaire de la transformation énergétique du parc immobilier du Fonds.

D'autre part, La Foncière finance actuellement de grands projets de développement (Côté Parc et rue de la Servette), la dette hypothécaire et le service de cette dette ont donc augmenté. L'impact de la hausse des intérêts sur le portefeuille est toutefois modéré grâce aux taux fixes et à un coefficient d'endettement qui reste historiquement bas.

Performance

Dans un contexte géopolitique et financier toujours caractérisé par l'incertitude, le cours de bourse de La Foncière s'est stabilisé au 31 mars 2023 à CHF 128.70.

Performance comparée au benchmark SXI

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

Au 31 mars 2023, les performances continuent de se démarquer favorablement de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR.

Au 31.03.2022	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	4,45%	2,41%
Performance 3 ans	37,03%	26,80%
Performance 5 ans	45,96%	32,74%
Performance 10 ans	113,54%	77,33%

Performances calculées selon la directive de l'AMAS.

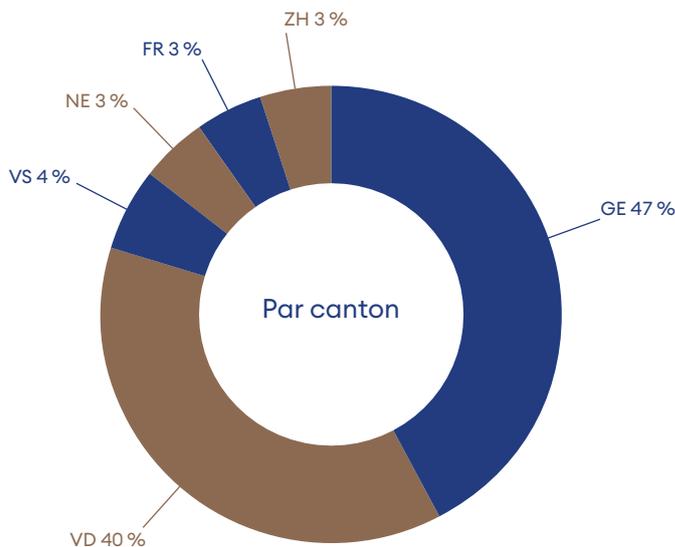
Les performances mentionnées se comprennent dividendes réinvestis (Total return).

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

Portefeuille immobilier

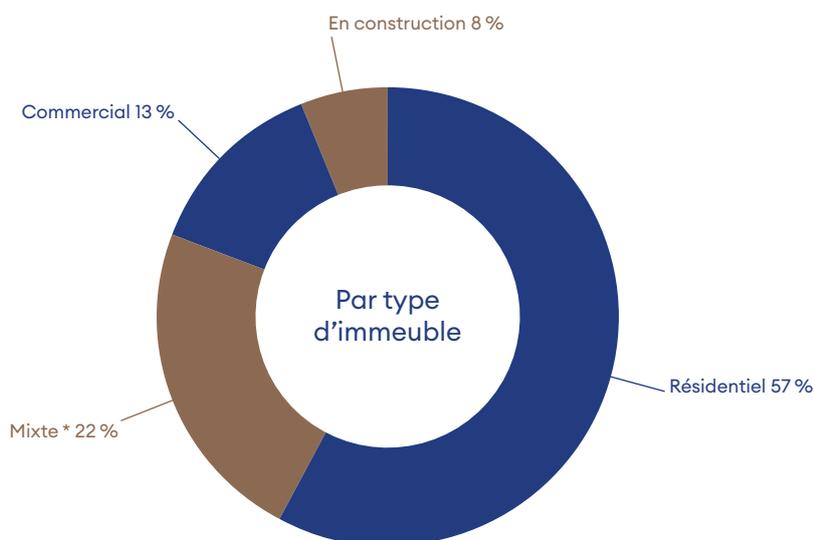
Fruit d'une stratégie défensive solidement établie dans le temps, la qualité intrinsèque du parc permet au Fonds La Foncière de résister aux aléas de la conjoncture.

Répartition par canton et type d'immeuble



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

Au 31 mars 2023, le parc consistait en un total de 135 immeubles proposant 4'253 logements et 71'003 m² de surfaces commerciales.



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

Valeur vénale des immeubles et état locatif

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

Au 31 mars 2023, la valeur vénale du portefeuille s'élève à MCHF 1'830'380, en augmentation de MCHF 175'439, soit une hausse de 10,6% par rapport au 31 mars 2022.

Au 31 mars 2023, le montant total des loyers comptabilisés se monte à CHF 42'833'291.05, dans la continuité de l'état locatif mesuré au 31 mars 2022. La majeure partie des loyers provient des immeubles résidentiels et mixtes situés dans les grands centres urbains de Suisse romande. Le taux de vacance se monte à 0,70% et le taux de perte sur loyer total est de 0,83% du revenu annuel.

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

Acquisitions

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

Liste des achats et ventes du 01.10.2022 au 31.03.2023

Immeubles, terrains, droits de superficie

Achat	Aucun
Vente	Aucune

Papiers-valeurs

Achat	Aucun
Vente	Aucune

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

Nouvelles constructions

Dans ses travaux de construction au quotidien, le Fonds poursuit deux ambitions majeures : valorisation continue du portefeuille dans l'intérêt des investisseurs, et, engagement en faveur d'une gestion immobilière responsable et durable dans le cadre des objectifs 2030/2050 de la Confédération.



Lancement de la commercialisation

↑ Côté Parc, Genève

La construction de ce nouveau quartier intergénérationnel est très avancée. Les gros œuvres de l'ensemble (trois immeubles et une surélévation de 4 étages) sont achevés. Les travaux de façades, les installations techniques et les aménagements intérieurs avancent conformément au planning. La commercialisation des logements, des surfaces commerciales et des parkings ont débuté fin mai 2023. La livraison des bâtiments est prévue entre la fin de l'année 2023 et le premier trimestre 2024.

Pour mémoire, Côté Parc consiste en un ensemble immobilier de 5 bâtiments, situé sur un parc de 5 hectares et offrant 216 appartements, 816 m² de surfaces commerciales, une crèche ainsi qu'un appart-hôtel de 99 chambres pour lequel un bail à longue durée a été signé. Le projet permet de pérenniser et désenclaver la maison de retraite du Petit-Saconnex en l'intégrant dans un nouveau quartier intergénérationnel à vocation sociale.



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

La reconstruction de cet immeuble comprenant des surfaces de bureaux au premier étage, trois arcades commerciales et 62 logements avance conformément à nos prévisions. Le gros œuvre est terminé et les façades côté rue et côté cour sont posées. L'aménagement intérieur des appartements progresse rapidement.

La Foncière, soucieuse de ses responsabilités sociales, a pu aider des anciens locataires (qui avaient dû quitter les lieux suite à la faiblesse structurelle du bâtiment constatée à l'époque) à réintégrer le nouvel immeuble. Les premiers baux commerciaux sont en voie de signature, la commercialisation des logements est en cours et la livraison est prévue pour la fin de l'année 2023.

→ **Av. d'Ouchy 21a – g, Lausanne**

Dans le quartier très prisé « Sous Gare », la surélévation comprenant un ensemble de 12 logements et la création d'un parc végétalisé, en lieu et place d'un ancien court de tennis, avancent rapidement.

Le crépis des façades est terminé et les aménagements extérieurs sont en voie de réalisation.

Les prochaines étapes consistent en l'aménagement des intérieurs des appartements. La commercialisation des logements est déjà engagée. L'arrivée des premiers locataires est prévue pour septembre 2023.



→ **Rue d'Oron 14b, Lausanne**

Démolition d'un immeuble des années 1930 de 19 logements et construction en lieu et place d'un nouvel immeuble comprenant 35 logements, en harmonie avec les objectifs 2030/2050 de la Confédération.

La nouvelle construction, à très basse consommation d'énergie, sera réalisée en bois, avec chauffage par géothermie et canalisation des eaux pluviales pour les arrosages extérieurs. La certification Minergie est à l'étude.

L'ouverture du chantier est prévue pour l'automne 2023 pour permettre aux nouveaux locataires d'emménager lors du 2^e semestre 2025.



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

	2023 *	2022 *
	CHF	CHF
Banque		
Avoirs en banque à vue	6'065'267.93	13'493'161.67
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'040'127'000.00	975'501'000.00
Immeubles à usage commercial	239'783'000.00	233'519'000.00
Immeubles à usage mixte	402'421'000.00	382'596'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	148'049'000.00	63'325'000.00
Autres actifs	8'615'139.57	8'715'648.56
Fortune totale du Fonds	1'845'060'407.50	1'677'149'810.23
Dont à déduire:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	42'000'000.00	42'600'000.00
Autres engagements à court terme	10'268'879.86	5'358'143.82
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	296'625'000.00	226'625'000.00
Autres engagements à long terme	1'000'000.00	1'000'000.00
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dûs en cas de liquidation	1'495'166'527.65	1'401'566'666.41
Estimation des impôts dûs en cas de liquidation	141'776'000.00	127'583'000.00
Fortune nette du Fonds	1'353'390'527.65	1'273'983'666.41
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	99.45	93.60
Parts en circulation	Nombre	Nombre
Situation au 1 ^{er} octobre	13'608'177	13'608'177
Rachats forcés pendant l'exercice	0	0
Emises pendant l'exercice	0	0
Situation au 31 mars	13'608'177	13'608'177

* Etat au 31.03.

	2023*	2022*
	CHF	CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	103'137'418.30	99'170'205.80
Montant des provisions pour réparations futures	44'312'800.00	44'312'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	78'923'142.69	78'923'142.69
Montant du bénéfice reporté dans les sociétés immobilières	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00
Variation de la fortune nette du Fonds		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71
Distribution coupons n° 68 – 69	– 33'612'197.19	
Distribution coupons n° 66 – 67		– 30'890'561.79
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total	11'205'999.59	15'754'880.49
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	1'353'390'527.65	1'273'983'666.41

* Etat au 31.03.

Compte de résultat semestriel (non révisé)

	2022/2023* CHF	2021/2022* CHF
Loyers	42'833'291.05	42'441'406.65
Autres revenus	15'931.10	7'625.93
Total des revenus	42'849'222.15	42'449'032.58
Dont à déduire :		
Intérêts hypothécaires	2'210'252.95	1'480'735.50
Entretien courant	4'328'643.33	4'024'570.87
Rénovations	3'700'542.77	2'387'977.30
Administration des immeubles :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	2'553'896.98	2'532'912.60
Impôts et taxes	4'245'224.83	4'402'509.09
Frais d'administration	2'853'779.40	2'846'079.35
Frais de relocation et autres charges	946'174.30	550'980.17
Frais d'estimation et d'audit	134'270.78	148'000.00
Amortissements des immobilisations corporelles	2'021'709.50	1'983'199.00
Provisions pour réparations futures :		
Attribution	3'700'542.77	2'387'977.30
Prélèvement	- 3'700'542.77	- 2'387'977.30
Rémunérations réglementaires :		
A la direction**	2'718'214.00	2'477'766.00
A la banque dépositaire	401'705.93	392'386.44
Frais de publications et d'impressions	52'529.35	71'042.45
Total des charges	26'166'944.12	23'298'158.77
Résultat net	16'682'278.04	19'150'873.81
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	16'682'278.04	19'150'873.81
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)***	- 5'476'278.44	- 3'395'993.32
Résultat total de l'exercice	11'205'999.59	15'754'880.49

* Résultat de la période du 01.10. au 31.03.

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

*** Les montants investis durant le 1^{er} semestre n'ont pas encore été répercutés sur la valeur vénale de l'ensemble du parc.

Principes d'évaluation de la fortune du Fonds

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

Consolidation des sociétés immobilières

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

Evaluation des immeubles

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

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

Evaluation de l'impôt de liquidation

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

Evaluation des autres positions du compte de fortune

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

Amortissement des immobilisations corporelles

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

Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties

Type d'engagement	Date	Montant (CHF)
Achats d'immeubles	31.03.2023	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	31.03.2023	66'946'327.21
Garanties octroyées à des tiers	31.03.2023	6'333'020.00

Sociétés immobilières

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

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

Régies immobilières (délégation de tâches partielles)

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

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

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 01.10.2022 CHF	Tirage CHF	Remboursé CHF	Montant au 31.03.2023 CHF
Engagements de moins de un an					
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980%	32'000'000.00		32'000'000.00	–
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350%	10'000'000.00		10'000'000.00	–
01.03.2023 – 01.04.2023	1,5747%		17'000'000.00		17'000'000.00
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00			25'000'000.00
		67'000'000.00	17'000'000.00	42'000'000.00	42'000'000.00

Engagements de un à cinq ans					
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00			25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00			13'000'000.00
22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00			30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,1766%	11'000'000.00			11'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	20'000'000.00			20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	10'000'000.00			10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00			15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691%	11'205'000.00			11'205'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	15'100'000.00			15'100'000.00
		150'305'000.00	–	–	150'305'000.00

Engagements de plus de cinq ans					
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616%		32'00'000.00		32'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	22'900'000.00			22'900'000.00
01.12.2022 – 01.12.2030	2,2666%		42'00'000.00		42'00'000.00
16.01.2023 – 16.01.2031	2,2856%		10'00'000.00		10'00'000.00
25.01.2021 – 27.01.2031	0,8500%	10'000'000.00			10'000'000.00
26.03.2021 – 26.03.2031	0,8700%	15'000'000.00			15'000'000.00
28.02.2022 – 27.02.2032	0,8500%	14'420'000.00			14'420'000.00
		62'320'000.00	84'000'000.00	–	146'320'000.00

Total des engagements					
		279'625'000.00	101'000'000.00	42'000'000.00	338'625'000.00

Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt

	1,22%	1,48%
--	-------	-------

Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt

	3,81 ans	4,49 ans
--	----------	----------

Rémunération de la Direction de fonds

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

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

Rémunération de la Banque dépositaire

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

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

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

Inventaire des immeubles

	Coût de revient CHF	Valeur vénale CHF	Valeur d'assurance CHF
Immeubles d'habitation	470'976'096.03	1'040'127'000.00	897'800'048.00
Immeubles à usage commercial	120'161'225.25	239'783'000.00	135'205'893.00
Immeubles à usage mixte	193'470'483.96	402'421'000.00	346'651'739.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	123'659'955.03	148'049'000.00	0.00
Total	908'267'760.27	1'830'380'000.00	1'379'657'680.00

Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.

Liste des immeubles

		Nombre de logements	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Fribourg	Bulle							
	o Rue des Trois-Trèfles 2-4-6							
	o Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'701'278.65	17'334'600.00	16'314'000.00	538'657.50
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'338'024.90	3'771'000.00	4'872'000.00	144'915.00
	Fribourg							
Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'740'000.00	114'612.00	
a Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	13'299'000.00	408'921.00	
Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'068'584.20	3'701'999.00	3'975'000.00	120'480.00	
Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'116'152.45	6'979'000.00	8'378'000.00	243'956.00	
Genève	Carouge							
	Rue J.-Dalphin 46 bis	18	20	-	1'015'116.00	5'993'088.00	4'858'000.00	126'522.00
	Genève							
	o Rue Alfred-Vincent 25							
	o Rue Charles-Cusin 2	25	362	-	3'287'752.45	8'569'145.00	8'450'000.00	235'109.00
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	-	5'870'804.90	6'577'826.00	10'508'000.00	239'488.00
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	23	-	2'276'432.50	8'419'198.00	9'228'000.00	220'193.00
	Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'812'320.30	6'208'624.00	9'103'000.00	205'224.50
	Rue des Barques 2-4	46	611	43	14'130'777.40	17'461'654.00	26'481'000.00	660'776.00
	Av. Chabrey 21-23-25-27	59	32	80	30'810'218.70	23'873'698.00	35'427'000.00	813'369.00
	Rue de Contamines 9	41	10	39	8'384'422.20	11'756'499.00	13'706'000.00	402'618.50
	a Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'519'818.55	6'164'777.00	11'415'000.00	240'647.00
	a Rue Franklin 2	35	606	-	3'464'930.45	10'244'339.00	14'730'000.00	379'889.00
	Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'214'280.30	11'584'463.00	9'522'000.00	259'124.50
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	2'024'760.00	3'843'000.00	112'016.60
	Route de Frontenex 57	38	29	-	1'973'363.80	10'664'236.00	11'493'000.00	294'330.00
	a Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	10'082'268.00	13'052'491.00	19'312'000.00	522'169.00
	Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'874'933.00	8'763'000.00	190'093.00
	Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'199'148.85	10'822'534.00	9'366'000.00	243'684.00
	* Rue de Lausanne 63-65 / Ferrier 8-10	33	6'997	44	25'561'987.40	40'463'520.00	52'511'000.00	1'348'683.75
	* Rue de Lyon 75-77	34	4'740	22	54'190'525.05	42'567'253.00	68'397'000.00	1'282'794.60
	o Rue de Lyon 67 bis							
	o Rue Fr.-Ruchon 1-3	86	492	91	14'535'227.75	29'506'200.00	38'658'000.00	889'853.00
	Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	2'021'146.45	7'504'283.00	9'909'000.00	240'495.00
	Rue de Miléant 3-5	68	30	-	11'041'299.60	15'647'572.00	20'044'000.00	488'945.00
	Ch. M.-Duboule 23-25	33	88	6	2'528'705.00	8'071'806.00	8'985'000.00	254'549.50
	o Rue du Môle 2-4							
	o Rue des Pâquis 39-41	83	2'681	-	18'421'682.25	28'014'669.00	39'589'000.00	997'203.00
	Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'064'420.90	6'868'569.00	8'074'000.00	208'299.50
	a Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'799'656.70	7'290'912.00	8'251'000.00	219'673.00
	Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'472'927.10	10'260'328.00	13'505'000.00	346'344.00
	Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	6'406'632.00	6'740'000.00	175'613.00
	* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	10'031'741.00	20'500'000.00	476'436.00
	a Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'442'534.00	4'442'000.00	120'855.50
	* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	14'051'696.00	21'237'000.00	570'618.00
	a Rue St-Ours 5	33	1'533	24	13'003'120.90	13'811'065.00	25'456'000.00	625'671.50
	o Rue de la Servette 89 abc	-	-	-	26'447'264.05	0.00	30'553'000.00	0.00
	a Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'245.75	5'994'188.00	10'679'000.00	266'192.00
	Ch. Thury 12	12	14	2	2'046'861.80	5'261'184.00	6'719'000.00	155'868.00
	o Ch. Colladon 7 A & B / ch. des Crêts 20	-	-	-	-	-	-	-
	o Avenue Trembley 12	-	-	-	97'212'690.98	0.00	117'496'000.00	0.00
	o Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	21'079'694.85	22'709'167.00	28'308'000.00	686'159.50
	* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	4'008'957.00	6'273'000.00	179'611.00
	Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	14'687'605.00	12'718'000.00	259'417.00
	Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'725'915.30	7'396'498.00	9'004'000.00	204'436.00
	Av. Wendt 48	64	-	23	7'495'738.20	15'122'951.00	20'720'000.00	474'636.00
	Rue de Zurich 34	14	215	1	1'176'011.15	5'737'337.00	5'319'000.00	136'673.00
	a Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	12'520'401.00	13'892'000.00	396'640.00
	Grand-Lancy							
	Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'682'963.50	7'661'562.00	10'134'000.00	253'802.00
	Onex							
	Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'330'818.65	10'292'552.00	13'078'000.00	357'508.50
	Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'800'912.65	10'462'397.00	12'519'000.00	341'254.00
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'545'048.90	8'825'500.00	8'149'000.00	228'795.00
	Neuchâtel							
	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	3'634'140.00	5'812'000.00	180'996.00
Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	11'570'000.00	312'447.80	
Faubourg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	9'537'000.00	265'314.00	
a Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	1	3'557'982.85	6'279'100.00	3'580'000.00	111'660.00	
Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	13'661'000.00	382'272.00	
a Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'005'653.35	13'457'364.00	13'255'000.00	386'875.00	
Valais								
Martigny								
o Av. de la Gare 50								
o Av. de la Moya 2-2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'796'191.00	14'657'000.00	402'926.00	
Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'357'070.00	20'228'000.00	617'542.00	
Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'295'660.00	6'864'000.00	215'845.00	
Sion								
Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'057'212.40	6'180'561.00	5'997'000.00	186'144.00	
Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'095'818.00	3'493'000.00	99'404.00	
Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'869'773.00	4'470'000.00	139'104.00	
o Rue de St-Guérin 14-16-18								
o Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	8'591'324.75	16'651'405.00	15'145'000.00	492'490.00	

		Nombre de logements	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Vaud	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'834'415.00	6'520'000.00	171'408.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'101'461.60	4'676'481.00	4'284'000.00	121'790.00
	Av. de Béthusy 82-84	26	37	-	2'926'771.45	7'238'246.00	6'619'000.00	161'062.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'650'964.70	6'628'586.00	15'509'000.00	389'994.50
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'497'949.35	5'838'750.00	6'965'000.00	184'446.35
	▫ Rue Centrale 17-19	22	812	-	8'318'983.75	11'162'138.00	13'415'000.00	333'647.50
	Ch. de Chandieu 8-10	20	15	16	2'167'648.55	5'921'273.00	7'193'000.00	179'178.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	398	49	10'303'538.05	11'789'885.00	14'186'000.00	383'844.00
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'963'495.20	13'448'290.00	16'842'000.00	449'026.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'976'107.20	4'001'746.00	3'679'000.00	95'334.00
	◦ Av. de la Harpe 7-9							
	◦ Rue Voltaire 9	36	-	18	2'993'563.15	11'444'738.00	12'708'000.00	311'510.00
	▫ Ch. de la Joliette 2-4	42	1'212	58	7'967'371.25	15'063'689.00	21'125'000.00	519'907.80
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'924'720.30	4'822'859.00	8'241'000.00	194'887.00
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	149	40	5'785'087.01	23'946'497.00	27'521'000.00	731'759.50
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'154'321.95	4'541'425.00	5'707'000.00	143'652.00
	▫◦ Av. Mon-Repos 6-8-10							
	▫◦ Rue Etraz 7-9-11	61	1'267	-	4'101'367.33	19'543'551.00	22'594'000.00	596'970.00
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	17	17	6'587'316.30	10'396'208.00	13'381'000.00	304'961.00
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	6'301'215.00	8'137'000.00	204'838.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	3'086'208.00	4'189'000.00	100'368.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	2'001'994.25	3'746'650.00	4'204'000.00	48'529.50
	◦ Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29	65	1'069	148	15'949'906.65	39'892'095.00	33'905'000.00	891'003.50
	Ch. des Paleyres 14-16	49	11	20	4'388'367.45	7'835'270.00	12'037'000.00	292'712.00
	▫ Place de la Palud 13	8	587	-	1'950'475.85	4'790'437.00	4'383'000.00	112'125.50
	▫ Place de la Palud 14	27	317	-	2'908'085.25	4'856'839.00	7'050'000.00	188'628.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	3'145'446.00	4'373'000.00	108'828.00
	Rue de la Pontoise 21-25	45	119	12	3'259'944.84	11'388'376.00	12'484'000.00	346'428.00
	▫ Rue Pré-du-Marché 11-13	20	517	-	4'334'299.30	6'498'781.00	7'361'000.00	202'284.00
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	165	15	5'608'505.10	12'206'160.00	17'778'000.00	422'305.00
	Av. Recordon 16	28	167	12	3'644'141.45	5'091'950.00	7'970'000.00	209'581.50
	Av. du Servan 24	10	33	8	3'324'350.10	5'212'501.00	6'458'000.00	140'968.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'787'606.25	3'460'800.00	4'563'000.00	117'009.00
	▫ Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'506'728.84	5'465'408.00	6'606'000.00	188'142.00
	Av. de Tivoli 64-66-68-70	96	1'229	65	10'385'905.25	23'431'550.00	26'305'000.00	744'857.50
	Av. V.-Ruffly 51-53-55	40	-	50	10'529'024.75	13'203'121.00	17'713'000.00	444'930.00
	▫ Rue du Valentin 30-32-34	99	7'342	83	58'079'109.33	67'819'561.00	62'756'000.00	1'460'289.65
	Av. A.-Vinet 7-9-11-13	79	89	11	6'220'455.35	18'012'218.00	19'677'000.00	571'451.50
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	5'765'716.44	12'787'178.00	18'918'000.00	467'274.00
	Morges							
	▫ Rue des Fossés 10	19	475	-	2'657'075.20	5'199'209.00	7'722'000.00	195'276.00
	Nyon							
	La Levratte E3 No 2	17	262	55	5'554'816.00	6'769'369.00	7'424'000.00	202'902.40
	La Levratte 4-6	41	65	52	14'274'282.10	13'352'593.00	14'908'000.00	405'413.60
	Prilly							
	▫ Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	5'879'950.92	15'226'847.00	17'388'000.00	466'234.00
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'726'885.70	4'434'048.00	4'976'000.00	136'454.00
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	32	-	2'536'364.85	6'613'605.00	8'037'000.00	233'329.50
	Pully							
	Bd de la Forêt 33-35	40	-	32	6'375'341.55	11'261'251.00	14'345'000.00	350'310.00
	Ch. de Mallieu 7	20	-	8	6'119'157.35	7'424'410.00	8'023'000.00	205'866.00
	Ch. des Oisillons 15-17-19	25	19	34	8'555'489.15	15'008'058.00	13'352'000.00	353'706.00
	Ch. de Somais 26-28	22	-	19	5'486'783.80	8'786'087.00	9'697'000.00	250'098.00
	Av. du Tirage 11-13	29	123	39	8'308'995.60	9'666'484.00	11'753'000.00	281'828.00
	Renens							
	Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	30	110	12'467'065.60	24'115'590.00	25'804'000.00	802'735.00
	La Tour-de-Peilz							
	Av. des Alpes 29	48	188	31	3'025'457.70	10'134'158.00	10'305'000.00	302'030.00
	Av. des Alpes 46-48	33	46	14	1'752'839.31	12'387'708.00	7'799'000.00	212'932.90
Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'274'549.95	4'717'548.00	6'020'000.00	149'440.00	
Vevey								
▫ Av. Général-Guisan 22-24	37	627	4	3'942'051.50	11'683'267.00	11'405'000.00	308'856.00	
Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	7'635'903.50	24'581'512.00	30'615'000.00	751'593.00	
▫ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'938'395.00	9'272'000.00	253'380.00	
▫◦ Rue de la Madeleine 22								
▫◦ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	10'491'444.00	10'337'000.00	275'230.00	
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	221	29	2'674'944.10	11'915'489.00	12'681'000.00	369'267.50	
Rue du Valentin 48	24	135	8	1'393'871.75	6'121'354.00	5'706'000.00	166'696.00	
Zurich								
* Schützengasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	49'544'000.00	926'942.10	
Total		4'253	71'003	2'207	908'267'760.27	1'379'657'680.00	1'830'380'000.00	42'833'291.05

◦ Immeubles groupés.

* Immeubles à usage commercial.

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

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

△ Immeubles en droit de superficie.

