

2024 2025 Rapport annuel



LA FONCIÈRE
Le Fonds immobilier de référence

2024
2025
**Rapport
annuel**

Sommaire

Rapport annuel	
Message de la Direction de fonds	4
Investissements Fonciers SA	6
Organes	8
L'année en chiffres	9
Rapport d'activité	10
Le Fonds en un coup d'œil	11
Performance du Fonds	12
Fortune brute et nette	12
Distribution par part	12
Etats locatifs	13
Rendements comparés avec obligations	13
Cours de bourse et valeur nette d'inventaire	14
Performance comparée au benchmark SXI	14
Portefeuille immobilier	15
Commentaires de la Direction de fonds	16
Stratégie du Fonds	20
Rapport financier	22
Compte de fortune	23
Compte de résultat	25
Utilisation du résultat	26
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	27
Annexes	28
Principes d'évaluation	29
Inventaire des immeubles	30
Domiciles officiels de paiement	30
Sociétés immobilières	30
Régies immobilières (délégation de tâches partielles)	30
Rémunération de la Direction de fonds	31
Rémunération de la Banque dépositaire	31
Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties	31
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	31
Liste des immeubles	32
Rapport d'audit abrégé	38
La Foncière Responsable	40

Message de la Direction de fonds

L'exercice 2024/2025 est marqué par trois éléments prépondérants pour le Fonds.

Premièrement, l'émission de parts finalisée en juin 2024 a permis de concrétiser l'acquisition en octobre 2024 du bâtiment construit avec un propriétaire voisin à l'avenue de la Servette 93 à Genève. Le Fonds maîtrise désormais la totalité de cet ensemble immobilier neuf et certifié Haute Performance Énergétique (HPE).

Deuxièmement, une analyse multicritères de l'ensemble du parc a été menée permettant de prioriser les actions nécessaires pour rénover les bâtiments du parc afin de le positionner dans les objectifs climatiques de la Confédération 2030/2050.

Troisièmement, la barrière symbolique des MCHF 100 de revenus locatifs a été franchie.

Le Fonds a réalisé de très bons résultats et le rendement pour les porteurs de parts est attractif (chiffres comparés à l'exercice précédent):

- états locatifs
+ 9,03 % à MCHF 101.10
- valeur vénale des immeubles
+ 7,12 % à MCHF 2'164.04
- fortune brute
+ 3,61 % à MCHF 2'183.91

Au 30 septembre 2025, le cours de bourse se situait à CHF 159.60, soit +12,79 % comparé à l'exercice précédent, ce qui représente un agio de 43,60 %.

Grâce à ces performances, le résultat de l'exercice permet de verser aux porteurs de parts un dividende de MCHF 38.84, soit CHF 2.65 par part.

Message de la Direction de fonds

Dans la situation actuelle des taux d'intérêt bas et des prix d'acquisition élevés, le Fonds poursuit sa stratégie d'optimisation du parc immobilier, qui permet une croissance continue et qui soutient les rendements historiques. Après la clôture de cet exercice, les 35 appartements livrés début décembre à la route d'Oron 14b à Lausanne ont tous été loués. Les travaux de reconstruction ont permis de doubler la surface locative. De plus, il est labelisé Minergie-P.

Dans un contexte de forte demande de logements, il est essentiel d'assumer une responsabilité sociale en améliorant et en élargissant l'offre de logements de La Foncière. L'engagement du nouveau CEO Marc Pointet, expert en immobilier, s'inscrit dans cette stratégie. Sa mission inclut le développement du parc immobilier La Foncière, une croissance continue et l'assainissement des bâtiments pour répondre aux exigences énergétiques et augmenter leur valeur.

Nous adressons nos sincères remerciements à nos investisseurs pour leur confiance et leur fidélité, ainsi qu'à nos collaboratrices et collaborateurs pour leur engagement remarquable et leur contribution essentielle à cette réussite.



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

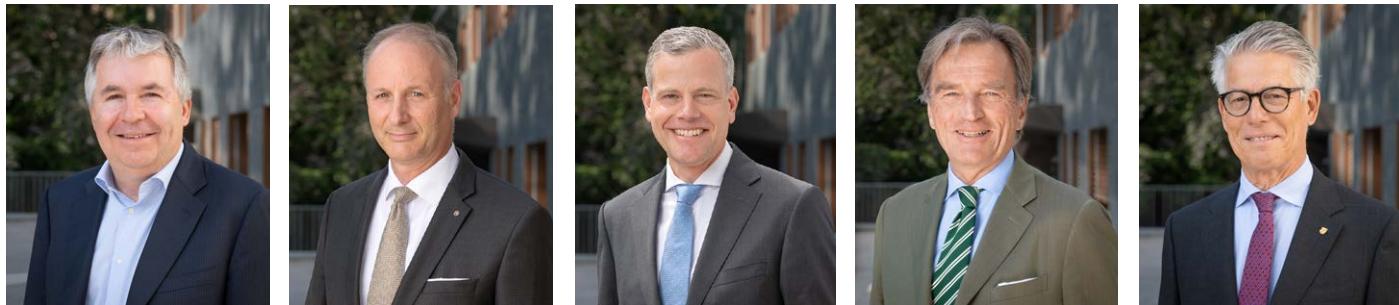


Marc Pointet,
CEO
Investissements Fonciers SA

Investissements Fonciers SA

La Direction de fonds in corpore se présente pour la première fois aux porteurs de parts. Une gestion efficiente est le fruit d'une équipe performante, pluridisciplinaire et transversale qui couvre l'ensemble de la vie du Fonds.

Le Conseil d'administration



Christian Donzé Président du Conseil d'administration, **Daniel Wenger** Vice-président du Conseil d'administration, **Nicolas Krügel** Membre du Conseil d'administration, **Jean-Philippe Rochat** Membre du Conseil d'administration, **Michael Bloch** Membre du Conseil d'administration.

La Direction



Marc Pointet
CEO

Thomas Vonaesch
COO

Jean-Marie Pilloud
CFO

L'équipe



Fabrice Bürer Gestionnaire de projets, **Cyril Cherian** Asset Manager, **Julia Cousse** Senior ESG Manager,
Ambroise Cordonier Business & Development Manager, **Adriana Esposito** Office Manager.



Alice Guillier Junior Asset Manager, **Alan Huseljic** Apprenti employé de commerce, **Alix Magnaguemabe** Stagiaire Développement/Construction, **Linda Müller** Data Quality Manager, **Mensura Muškić** HR Manager.



Christel Nicolas Asset Manager, **Noah Oulevay** Assistant Asset Manager, **Vincent Parreira** Head Construction & Development, **Thomas Rogivue** Senior Accounting Manager, **Sarah Thomann** Comptable.



Eric Xiao Head Risk & Compliance,
Secrétaire général.

Organes

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
Vice-président de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais, Sion

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

Nicolas Krügel
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Direction

Michael Loose, CEO (*jusqu'au 06.11.2024*)
Marc Pointet, CEO (*dès le 01.07.2025*)
Thomas Vonaesch, COO
Jean-Marie Pilloud, CFO

Banque dépositaire

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

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Av. de la Rasude 5
1006 Lausanne

Experts permanents

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

Centre d'Information et de Formation Immobilière SA (IAZI/CIFI), Zurich, représenté par: Roxane Montagner, Master of Arts Management & Economics UZH, Genève et Raphaël Bourquin, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.

L'année en chiffres

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263	30.09.2025	30.09.2024	Variations (%)
Nombre de parts en circulation	14'654'959	14'654'959	0,00
Valeur d'inventaire par part (CHF)	111.14	107.10	3,77
Prix de rachat par part (CHF)	103.39	99.60	3,81
Cours en bourse en fin d'exercice (CHF)	159.60	141.50	12,79
Agio / disagio*	43,60 %	32,12 %	35,74

Rendement et performance

Rendement sur distribution*/***	1,66 %	1,80 %	-7,78
Coefficient de distribution*	101,76 %	103,49 %	-1,67
Rendement des fonds propres (ROE)*	6,14 %	5,86 %	4,78
Rendement du capital investi (ROIC)*	4,75 %	4,67 %	1,71
Rendement de placement*	6,24 %	6,21 %	0,48
Taux de perte sur loyers*	1,62 %	0,94 %	72,34
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)*	58,25 %	59,04 %	-1,34
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV))*	0,67 %	0,66 %	1,52
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV))*	0,65 %	0,70 %	-7,14
Distribution du dividende par part (CHF)	2.65	2.55	3,92
Capitalisation boursière (en MCHF)	2'338.93	2'073.68	12,79
Performance année comptable du 01.10. au 30.09. **	14,70 %	13,12 %	12,04
Performance année civile du 01.01. au 31.12. **	17,69 %	5,25 %	231,37

Compte de fortune (en MCHF)

Prix de revient des immeubles	1'081.32	998.43	8,30
Valeur vénale des immeubles	2'164.04	2'020.26	7,12
Fortune totale du fonds	2'183.91	2'107.89	3,61
Fortune nette du fonds	1'628.72	1'569.68	3,76

Financement hypothécaire

Dette portant intérêt (en MCHF)	369.63	355.63	3,94
Coefficient d'endettement* (%)	17,08	17,60	-2,95
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt (%)	1,49	1,55	-3,87
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en années)	2,61	3,60	-27,50

Compte de résultat (MCHF)

Loyers	101.10	92.73	9,03
Résultat net	38.16	36.11	5,68
Résultat total	96.41	88.83	8,53

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

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

*** Le rendement sur distribution est calculé sur la distribution à venir.

- Le Fonds en un coup d'œil
- Performance du Fonds
- Commentaires de la Direction de fonds
- Stratégie du Fonds



Le Fonds en un coup d'œil

Fortune brute (MCHF)

Revenus locatifs (MCHF)

2'183.91 101.1

Dividende par part (CHF)

Rendement de placement (%)

2.65 6,24

Taux de vacance (%)

Coefficient d'endettement (%)

1,27 17,08

Nombre de logements

Surfaces commerciales (m²)

4'572 83'456

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

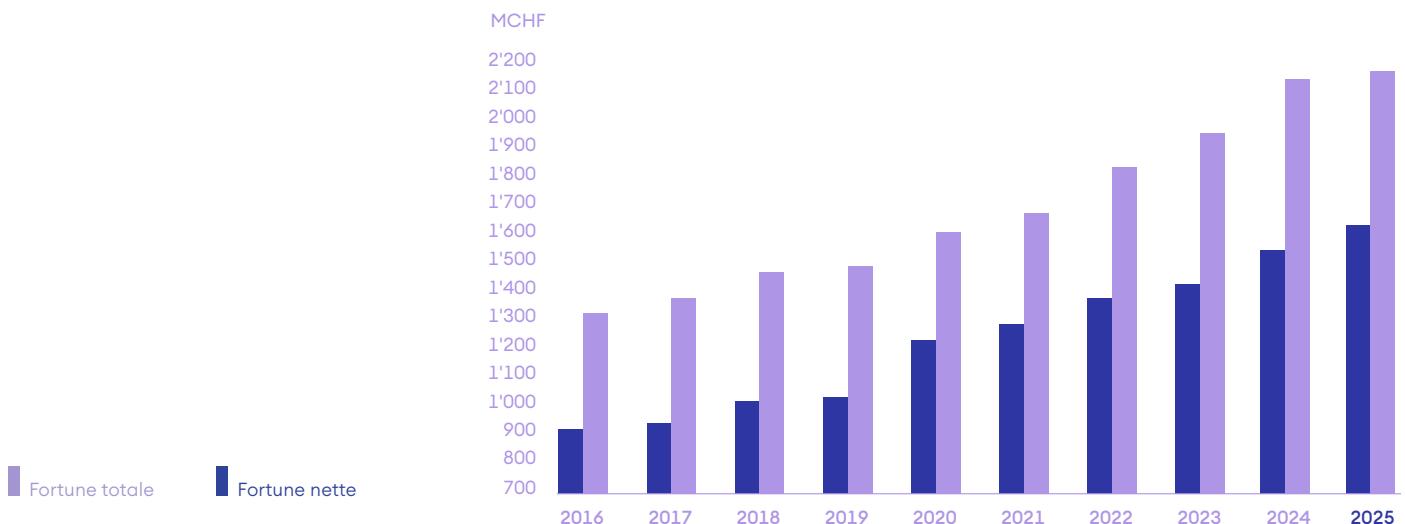
Nombre d'immeubles

1,49 147

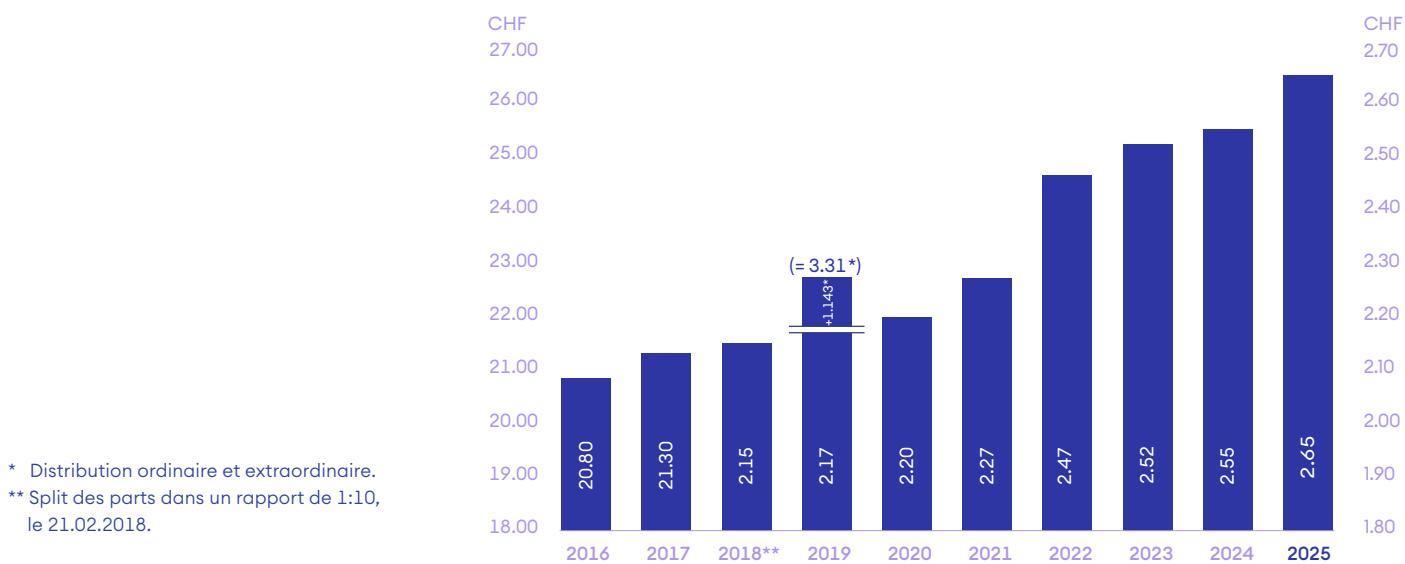
Performance du Fonds

Les états locatifs ont connu une hausse de 9,03 %, atteignant MCHF 101.10. Le Fonds prévoit une distribution de CHF 2.65 par part.

Fortune brute et nette



Distribution par part



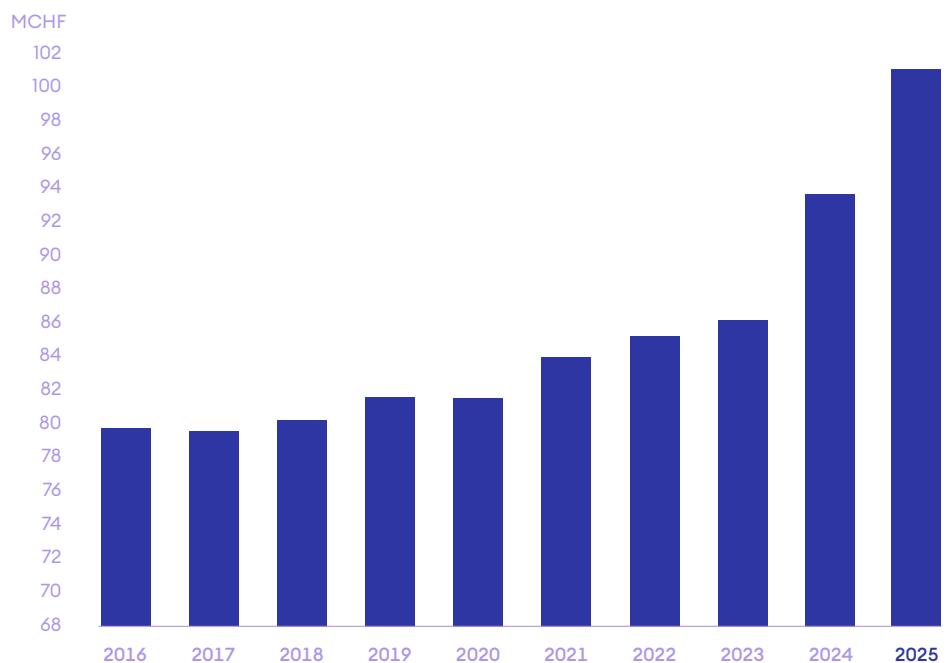
* Distribution ordinaire et extraordinaire.
** Split des parts dans un rapport de 1:10, le 21.02.2018.

Distribution ordinaire (CHF)	Coupon n° 74	Coupon n° 75*	Total
Distribution brute	2.320	0.330	2.650
A déduire: impôt anticipé 35 %	-0.812	-0.000	-0.812
Montant net versé	1.508	0.330	1.838

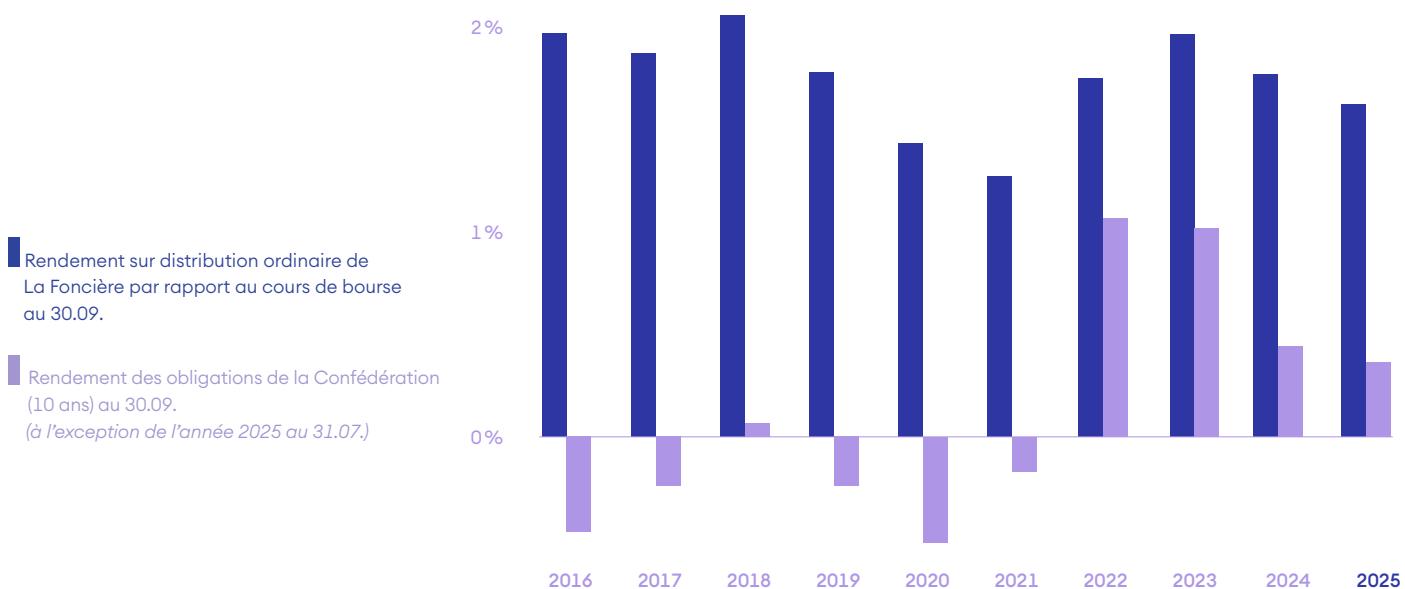
* Non imposable chez le porteur de part.

Performance du Fonds

Etats locatifs

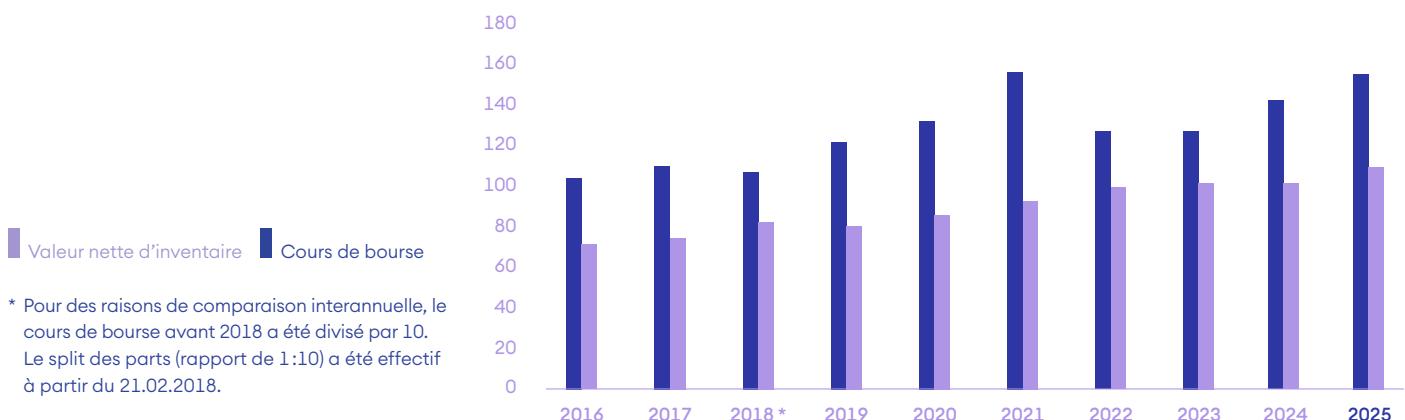


Rendements comparés avec obligations

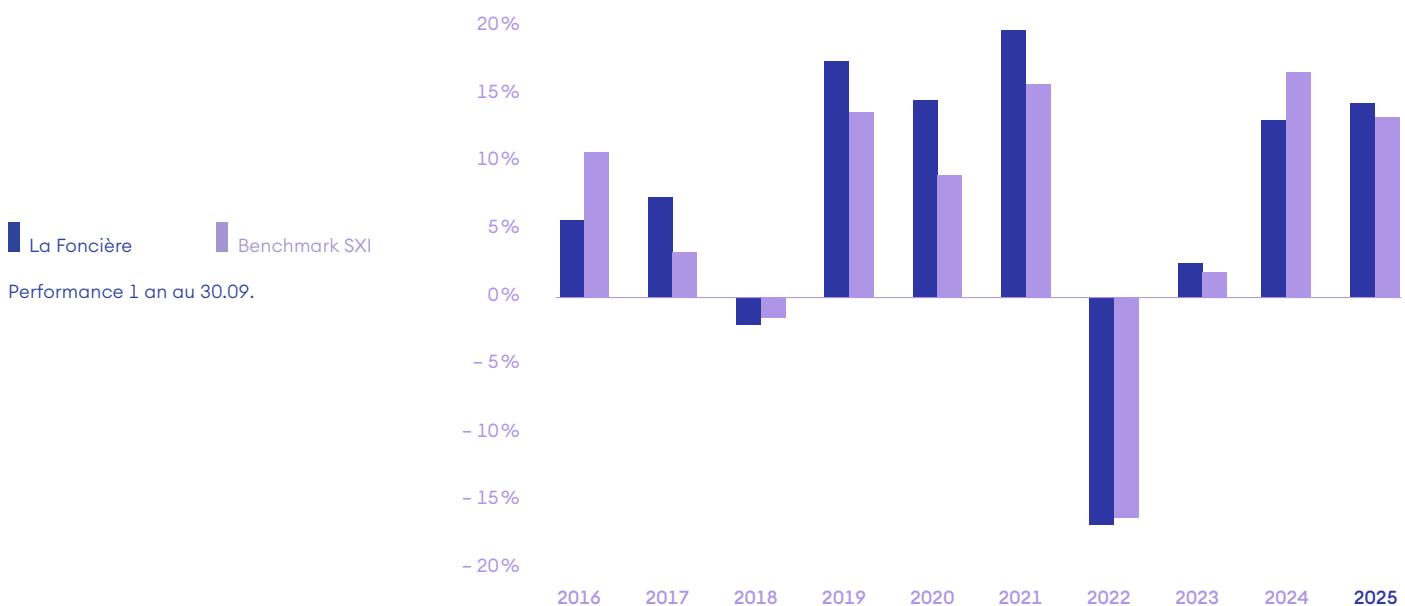


Performance du Fonds

Cours de bourse et valeur nette d'inventaire



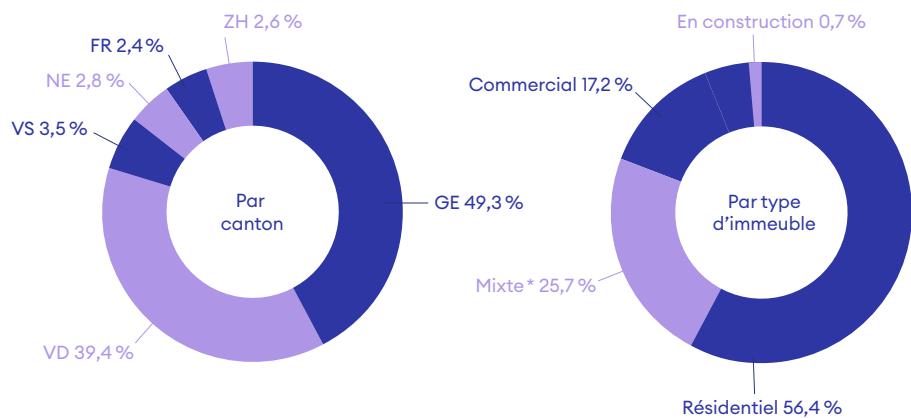
Performance comparée au benchmark SXI



Au 30.09.2025		La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an		14,70%	12,70%
Performance 3 ans		33,27%	32,50%
Performance 5 ans		30,88%	28,21 %
Performance 10 ans		81,07%	75,45 %
Du 01.01. au 31.12.2024			
Performance 1 an		17,69 %	17,59 %

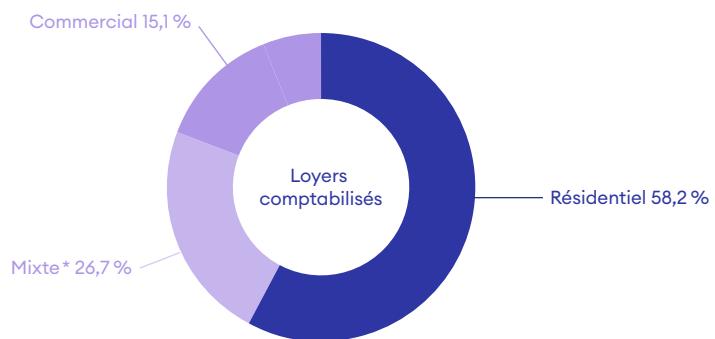
Performances calculées selon la directive de l'AMAS. Les performances mentionnées comprennent les dividendes réinvestis (Total return). La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

Portefeuille immobilier Répartition par canton et par type d'immeuble



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

Répartition par états locatifs par type d'immeuble



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

Commentaires de la Direction de fonds

La croissance du parc immobilier de La Foncière s'inscrit dans sa stratégie visant à équilibrer l'optimisation du parc immobilier, le respect des engagements ESG et une distribution régulière aux porteurs de parts.

Fortune brute et nette

Au 30 septembre 2025, la fortune brute du Fonds s'élève à MCHF 2'183.91 et marque ainsi une hausse de 3,61%. La fortune nette atteint MCHF 1'628.72, après une augmentation de 3,76% par rapport à l'année précédente.

Le taux d'actualisation du portefeuille varie entre 2,47 % et 4,23 %, avec un taux moyen de 3,11 %.

Distribution par part

La Foncière augmente le revenu distribué aux porteurs de parts et poursuit ainsi une progression pérenne à long terme.

La Foncière distribuera le 9 janvier 2026 un dividende de CHF 2.65 par part. Cette distribution annuelle ordinaire représente un rendement de 1,66% par rapport au cours de bourse au 30 septembre 2025.

Les revenus de l'exercice 2024/2025 permettront de payer les coupons n° 74 et n° 75 comme suit:

- **Coupon n° 74** Ce coupon correspond aux revenus ordinaires générés par les sociétés immobilières détenues par le Fonds. Il est soumis à l'impôt. Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé.
- **Coupon n° 75** Ce coupon représente les revenus ordinaires des immeubles en propriété directe, qui ont déjà été imposés au niveau du Fonds. Ce coupon est exonéré d'impôt et les porteurs de parts n'ont pas à le déclarer dans leur déclaration fiscale.

Pour les investisseurs étrangers, il convient de se référer aux accords de double imposition applicables, le cas échéant.

Etats locatifs

Au 30 septembre 2025, le montant total des loyers s'élève à MCHF 101.10 et enregistre ainsi une augmentation de 9,03% par rapport à l'exercice précédent.

Le manque à gagner dû aux biens temporairement non loués représente 1,27% du revenu annuel. Ce taux est en augmentation significative par rapport à l'exercice précédent en raison d'un taux de mutation qui a doublé durant l'exercice et qui a permis de rénover plus rapidement les appartements pour les relouer au prix du marché. Les pertes de loyers liées à l'insolvabilité des locataires et aux gratuités accordées sont contenues à 0,35%. Aucun locataire ne dépasse 5% de l'état locatif total.

Rendements comparés avec obligations

Dans un contexte de marché perturbé par les variations des taux d'intérêt, La Foncière continue d'appliquer une stratégie défensive en concentrant ses investissements dans l'immobilier résidentiel situé au cœur des zones urbaines. Le rendement sur la distribution ordinaire est de 1,66 %.

Au 31 juillet 2025, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans est de 0,378 % *.

Cours de bourse et valeur nette d'inventaire

Au cours de l'exercice, le cours de bourse a fluctué entre CHF 140.50 et CHF 164.00, pour clôturer à CHF 159.60 au 30 septembre 2025.

La capitalisation boursière a augmenté de 12,79 %, soit MCHF 265.25 durant l'exercice, pour atteindre MCHF 2'338.93. La valeur nette d'inventaire par part est en hausse de 3,77 %, atteignant CHF 111.14 au 30 septembre 2025.

Le prix de rachat à la fin de l'exercice était de CHF 103.39. Le nombre de parts en circulation est de 14'654'959. A la date du 30 septembre 2025, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

Performance comparée au benchmark SXI

Au cours de l'exercice 2024/2025, le cours de bourse de La Foncière a montré une nette progression en clôturant à CHF 159.60.

L'agio a également augmenté pour atteindre 43,60 % et demeure l'un des plus élevés du marché.

Pour l'exercice écoulé, la performance sur 1 an de La Foncière est de 14,70 %. Cette performance est au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui a terminé à la même période à 12,70 %.

* Dernier chiffre communiqué par la Confédération.

Valeur vénale des immeubles

Les experts du Fonds ont estimé la valeur totale du patrimoine immobilier à MCHF 2'164.04, ce qui représente une augmentation de MCHF 143.78, soit 7,12% par rapport à l'exercice précédent. Cette croissance est principalement due à l'acquisition de l'immeuble à la rue de la Servette 93 à Genève ainsi qu'à l'augmentation des revenus locatifs.

Rénovations et développement

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. Des réfections de façades et de la toiture sont terminées pour l'immeuble suivant: avenue de Zurich 34 à Genève. La rénovation énergétique de l'enveloppe et l'aménagement des combles avec la création de 4 logements livrés durant l'exercice sont finalisés au chemin du Collège 6–8 à Prilly. Des rénovations énergétiques et qualitatives importantes sont en cours à l'avenue des Alpes 29 à La Tour-de-Peilz et à la rue du Bugnon 31–37 à Renens.

Constructions / Surélévations

Le bâtiment reconstruit à la route d'Oron 14b à Lausanne a été livré après la clôture de cet exercice. Les 35 appartements sont tous loués doublant la surface locative. Le bâtiment est labellisé Minergie-P.

Ces projets de rénovation et de constructions contribuent à l'amélioration de la qualité du parc immobilier.

Entretiens courants

Durant l'exercice écoulé, un grand nombre de mutations de locataires ont été constatées dans le canton de Genève. Il a été décidé de saisir l'opportunité de rénover les appartements afin de les adapter aux attentes actuelles. De ce fait, les frais d'entretien courant et les vacances durant les travaux ont été plus élevés que par le passé. Cette situation conjoncturelle semble s'être stabilisée.

Acquisitions

Liste des achats et ventes du 01.10.2024 au 30.09.2025

Immeubles, terrains, droits de superficie

Achat	Av. de la Servette 93, Genève	CHF 59'131'170.48
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

Répartition par type d'immeuble et par canton

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

Au 30 septembre 2025, le parc consistait en un total de 147 immeubles proposant 4'572 logements et 83'456 m² de surfaces commerciales.

Perspectives

Les perspectives pour l'exercice à venir sont encourageantes grâce à la mise en location des 35 appartements du nouvel immeuble construit à la rte d'Oron 14b à Lausanne. Par ailleurs, les projets de rénovation et d'amélioration des objets renforcent et modernisent notre portefeuille immobilier.

L'analyse multicritères relative au parc immobilier permet de fixer les priorités dans les futurs travaux. Un budget spécifique a été alloué pour la révision des chaufferies afin d'accélérer la transition énergétique d'ici 2035. Plusieurs projets de rénovations importantes ont été déposés et sont dans l'attente de l'obtention d'un permis de construire en force.

Stratégie du Fonds

Le fonds La Foncière, solidement ancré en Suisse romande, poursuit une stratégie défensive « Core/Core+ » à long terme.

L'objectif principal du Fonds est d'optimiser le profil risque/rendement pour les investisseurs privés et institutionnels, tout en garantissant l'attractivité des placements sur le long terme.

La stratégie du Fonds repose sur trois piliers essentiels:

- Croissance qualitative du parc immobilier.
- Décarbonation conforme à la loi sur le climat et l'innovation (LCI) de la Confédération et aux législations cantonales.
- Distribution régulière aux porteurs de parts.

Cette approche vise à assurer stabilité et continuité, tout en respectant les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Investissement

Le Fonds poursuit une croissance qualitative et mesurée axée sur deux types d'immeubles:

- **Immeubles récents**

Acquisition d'immeubles modernes avec un profil de durabilité établi, qui garant une performance énergétique optimale et des coûts d'exploitation réduits.

- **Immeubles plus anciens**

Sélection de propriétés présentant un potentiel de rénovation énergétique permettant une croissance à long terme du portefeuille.

Il privilégie les acquisitions d'immeubles résidentiels dans les zones urbaines de Suisse romande à loyers modérés et répond ainsi à une demande stable et croissante sur le marché.

Les actifs ne répondant plus à ces critères ou n'offrant pas un potentiel de valorisation suffisant peuvent être cédés, assurant ainsi la qualité et la performance du portefeuille à long terme.

Gestion

La gestion rigoureuse et responsable du portefeuille a pour objectif d'assurer des revenus stables et de créer de la valeur. L'optimisation du cash flow repose sur quatre piliers :

- Programme ambitieux de rénovations et entretiens planifiés.
- Maîtrise des coûts d'exploitation.
- Efforts pour le maintien d'un taux de vacance faible.
- Intégration des critères ESG et plan de décarbonation.

Cette approche vise à optimiser la performance financière du Fonds tout en préservant la qualité et l'attractivité du parc.

Financements hypothécaires

Le levier maximal autorisé est d'un tiers de la valeur vénale (art. 65, al. 2 LPCC, art. 96, al. 1 OPCC) et la fourchette cible d'endettement se situe entre 15 % et 25 %. Les durées négociées des tranches hypothécaires sont réparties généralement sur une période totale de 1 à 7 ans, avec une durée résiduelle moyenne de 2,61 ans et un taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt à 1,49 % au 30.09.2025.

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



Compte de fortune

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Banque		
Avoirs en banque à vue	2'994'831.44	2'772'443.51
Avoirs en banque à terme	0.00	63'000'000.00
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'220'947'000.00	1'190'430'000.00
Immeubles à usage commercial	371'258'000.00	301'234'000.00
Immeubles à usage mixte	556'568'000.00	518'546'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	15'266'000.00	10'049'000.00
Autres actifs	16'871'617.80	21'859'026.16
Fortune totale du fonds	2'183'905'449.24	2'107'890'469.67
Dont à déduire:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	93'000'000.00	38'000'000.00
Autres engagements à court terme	16'549'753.67	23'062'524.55
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	276'625'000.00	317'625'000.00
Autres engagements à long terme	1'000'000.00	1'000'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dûs en cas de liquidation	1'796'730'695.57	1'728'202'945.12
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	168'008'000.00	158'520'000.00
Fortune nette du fonds	1'628'722'695.57	1'569'682'945.12
Nombre de parts en circulation	14'654'959	14'654'959
Valeur nette d'inventaire par part	111.14	107.10
Parts en circulation	Nombre	Nombre
Situation au 1 ^{er} octobre	14'654'959	13'608'177
Rachats pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	1'046'782
Situation au 30 septembre	14'654'959	14'654'959

Compte de fortune

	30.09.2025	30.09.2024
	CHF	CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	117'190'632.80	110'336'710.80
Montant des provisions pour réparations futures	44'312'800.00	44'312'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	78'923'142.69	78'923'142.69
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice	-	-
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'569'682'945.12	1'405'462'722.97
Distribution coupons n° 72 – 73 et n° 70 – 71	- 37'370'145.45	- 34'292'606.04
Solde des mouvements des parts	0.00	109'681'817.96
Résultat total	96'409'895.90	88'831'010.23
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1'628'722'695.57	1'569'682'945.12

Compte de résultat

	2024/2025*	2023/2024*
	CHF	CHF
Produits des avoirs en banque	41'249.17	235'562.49
Loyers	101'099'991.16	92'725'974.02
Autres revenus	166'834.17	81'400.78
Participation des souscripteurs aux revenus courus	–	512'923.18
Total des revenus	101'308'074.50	93'555'860.47
Dont à déduire:		
Intérêts hypothécaires	5'605'251.05	5'884'026.05
Entretien courant	10'755'102.78	8'983'189.28
Rénovations	9'654'310.95	8'704'352.86
Administration des immeubles:		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	4'271'778.59	4'018'231.28
Impôts et taxes	10'022'934.28	9'043'613.79
Frais d'administration	6'713'086.35	6'181'861.85
Frais de relocation et autres charges	1'599'301.55	2'251'806.69
Amortissements nets des immobilisations corporelles	6'853'922.00	5'189'317.00
Provisions pour réparations futures:		
Attribution	9'654'310.95	8'704'352.86
Prélèvement	– 9'654'310.95	– 8'704'352.86
Rémunérations réglementaires:		
A la direction **	6'323'680.00	5'784'476.00
A la banque dépositaire	959'849.35	929'700.00
Frais de publications et d'impressions	127'321.04	144'065.71
Frais d'estimation et d'audit	257'710.83	329'935.00
Total des charges	63'144'248.77	57'444'575.51
Résultat net	38'163'825.73	36'111'284.96
Gains et pertes de capital réalisés	–	–
Résultat réalisé	38'163'825.73	36'111'284.96
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	58'246'070.17	52'719'725.27
Résultat total de l'exercice	96'409'895.90	88'831'010.23

* Résultat de la période du 01.10 au 30.09.

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

Utilisation du résultat

	2024/2025*	2023/2024*
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice	38'163'825.73	36'111'284.96
Report de l'année précédente	20'602'514.47	21'861'374.96
Résultat disponible pour être réparti	58'766'340.20	57'972'659.92
Versement aux porteurs de parts		
Coupons n° 72–73	-	37'370'145.45
Coupons n° 74–75	38'835'641.35	-
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les sociétés immobilières	5'377'647.82	3'495'804.26
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le fonds	14'553'051.03 **	17'106'710.21 ***
Total	58'766'340.20	57'972'659.92

* Résultat de la période du 01.10 au 30.09.

** Dont CHF 1'883'897.24 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

*** Dont CHF 2'109'218.30 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 30.09.2024	Tirage	Remboursé	Montant au 30.09.2025
		CHF	CHF	CHF	CHF
Engagements de moins de un an					
22.12.2015 – 22.12.2024	1,20000 %	25'000'000.00	–	25'000'000.00	–
28.01.2016 – 28.01.2025	1,10000 %	13'000'000.00	–	13'000'000.00	–
23.12.2024 – 24.03.2025*	0,94309 %	–	15'000'000.00	15'000'000.00	–
08.01.2025 – 08.04.2025*	0,91187 %	–	24'000'000.00	24'000'000.00	–
10.02.2025 – 10.04.2025*	0,88680 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
24.03.2025 – 24.04.2025*	1,03584 %	–	15'000'000.00	15'000'000.00	–
28.01.2025 – 28.04.2025*	0,86569 %	–	13'000'000.00	13'000'000.00	–
08.04.2025 – 06.06.2025*	1,00056 %	–	24'000'000.00	24'000'000.00	–
10.04.2025 – 10.06.2025*	1,00073 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
28.04.2025 – 28.06.2025*	0,98960 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
06.06.2025 – 08.09.2025*	0,81237 %	–	24'000'000.00	24'000'000.00	–
10.06.2025 – 10.09.2025*	0,80283 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
28.06.2025 – 30.09.2025*	0,80000 %	–	18'000'000.00	18'000'000.00	–
22.12.2016 – 22.12.2025	1,28700 %	30'000'000.00	–	–	30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,17660 %	11'000'000.00	–	–	11'000'000.00
08.09.2025 – 08.12.2025*	0,81237 %	–	14'000'000.00	–	14'000'000.00
10.09.2025 – 10.12.2025*	0,80028 %	–	20'000'000.00	–	20'000'000.00
30.09.2025 – 30.01.2026*	0,80000 %	–	18'000'000.00	–	18'000'000.00
		79'000'000.00	265'000'000.00	251'000'000.00	93'000'000.00
Engagements de un à cinq ans					
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600 %	20'000'000.00	–	–	20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600 %	10'000'000.00	–	–	10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570 %	15'000'000.00	–	–	15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691 %	11'205'000.00	–	–	11'205'000.00
09.11.2023 – 09.11.2027	1,8425 %	25'000'000.00	–	–	25'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891 %	15'100'000.00	–	–	15'100'000.00
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616 %	32'000'000.00	–	–	32'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250 %	17'000'000.00	–	–	17'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250 %	17'000'000.00	–	–	17'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616 %	22'900'000.00	–	–	22'900'000.00
		185'205'000.00	–	–	185'205'000.00
Engagements de plus de cinq ans					
01.12.2022 – 01.12.2030	2,2666 %	42'000'000.00	–	–	42'000'000.00
16.01.2023 – 16.01.2031	2,2856 %	10'000'000.00	–	–	10'000'000.00
25.01.2021 – 27.01.2031	0,8500 %	10'000'000.00	–	–	10'000'000.00
26.03.2021 – 26.03.2031	0,8700 %	15'000'000.00	–	–	15'000'000.00
28.02.2022 – 27.02.2032	0,8500 %	14'420'000.00	–	–	14'420'000.00
		91'420'000.00	–	–	91'420'000.00
Total des engagements					
		355'625'000.00	265'000'000.00	251'000'000.00	369'625'000.00

* Hypothèque au taux SARON.

- Principes d'évaluation
- Inventaire des immeubles
- Domiciles officiels de paiement
- Sociétés immobilières
- Régies immobilières (délégation de tâches partielles)
- Rémunération de la Direction de fonds
- Rémunération de la Banque dépositaire
- Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties
- Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
- Liste des immeubles
- Rapport d'audit abrégé



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

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

Consolidation des sociétés immobilières

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

Evaluation des immeubles

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation varie entre 2,47% et 4,23%, le taux moyen étant de 3,11%. Le modèle de taux est basé sur l'utilisation d'une moyenne mobile sur trois ans, ce qui permet de supprimer les fluctuations transitoires du marché.

Evaluation de l'impôt de liquidation

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

Evaluation des autres positions du compte de fortune

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

Amortissement des immobilisations corporelles

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

Inventaire des immeubles

	Coût de revient*	Valeur vénale	Valeur d'assurance
	CHF	CHF	CHF
Immeubles d'habitation	570'980'856.92	1'220'947'000.00	992'323'160.38
Immeubles à usage commercial	208'494'128.50	371'258'000.00	224'811'106.54
Immeubles à usage mixte	290'189'312.05	556'568'000.00	479'154'855.82
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	11'660'958.15	15'266'000.00	3'885'415.00 **
Total	1'081'325'255.62	2'164'039'000.00	1'700'174'537.74
<i>Dont en droit de superficie</i>	<i>142'686'211.77</i>	<i>167'634'000.00</i>	<i>134'966'166.92</i>

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

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

Domiciles officiels de paiement

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

Sociétés immobilières

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

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

Régies immobilières (délégation de tâches partielles)

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

Cogestim SA, Lausanne	Pilet & Renaud SA, Genève
Comptoir Immobilier SA, succursale de Lausanne, Lausanne	Régie Braun SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Vimova Bewirtschaftung AG, Bâle (jusqu'au 30.06.2025)
Gruyère Immo SA, Bulle	Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
Naef Immobilier Genève SA, Lancy	

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

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
--	----------------------------------	------------------

Rémunération de 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%	2,00%
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.

Rémunération de 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.

Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties

Type d'engagement	Date	Montant (CHF)
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.09.2025	10'359'020.94
Engagements conditionnels	30.09.2025	-
Garanties octroyées à des tiers	30.09.2025	-

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Modification de la Direction de fonds

Durant l'exercice, Marc Pointet a été engagé en tant que CEO de la Direction de fonds le 01.07.2025. Michael Loose a quitté l'entreprise le 06.11.2024.

Acquisition après la date de clôture

Aucune acquisition après la date de clôture.

Société d'audit

Les frais payés à l'organe de révision se sont élevés à 147'000.00. Aucune autre prestation de service n'a été délivrée durant l'exercice.

Liste des immeubles

	Lieu	Nature de l'objet	Nombre de logements	Logements en m ²	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Fribourg	Bulle								
	Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6	I							
	Rue de Vevey 89 - 95	I	84	5'081	728	22	7'816'347.11	16'385'000.00	1'113'506.00
	Rue du Vieux-Pont 76		24	1'428	-	13	1'338'024.90	5'013'000.00	301'320.00
	Fribourg								
	Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16		18	1'237	-	7	1'526'862.15	3'904'000.00	241'128.00
	Rue de Lausanne 91	III	43	1'274	2'471	-	10'433'383.35	13'089'000.00	837'059.00
	Bd de Pérolles 67		18	1'302	-	10	1'123'179.97	4'330'000.00	250'398.00
Genève	Rue St-Paul 1 - 3 - 5		33	2'461	-	8	2'204'058.31	8'522'000.00	480'082.00
	Carouge								
	Rue J.-Dolphin 46 bis		18	949	20	-	1'043'496.65	5'297'000.00	278'298.00
	Genève								
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III							
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	25	1'431	362	-	3'289'065.05	9'395'000.00	488'823.50
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		17	1'424	49	-	5'959'616.15	11'823'000.00	495'673.50
	Rue de l'Ancien-Port 2		20	1'720	23	-	2'326'802.43	10'163'000.00	448'613.90
	Quai Ernest-Ansermet 6		23	1'467	19	4	6'888'250.55	9'745'000.00	430'700.00
	Rue des Barques 2 - 4	III	46	3'315	611	43	14'172'859.30	30'450'000.00	1'356'929.75
	Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27		59	5'343	41	79	30'852'853.95	36'278'000.00	1'663'385.50
	Rue de Contamines 9		41	2'301	10	39	8'472'324.15	19'244'000.00	834'138.00
	Rue Pierre Fatio 8	III	12	978	395	6	2'575'940.68	11'680'000.00	497'074.00
	Rue Franklin 2	III	35	2'125	606	-	3'633'503.60	16'663'000.00	781'350.00
	Rue Franklin 4 - 6		40	1'710	226	-	3'279'028.68	10'950'000.00	567'352.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	III	2	399	147	52	1'521'897.05	4'192'000.00	229'877.50
	Rte de Frontenex 57		38	2'355	29	-	2'022'550.00	13'499'000.00	643'290.00
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12	III	55	2'415	802	1	10'191'108.61	21'500'000.00	1'097'532.50
	Rue Charles-Giron 9		17	1'647	16	2	2'696'883.05	8'775'000.00	394'021.50
	Av. de la Grenade 9 - 11		20	1'770	66	-	3'325'089.05	10'904'000.00	518'765.30

Liste des immeubles

	Lieu	Nature de l'objet	Nombre de logements	Logements en m ²	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Genève	Rue de Lausanne 63 – 65 / Ferrier 8 – 10	II	33	2'795	6'997	44	27'201'891.84	58'087'000.00	3'019'427.00
	Rue de Lyon 75 – 77	II	34	2'327	4'944	–	54'193'553.47	70'530'000.00	2'718'573.80
	Rue de Lyon 67 bis	I							
	Rue François-Ruchon 1 – 3	I	86	5'243	492	91	14'648'366.03	39'903'000.00	1'829'876.50
	Rue Henri-Mussard 20		32	1'702	–	6	2'117'937.66	11'436'000.00	534'943.50
	Rue de-Miléant 3 – 5		68	3'841	30	–	11'158'390.11	21'476'000.00	1'000'344.00
	Ch. Moïse-Duboule 23 – 25		33	1'839	88	6	3'302'574.06	10'219'000.00	554'162.00
	Rue du Môle 2 – 4	I / III							
	Rue des Pâquis 39 – 41	I / III	83	5'474	2'681	–	18'507'115.19	45'581'000.00	2'149'888.00
	Rue des Mouettes 9		24	1'439	233	–	2'123'277.68	9'285'000.00	456'862.50
	Rue des Pâquis 18	III	24	1'155	601	–	2'013'885.43	9'082'000.00	460'117.90
	Av. Eugène-Pittard 1		27	2'063	442	22	7'569'547.05	14'297'000.00	697'793.50
	Bd du Pont-d'Arve 61		14	1'188	120	–	2'557'415.75	7'598'000.00	362'343.50
	Rue Rothschild 15	II	–	–	2'740	–	3'356'520.75	22'029'000.00	1'006'416.00
	Rue du Roveray 20	III	11	538	290	–	2'239'845.12	4'890'000.00	243'838.00
	Bd St-Georges 72	II	3	244	3'922	2	10'810'145.95	24'220'000.00	1'161'458.00
	Rue St-Ours 5	III	33	2'216	1'533	24	13'097'983.90	29'099'000.00	1'287'809.50
	Rue de la Servette 89 abc		62	3'904	959	–	37'317'527.86	44'203'000.00	1'453'006.00
	Rue de la Servette 93	II	–	–	6'492	72	58'919'079.56	60'182'000.00	1'444'102.45
	Rue du Stand 40	II	7	562	1'129	1	1'779'409.65	12'206'000.00	548'332.50
	Ch. Thury 12		12	1'360	14	2	2'046'861.80	7'067'000.00	325'302.00
	Ch. Colladon 7 A&B – Azalées (surélévation)	V	59	4'314	–	–	30'185'231.07	38'995'000.00	1'543'250.00
	Chemin des Crêts 20 – Dahlia	V	66	4'479	–	–	26'960'417.11	40'195'000.00	1'795'200.00
	Av. Trembley 12 A&B – Azalées	V	42	2'793	907	–	26'696'367.47	24'127'000.00	980'732.00
	Av. Trembley 12 C – Séquoia Logements	III / V	49	2'847	631	1	28'173'097.00	28'554'000.00	1'379'536.00
	Av. Trembley 12 D – Séquoia Hôtel	II / V	–	–	3'175	23	22'076'422.84	23'431'000.00	1'060'092.00
	Av. Trembley 12 D – Trembley Parking	V	–	–	–	177	8'594'676.28	12'332'000.00	292'960.00
	Rue de Vermont 8 – 8A	I	57	4'255	416	52	21'167'762.42	30'038'000.00	1'490'315.50

Liste des immeubles

Lieu	Nature de l'objet	Nombre de logements	Logements en m ²	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Rue Voltaire 16	II	-	-	1'314	-	1'789'866.15	6'834'000.00	373'852.50
Av. Théodore-Weber 3		16	2'125	-	-	10'655'432.08	13'331'000.00	536'186.00
Av. Théodore-Weber 24		21	1'255	-	-	4'827'344.55	10'567'000.00	444'988.50
Av. Wendt 48		64	3'769	-	23	7'739'699.36	22'369'000.00	974'675.00
Rue de Zurich 34		14	923	215	1	1'547'103.06	5'175'000.00	280'160.00
Rue de Zurich 36-38	II	32	1'794	2'010	28	3'738'647.48	15'100'000.00	831'115.00
Grand-Lancy								
Ch. des Semailles 49-51		62	3'816	726	6	25'823'125.13	29'576'000.00	1'209'997.30
Onex								
Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47		40	2'597	108	28	6'419'707.52	14'057'000.00	739'681.50
Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53		40	2'598	-	30	6'869'758.96	12'709'000.00	701'533.00
Av. Bois-de-la-Chapelle 49 – 51		32	2'237	24	25	6'600'155.45	8'550'000.00	462'098.50
Neuchâtel								
Neuchâtel								
Rue du Concert 2 – 4	II	8	715	728	7	5'320'563.15	5'791'000.00	363'287.00
Rue de l'Eglise 2 – 4 – 6		40	3'094	129	-	5'026'915.35	12'460'000.00	643'217.40
Fbg du Lac 31		29	2'060	705	-	3'028'892.00	9'736'000.00	541'809.50
Rue de l'Hôpital 3 – 5	III	11	713	267	1	3'557'982.85	4'052'000.00	212'491.00
Rue de la Maladière 16 – 18 – 20		60	3'209	325	-	3'905'028.51	14'757'000.00	793'500.00
Rue Pierre-à-Mazel 11	III	46	2'662	1'543	-	5'092'437.34	14'746'000.00	797'394.00
Valais								
Martigny								
Av. de la Gare 50	I / III							
Av. de la Moya 2 – 2 bis	I / III	45	3'322	1'585	26	7'904'210.15	15'225'000.00	856'401.00
Av. de la Moya 8 – 10 – 12 – 14		107	6'567	80	58	7'129'124.15	21'535'000.00	1'301'039.00
Rue du Léman 31		33	2'473	-	36	4'512'409.22	7'372'000.00	453'740.00
Sion								
Rue des Amandiers 11 – 13 – 15		35	1'998	277	6	2'093'198.70	6'166'000.00	394'347.70
Rue des Rochers 3 – 5		16	1'025	-	14	1'092'673.95	3'755'000.00	211'902.00
Rue de St-Guérin 10 – 12		26	1'429	-	-	1'574'707.45	5'107'000.00	294'420.50

Liste des immeubles

	Lieu	Nature de l'objet	Nombre de logements	Logements en m ²	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Vaud	Rue de St-Guérin 14-16-18	I							
	Ch. du Vieux-Canal 35 - 37	I	67	4'974	567	83	8'595'892.40	16'038'000.00	1'048'300.90
Lausanne									
Ch. des Aubépines 5		23	1'309	-	9	1'149'895.63	7'213'000.00	362'916.00	
Av. de Béthusy 80		20	1'008	16	-	3'711'176.57	6'133'000.00	283'653.50	
Av. de Béthusy 82 - 84		30	1'779	37	-	4'897'609.85	8'830'000.00	415'812.00	
Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	3	151	1'743	-	6'767'394.96	16'754'000.00	784'239.00	
Av. Cécil 5		24	1'278	72	20	2'769'416.46	7'672'000.00	396'823.00	
Rue Centrale 17 - 19	III	22	1'810	812	-	8'454'583.64	15'218'000.00	747'265.00	
Ch. de Chandieu 8 - 10		20	1'385	15	16	2'179'730.45	8'101'000.00	379'400.00	
Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis		27	2'391	398	49	10'443'686.95	16'660'000.00	791'958.00	
Av. d'Echallens 59		65	3'602	-	-	6'418'091.64	20'495'000.00	960'435.50	
Av. Floréal 8		12	879	-	-	2'048'511.13	3'952'000.00	192'828.00	
Av. de la Harpe 7 - 9	I								
Rue Voltaire 9	I	36	3'196	-	18	3'048'794.88	14'155'000.00	665'612.00	
Ch. de la Joliette 2 - 4	III	42	2'641	1'212	58	8'032'955.84	23'537'000.00	1'101'821.10	
Rue de Langallerie 4	III	18	1'169	192	-	5'010'905.24	8'870'000.00	411'887.00	
Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70		97	6'287	149	40	5'955'781.72	30'555'000.00	1'573'081.15	
Av. Mon-Loisir 4		18	1'129	-	-	2'154'321.95	6'144'000.00	318'042.00	
Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10	I / III								
Rue Etraz 7 - 9 - 11	I / III	61	3'798	1'267	-	4'388'502.91	25'321'000.00	1'273'394.50	
Av. de Montchoisi 18 - 18 bis - 20		45	2'598	3	17	7'166'034.77	15'929'000.00	708'325.50	
Av. de Montchoisi 47		27	1'674	15	2	4'151'600.75	9'416'000.00	437'895.00	
Av. du Mont-d'Or 45		16	786	13	5	994'276.28	4'824'000.00	215'336.50	
Rte d'Oron 14 B	IV	-	-	-	-	11'660'958.15	15'266'000.00	0.00	
Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29									
Rue Eglise-Anglaise 5	III	77	6'713	1'112	148	19'523'592.88	47'660'000.00	2'226'167.50	

Liste des immeubles

	Lieu	Nature de l'objet	Nombre de logements	Logements en m ²	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Vaud	Ch. des Paleyres 14–16		49	2'064	11	20	4'685'863.54	14'853'000.00	627'120.50
	Pl. de la Palud 13	III	8	433	587	–	1'982'079.87	4'681'000.00	242'532.00
	Pl. de la Palud 14	III	27	946	317	–	3'065'763.90	8'821'000.00	390'918.50
	Ch. de Passerose 2		17	835	–	5	1'281'739.16	5'227'000.00	234'319.00
	Rue de la Pontaise 21–25		47	3'457	119	12	5'574'530.31	16'210'000.00	786'307.00
	Rue Pré-du-Marché 11–13	III	20	1'072	517	–	4'540'512.99	8'271'000.00	423'080.50
	Ch. de Pré-Fleuri 1–3		57	2'829	170	16	5'624'232.16	20'272'000.00	899'576.50
	Av. Recordon 16		28	1'627	167	12	3'656'324.95	9'162'000.00	443'567.75
	Av. du Servan 24		10	1'064	33	8	3'316'739.14	6'841'000.00	303'060.00
	Av. de Sévery 14		17	965	–	9	1'882'995.47	5'005'000.00	239'368.45
	Av. de Tivoli 8	III	25	1'349	318	–	1'721'030.56	7'290'000.00	394'417.00
	Av. de Tivoli 64–66–68–70		96	5'277	1'229	65	10'684'608.80	30'081'000.00	1'582'113.80
	Av. Victor-Ruffy 51–53–55		40	3'608	–	50	10'759'878.55	19'432'000.00	909'596.50
	Rue du Valentin 30–32–34	III	99	6'967	7'342	83	58'874'537.94	64'971'000.00	3'041'305.65
	Av. Alexandre-Vinet 7–9–11–13		79	4'744	89	11	6'407'095.68	22'103'000.00	1'209'765.00
Montreux									
	Av. Nestlé 21		46	3'538	108	36	6'806'581.39	22'073'000.00	992'314.00
Morges									
	Rue des Fossés 10	III	19	1'209	475	–	2'669'859.32	8'110'000.00	409'059.00
Nyon									
	La Levratte E3 N° 2	III	17	1'018	262	55	5'703'665.14	8'063'000.00	387'535.81
	La Levratte 4–6		41	3'309	65	52	14'384'805.20	15'430'000.00	821'095.05
Prilly									
	Rte des Flumeaux 1	III	30	2'164	1'825	12	5'879'950.92	16'767'000.00	874'914.50
	Rte de Neuchâtel 39		20	1'104	–	14	1'795'015.05	5'428'000.00	287'236.00
	Ch. du Vieux-Collège 6–8		37	2'132	32	–	5'257'866.14	11'033'000.00	517'837.50

Liste des immeubles

Lieu	Nature de l'objet	Nombre de logements	Logements en m ²	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Pully								
Bd de la Forêt 33 – 35		40	2'703	–	32	6'537'516.86	15'716'000.00	733'711.50
Ch. de Mallieu 7		20	2'121	–	8	6'204'434.50	8'887'000.00	435'672.00
Ch. des Oisillons 15 – 17 – 19		25	2'911	19	34	8'625'834.09	13'864'000.00	738'217.00
Ch. de Somais 26 – 28		22	2'158	–	19	5'501'378.90	10'268'000.00	527'280.00
Av. du Tirage 11 – 13		29	2'133	132	39	8'519'043.75	11'951'000.00	593'872.50
Renens								
Rue du Bugnon 31 – 33 – 35 – 37		136	6'576	30	110	14'982'148.66	34'079'000.00	1'680'851.20
La Tour-de-Peilz								
Av. des Alpes 29		48	2'544	188	31	3'771'204.18	12'260'000.00	644'192.00
Av. des Alpes 46 – 48		33	2'154	46	14	1'874'224.81	8'007'000.00	448'620.30
Ch. de Béranges 16		20	1'177	–	12	3'348'604.37	6'487'000.00	315'891.00
Vevey								
Av. Général-Guisan 22 – 24	III	37	2'319	627	4	4'004'588.72	12'468'000.00	658'784.00
Av. Gustave-Coindet 7 – 9		124	6'078	–	88	8'040'511.39	33'734'000.00	1'573'114.00
Rue d'Italie 58	III	26	1'335	921	9	2'195'997.77	10'105'000.00	530'585.00
Rue de la Madeleine 22	I / III							
Rue Jean-Jacques Rousseau 6	I / III	27	1'687	1'209	–	2'761'132.88	11'380'000.00	599'755.50
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46 – 48 – 53 bis		58	3'107	221	29	3'134'209.03	13'582'000.00	786'172.00
Rue du Valentin 48		24	1'635	135	8	1'446'991.43	6'457'000.00	352'796.50
Zurich								
Zurich								
Schützengasse 1	II	–	–	3'150	–	12'540'632.70	56'094'000.00	2'004'407.00
Total		4'572	293'992	83'456	2'460	1'081'325'255.62	2'164'039'000.00	101'099'991.16

I Immeubles groupés.

II Immeubles à usage commercial.

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

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

V Immeubles en droit de superficie.

Rapport d'audit abrégé



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Investissements Fonciers SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement La Foncière – comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 8, 9 et 23 à 37) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Experte-réviseuse agréée
Réviseuse responsable

Katarina Houman
Experte-réviseuse agréée

Lausanne, 17 décembre 2025

2 Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Investissements Fonciers SA, Lausanne

2024
2025

La Foncière Responsable

Sommaire

Rapport annuel

2

La Foncière Responsable	Préambule	42
	Stratégie de durabilité	44
	Gouvernance responsable et gestion des risques ESG	50
	Transition énergétique et indicateurs REIDA	56
	Utilisation des ressources et économie circulaire	66
	Santé, qualité de vie et ancrage local	68
	Exemples de projets	72
	Annexes	76

Préambule

L'année écoulée a marqué une étape importante dans la démarche de durabilité du Fonds. Le renforcement de la gouvernance et la validation d'une partie de la stratégie ESG constituent désormais un socle solide pour accélérer la transition du portefeuille immobilier, renforcer sa résilience et assurer la cohérence entre la stratégie et sa mise en œuvre opérationnelle.

Une matrice de matérialité a été validée, identifiant six thématiques prioritaires : 1. gouvernance responsable et gestion des risques ESG, 2. production, consommation et efficacité énergétique, 3. changement climatique et réduction des émissions de CO₂, 4. utilisation des ressources et économie circulaire, 5. santé et sécurité, 6. ancrage local et communautés locales. Ces axes structurent la stratégie du Fonds, guident les décisions d'investissement et de gestion, et servent de cadre à la présentation des résultats du présent rapport.

La Foncière a également anticipé les exigences de la nouvelle autorégulation de l'AMAS et validé l'approche « souci du climat », confirmant son engagement vers la neutralité carbone opérationnelle à l'horizon 2050. L'atteinte de cet objectif repose sur trois leviers – normatif, technologique et organisationnel – ce dernier constituant le principal champ d'action du Fonds, la décarbonation complète de l'approvisionnement énergétique demeurant hors de sa responsabilité directe.

Sur le plan opérationnel, plusieurs réalisations concrètes illustrent la transformation du portefeuille vers une plus grande résilience : rénovations énergétiques livrées ou en cours, optimisation et passage des chaufferies au renouvelable ou au chauffage à distance, développement des initiatives « éco-logements » et projets pilotes axés sur la réduction de l'énergie grise et la biodiversité.

Préambule

Ces approches graduelles combinant expérimentation et déploiement à plus grande échelle visent à renforcer durablement la performance environnementale du portefeuille.

La transparence et la qualité des données demeurent des principes fondamentaux pour La Foncière. Un taux de couverture de 100% est visé pour le reporting énergétique, et des pistes sont explorées pour réduire le délai entre la collecte des données de consommation et la publication des indicateurs, afin de renforcer la cohérence entre les mesures et les résultats.

La stratégie de durabilité du Fonds repose enfin sur une approche collaborative associant acteurs publics, privés et académiques. La durabilité est considérée comme un levier d'innovation, de compétitivité et de création de valeur à long terme, conciliant responsabilité environnementale et performance économique.

Consciente de sa responsabilité envers ses investisseurs et les générations à venir, La Foncière s'engage à transformer un portefeuille immobilier exigeant sur le plan énergétique en un modèle de transition durable, source de valeur et de résilience.

Stratégie de durabilité

- Une approche alignée sur les évolutions réglementaires et du marché
- Matrice de matérialité
- Entretien croisé avec Christian Donzé, Président du Conseil d'administration et Marc Pointet, CEO



Stratégie de durabilité

La Foncière structure sa stratégie autour de l'approche « souci du climat » de l'AMAS et des enjeux prioritaires définis par sa matrice de matérialité.

Une approche alignée sur les évolutions réglementaires et du marché

Dans la continuité de son engagement en matière de durabilité, La Foncière a entrepris un travail de formalisation de sa stratégie afin de pérenniser et d'approfondir l'alignement des enjeux priorisés avec les évolutions réglementaires, les risques physiques et de transition ainsi qu'avec les attentes du marché. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue visant à optimiser les ressources, l'impact ESG et la rentabilité, au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.

En cohérence avec cet engagement, et conformément aux lignes directrices de l'AMAS, La Foncière poursuit l'approche « souci du climat », qui prolonge les efforts engagés en matière de performance énergétique et de réduction des émissions, tout en alignant la gestion de son portefeuille sur les objectifs légaux de neutralité carbone.

Cette orientation repose sur un plan décennal (2025–2035) de rénovation énergétique, visant à accélérer la décarbonation du parc et à renforcer la performance afin de faire de ce portefeuille une référence de transition durable et de valeur à long terme.

La Foncière fonde également sa démarche sur des référentiels reconnus et des partenariats sectoriels, afin de favoriser la cohérence et la transparence de son action. Signataire du Pacte mondial des Nations Unies depuis 2023, elle réaffirme en 2025 son adhésion aux Objectifs de développement durable, qui ont guidé la définition de ses enjeux prioritaires. Elle se focalise en priorité sur les enjeux suivants :

Objectif de développement durable (ODD)	Stratégie appliquée
ODD 3 Santé et bien-être	Améliorer le confort thermique (y compris en été), la qualité de l'air intérieur et les espaces extérieurs végétalisés et conviviaux, tout en favorisant la mobilité douce.
ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable	Optimiser les installations énergétiques, remplacer les systèmes de chauffage par des solutions renouvelables ou raccordées à des réseaux de chauffage à distance, et développer la production d'énergie solaire.
ODD 11 Villes et communautés durables	Rénover et adapter le parc immobilier pour renforcer sa résilience, promouvoir la mobilité durable et offrir des espaces urbains agréables, sûrs et accessibles.
ODD 12 Consommation et production responsables	Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en intégrant l'économie circulaire, en réduisant la consommation d'énergie et en optimisant l'usage des matériaux tout au long du cycle de vie des actifs.
ODD 13 Lutte contre le changement climatique	Suivre une trajectoire de décarbonation alignée sur la neutralité carbone 2050, via la rénovation énergétique et la réduction des émissions CO ₂ du parc immobilier.

Matrice de matérialité

Pour ancrer cette stratégie, La Foncière s'appuie sur une analyse de matérialité. Cette dernière s'aligne sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies ainsi que sur plusieurs cadres internationaux de référence, dont la Global Reporting Initiative (GRI), les European Sustainability Reporting Standards (ESRS) et les recommandations de l'European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG).

Reposant sur le principe de double matérialité, cette approche considère à la fois l'impact de La Foncière sur la société et l'environnement (inside-out), et l'influence des enjeux ESG sur la performance économique du Fonds (outside-in). Conduite pour la première fois, elle marque une étape clé dans la structuration de la stratégie ESG et la consolidation de l'engagement de La Foncière en matière de durabilité.

Cette analyse poursuit trois objectifs principaux:

- Hiérarchiser les enjeux ESG pour orienter les décisions stratégiques et d'investissement.
- Optimiser l'allocation des ressources et l'efficacité des actions menées.
- Renforcer la création de valeur à long terme pour l'ensemble des parties prenantes.

L'évaluation a été menée en concertation avec des membres du Conseil d'administration, de la direction, des collaborateurs et un expert externe, offrant une lecture équilibrée et pragmatique des priorités. Les attentes des investisseurs institutionnels ont également été prises en compte afin de refléter pleinement la vision du marché.

Les différents enjeux, au nombre de treize à l'origine, ont été évalués.

Cette démarche a mis en évidence six priorités qui cadrent la stratégie de durabilité :

1 Gouvernance responsable et gestion des risques ESG	Vise à instaurer une gouvernance éthique, transparente et conforme aux lois, normes et engagements internes, créatrice de valeur durable.
2 Production, consommation et efficacité énergétique	Axée sur l'optimisation des performances énergétiques et le recours accru aux énergies renouvelables.
3 Changement climatique et réduction des émissions de CO₂	Basée sur une trajectoire de décarbonation du parc immobilier visant l'atteinte de la neutralité carbone.
4 Utilisation des ressources et économie circulaire	Encourage le réemploi, le recyclage et la gestion efficiente des matériaux et des déchets.
5 Santé et sécurité	Favorise des bâtiments et environnements sûrs, confortables et sains pour les occupants.
6 Ancrage local et communautés locales	Vise à adapter la gestion des immeubles et l'aménagement des sites aux spécificités et besoins du territoire, en cohérence avec le tissu urbain et social existant.

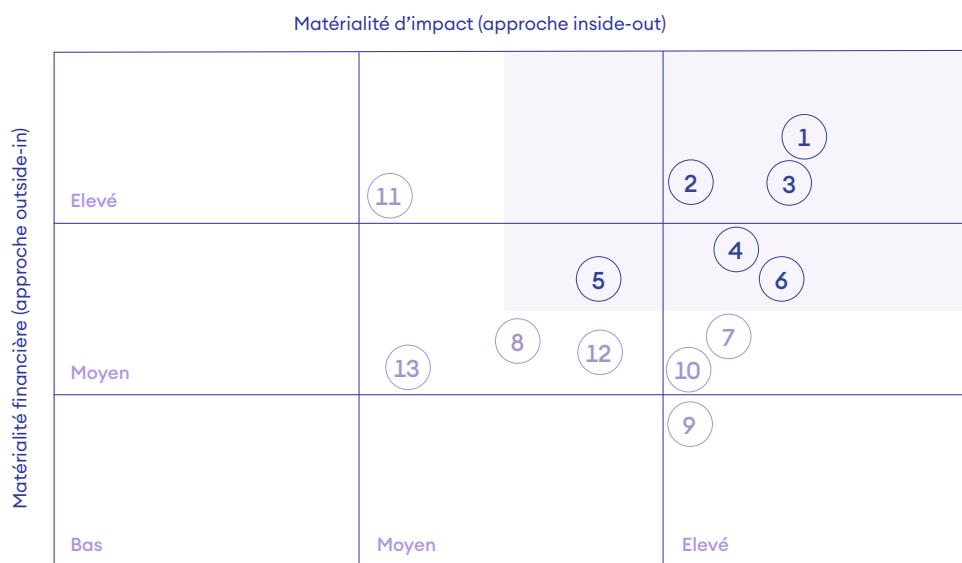
Stratégie de durabilité

En continuité avec les principes généraux présentés dans le rapport 2023/2024, ces priorités traduisent la volonté de La Foncière de renforcer la transparence, la résilience et la performance environnementale de son portefeuille.

Bien que les thématiques de l'eau et de la biodiversité ne figurent pas parmi les enjeux majeurs, leur intégration partielle au niveau de projets est prévue afin de répondre aux attentes des investisseurs et aux défis environnementaux globaux, notamment en lien avec les limites planétaires.

Sur cette base, La Foncière définira des objectifs opérationnels mesurables, assortis d'indicateurs de performance (KPIs) et de budgets dédiés, afin d'assurer un pilotage rigoureux et une amélioration continue de la performance ESG.

La matrice fera par ailleurs l'objet d'une mise à jour complète tous les trois ans, complétée par une revue annuelle intermédiaire pour garantir un alignement permanent entre les enjeux ESG, la stratégie et les attentes des parties prenantes. A cette occasion, d'autres parties prenantes seront progressivement intégrées à la démarche, ce qui renforcera la dynamique de dialogue et de progrès continu.



- (1) Gouvernance responsable et gestion des risques ESG
- (2) Production, consommation et efficacité énergétique
- (3) Changement climatique et réduction des émissions de CO₂
- (4) Utilisation des ressources et économie circulaire
- (5) Santé et sécurité
- (6) Ancrage local et communautés locales
- (7) Satisfaction des locataires
- (8) Lutte contre la corruption
- (9) Eau et eaux usées
- (10) Biodiversité et microclimat
- (11) Pollution environnementale
- (12) Chaîne d'approvisionnement et droit du travail
- (13) Diversité, égalité et inclusion

Entretien croisé avec Christian Donzé, Président du Conseil d'administration et Marc Pointet, CEO

Afin de mettre en perspective les choix stratégiques et les arbitrages associés, un entretien croisé avec le Président du Conseil d'administration, Christian Donzé (CHD), et le CEO, Marc Pointet (MAP), met en lumière la vision du Fonds en matière d'ESG.

L'exercice 2024/2025 a constitué une étape importante pour La Foncière, marquée par la formalisation et la validation partielle de sa stratégie ESG. Quelle est désormais votre ambition à long terme en matière de durabilité pour La Foncière ?

CHD Notre ambition est de positionner La Foncière comme un acteur engagé de la transition énergétique, conciliant performance financière et responsabilité écologique. A cet effet, nous avons retenu l'approche «souci du climat» proposée par l'AMAS, qui inscrit le Fonds dans une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050, assortie d'objectifs intermédiaires de décarbonation.

Nous sommes cependant conscients de la complexité technique et opérationnelle que cela implique, notamment en raison de notre dépendance aux réseaux de chauffage à distance, dont la propre décarbonation conditionne une partie de nos résultats. C'est précisément pour cela que la transparence sur nos engagements, nos avancées et nos défis demeure essentielle dans un contexte de transition énergétique particulièrement exigeant.

Quels sont les coûts d'assainissement et leur mode de financement ?

MAP Nous avons établi un plan décennal de décarbonation qui prévoit des travaux d'assainissement représentant un investissement annuel de MCHF 16 à 21, ainsi que le remplacement progressif des chaufferies pour un montant compris entre MCHF 1 et MCHF 4,5 par an. À titre d'exemple, ce programme nous permettra de décarboner environ un tiers des chaufferies du portefeuille au cours des cinq prochaines années. Ces investissements seront financés principalement par l'autofinancement issu des revenus locatifs, complété par des lignes de crédit dédiées.

Comment percevez-vous l'évolution de l'attrait de la durabilité pour les investisseurs, et en quoi cet enjeu influence-t-il la stratégie de La Foncière ?

CHD Nous observons aujourd’hui des perceptions variées de la durabilité : certains la considèrent comme incontournable, tandis que d’autres soulignent la complexité et les coûts liés à la transition. Pour La Foncière, la durabilité n'est toutefois pas une option, mais une nécessité structurelle. Nous nous appuyons sur la double matérialité, qui analyse à la fois l’impact du portefeuille sur la société et l’environnement, et l’influence des enjeux ESG sur la valeur du Fonds. Cette approche nous permet de cibler en priorité les investissements qui renforcent la résilience de notre portefeuille, pérennissent la valeur de nos actifs et optimisent la qualité des logements et immeubles proposés à nos clients. Nous accordons en effet une importance particulière à offrir des biens de qualité.

Fort de votre expérience dans le secteur immobilier, comment votre connaissance du marché influence-t-elle votre approche de la stratégie ESG et des arbitrages d’investissement au sein de La Foncière ?

MAP Je considère la durabilité comme une opportunité stratégique plutôt qu'une contrainte. Mon expérience du marché m'a appris à adopter une vision pragmatique et différenciée, fondée sur le potentiel réel de chaque actif. J'orienté mes arbitrages en recherchant un équilibre cohérent entre performance financière, amélioration énergétique et exigences réglementaires, tout en anticipant les risques de dévalorisation liés à l'inaction.

La durabilité influence aujourd’hui directement la performance économique d'un fonds immobilier. Elle permet d'assurer la conformité réglementaire, de préserver la valeur des actifs dans un marché sensible à la performance énergétique, et de renforcer l'attractivité auprès des locataires et des investisseurs. Dans ce contexte, elle n'est plus un simple « plus » : elle constitue une condition essentielle pour garantir la rentabilité à long terme.

En quoi le renforcement de la gouvernance permet-il de traduire les orientations stratégiques en actions concrètes ?

CHD Le renforcement de la gouvernance joue un rôle déterminant dans la mise en œuvre de notre stratégie. Une gouvernance ESG claire et intégrée permet d’ancrer ces enjeux au cœur de l’organisation, en les incorporant dans les processus décisionnels, les cahiers des charges et le suivi opérationnel.

Cette structure assure une cohérence entre la vision du Conseil d’administration, l’exécution sur le terrain et la performance globale du Fonds. Elle nous permet également d’ajuster nos priorités en fonction des retours opérationnels et des évolutions réglementaires.

- Une gouvernance ESG intégrée et structurée
- Cadre légal, conformité et autorégulation
- Gestion des risques ESG
- Transparence et contrôle par un organisme tiers
- Dialogue avec les parties prenantes



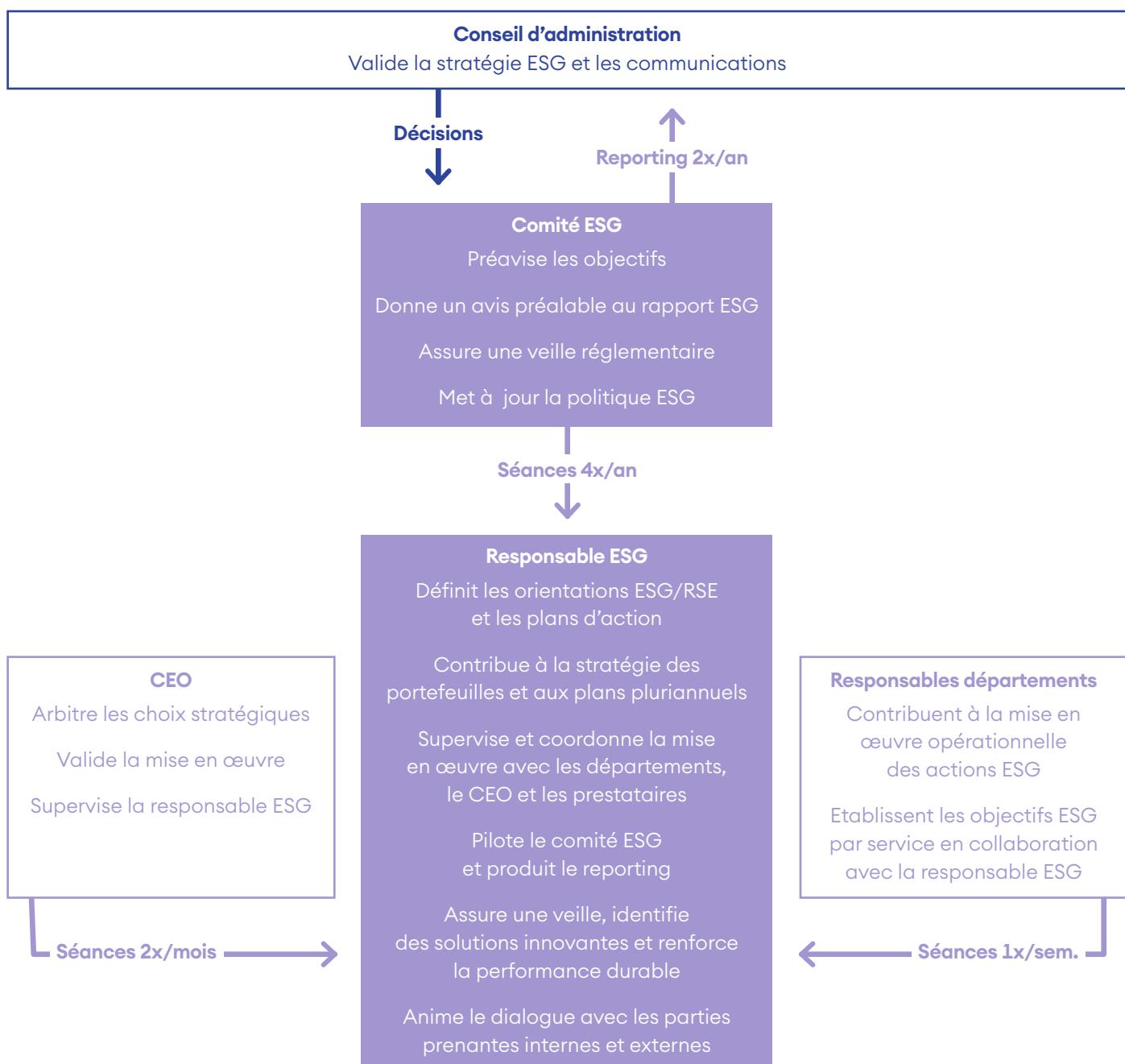
Gouvernance responsable et gestion des risques ESG

La Foncière a instauré une gouvernance ESG claire, assurant la cohérence entre la définition de la stratégie, sa supervision et sa mise en œuvre.

Une gouvernance ESG intégrée et structurée

Le schéma ci-dessous illustre la gouvernance ESG, fondée sur une répartition précise des rôles entre le Conseil d'administration, la direction, le comité ESG, la responsable ESG et les équipes opérationnelles.

Ce dispositif promeut une coordination efficace, un pilotage transversal et une amélioration continue de la performance du Fonds en termes de durabilité.



Cadre légal, conformité et autorégulation

Soumise à la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et à la surveillance de la FINMA, La Foncière applique les règles d'autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Conformément aux lignes directrices de l'AMAS, La Foncière poursuit l'approche « souci du climat », prolongeant ainsi ses efforts en matière de performance énergétique et de réduction des émissions.

Gestion des risques ESG

La gestion des risques constitue un pilier central de la gouvernance de La Foncière. La Fonction Risk Management supervise la conformité réglementaire, la prévention des conflits d'intérêts et le contrôle des risques opérationnels, financiers et ESG.

Dans ce cadre, une attention particulière est portée à l'identification et à la maîtrise des risques auxquels les fonds immobiliers sont exposés, notamment ceux liés au changement climatique.

Ces risques se répartissent en deux grandes catégories. D'une part, **les risques de transition** qui regroupent les risques réglementaires, technologiques, financiers et de réputation découlant de la décarbonation et de l'évolution des standards ESG. D'autre part, **les risques physiques**, qu'ils soient chroniques ou aigus, résultent des effets du changement climatique tels que les vagues de chaleur, les inondations, l'instabilité des sols ou la raréfaction des ressources. Ces différents facteurs peuvent, s'ils ne sont pas anticipés, entraîner une dévalorisation potentielle des actifs immobiliers et du portefeuille dans son ensemble.

Pour y répondre, La Foncière applique une approche intégrée de gestion des risques, illustrée dans le diagramme ci-après, articulant deux niveaux d'action complémentaires :

- **Des mesures stratégiques**, orientées vers le positionnement à long terme du portefeuille immobilier (planification énergétique, priorisation des investissements, allocation des ressources et suivi de la performance).
- **Des mesures techniques**, mises en œuvre au niveau de chaque bien immobilier (optimisation énergétique, rénovation, amélioration du confort thermique, gestion de l'eau et choix des matériaux).

Gouvernance responsable et gestion des risques ESG

Cette approche repose sur une complémentarité entre **la stratégie ESG, la stratégie de portefeuille et la stratégie immobilière**, permettant d'adapter les leviers d'action aux spécificités des actifs, à leur typologie et à leur contexte local.

Impacts	
Risques transitoires	Risques physiques
<p>Durcissement réglementaire: exigences sur l'efficacité énergétique, émissions de CO₂, baisse progressive des subventions</p> <p>Taxe CO₂ et hausse du prix de l'énergie: augmentation des coûts d'exploitation pour les bâtiments énergivores</p> <p>Obsolescence technique: actifs non conformes aux normes</p> <p>Accès au financement: intégration de critères ESG par les banques et investisseurs, exclusion possible des immeubles non alignés</p> <p>Évolution des attentes des investisseurs: demande accrue pour des actifs durables</p>	<p>Vagues de chaleur: inconfort thermique dû à la surchauffe estivale, augmentation des besoins de refroidissement</p> <p>Inondations & précipitations extrêmes: pression sur les toitures, façades, systèmes de drainage et risques d'infiltration</p> <p>Glissements de terrain et instabilité des sols: phénomène concentré dans les régions alpines ou en zones pentues</p> <p>Stress hydrique régional: tensions sur la disponibilité de l'eau pour l'exploitation</p>



Conséquence
Risque de dévalorisation du bien immobilier et du portefeuille



Mesures d'atténuations	
Mesures stratégiques	Mesures techniques
Pour le positionnement du portefeuille immobilier à long terme	Au niveau du bien immobilier

Transparence et contrôle par un organisme tiers

Les activités de La Foncière font l'objet d'audits externes indépendants, conformément aux exigences applicables aux fonds immobiliers. Dans une démarche volontaire, ce dispositif a été étendu à une partie du reporting ESG (cf. chiffres environnementaux AMAS) afin de renforcer la fiabilité des données, la transparence et la crédibilité de la démarche de durabilité. La Foncière accroît également la robustesse de son approche en participant au benchmark REIDA, qui permet d'évaluer et de comparer sa performance ESG par rapport à ses pairs.

Dialogue avec les parties prenantes

La gouvernance ESG repose également sur un dialogue structuré avec les principales parties prenantes – investisseurs, locataires, prestataires, pouvoirs publics, associations professionnelles et acteurs académiques.

Ce dialogue, nourri par des sondages, des consultations et des partenariats, permet d'identifier les attentes, d'ajuster les priorités ESG et de diffuser les meilleures pratiques, renforçant la crédibilité et la cohérence de la démarche ESG de La Foncière.

Partie prenante	Modalités d'échange	Principaux intérêts
Investisseurs / porteurs de parts	Rapport annuel et ESG, roadshows, rencontre annuelle	Transparence, gestion responsable, alignement des intérêts
Locataires	Enquêtes de satisfaction, échanges via les régies, séances d'informations	Confort, alignement des intérêts
Prestataires	Réunions techniques, chartes ESG, suivi des projets	Collaboration, innovation, pratiques responsables
Associations et pairs	Groupes de travail, conférences, partage de bonnes pratiques	Harmonisation des standards, transparence sectorielle, innovation
Pouvoirs publics et monde académique	Partenariats, projets pilotes, échanges institutionnels	Anticipation réglementaire, innovation



Mise en place d'espaces extérieurs communautaires / Côté Parc, Genève

- Cadre méthodologique, état des lieux et indicateurs REIDA
- Plan décennal et trajectoire de décarbonation
- Approche de l'AMAS « souci du climat » et atteinte du net zéro
- Mise en œuvre



Transition énergétique et indicateurs REIDA

La Foncière s'engage pleinement dans la transition énergétique, en s'appuyant sur des données fiables et une gouvernance de projets structurée.

Cadre méthodologique, état des lieux et indicateurs REIDA

Cadre méthodologique

Pour la deuxième année consécutive, et en sa qualité de membre de l'Association suisse des Asset Managers (AMAS), La Foncière publie ses indicateurs environnementaux selon la méthodologie REIDA, recommandée par l'AMAS et alignée sur les objectifs du GHG Protocol. En conséquence, les données ne sont plus présentées selon la norme KBOB 2022, et toute comparaison avec les résultats des exercices précédents (2023/2024 et antérieurs) doit être interprétée avec prudence.

Taux de couverture et qualité des données

Le taux de couverture :

98,84 %

Le périmètre de reporting couvre l'ensemble du parc immobilier faisant l'objet d'un suivi énergétique, à l'exception des bâtiments récemment acquis ou livrés en 2024 ainsi que de ceux occupés par un locataire unique dont les consommations d'électricité ne sont pas accessibles. Dans un cas, les données n'ont également pas pu être collectées en raison d'un changement de gérance. Malgré ces exceptions, le taux de couverture demeure proche de 100% pour l'ensemble des indicateurs.

De plus, en 2024/2025, La Foncière a mandaté un expert afin de calculer 100% des surfaces de référence énergétique (SRE) de ses immeubles, établissant ainsi une base de données fiable destinée à appuyer la planification des travaux de rénovation énergétique.

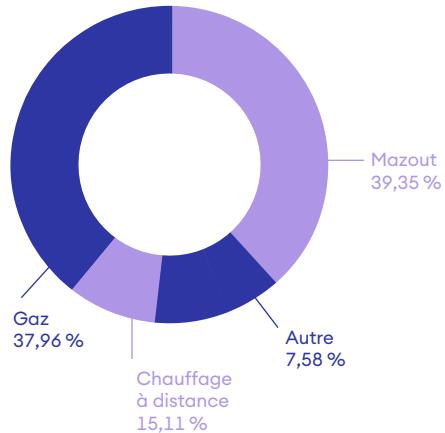
Caractéristiques du parc immobilier

Pour rappel, La Foncière, créée en 1954, est l'un des plus anciens fonds immobiliers de son segment, ce qui influe sur les caractéristiques de ses actifs sous gestion (p. ex. usage, protection patrimoniale). L'âge moyen des immeubles, pondéré selon la SRE, est supérieur à 49 ans.

Ces actifs sont donc particulièrement soumis aux contraintes de protection du patrimoine et dépendent du raccordement au CAD, les solutions de chauffage 100% renouvelables et décentralisées, telles que les pompes à chaleur (PAC), n'étant souvent pas techniquement envisageables.

À titre d'illustration, environ 10 % du portefeuille présente une protection patrimoniale importante, tandis qu'environ 25 % est soumis à des niveaux de protection moindres, mais susceptibles de restreindre les possibilités d'intervention (pondéré selon la SRE).

Mix énergétique *



Indicateurs REIDA *****

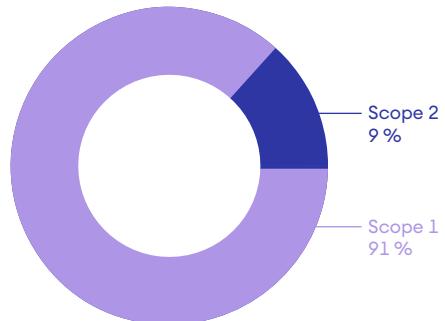
Sur la période de collecte 2024, l'intensité énergétique du portefeuille s'élevait à 132,6 kWh/m², soit une augmentation de 4% par rapport à 2023. L'intensité des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille (Scope 1 + 2) s'élève à 24,4 kg CO₂/m². L'augmentation de l'intensité des émissions CO₂ et de la consommation énergétique selon la méthode REIDA est en partie due à la correction climatique.

Taux de couverture

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

	2024	2023
Taux de couverture (%)	98,84	100
Surface de référence énergétique (SRE) (m ²)	396'161**	401'427

Emissions de CO₂



Intensité énergétique ***

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

	2024	2023	Différence annuelle (%)
Intensité énergétique (kWh/m ²)	132,69	127,46	4

Intensité des émissions de gaz à effet de serre ****

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

	2024	2023	Différence annuelle (%)
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ /m ²)	24,44	23,93	2

* Le détail des données du mix énergétique est présenté dans la section « Provenances et méthodologies des données présentées » en page 77.

** La diminution de la SRE en 2024 résulte de l'exclusion des immeubles Barques 2 et 4, faute de données disponibles après un changement de gérance.

La SRE est calculée ici selon la méthodologie REIDA (surface locative pondérée).

*** Consommations énergétiques totales en 2022: 53'869'321 kWh, en 2023: 46'519'558 kWh en 2024: 45'172'899 kWh.

**** Le calcul suit l'approche « location-based ». Emissions de gaz à effet de serre totales en 2023: 9'607.52 ToCO₂e, 2024: 9'683.80 ToCO₂e.

***** Les indicateurs REIDA 2024 font l'objet d'une assurance limitée.

Données de consommation d'eau

	2024	2023	Différence annuelle (%)	Taux de couverture (%)
Consommation d'eau (m³/m²)	1,084	1,080	0,31	100

Perspectives

Les efforts engagés en 2024/2025 pour améliorer la performance énergétique et réduire l'intensité carbone ne se traduisent pas encore pleinement dans les résultats, en raison d'un décalage de plus de 18 mois entre la collecte et la publication des données et de l'exclusion temporaire de nouveaux immeubles avec certifications Minergie et Minergie-P (Côté Parc, Servette). Certaines optimisations, notamment sur les chaufferies genevoises, ont par ailleurs atteint leur plein potentiel d'optimisation.

La Foncière poursuit des actions ciblées – rénovations, optimisation et remplacement de chaufferies, suivi des écarts de consommation – afin de concentrer les efforts sur les actifs les plus énergivores et d'améliorer le suivi et la maintenance.

Plan décennal et trajectoire de décarbonation Accélération de la rénovation énergétique du parc

Le plan décennal 2025–2035 définit le cadre d'investissement nécessaire pour répondre aux exigences réglementaires et préparer l'atteinte des futurs objectifs de décarbonation. La Foncière est consciente de se situer actuellement au-dessous de la moyenne suisse et qu'une accélération rapide de la décarbonation de son portefeuille est requise. Elle a ainsi accéléré et renforcé sa stratégie de rénovation dans son nouveau plan décennal afin d'accélérer son alignement sur la trajectoire nationale dans les meilleurs délais, ces délais restant toutefois dépendants de facteurs externes.

+50
chaufferies
sont planifiées
dans les 5 ans

Des investissements structurants et ciblés

Les investissements planifiés dans le cadre du plan décennal traduisent cette dynamique. Ils portent en priorité sur le remplacement des installations de chauffage et l'amélioration de l'isolation thermique des façades, deux leviers essentiels pour réduire durablement les émissions du portefeuille.

Ces interventions s'inscrivent dans trois logiques complémentaires :

- **Conformité réglementaire**, garantissant le maintien du « license to play » et l'anticipation des futures obligations légales.
- **Préservation de la valeur des actifs**, afin d'éviter toute dépréciation sur un marché de plus en plus sensible à la performance énergétique.
- **Valorisation durable du patrimoine immobilier**, visant à renforcer la résilience et l'attractivité du portefeuille dans le temps.

Des montants significatifs ont été validés pour accompagner l'accélération de la transition énergétique du portefeuille. Le but est d'investir en priorité là où l'impact est le plus important. Ainsi, par exemple, plus de 50 chaufferies sont planifiées pour être converties aux énergies renouvelables au cours des cinq prochaines années.

Un accent particulier est porté sur les immeubles situés dans le canton de Vaud, en anticipation de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie (LVLEne), qui impose l'assainissement des bâtiments les plus énergivores (classes F et G). Cette démarche proactive permet à La Foncière d'anticiper les exigences réglementaires tout en préservant la valeur et la performance environnementale de son patrimoine.

A ce jour, des certificats CECB ont été établis pour 78 % des immeubles vaudois construits avant 1986, et une couverture complète (100 %) est attendue dans les prochains mois. Ces données permettront d'affiner la planification des travaux, les estimations des notes CECB pouvant parfois différer des résultats mesurés lors de leur élaboration.

Pilotage des rénovations

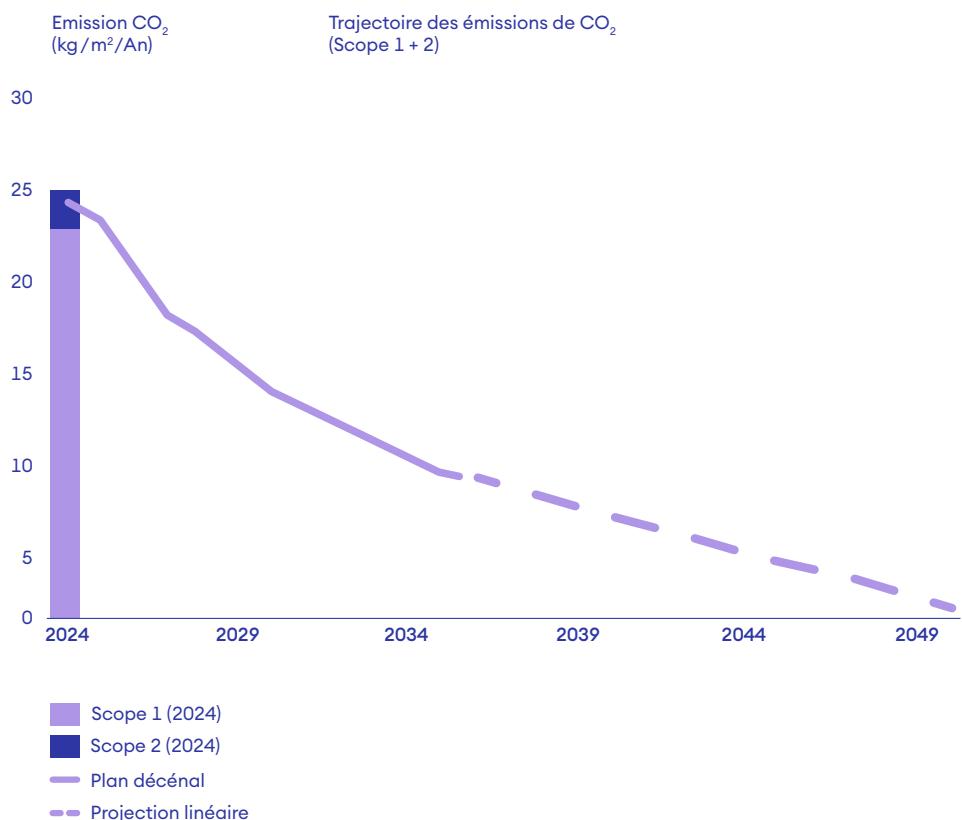
Consciente de l'ampleur financière et organisationnelle de ces investissements, La Foncière a dès lors réorganisé sa gouvernance afin de planifier, suivre et piloter la mise en œuvre du plan décennal incluant les améliorations énergétiques nécessaires. Les départements Développement & Construction (DEV), Portfolio Management (PM) et ESG sont impliqués à chaque étape du processus et un système de suivi des opérations et de leurs effets est en cours d'implémentation afin d'assurer la cohérence et la traçabilité des décisions d'investissement. Ce dispositif s'articule autour de trois étapes majeures :

- Elaboration des plans décennaux.
- Définition d'une stratégie de rénovation.
- Mise en œuvre.

Une trajectoire construite selon les caractéristiques du parc

La trajectoire présentée dans ce rapport est évolutive. Elle sera affinée et actualisée au fur et à mesure des analyses détaillées menées immeuble par immeuble, afin de refléter les spécificités de chaque actif. Fondée sur une approche « bottom-up » reposant sur des données vérifiées, cette démarche vise à définir des objectifs de décarbonation crédibles, mesurables et adaptés à la réalité du parc, tout en favorisant la cohérence avec la trajectoire nationale et les engagements de La Foncière.

Pour rester alignée avec un environnement réglementaire et de marché en constante évolution, La Foncière mènera une veille active au sein du comité ESG. Les enseignements issus de cette veille seront intégrés régulièrement dans les critères de planification et de décision des investissements futurs.



Suivi et atteinte de la performance

Un écart entre la performance théorique, estimée lors de la conception des projets, et la performance réelle observée en exploitation demeure inévitable. Cependant, La Foncière met en œuvre des actions ciblées pour en limiter l'ampleur et renforcer la fiabilité des résultats, favorisant ainsi la crédibilité et la pérennité de sa trajectoire de décarbonation.

Les objectifs de réduction des émissions de CO₂, actuellement en cours de définition, seront intégrés au prospectus et au contrat de fonds lors de la prochaine mise à jour. Leur publication au cours du prochain exercice constituerá une étape clé dans la mise en œuvre de la trajectoire de décarbonation de La Foncière.

Approche de l'AMAS « souci du climat » et atteinte du net zéro

La Foncière inscrit pleinement sa démarche dans les objectifs climatiques fixés par la Confédération et ambitionne d'atteindre la neutralité carbone de son portefeuille opérationnel d'ici 2050.

Conformément à l'approche « souci du climat » définie par l'AMAS, cet engagement couvre les émissions des scopes 1 et 2, à savoir:

- Scope 1: énergie thermique (chauffage et refroidissement).
- Scope 2 (et 3.3*): électricité produite et livrée.

Les émissions indirectes liées au comportement des locataires ne pouvant être directement maîtrisées, elles sont exclues du périmètre de l'objectif net zéro.

L'atteinte de cet objectif repose cependant sur trois leviers complémentaires :

- **Un levier normatif**, encadré par les exigences légales et réglementaires.
- **Un levier technologique**, lié à la disponibilité et à la performance des infrastructures énergétiques.
- **Un levier organisationnel**, qui s'appuie sur les décisions d'investissement, la planification interne et la gouvernance des projets.

La Foncière exerce une influence directe sur ce dernier levier (*voir tableau page suivante*), tandis que les dimensions normatives et technologiques dépendent largement de facteurs externes tels que la législation, l'offre énergétique locale ou la maturité des solutions disponibles.

* Dans le cadre du Greenhouse Gas Protocol, le Scope 3.3 correspond aux émissions en amont et en aval de l'exploitation du bâtiment.



Mise en œuvre Rénovations et constructions

Les activités de développement du Fonds se sont poursuivies en 2024/2025, avec plusieurs projets de rénovation énergétique et de construction visant à améliorer la performance du parc, à prolonger la durée de vie des bâtiments et à réduire les émissions liées à leur exploitation.

Au cours de l'exercice, une rénovation énergétique a été achevée à la rue de la Pontaise 25 à Lausanne, tandis que trois opérations de rénovation progressent sur les immeubles av. des Alpes 29 à La Tour-de-Peilz, rue du Vieux-Collège 68 à Genève et av. du Bugnon 31–37 à Lausanne. Le projet de construction à la rte d'Oron 14b à Lausanne est quant à lui en phase de finalisation, avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2025.

Chaufferies Optimisation

L'optimisation et le passage aux énergies renouvelables des chaufferies constituent un enjeu central de la stratégie de décarbonation du parc immobilier. Depuis 2020, La Foncière déploie des contrats d'optimisation énergétique (COE) visant à améliorer le rendement des installations, à réduire les consommations thermiques et à diminuer l'empreinte carbone. Ces contrats s'accompagnent d'audits techniques permettant d'identifier des pistes d'amélioration et de renforcer la maintenance préventive. Les enseignements tirés de ces optimisations ont conduit à l'intégration de bonnes pratiques de gestion et d'entretien dans la maintenance courante du parc.

Type d'optimisation	Nombre de chaufferie concernées
Contrat d'optimisation énergétique (COE)	43
Optimisation hors COE	51

Remplacement des systèmes de production de chaleur

En 2024/2025, **quatre chaufferies supplémentaires ont été raccordées au CAD** (rue d'Orbe 53 bis à Yverdon-les-Bains, av. de Tivoli 68–70 à Lausanne, rue des Rochers 3–5 à Sion et la Levratte 2 à Nyon) et **trois autres sont en cours de remplacement par des installations géothermiques ou passage au CAD** (ch. du Vieux-Collège 6–8 à Prilly, ch. des Semailles 49–51 au Grand-Lancy et rue St-Paul 1–3–5 à Fribourg).



Livraison en décembre 2025 du bâtiment route d'Oron 14b à Lausanne.

- Economie circulaire et énergie grise
- Gestion des déchets



Utilisation des ressources et économie circulaire

La Foncière intègre progressivement les principes d'économie circulaire dans sa stratégie de durabilité, avec pour objectif de réduire la consommation de matériaux ainsi que l'énergie grise générée par les opérations de rénovation et de construction.

Economie circulaire et énergie grise

L'intégration de l'économie circulaire dans la stratégie vise à concilier performance environnementale, optimisation des ressources et gestion responsable des matériaux. Dans cette optique, une veille active est menée afin d'identifier les solutions de réemploi et les pratiques d'économie circulaire les plus pertinentes et applicables à l'échelle de chaque nouveau projet.

Dans le prolongement de cette démarche, plusieurs actions concrètes ont été mises en œuvre au cours de l'exercice :

- **Av. des Alpes 29, La Tour-de-Peilz:** les dalles de balcons déposées lors de leur agrandissement ont été réutilisées pour les cheminements extérieurs.
- **Ch. du Vieux-Collège 6-8, Prilly:** les tuiles déposées ont été réemployées comme stock pour l'entretien courant et l'isolant des combles a été réutilisé pour l'isolation des dalles de répartition.
- **Rte d'Oron 14b, Lausanne:** la charpente déposée a été réemployée pour les claire-voies ; une chape brute a été utilisée pour limiter l'usage de matériaux ; le noyau central a été réalisé en béton, tandis que la toiture, les dalles et les façades ont été construites en bois ; les tuiles déposées ont été récupérées et recyclées ; la terre issue du chantier a été stockée et réutilisée sur place.

Ces premières initiatives, bien que d'ampleur encore limitée, témoignent d'une volonté d'intégrer les principes d'économie circulaire dans la gestion du parc.

Gestion des déchets

La Foncière poursuit la mise en œuvre d'actions visant à améliorer la gestion des déchets au sein de son parc immobilier. Dans ce cadre, la solution « Local déchets » du programme eco21 des SIG a été déployée dans le canton de Genève. Ce dispositif, développé en partenariat avec l'État de Genève, vise à accompagner les propriétaires et régies dans la réorganisation des locaux à déchets et la sensibilisation des locataires au tri sélectif. Le programme s'inscrit dans la stratégie cantonale d'économie circulaire, qui encourage la réduction des déchets à la source et l'amélioration du tri dans le cadre bâti. À travers cette initiative, La Foncière contribue à la mise en œuvre concrète des politiques publiques locales, tout en renforçant la gestion responsable de ses immeubles.

- Dialogue avec les locataires
- Mesures éco-logement
- Confort d'été
- Mobilité et valorisation des espaces de stationnement
- Biodiversité et espaces extérieurs



Santé, qualité de vie et ancrage local

L'intégration de la santé et des réalités locales dans la gestion des actifs vise à améliorer les conditions de vie des habitants afin d'assurer la pertinence et l'efficacité des mesures déployées.

Dialogue avec les locataires

En 2024, un sondage avait été mené auprès d'un ensemble de locataires du parc immobilier afin d'évaluer leur niveau de satisfaction et d'identifier les axes d'amélioration. Sur la base de ces résultats, La Foncière a agi sur plusieurs axes :

- Le renforcement des canaux de communication pour sensibiliser les locataires à l'optimisation de la consommation énergétique et à un usage responsable de leur logement.
- La recherche de solutions pour améliorer le confort en été.
- Le développement de modes de transport décarbonés et d'infrastructures associées.
- L'amélioration de l'accessibilité des immeubles.

Mesures éco-logement

« Grâce au partenariat avec les Services Industriels de Lausanne (SIL), La Foncière accompagne ses locataires avec des conseils pratiques pour optimiser leur consommation énergétique. Ce dialogue de proximité, fondé sur la sensibilisation et des actions concrètes, profite à tous : habitants, propriétaires et acteurs locaux. »

Concernant la communication, La Foncière a décidé de déployer à plus grande échelle la solution « éco-logement », déjà testée avec succès lors des exercices précédents. Ce programme vise à accompagner les locataires dans la réduction de leur consommation énergétique, à travers des conseils pratiques et la distribution de divers équipements énergétiquement efficaces. Cette mesure avait déjà bénéficié à 820 ménages du parc genevois et à 63 logements du parc vaudois lors des précédentes campagnes.

En 2024/2025, 637 ménages supplémentaires ont été visités, portant à 1'520 le nombre total de logements concernés, soit 33 % du parc résidentiel (4'572 logements).

Confort d'été

Différentes pistes ont été explorées avec des prestataires afin d'améliorer le confort d'été dans les immeubles du parc. Les réflexions menées prennent en compte les caractéristiques thermiques des bâtiments, les matériaux, l'inertie, la ventilation, ainsi que le contexte urbain immédiat (ombrage, espaces verts, circulation d'air). Ces dernières seront intégrées progressivement dans les projets en cours d'étude.

Mobilité et valorisation des espaces de stationnement

Des projets pilotes ont été lancés en partenariat avec les Transports publics genevois (tpg) afin d'optimiser l'usage des parkings existants. Ces projets visent à augmenter le taux d'occupation et la rentabilité des places, à mutualiser les stationnements entre immeubles et à proposer des solutions partagées telles que le « car sharing » ou des stationnements vélos.

Les aménagements suivants ont aussi été réalisés :

- Dans les immeubles ch. de Mallieu 7 à Pully, ch. de la Joliette 2–4 à Lausanne, Rue de Vermont 8 à Genève, Rue de Lyon 75–77 à Genève, Rue Ferrier 8–10 à Genève, Ch. Thury 12 à Genève, Rue Saint-Ours 5 à Genève et Rue Franklin 4–6 à Genève, des locaux à vélos ont été aménagés ou agrandis.
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques aux immeubles ch. de la Joliette 2–4 à Lausanne et Av. Nestlé 21 à Montreux.

Concernant l'accessibilité des immeubles, des études et propositions de solutions ont été demandées aux gérances pour 6 bâtiments identifiés comme prioritaires à la suite du sondage locataires. Dans certains cas, des mesures concrètes pourront être mises en œuvre au cours des prochains mois. Toutefois, ces analyses ont également montré que certains immeubles ne peuvent être adaptés sans rénovations structurelles importantes, et que dans d'autres situations, l'installation d'équipements tels que des rampes d'accès n'est pas autorisée par les autorités, en raison de contraintes liées à l'emprise sur l'espace public.

Biodiversité et espaces extérieurs

La Foncière a porté une attention particulière à la biodiversité et à la valorisation des espaces extérieurs dans plusieurs projets en cours (rue du Bugnon 31–37 à Lausanne, Av. des Alpes 29 à La Tour-de-Peilz, ch. du Vieux-Collège 6–8 à Prilly, Rte d'Oron 14b à Lausanne).

Ces interventions visent à améliorer la qualité paysagère, à renforcer la nature en ville et à favoriser le bien-être des occupants, tout en contribuant à atténuer les effets de la chaleur estivale. Un appel d'offres a également été lancé pour une étude de faisabilité destinée à évaluer le potentiel de valorisation des abords d'immeubles et intégrant la biodiversité, les usages collectifs et la qualité fonctionnelle des espaces.

Parallèlement, une charte d'entretien écologique, élaborée cette année par un prestataire spécialisé, définit les principes de gestion durable : réduction des produits phytosanitaires, promotion des espèces locales et adaptées au changement climatique, préservation des habitats existants.



Aménagement de local à vélos au bénéfice des locataires / Ch. du Vieux Collège 6–8 à Prilly.

Exemples de projets

- Av. des Alpes 29, Lausanne
- Rue du Bugnon 31 – 37, Renens
- Ch. du Vieux-Collège 6 – 8, Prilly



Exemples de projets

Av. des Alpes 29, Lausanne

Début des travaux Janvier 2026

Fin des travaux Eté 2026

Description du projet

Amélioration de l'enveloppe énergétique. Rénovation des balcons avec structures en bois suisse. Aménagement d'une toiture végétalisée équipée de panneaux solaires. Création d'un local vélo intérieur. Réemploi des dalles de balcon pour le cheminement extérieur. Réalisation d'un projet paysager complet favorisant la biodiversité.



Rue du Bugnon 31 – 37, Renens

Début des travaux Novembre 2024

Fin des travaux Juillet 2026

Description du projet

Amélioration de l'enveloppe énergétique. Installation de stores électriques à lamelles réglables pour optimiser lumière et protection solaire. Ajout d'une pompe à chaleur pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire, en complément du chauffage à distance. Création d'un local vélos/poussettes et de nouvelles places vélos extérieures. Réaménagement des espaces extérieurs pour renforcer biodiversité et convivialité.



Ch. du Vieux-Collège 6 – 8, Prilly

Début des travaux	Octobre 2023
Fin des travaux	Novembre 2024

Description du projet

Amélioration de l'enveloppe thermique et création de quatre logements avec terrasse dans le cadre d'une surélévation. Installation d'une pompe à chaleur géothermique et de panneaux photovoltaïques. Création d'un local vélo extérieur sécurisé et de places de courte durée. Réemploi des tuiles déposées pour le stock d'entretien et réutilisation de l'isolant des combles pour l'isolation de la dalle de répartition. Remplacement des haies de thuyas par des haies vives et protection de la végétation existante.



Annexes

- Provenances et méthodologie des données présentées
- Détail du mix énergétique
- Acronymes
- Rapport d'audit



Provenances et méthodologie des données présentées

- Les données de consommation de chaque immeuble ont été collectées par l'entreprise Signa-Terre SA à partir des décomptes de charges. Pour les indicateurs qui se réfèrent à une année de référence, les données se rapportent à la période de ce décompte (mai 2023 à avril 2024).
- Les données concernant le mix énergétique ainsi que la consommation d'énergie et d'eau se basent sur les données réelles de consommation obtenues par l'entreprise Signa-Terre SA auprès des différentes gérances.
- Le taux de couverture du portefeuille correspond à 98,84% pour les émissions CO₂ et les consommations thermiques et à 100 % pour les consommations d'eau. Deux immeubles sont cependant considérés comme complets alors que leur consommation électrique n'est pas incluse dans les indicateurs pour la raison suivante : les immeubles rue Rothschild 15 à Genève et av. Tivoli 68 à Lausanne sont chacun entièrement occupés par un seul locataire (single tenant) qui paie l'intégralité des factures d'électricité.
- Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont été entièrement recalculées par Signa-Terre SA et font l'objet d'un contrôle interne.
- Les indices environnementaux selon la méthodologie REIDA ont été calculés par l'entreprise Signa-Terre SA.
- Les indicateurs REIDA 2023–2024 en pages 58 et 59 du rapport annuel ont fait l'objet d'une assurance limitée de la part de la société d'audit PwC. Les cas particuliers relevés par l'entreprise Signa-Terre SA (n=41) ont fait l'objet d'un contrôle interne (processus et SCI). Ces données font l'objet d'un contrôle régulier et ne représentent pas un indicateur de performance énergétique future.

Détail du mix énergétique

Mix énergétique REIDA: Gaz: 37,96 %. Mazout: 39,35 %. CAD Ville: 15,11 %. Electricité des communs: 4,21 %. Chaleur ambiante: 1,74 %. CAD Privés Mazout: 0,85 %. Electricité des PACS: 0,77 %. Solaire PV: 0,02 %.

Acronymes

AMAS Asset Management Association Switzerland; **CRREM** Carbon Risk Real Estate Monitor; **EFRAG** European Financial Reporting Advisory Group; **ESRS** European Sustainability Reporting Standards; **FINMA** Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Suisse); **GHG** Protocol Greenhouse Gas Protocol; **GRI** Global Reporting Initiative; **LPCC** Loi sur les placements collectifs de capitaux; **ODD** Objectifs de Développement Durable; **REIDA** Real Estate Investment Data Association; **RICS** The Royal Institution of Chartered Surveyors; **SRE** Surface de Référence Énergétique; **SSREI** Swiss Sustainable Real Estate Index.



Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre La Foncière Responsable à l'attention de la Direction de fonds , Lausanne

Nous avons été mandatés par la Direction de fonds Investissements Fonciers SA (ci-après « IFSA ») pour réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre La Foncière Responsable du rapport annuel de La Foncière pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2025 (ci-après « le Rapport »).

Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Indicateurs REIDA (pages 58-59) :
 - Taux de couverture
 - Intensité énergétique
 - Intensité des émissions de gaz à effet de serre
 - Mix énergétique
 - Emissions de CO₂
 - Données de consommations d'eau

Les indicateurs ont été établis par IFSA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (ci-après aux « critères applicables »). Ces critères applicables sont disponibles dans le chapitre « Provenances et méthodologie des données présentées » en page 77 du rapport.

Notre mission d'assurance ne s'étend pas également aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le rapport ou dans tout autre rapport.

Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre (GES)) sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs publiés dans le Rapport est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc être lu en relation avec les critères décrits par IFSA en page 77 du Rapport.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres..



Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de la préparation et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) conformément aux critères incombe à la direction de fond. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) qui sont exempts d'inexactitudes significatives, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs. En outre, la Direction est responsable de la sélection et de l'application des critères décrits par IFSA en page 77 du Rapport et de la tenue adéquate des registres.

Indépendance et notre gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTSuisse.

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

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à l'exécution une mission d'assurance et exprimer une conclusion sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES). Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Revisée) « Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques » (norme ISAE 3000 (Revisée)) et à la Norme internationale de missions d'assurance 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Cette norme exige que nous exprimions une conclusion indiquant si nous avons relevé quoi que ce soit qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) en pages 58-59 du Rapport ont été établies en conformité avec les critères décrits par IFSA en page 77 du Rapport dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base de considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée selon la norme les normes ISAE 3000 (Revised) et ISAE 3410 a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé, entre autres, les travaux suivants :



- Entretien avec les représentants de IFSA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en pages 77 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Réalisation d'examens analytiques pour les indicateurs sélectionnés.

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

Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que les indices environnementaux du Fonds Immobilier Romand pour l'exercice clos au 30 septembre 2025 n'ont pas été établies en conformité avec les critères applicables, dans tous ses aspects significatifs.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour la Direction de fonds du Fonds Immobilier Romand et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) et pas d'autre but. Nous n'acceptons ou déclions toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport inclus notre conclusion conformément aux modalités de notre mission et ou pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à la Direction de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que la Direction de fonds du Fonds Immobilier Romand pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Tiphaine Boudart

Lausanne, 17 décembre 2025

La maintenance et l'intégrité du site Internet de La Foncière relèvent de la responsabilité de IFSA et de son contenu relèvent de la responsabilité la Direction. Notre rôle en tant que les professionnels en exercice indépendants ne comprennent pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet. Par conséquent, nous n'assumons aucune responsabilité pour les modifications éventuelles apportées aux indices environnementaux ou les critères communiqués après leur première publication sur le site Internet.

