

2022

2023

Jahres—  
bericht



# Inhalt

## Jahresbericht

Mitteilung der Fondsleitung	4
Der Fonds auf einen Blick	9
Das Jahr in Zahlen	11
Gesellschaftsorgane	13
<b>Fondsbericht</b>	<b>14</b>
Strategie des Fonds	15
Perspektiven	16
Kommentar der Fondsleitung	17
Performance des Fonds	17
<i>Brutto- und Nettovermögen</i>	17
<i>Mietzinseinnahmen</i>	17
<i>Ausschüttung pro Anteil</i>	18
<i>Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen</i>	19
<i>Börsenkurs und Nettoinventarwert</i>	19
<i>Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI</i>	20
Immobilienportfolio	21
<i>Gliederung nach Nutzung und Kantonen</i>	21
<i>Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung</i>	21
<i>Hypothekarische Verbindlichkeiten</i>	22
<i>Akquisitionen</i>	22
2023 durchgeführte Entwicklungs- und Optimierungsprojekte	23
Entwicklungsprojekte, Bauvorhaben und Renovationen	24
<i>Bauvorhaben</i>	25
<i>Renovationen</i>	28
<b>Finanzbericht</b>	<b>32</b>
Vermögensrechnung	33
Erfolgsrechnung	35
Verwendung des Erfolges	36
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	37
<b>Anhänge</b>	<b>38</b>
Bewertungsgrundsätze	39
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien	40
Offizielle Couponzahlstellen	40
Immobilien-gesellschaften	40
Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)	40
Vergütung der Fondsleitung	41
Vergütung der Depotbank	41
Inventar der Liegenschaften	41
Liegenschaftenverzeichnis	42
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	48

## La Foncière Verantwortungsbewusst

Vorwort	54
Eckdaten	57
<b>Nachhaltigkeitsstrategie</b>	<b>58</b>
Organisation	59
Engagements	60
Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftsverwaltung	61
Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands	62
<b>Angaben zum Energieverbrauch</b>	<b>64</b>
Bestandesaufnahme	65
Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen	66
CO <sub>2</sub> -Absenkungspfad	67
<b>Massnahmen und erzielte Ergebnisse</b>	<b>68</b>
Umwelt (E)	69
Soziales (S)	70
Governance (G)	70
Vorstellung einzelner Projekte und Erfahrungsberichte von Stakeholdern	72
<b>Anhänge</b>	<b>78</b>
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	79
Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten	82



**Christian Donzé,**  
Präsident  
des Verwaltungsrats  
Investissements Foncières SA



**Michael Loose,**  
CEO  
Investissements Foncières SA

Der Fonds La Foncière hat – im per 30. September 2023 abgeschlossenen Berichtsjahr – in einem herausfordernden Geschäftsumfeld mit seinen Ergebnissen seine Resilienz unter Beweis gestellt. Diese entsprechen den Prognosen der Fondsleitung. Der Rückgang des Nettoertrags ist namentlich auf eine Beschleunigung der grossen, teilweise aktivierten Bauvorhaben zurückzuführen, die in diesem Jahr realisiert werden konnten. Die Fundamentaldaten des Fonds sind nach wie vor robust.

Die Steigerung der folgenden Kennzahlen belegt die Stärke des Fonds:

- Mietzinseinnahmen um +1,09 % auf MCHF 85.98,
- Verkehrswert der Liegenschaften um +6,57 % auf MCHF 1'905.89,
- Bruttovermögen um +6,40 % auf MCHF 1'928.16.

Der Börsenkurs der Fondsanteile lag am 30. September 2023 bei CHF 127.50 und das Agio bei 23,43 %, womit beide eine stabilisierte Tendenz aufzeigen.

Durch die Investitionen in die beiden grossen Entwicklungsprojekte und in Modernisierungsarbeiten erhöhte sich die Fremdfinanzierungsquote. Dies führte jedoch nur zu einer moderaten finanziellen Mehrbelastung, da die Verschuldung des Fonds vergleichsweise gering ist und mehrheitlich über Festhypotheken finanziert wird.

Dank des im Berichtsjahres erzielten Erfolgs ist der Fonds in der Lage, eine Ertragsausschüttung von MCHF 34.29 vorzunehmen und den Anlegerinnen und Anlegern eine um 2,02 % höhere Dividende von CHF 2.52 pro Anteil auszuzahlen. Diese leichte Steigerung ist das Ergebnis der defensiven Anlagestrategie und der guten Fundamentaldaten des Fonds. Infolge der Vermietung der beiden grossen Entwicklungsprojekte ist ab dem kommenden Geschäftsjahr eine deutliche Erhöhung der Mietzinseinnahmen zu erwarten.

Im stetigen Bestreben, die Position des Fonds als Referenz unter den Schweizer Immobilienfonds zu behaupten, wurde auch ein Nachhaltigkeitskomitee ins Leben gerufen. Dieses erarbeitet und überwacht die Umsetzung der strategischen ESG-Massnahmen. Die strategische Planung zur Gewährleistung der Kontinuität des Fonds stützt sich auf die systematische Analyse der Markttrends und die Ergebnisse eines aktiven Dialogs mit Investoren, Mietenden und Stakeholdern. Unser Engagement in Sachen ESG ist im Nachhaltigkeitsbericht dargelegt, der den zweiten Teil dieses Jahresberichts bildet.

Weil der Immobiliensektor in Zukunft insbesondere mehr Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft übernehmen muss, hat die Fondsleitung während des Berichtsjahres wichtige Vorkehrungen getroffen, um sich auf die bevorstehenden Herausforderungen vorzubereiten. Die Organisationsoptimierung und die Investitionen in die Digitalisierung wurden im Rahmen des laufenden Modernisierungsprozesses stark vorangetrieben.

IFSA legt Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld und eine auf Teamarbeit, Effizienzsteigerung und Mitverantwortung basierende Unternehmenskultur. Damit gelingt es ihr auch, neue Talente anzuziehen und dadurch ihr Team zu erneuern und zu dynamisieren.

Im Verwaltungsrat von IFSA, wurde Daniel Wenger, Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank, in den Verwaltungsrat gewählt und zum Vizepräsidenten ernannt. Er bringt breit gefächerte Fachkenntnisse besonders im Bereich Risikomanagement mit.

Christian Donzé, Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, der zuvor als Vizepräsident fungiert hatte, übernahm – nach dem Tod von Albert Michel am 04. November 2022 und der insgesamt 28-jährigen Tätigkeit im Verwaltungsrat – das Amt des Verwaltungsratspräsidenten.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen, die das Berichtsjahr geprägt haben.

Wir bedanken uns bei unseren Anlegerinnen und Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und ihre langjährige Treue und freuen uns darauf, im kommenden Jahr gemeinsam das 70-jährige Bestehen von La Foncière zu feiern.



**Christian Donzé,**  
Präsident  
des Verwaltungsrats  
Investissements Foncières SA



**Michael Loose,**  
CEO  
Investissements Foncières SA



Bruttovermögen (MCHF)

**1'928.16**

Mietzinseinnahmen (MCHF)

**85.98**

Dividende pro Anteil (CHF)

**2.52**

Anlagerendite (%)

**4,67**

Leerstandsquote (%)

**0,78**

Fremdfinanzierungsquote (%)

**18,66**

Anzahl Wohnungen

**4'269**

Gewerbeflächen (m<sup>2</sup>)

**71'044**

Durchschnittlicher Zinssatz der Verbindlichkeiten (%)

**1,55**

Anzahl Liegenschaften

**135**



# Das Jahr in Zahlen

30.09.2023 30.09.2022 Veränderungen

## La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

Anzahl Anteile im Umlauf	13'608'177	13'608'177	0,00 %
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	103.30	101.10	2,18 %
Rücknahmepreis pro Anteil (CHF)	96.10	94.05	2,18 %
Börsenkurs am Ende des Berichtsjahres (CHF)	127.50	126.50	0,79 %
Agio / Disagio *	23,43 %	25,12 %	- 6,73 %

## Rendite und Performance in %

Ausschüttungsrendite *	1,94 %	1,79 %	8,38 %
Ausschüttungsquote *	109,57 %	93,15 %	17,63 %
Eigenkapitalrendite (ROE) *	4,60 %	9,12 %	- 49,56 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) *	3,64 %	6,97 %	- 47,78 %
Anlagerendite *	4,67 %	9,26 %	- 49,57 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) *	58,20 %	60,14 %	- 3,23 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) *	0,66 %	0,69 %	- 4,35 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) *	0,72 %	0,62 %	16,13 %
Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF)	2.52	2.47	2,02 %
Börsenkapitalisierung (in MCHF)	1'735.04	1'721.40	0,79 %
Performance **	2,72 %	- 17,78 %	115,30 %

## Vermögensrechnung (in MCHF)

Gestehungskosten der Liegenschaften	946.66	861.93	9,83 %
Verkehrswert der Liegenschaften	1'905.89	1'788.44	6,57 %
Gesamtvermögen des Fonds	1'928.16	1'812.14	6,40 %
Nettovermögen des Fonds	1'405.46	1'375.80	2,16 %

## Hypothekarische Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF)	355.63	279.63	27,18 %
Fremdfinanzierungsquote *	18,66 %	15,64 %	19,31 %
Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten	1,55 %	1,22 %	27,05 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren)	3,82	3,81	0,26 %

## Erfolgsrechnung (in MCHF)

Mietzinseinnahmen	85.98	85.05	1,09 %
Mietausfallrate *	0,95 %	0,84 %	13,10 %
Nettoertrag	31.30	36.08	- 13,25 %
Gesamterfolg	63.28	117.57	- 46,18 %

\* Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie.

\*\* 1-Jahres-Performance. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist keine Garantie für die zukünftige Performance.  
Die oben aufgeführte Performanceangabe versteht sich nach Wiederanlage der Dividenden (Total return).



## La Foncière

Schweizer Immobilienfonds, gegründet 1954

## Fondsleitung

Investissements Fonciers SA

Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne

## Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident (*bis zum 04.11.2022*)

Präsident des Verwaltungsrats der Freiburger Kantonalbank,  
Freiburg

Christian Donzé, Präsident (*seit dem 04.11.2022 –  
Vizepräsident bis zum 04.11.2022*)

Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, Sitten

Daniel Wenger, Vizepräsident (*seit dem 17.05.2023*)

Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank,  
Freiburg

Blaise Goetschin

Präsident der Generaldirektion

der Genfer Kantonalbank, Genf

Jean-Philippe Rochat

Rechtsanwalt, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch

Verwaltungsratsmitglied bei verschiedenen Gesellschaften,  
Thalwil

## Geschäftsleitung

Michael Loose, CEO

Thomas Vonaesch, COO

Jean-Marie Pilloud, CFO

## Depotbank

Genfer Kantonalbank

Quai de l'Île 17

1211 Genève 2

## Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA

Av. C.-F. Ramuz 45, CP 1172

1001 Lausanne

## Ständige Schätzungsexperten

Bénédicte Montant, Architektin/Stadtplanerin, SIA AGA, Genf

Louis Ganty, eidg. diplomierter Schätzungsexperte, Corsier

Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

(IAZI/CIFI), Zürich, vertreten durch: Philippe Sormani,

Dr. in Naturwissenschaften und Physiker ETH, Zürich,

Roxane Montagner, Master of Arts UZH in Management

and Economics, Genf

## Fondsbericht

- Strategie des Fonds
- Perspektiven
- Kommentar der Fondsleitung

## Strategie des Fonds

Das Immobilienportfolio von La Foncière besteht vorwiegend aus Wohnliegenschaften des mittleren Segments, die fast ausschliesslich in urbanen Zentren der Westschweiz liegen. Der Fonds zielt mit einer ausgewogenen Investitionsstrategie auf eine langfristige und beständige Performance ab.

### Nachhaltigkeit

Die Strategie von La Foncière ist darauf ausgerichtet, die Klimaziele 2030/2050 des Bundes zu erreichen. Schon seit 2009 ermittelt der Fonds die Energieeffizienz seines Liegenschaftenbestands, um diese kontinuierlich zu verbessern. Die Fondsleitung berücksichtigt die Nachhaltigkeit bei ihrer gesamten Tätigkeit einschliesslich Bau, Renovationen, Akquisitionen, Portfolio- und Asset Management und bei der Auswahl externer Dienstleister. Es ist Aufgabe des Nachhaltigkeitskomitees, die Ausrichtung der entsprechenden Massnahmen festzulegen sowie deren Umsetzung zu überwachen. Durch eine regelmässige Überprüfung des Immobilienportfolios soll der Liegenschaftenbestand systematisch nachhaltiger gestaltet werden. Dieses Ziel wird durch eine langfristig ausgerichtete Portfoliooptimierung verfolgt, die auf einer sorgfältigen Planung der Akquisitionen, Investitionen, Renovationen und Verkäufe basiert.

### Beständigkeit, Ausgewogenheit, Stabilität

Mit laufenden Investitionen in die Optimierung des Liegenschaftenbestands und einer aktiven Verwaltung seines Portfolios verfolgt der Fonds eine defensive Strategie (Core/Core+) und ein stetiges Wachstum mit Fokus auf Qualität vor Quantität. Somit richtet er sich an Anlegerinnen und Anleger, die Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio legen, das sich durch Beständigkeit und Stabilität auszeichnet.

Das Portfoliomanagement ist darauf ausgerichtet, stabile Erträge und eine langfristige Wertsteigerung zu erzielen. Die niedrigen Leerstandsquoten sind das Resultat der guten Makro- und Mikrolage der Liegenschaften sowie der feinen Abstimmung der Mietpreise auf das lokale Mietpreisniveau und den technischen Ausstattungsstandard der Wohnungen.

La Foncière ist bestrebt, seine Risiken in einem moderaten Rahmen zu halten und folgt diesem Grundsatz auch bei der Fremdfinanzierung. Daher weist der Fonds eine geringe Fremdfinanzierungsquote auf, die weit unter dem Durchschnitt der Immobilienfonds liegt. Die Fondsleitung ist somit in der Lage, den Wert des Liegenschaftenbestands langfristig und nachhaltig zu steigern, Investitionsmöglichkeiten flexibel zu nutzen und die Risikoanfälligkeit bei steigenden Zinsen zu begrenzen.

### Resilienz und lokale Verankerung

Durch eine fokussierte und konsequente Strategie, sowie eine gemässigte Mietzinspolitik zielt der Fonds darauf ab, das Risiko-Ertragsprofil für die Anlegerinnen und Anleger zu optimieren. Die jüngsten Marktturbulenzen infolge der sich verändernden geopolitischen und makroökonomischen Verhältnisse haben die Krisenresistenz des Fonds unter Beweis gestellt. Sie ist das Ergebnis der ausgezeichneten geografischen Lage der Immobilien und der starken Verankerung in der Romandie, die seit fast 70 Jahren die Identität des Fonds prägen.

## Perspektiven

Der Ausbau des Liegenschaftenbestands erfolgt streng gemäss der Strategie des Fonds, den Erwartungen einer regelmässigen, attraktiven Ertragsausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger sowie der Einhaltung der ESG-Prinzipien.

Die ESG-Grundsätze sind vollumfänglich in die Strategie des Fonds integriert und sind für alle Stakeholder oberstes Gebot. Daher wird sowohl bei den Investitionen als auch beim Portfolio- und Asset Management die defensive Strategie konsequent verfolgt. So bleibt der Fonds auch weiterhin krisenresistent, verbessert sein Nachhaltigkeitsprofil und kann Marktchancen nutzen.

Er investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften mit moderaten Mieten in urbanen Gebieten der Westschweiz. Dabei kann es sich um neuere Gebäude handeln, die den Nachhaltigkeitskriterien bereits entsprechen, oder um ältere Objekte, deren Nachhaltigkeitsmerkmale durch bauliche Massnahmen verbessert werden können. Liegenschaften, welche diesen Kriterien nicht mehr entsprechen oder kein weiteres Wertschöpfungspotenzial aufweisen, werden für den Verkauf vorbereitet.

Der Fonds fokussiert sich auf die ökologische Transformation, die stetige Wertsteigerung seines Liegenschaftenbestands und stabiles Ertragswachstum. Zu diesem Zweck investiert er laufend in das Immobilienportfolio und realisiert vorhandenes Verdichtungs- und Ausbaupotenzial bestehender Liegenschaften. Zur Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks des Immobilienportfolios werden jedes Jahr die in der Langfristplanung festgelegten Projekte systematisch umgesetzt.

Dazu gehören auch zwei konkrete Programme zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Mit dem ersten setzt die Fondsleitung ein starkes Zeichen, denn sie verpflichtet sich dazu, bis 2040 die fossilen Heizanlagen durch umweltfreundliche Alternativen oder den Anschluss an das Fernwärmenetz zu ersetzen. Das zweite Programm ist darauf ausgerichtet, sofern möglich Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude zu installieren und Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) zu bilden. Was die graue Energie anbelangt, werden seit Kurzem bei jedem neuen Renovationsprojekt das Recycling- und Optimierungspotenzial bei der Auswahl der Baustoffe untersucht.

Im nächsten Geschäftsjahr werden die Mietzinseinnahmen des Fonds infolge der Vermietung der beiden Genfer Grossprojekte (Côté Parc und Rue de la Servette 89 abc) deutlich steigen.

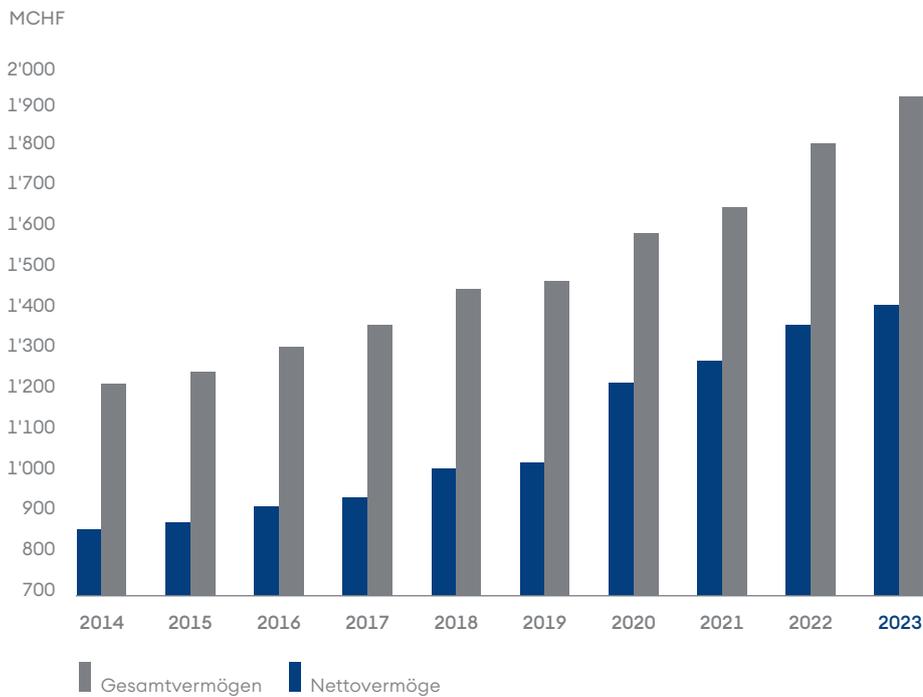
Für nähere Angaben zu den im Berichtsjahr geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekten verweisen wir auf die Seiten «Neubauten» und «Renovationen» dieses Berichts.

## Kommentar der Fondsleitung

### Performance des Fonds

Die Mietzinseinnahmen sind um 1,09% auf MCHF 85.98 gestiegen. Der Fonds schützt eine um 2,02% höhere Dividende von CHF 2.52 pro Anteil aus. Die Aussichten für das kommende Geschäftsjahr sind infolge der Übergabe der abgeschlossenen Neubauten sehr positiv.

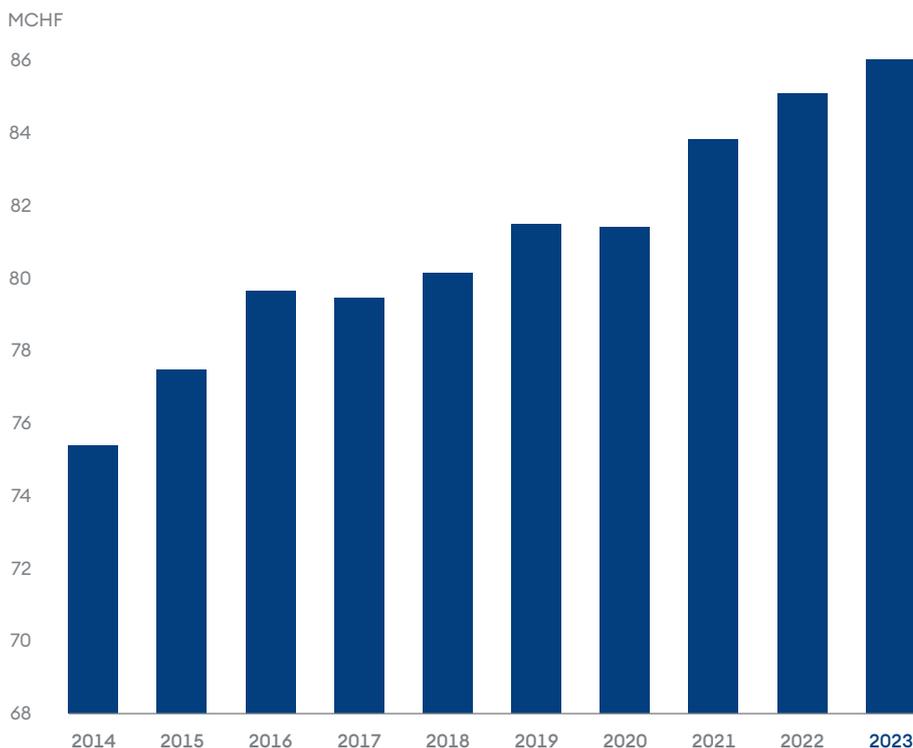
### Brutto- und Nettovermögen



Das Bruttovermögen des Fonds wuchs um 6,40% und betrug am 30. September 2023 MCHF 1'928.16. Das Nettovermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,16% auf MCHF 1'405.46.

Das Immobilienvermögen wurde vom unabhängigen Expertengremium auf MCHF 1'905.89 geschätzt. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Steigerung des Verkehrswerts um MCHF 117.5 bzw. 6,57%, die hauptsächlich den laufenden Bauprojekten zu verdanken ist. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,42% und 4,39% und beträgt im gewichteten Mittel 3,14%.

### Mietzinseinnahmen

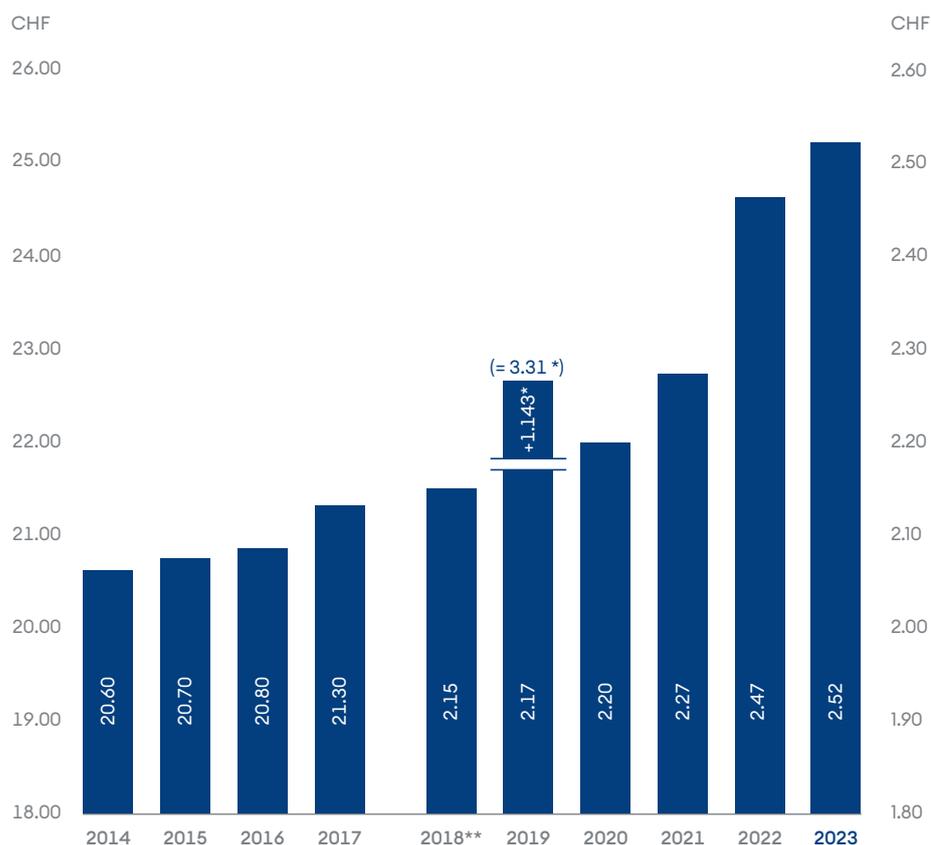


Die Mietzinseinnahmen betrugen MCHF 85.98, was einer Erhöhung von 1,09% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte machte per 30. September 2023 0,78% der Jahreseinnahmen aus. Von den 34 leerstehenden Wohnungen entfallen 18 auf die Liegenschaft an der Route d'Oron 14b in Lausanne, in Oktober 2023 die Abbrucharbeiten beginnen.

Die Mietzinsverluste infolge der Zahlungsunfähigkeit von Mietern und der gewährten Mieterlasse begrenzten sich auf 0,17%. Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen.

## Ausschüttung pro Anteil



\* Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

\*\* Anteilsplit im Verhältnis 1:10 am 21.02.2018.

Zum 25. Mal in Folge wurde die Ertragsausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger erhöht, obwohl der Nettoertrag wegen umfangreicher Renovationsarbeiten rückläufig war.

Per 10. Januar 2024 wird La Foncière eine Dividende von CHF 2.52 pro Anteil ausschütten. Das sind 2,02% mehr als im Vorjahr. Auf Basis des Börsenkurses vom 30. September 2023 entspricht die ordentliche Ausschüttung für das Berichtsjahr einer Ausschüttungsrendite von 1,94%. Die Ausschüttungsrendite der bevorstehenden Dividendenzahlung beträgt 1,98%.

Die Perspektiven für das kommende Geschäftsjahr sind dank der Übergabe der fertiggestellten Neubauten sehr positiv.

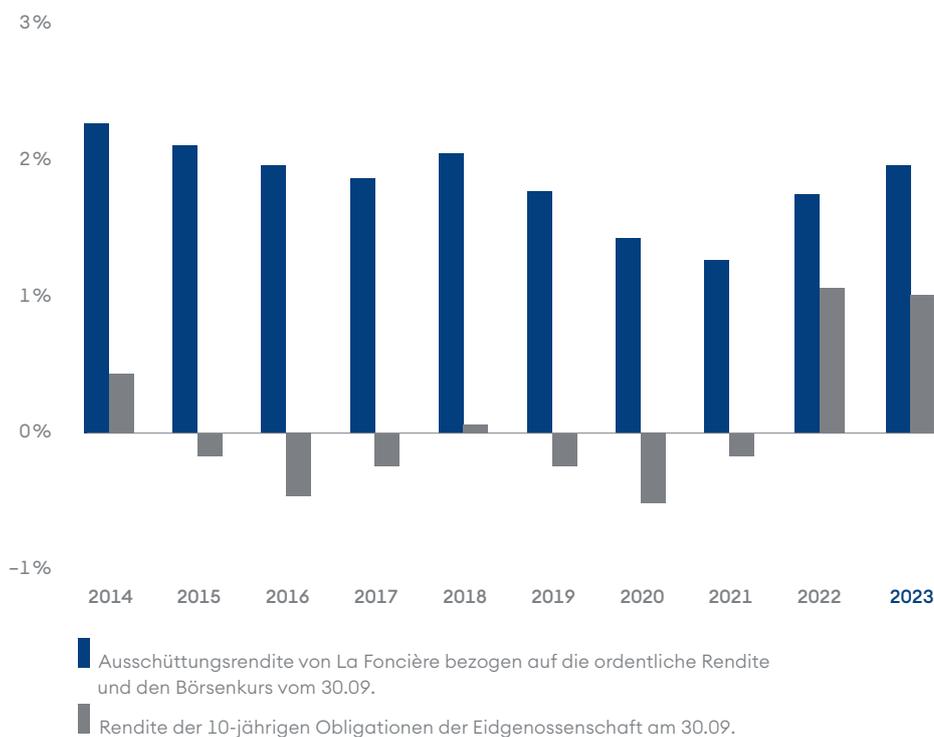
Ordentliche Ausschüttung (CHF)	Coupon Nr. 70	Coupon Nr. 71*	Total
Bruttoausschüttung	2.020	0.500	2.520
Abzüglich: 35% Verrechnungssteuer	0.707	0.000	0.707
<b>Ausgezahlter Nettobetrag</b>	<b>1.313</b>	<b>0.500</b>	<b>1.813</b>

\* Für Anteilinhaber steuerfrei.

Aus dem Jahreserfolg werden die Coupons Nr. 70 und Nr. 71 wie folgt ausbezahlt: Der Coupon Nr. 70 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon unterliegt der Verrechnungssteuer. Anlegerinnen und Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.

Für Ausländer gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen. Der Coupon Nr. 71 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften in direktem Grundbesitz. Dieser Betrag ist steuerfrei und muss von den Anlegerinnen und Anlegern in der Steuererklärung nicht aufgeführt werden.

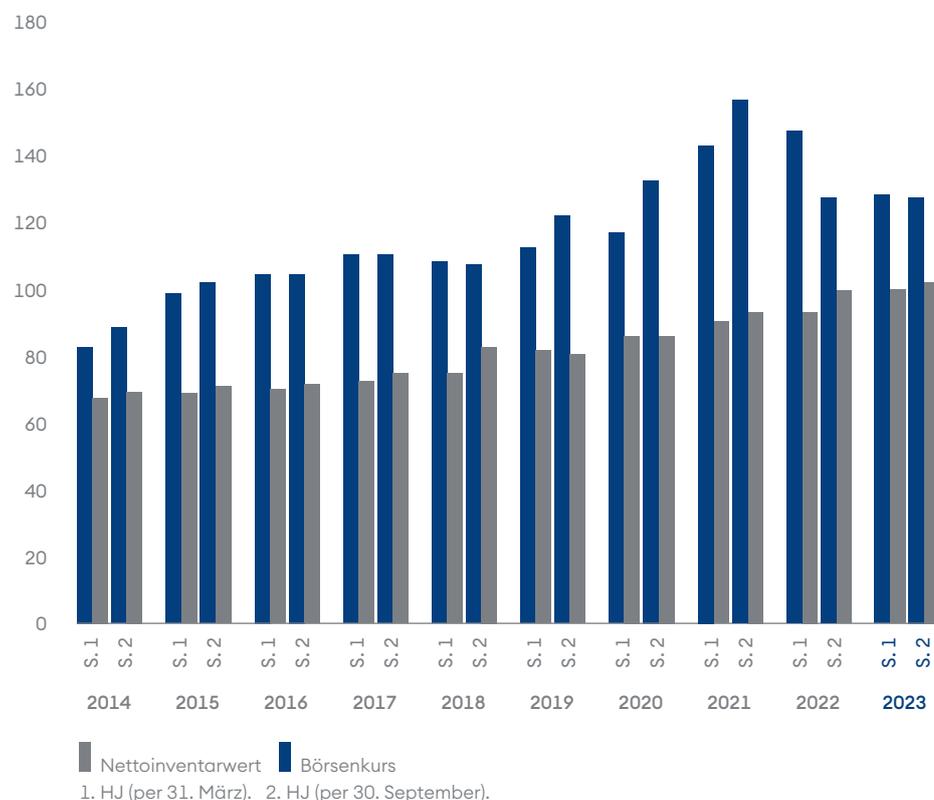
## Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen



In einem durch die steigenden Zinsen erschwerten Geschäftsumfeld führt La Foncière seine defensive Strategie fort und setzt dabei weiterhin auf eine starke Gewichtung von Wohnimmobilien in urbanen Zentren. Die auf die ordentliche Dividende bezogene Ausschüttungsrendite des Fonds beträgt 1,94%.

Am 30. September 2023 lag die Rendite der 10-jährigen Obligationen der Eidgenossenschaft bei 1,087%.

## Börsenkurs und Nettoinventarwert



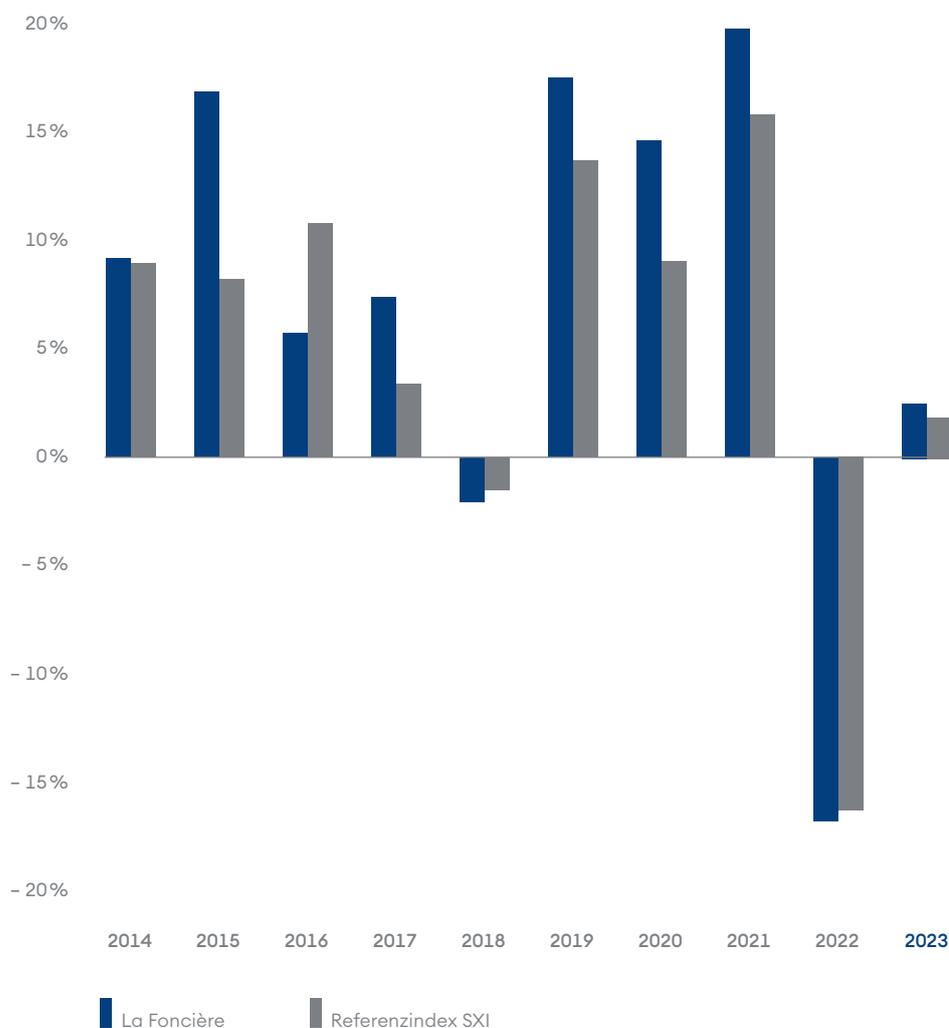
Der Börsenkurs des Fondsanteils schwankte im Berichtsjahr zwischen CHF 111.10 und CHF 135.90 und schloss am 30. September 2023 bei CHF 127.50. Nachdem der Anteilskurs zuvor wie bei allen kotierten Schweizer Immobilienfonds stark eingebrochen war, bedeutet dies einen Trend der Konsolidierung.

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 6,57% oder MCHF 117.5 auf MCHF 1'905.89. Der Nettoinventarwert pro Anteil konnte im Berichtsjahr um 2,18% erhöht werden und betrug am 30. September 2023 CHF 103.30.

Der Rücknahmepreis betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 96.10. Die Anzahl Anteile im Umlauf blieb unverändert bei 13'608'177. Am 30. September 2023 lagen keine unerfüllten Rücknahmeanträge für Fondsanteile vor.

Um die Zahlen vergleichbar zu machen, wurde der Börsenkurs für die Jahre vor 2018 durch 10 geteilt. Der Anteilssplit (im Verhältnis von 1:10) erfolgte mit Wirkung ab dem 21.02.2018.

## Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI



Der Börsenkurs des Fondsanteils von La Foncière wurde konsolidiert im Berichtsjahr 2022/2023 und schloss bei CHF 127.50.

Auch das Agio normalisierte sich, gehört jedoch mit 23,43% weiterhin zu den höchsten am Markt.

Unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung von CHF 2.52 pro Anteil ergibt sich für das Berichtsjahr eine Performance von 2,72%.

Die Jahresperformance des Fonds liegt somit über jener des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR von 1,95% für denselben Zeitraum.

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

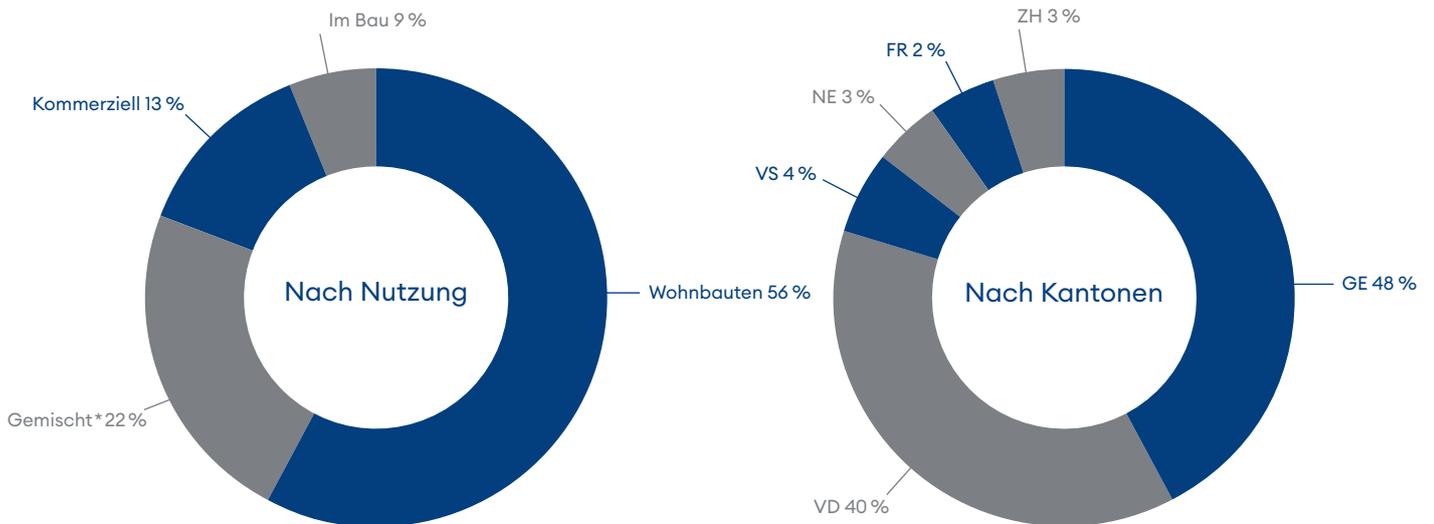
Die Performancezahlen wurden gemäss der AMAS-Richtlinie berechnet.

Die oben aufgeführten Performanceangaben verstehen sich nach Wiederanlage der Dividenden (Total return). Die in der Vergangenheit erzielte Performance stellt keinen Hinweis auf die laufende oder zukünftige Performance dar.

# Immobilienportfolio

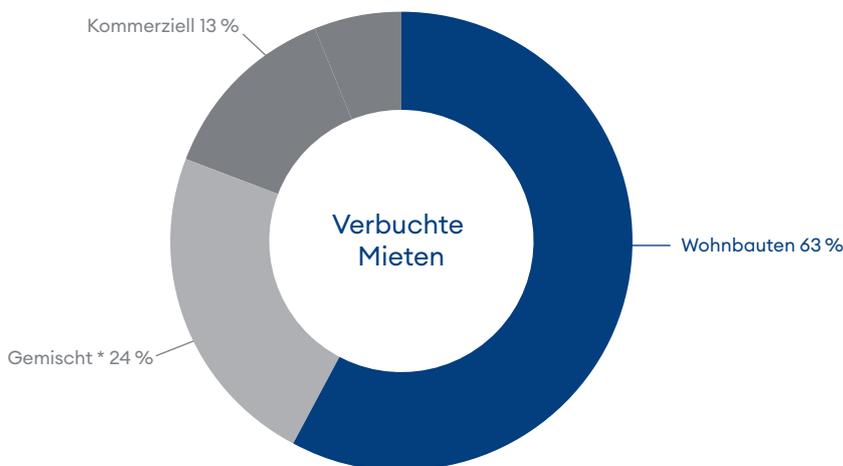
Die sehr gute Lage der Immobilien ist eines der wichtigsten Merkmale für die Marktattraktivität. Durch die beiden Entwicklungsprojekte des Fonds erhöht sich der Anteil der im Kanton Genf gelegenen Objekte im Portfolio.

## Gliederung nach Nutzung und Kantonen



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

## Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung

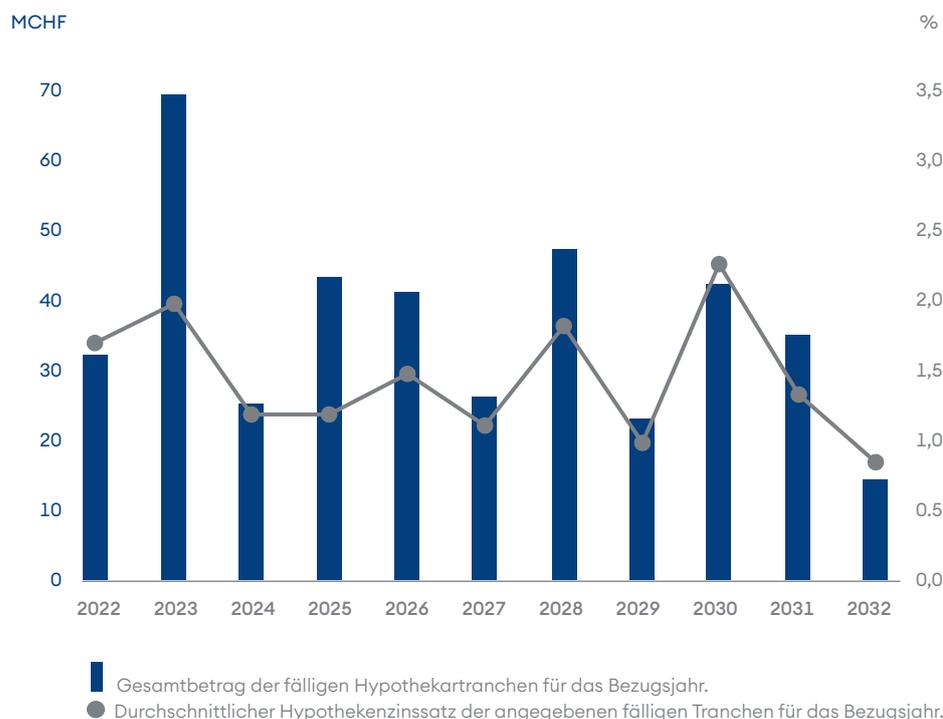


Der Liegenschaftenbestand zeichnet sich aus durch eine starke Gewichtung der Wohnbauten, sehr gute Makrolagen und die Konzentration der Objekte in den beiden grossen urbanen Zentren der Westschweiz: Lausanne und Genf.

Am 30. September 2023 umfasste das Portfolio insgesamt 135 Objekte mit 4'269 Wohnungen und 71'044 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen.

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

## Hypothekarische Verbindlichkeiten



Die hypothekarischen Verbindlichkeiten sind zeitlich gestaffelt und mehrheitlich fest verzinst. Nur zwei Tranchen von je MCHF 17 sind an den SARON gebunden.

Der durchschnittliche Hypothekenzinssatz der jährlich fälligen Tranchen liegt zwischen 0,8500% und 2,2666%. Der durchschnittliche Schuldzinssatz beträgt 1,55%.

## Akquisitionen

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 2022/2023

#### Liegenschaften, Bauland, Baurechte

Käufe	Keine
Verkäufe	Keine

#### Wertschriften

Käufe	Keine
Verkäufe	Keine

Geschäfte zwischen Fonds, die von der selben oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet werden	Keine
Transaktionen zwischen nahestehenden Personen	Keine

## 2023 durchgeführte Entwicklungs- und Optimierungsprojekte

Mai	<b>Lausanne</b> <b>Rue de la Pontaise 25</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baubeginn</li><li>→ Aufstockung</li><li>→ Fassadensanierung</li><li>→ Schaffung von 2 Wohnungen</li></ul>	<b>Lausanne</b> <b>Av. de Montchoisi 18 bis</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Bauarbeiten abgeschlossen</li><li>→ Aufstockung</li><li>→ Fassadensanierung</li><li>→ Schaffung von 4 Wohnungen</li></ul>
Juli	<b>Lausanne</b> <b>Av. de Béthusy 80, 82 – 84</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baubeginn 80: 07.2023 / 82 – 84: 02.2023</li><li>→ Aufstockung</li><li>→ Fassadensanierung</li><li>→ Schaffung von 6 Wohnungen</li></ul>	<b>Genf</b> <b>Côté Parc *</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Beginn der Vermietung (Gebäude Dahlias)</li><li>→ Entwicklungsprojekt</li><li>→ Schaffung von 216 Wohnungen</li></ul>
August	<b>Lausanne</b> <b>Rte d'Oron 14b *</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baubeginn</li><li>→ Abbruch, Neubau und Aufstockung</li><li>→ Schaffung von 35 Wohnungen (19 in der vorherigen Konstruktion)</li></ul>	
September		<b>Lausanne</b> <b>Av. d'Ouchy 21 a – g</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Bauarbeiten abgeschlossen</li><li>→ Entwicklungsprojekt</li><li>→ Schaffung von 12 Wohnungen</li></ul>
Oktober	<b>Prilly</b> <b>Ch. du Vieux-Collège 6 – 8</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baubeginn</li><li>→ Aufstockung</li><li>→ Fassadensanierung</li><li>→ Schaffung von 4 Wohnungen</li></ul>	<b>Genf</b> <b>Rue de la Servette 89abc *</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Beginn der Vermietung</li><li>→ Entwicklungsprojekt</li><li>→ Schaffung von 62 Wohnungen</li></ul>
Dezember	<b>Genf</b> <b>Rue de Lausanne 63 – 65</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baubeginn</li><li>→ Renovation der Gebäudehülle</li></ul>	<b>Montreux</b> <b>Av. Nestlé 21</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Bauarbeiten abgeschlossen</li><li>→ Renovation der Gebäudehülle</li><li>→ Renovation der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und des Hauseingangs</li></ul>

\* Angefangene Bauten.

## Entwicklungsprojekte, Bauvorhaben und Renovationen

Die im Fonds realisierten Bauvorhaben zeichnen sich durch ihre hohe architektonische Qualität und ihre gute Lage aus. Die Fondsleitung setzt in erster Linie auf die Entwicklung nachhaltiger Projekte mit einem attraktiven Wertschöpfungspotenzial.

La Foncière hat in der Westschweiz gegenwärtig drei laufende Bauvorhaben sowie weitere Renovationsprojekte, von denen sieben sehr umfassende Sanierungen vorsehen.

Im Nachhaltigkeitsbericht finden Sie nähere Angaben zu unserem Engagement in Sachen ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung).



### ↑ Genf, Côté Parc

Das Projekt «Côté Parc» weist zahlreiche Besonderheiten und bemerkenswerte technische Details auf.

Ein nennenswerter Aspekt ist die Tatsache, dass die schon zuvor auf dem Gelände bestehende Seniorenresidenz ihren Betrieb während der gesamten Bauphase ununterbrochen fortsetzen konnte und ihre Bewohner in ihren Wohnungen bleiben konnten. Dies ist das Ergebnis eines effizienten Baumanagements, durch das es

gelingt, die durch die Bauarbeiten verursachten Störungen auf ein Mindestmass zu beschränken. Das Projekt liegt in einem öffentlich zugänglichen Park von fünf Hektar und umfasst neben mehreren Neubauten auch die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes. Ausserdem entsteht eine öffentliche Kindertagesstätte mit deutlich ausgebauten Kapazitäten von neu 57 Plätzen.

Des Weiteren ist in Zusammenarbeit mit der HEAD (Genfer Hochschule für Kunst und Design) ein Kunstprojekt im Entwurf, das der Überbauung eine kulturelle Dimension verleihen wird. Insgesamt ist dieses Bauvorhaben das Resultat einer sorgfältigen Planung und eines effizienten Baumanagements. Gleichzeitig legt es den Fokus auf Lebensqualität und Komfort für die Bewohner, verbunden mit einem hohen Engagement für Nachhaltigkeit und künstlerische Gestaltung. Es ist somit wegweisend für das gesamte Quartier.

Investitionsvolumen (in CHF)	127'000'000
Neuwohnungen	216
Geschäftsflächen (in m <sup>2</sup> )	4'600
Zertifizierung / Label	HPE, Minergie in Prüfung
Energiequellen	Geothermie Solarzellen
Baubeginn	05.2021
Abschluss der Bauarbeiten	11.2023 (Gebäude Dahlias), übrige Gebäude im 1. Quartal 2024

### → Genf, Rue de la Servette 89 abc

Dieser unweit des Genfer Stadtzentrums gelegene Gebäudekomplex zeichnet sich wegen seines imposanten Volumens und seiner prominenten Lage durch eine starke urbane Präsenz aus. Das Projekt ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Integration moderner Architektur in das bestehende Genfer Stadtgefüge. Die eleganten Fassaden, die sich je nach Standort des Betrachters auf der Rue de la Servette unterschiedlich präsentieren, fügen sich harmonisch in das Strassenbild ein.

Es zeigt auch, wie wichtig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Fondsleitung von La Foncière und den Behörden ist. Dadurch wurde ein dynamisch urbaner Raum geschaffen, der für die Öffentlichkeit ansprechend ist und gleichzeitig die kulturelle Identität der Stadt bewahrt.

Investitionsvolumen (in CHF)	32'000'000
Anzahl Wohnungen	62
Geschäftsflächen (in m <sup>2</sup> )	980
Zertifizierung / Label	Minergie
Energiequellen	Fernwärme Solarzellen
Baubeginn	03.2021
Abschluss der Bauarbeiten	02.2024

### → Lausanne, Route d'Oron 14b

Dieses Gebäude sollte ursprünglich renoviert werden. Die Auswertung verschiedener Optionen hat jedoch ergeben, dass ein kompletter Neubau nach Abbruch des bestehenden Gebäudes die beste Lösung darstellt, weil dadurch die Mietfläche erheblich vergrössert und in punkto Nachhaltigkeit eine deutliche Verbesserung erzielt werden konnte. Anfang Oktober 2023 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Der Neubau wird voraussichtlich im Juni 2025 fertiggestellt. Er umfasst 35 Wohnungen gegenüber 19 im alten Gebäude. Die früheren Mieter wurden bei der Wohnungssuche unterstützt und geniessen bei der Vermietung der neuen Wohnungen den Vorrang.

Investitionsvolumen (in CHF)	14'960'000
Anzahl Wohnungen	35
Zertifizierung / Label	Minergie-P
Energiequellen	Geothermie Solarzellen
Baubeginn	08.2023
Abschluss der Bauarbeiten	06.2025



## Renovationen

Der Fonds setzt sich vor allem für die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und des Komforts für die Mieter ein, womit er den sich ändernden Ansprüchen am Immobilienmarkt gerecht wird.

→ Genf, Rue de Lausanne 63 – 65

Art der Arbeiten	Umfassende Renovation der Gebäudehülle mit Aussendämmung.
Investitionsvolumen (in CHF)	4'230'000
Energiequellen	PV-Anlage und thermische Sonnenkollektoren
Baubeginn	12.2023
Abschluss der Bauarbeiten	12.2024

↓ Montreux, Av. Nestlé 21

Art der Arbeiten	Renovation der Gebäudehülle, der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und des Hauseingangs.
Investitionsvolumen (in CHF)	3'820'000
Energiequellen	Wärmepumpe
Baubeginn	08.2022
Abschluss der Bauarbeiten	12.2023



→ Lausanne, Av. de Béthusy 82 – 84

Art der Arbeiten	Aufstockung zur Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrassen. Fassadenrenovation ohne Wärmedämmung (Denkmalschutz). Einrichtung eines neuen Lokals für Abfallcontainer.
Investitionsvolumen (in CHF)	2'700'000
Energiequellen	PV-Anlage und thermische Sonnenkollektoren
Baubeginn	02.2023
Abschluss der Bauarbeiten	04.2024

↓ Lausanne, Av. de Béthusy 80

Art der Arbeiten	Aufstockung zur Schaffung von 2 Wohnungen mit Terrassen. Fassadenrenovation ohne Wärmedämmung (Denkmalschutz). Neugestaltung des Aussenbereichs mit Veloabstellplatz.
Investitionsvolumen (in CHF)	2'475'000
Energiequellen	PV-Anlage und thermische Sonnenkollektoren
Baubeginn	07.2023
Abschluss der Bauarbeiten	08.2024



→ Lausanne, Rue de la Pontaise 25



Art der Arbeiten	Aufstockung zur Schaffung von 2 Wohnungen mit Terrassen. Umfassende Renovation der Gebäudehülle und der gemeinschaftlich genutzten Bereiche.
Investitionsvolumen (in CHF)	3'530'000
Energiequellen	Fernwärme Solarzellen
Baubeginn	05.2023
Abschluss der Bauarbeiten	10.2024

→ Prilly, Ch. du Vieux Collège 6 – 8

Art der Arbeiten	Aufstockung zur Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrassen. Umfassende Renovation der Gebäudehülle und der gemeinschaftlich genutzten Bereiche.
Investitionsvolumen (in CHF)	4'940'000
Energiequellen	Heizöl – die Umstellung auf Fernwärme ist für 2030 vorgesehen
Baubeginn	10.2023
Abschluss der Bauarbeiten	12.2024

→ Lausanne, Av. de Montchoisi 18 bis



Art der Arbeiten	Aufstockung zur Schaffung von 4 Wohnungen (vollständig vermietet). Umfassende Renovation der Gebäudehülle einschliesslich der Fenster.
Investitionsvolumen (in CHF)	2'300'000
Energiequellen	Heizöl – die Umstellung auf Fernwärme ist für 2031 vorgesehen
Baubeginn	06.2022
Abschluss der Bauarbeiten	05.2023

## Finanzbericht

- Vermögensrechnung
- Erfolgsrechnung
- Verwendung des Erfolges
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

# Vermögensrechnung

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Bank</b>		
Bankguthaben auf Sicht	5'547'238.20	9'863'657.82
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'071'765'000.00	1'040'127'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	244'664'000.00	239'783'000.00
Gemischte Bauten	410'881'000.00	402'421'000.00
Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten	178'579'000.00	106'107'000.00
Sonstige Vermögenswerte	16'721'864.40	13'840'894.26
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'928'158'102.60</b>	<b>1'812'142'552.08</b>
<b>Abzüglich:</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	59'000'000.00	42'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	22'621'379.63	17'051'826.84
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	296'625'000.00	237'625'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'000'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'548'911'722.97	1'514'465'725.24
Geschätzte Liquidationssteuern	143'449'000.00	138'669'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'405'462'722.97</b>	<b>1'375'796'725.24</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	13'608'177	13'608'177
Nettoinventarwert pro Anteil	103.30	101.10
<b>Anteile im Umlauf</b>	Anzahl	Anzahl
Stand am 1. Oktober	13'608'177	13'608'177
Zwangsrücknahmen im Berichtsjahr	0	0
Ausgabe von Anteilen im Berichtsjahr	0	0
Stand am 30. September	13'608'177	13'608'177

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	105'147'393.80	101'115'708.80
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	44'312'800.00	44'312'800.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	78'923'142.69	78'923'142.69
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71
Ausschüttung für die Coupons Nr. 68 – 69 und 66 – 67	– 33'612'197.19	– 30'890'561.79
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	63'278'194.92	117'567'939.32
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1'405'462'722.97</b>	<b>1'375'796'725.24</b>

# Erfolgsrechnung

	2022/2023*	2021/2022*
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	85'983'597.18	85'045'817.25
Sonstige Erträge	78'446.59	58'119.68
<b>Total Erträge</b>	<b>86'062'043.77</b>	<b>85'103'936.93</b>
<b>Abzüglich:</b>		
Hypothekarzinsen	4'885'289.50	3'130'993.60
Laufender Unterhalt	8'713'466.92	8'284'829.38
Renovationen	10'146'553.46	7'064'605.85
<b>Liegenschaftsverwaltung:</b>		
Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung	4'460'651.18	4'341'103.66
Steuern und Gebühren	8'176'024.15	9'529'608.97
Verwaltungsaufwand	5'680'469.60	5'676'627.10
Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	1'958'102.53	859'035.99
Schätzungs- und Prüfaufwand	268'965.78	289'802.65
Abschreibungen von Sachanlagen	4'031'685.00	3'928'702.00
<b>Rückstellungen für künftige Reparaturen</b>		
Zuweisung	10'146'553.46	7'064'605.85
Entnahme	- 10'146'553.46	- 7'064'605.85
<b>Reglementarische Vergütungen:</b>		
An die Fondsleitung**	5'436'428.00	4'955'532.00
An die Depotbank	884'684.55	827'994.64
Drucksachen und Publikationen	122'173.45	130'985.55
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>54'764'494.12</b>	<b>49'019'821.39</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>31'297'549.65</b>	<b>36'084'115.54</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>31'297'549.65</b>	<b>36'084'115.54</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Änderung)	31'980'645.27	81'483'823.78
<b>Gesamterfolg des Berichtsjahres</b>	<b>63'278'194.92</b>	<b>117'567'939.32</b>

\* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

\*\* 0,3% des Gesamtvermögens – es wurden keine Retrozessionen gezahlt.

## Verwendung des Erfolges

	2022/2023*	2021/2022*
	CHF	CHF
Ertrag des Berichtsjahres	31'297'549.65	36'084'115.54
Vortrag des Vorjahres	24'856'431.35	22'384'513.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>56'153'981.00</b>	<b>58'468'628.54</b>
<b>Ausschüttung an die Anteilhaber</b>		
Coupons Nr. 68 – 69	0.00	33'612'197.19
Coupons Nr. 70 – 71	34'292'606.04	0.00
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung bei den Immobiliengesellschaften	6'517'876.34	7'570'445.34
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung beim Fonds	15'343'498.62**	17'285'986.01***
<b>Total</b>	<b>56'153'981.00</b>	<b>58'468'628.54</b>

\* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

\*\* Davon sind CHF 1'805'826.68 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.

\*\*\* Davon sind CHF 3'837'349.92 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Dauer	Zinssatz	Betrag am 30.09.2022 CHF	Bezogen CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2023 CHF
<b>Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b>					
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980%	32'000'000.00	–	32'000'000.00	–
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350%	10'000'000.00	–	10'000'000.00	–
01.03.2023 – 03.10.2023	2,20654%	–	17'000'000.00*	–	17'000'000.00
03.09.2023 – 03.10.2023	2,20654%	–	17'000'000.00*	–	17'000'000.00
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00**	–	–	25'000'000.00
		67'000'000.00	34'000'000.00	42'000'000.00	59'000'000.00

### Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren

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

### Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren

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

### Total der Verbindlichkeiten

279'625'000.00    118'000'000.00    42'000'000.00    355'625'000.00

### Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten

1,22%

1,55%

### Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten

3,81 Jahre

3,82 Jahre

\* Hypothek zum SARON-Zinssatz.

\*\* Am 30.09.2022 befand sich diese Hypothek unter den ein- bis fünfjährigen Verbindlichkeiten.

## Anhänge

- Bewertungsgrundsätze
- Vertragliche Zahlungsverpflichtungen und Garantien
- Offizielle Couponzahlstellen
- Immobiliengesellschaften
- Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)
- Vergütung der Fondsleitung
- Vergütung der Depotbank
- Inventar der Liegenschaften
- Liegenschaftenverzeichnis
- Kurzbericht der Prüfgesellschaft

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

Die Jahresrechnung des Fonds wird gemäss der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV-FINMA) aufgestellt.

### **Konsolidierung der Immobiliengesellschaften**

Der Fonds hält 100 % des Kapitals mehrerer Immobiliengesellschaften. Diese Gesellschaften werden in der Vermögens- und der Erfolgsrechnung des Fonds vollständig konsolidiert und schliessen ihre Jahresrechnung zum 30. September ab.

### **Bewertung der Liegenschaften**

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 hat das unabhängige, ständige Expertengremium alle Liegenschaften nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Diese Bewertung basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung der gebäude- und lagespezifischen Eigenschaften. Die Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben erfolgt für einen Zeitraum von zehn Jahren. Durch Diskontierung dieser Geldflüsse und des Endwerts wird der Verkehrswert ermittelt.

Der Verkehrswert jeder Liegenschaft entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, werden die sich gegebenenfalls bietenden Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,42% und 4,39% und beträgt im gewichteten Mittel 3,14%. Das Zinsmodell basiert auf der Verwendung eines gleitenden Dreijahresdurchschnitts, wodurch vorübergehende Marktschwankungen eliminiert werden.

### **Schätzung der Liquidationssteuern**

Die Liquidationssteuern werden anhand der aktuellen Steuersätze und der Differenz zwischen dem Verkehrswert einer Liegenschaft am 30. September und ihren Gestehungskosten ermittelt.

### **Bewertung der übrigen Posten der Vermögensrechnung**

Die übrigen Posten der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

### **Abschreibungen von Sachanlagen**

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

## Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien

Art der Verpflichtung	Datum	Betrag (CHF)
Grundstückkäufe	30.09.23	–
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.23	63'280'138.72
Garantien an Dritte	30.09.23	6'333'020.00

## Offizielle Couponzahlstellen

Genfer Kantonalbank, Genf	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Freiburger Kantonalbank, Freiburg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Succursale di Lugano, Lugano
Walliser Kantonalbank, Sitten	Credit Suisse AG, Zürich
Waadtländer Kantonalbank, Lausanne	Banque Cramer & Cie SA, Genf
Neuenburger Kantonalbank, Neuenburg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genf

## Immobilien-gesellschaften

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

Das Aktienkapital sämtlicher Immobilien-gesellschaften befindet sich ausnahmslos zu 100% im Besitz des Schweizer Immobilienfonds La Foncière.

## Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)

Teilaufgaben der Liegenschaftsverwaltung werden an die nachfolgend aufgeführten qualifizierten Mandatsträger delegiert:

Bobst Régie Immobilière SA, Yverdon-Les-Bains (bis zum 30.06.2023)	Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
Brolliet Immobilier SA, Carouge (bis zum 30.06.2023)	Pilet & Renaud SA, Genf
Cogestim SA, Lausanne	Privamob SA, Lausanne (bis zum 30.06.2023)
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sitten	Régie Braun SA, Lausanne
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux (bis zum 30.06.2023)	Rytz & Cie SA, Nyon
Gruyère Immo SA, Bulle	Société Privée de Gérance SA, Genf
Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich	Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg
Naef Immobilier Genève SA, Genf	

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in Verträgen festgehalten, die Investissements Foncières SA mit den betreffenden Mandatsträgern abgeschlossen hat.

## Vergütung der Fondsleitung

		Höchstsatz gemäss Fondsprospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	Art. 19, Abs. 1	0,50%	0,30%
Für die Ausgabekommission	Art. 18, Abs. 1	4,00%	entfällt
Für die Rücknahmekommission	Art. 18, Abs. 2	2,00%	entfällt
Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	Art. 19, Abs. 6, Bst. a	2,00%	entfällt
Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovationen oder Umbauten	Art. 19, Abs. 6, Bst. b	3,00%	3,00%
Für die Liegenschaftenverwaltung	Art. 19, Abs. 6, Bst. c	6,00%	6,00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge	Art. 19, Abs. 6, Bst. d	0,50%	entfällt

Im Berichtsjahr wurden keine Entschädigungen, wie Retrozessionen oder Rabatte ausgerichtet.

## Vergütung der Depotbank

		Höchstwert gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Fonds und die sonstigen Aufgaben	Art. 19, Abs. 2	0,035%*	0,035%*
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	Art. 19, Abs. 3	1,00%	1,00%

\* Auf das Nettovermögen des Fonds zu Beginn des Berichtsjahres angewandter Satz.  
Im Berichtsjahr wurden keine Vergütungen, wie Retrozessionen oder Rabatte ausgerichtet.

## Inventar der Liegenschaften

	Gestehungskosten* CHF	Verkehrswert CHF	Versicherungswert CHF
Wohnbauten	478'682'596.41	1'071'765'000.00	924'463'437.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	121'170'691.30	244'664'000.00	142'433'415.00
Gemischte Bauten	193'673'698.76	410'881'000.00	356'869'368.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	153'129'825.59	178'579'000.00	0.00**
<b>Total</b>	<b>946'656'812.06</b>	<b>1'905'889'000.00</b>	<b>1'423'766'220.00</b>

\* Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

\*\* Die im Bau befindlichen Gebäude sind durch Bauversicherungen für den Wert der Bauarbeiten abgedeckt.

# Liegenschaftsverzeichnis

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

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

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

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

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

Zürich

Total

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

I Zusammengebaute Mehrfamilienhäuser.

II Kommerziell genutzte Liegenschaften.

III Gemischte Bauten mit Gewerbeanteil, dessen Mietertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Gesamtertrags ausmacht.

IV Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten.

V Liegenschaften im Baurecht.

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Investissements Fonciers SA,  
Lausanne

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11, 13, 20, 22, 33 bis 47) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem

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

Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Mathilde de La Pomélie  
Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 15. Dezember 2023

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



2022

2023

La Foncière  
Verantwortungs-  
bewusst



# Inhalt

## La Foncière

## Verantwortungsbewusst

Vorwort	54
Eckdaten	57
<b>Nachhaltigkeitsstrategie</b>	<b>58</b>
Organisation	59
Engagements	60
Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftenverwaltung	61
Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands	62
<b>Angaben zum Energieverbrauch</b>	<b>64</b>
Bestandesaufnahme	65
Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen	66
CO <sub>2</sub> -Absenkungspfad	67
<b>Massnahmen und erzielte Ergebnisse</b>	<b>68</b>
Umwelt (E)	69
Soziales (S)	70
Governance (G)	70
Vorstellung einzelner Projekte und Erfahrungsberichte von Stakeholdern	72
<b>Anhänge</b>	<b>78</b>
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	79
Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten	82



**Michael Loose,**  
CEO  
Investissements Fonciers SA

Seit 2009 wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter vermietete Fläche insgesamt um 40% gesenkt. Die Fondsleitung Investissements Fonciers SA (IFSA) hat sich jedoch ein höheres Ziel als die reine Dekarbonisierung des Energieverbrauchs gesteckt. Das Immobilienportfolio von La Foncière soll nachhaltiger und damit zukunftssicher gemacht werden. Die Nachhaltigkeit dient einer langfristigen Wertschöpfung und damit der Sicherung einer dauerhaften Wertsteigerung und einer stabilen Performance für die Anlegerinnen und Anleger.

Daher hat IFSA ein Nachhaltigkeitskomitee ins Leben gerufen, das die strategischen ESG-Massnahmen für den Fonds und die CSR-Politik der Fondsleitung erarbeitet und deren Umsetzung überwacht. Diesem dreiköpfigen Komitee gehören Michael Loose, CEO, Thomas Vonaesch, COO, sowie Julia Cousse, ESG-Verantwortliche an.

Zudem hat IFSA ihr Engagement für die Nachhaltigkeit mit der Unterzeichnung des Globalen Paktes der Vereinten Nationen (UNGC) und der Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI) untermauert. Damit verpflichtet sie sich zur Einhaltung internationaler Normen in Sachen Nachhaltigkeit.

59% des Liegenschaftenbestands von La Foncière werden derzeit am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) gemessen, der eine wichtige Grundlage zur Priorisierung der erforderlichen Unterhalts- und Renovationsarbeiten darstellt. Für den gesamten Liegenschaftenbestand wurde unter anderem ein Programm zur systematischen Ersetzung der Gas- und Ölheizungen durch dezentralisierte Heizsysteme mit erneuerbarer Energie oder durch Fernwärme aufgesetzt. Sofern die zur Realisierung notwendigen Ressourcen und Anschlüsse verfügbar sind, sollte dieses Programm bis 2040 abgeschlossen sein.

IFSA pflegt und fördert den Austausch mit Vertretern der Immobilienbranche, indem sie alljährlich deren Akteure und andere Fachleute zu den « Rencontres La Foncière » einlädt. 2023 war das Thema dieser Gesprächsrunden « Ökologischer Wandel – das Ende des Betons? ». An diesen Anlässen in Zürich und Genf haben insgesamt rund 300 Personen teilgenommen. Im Mittelpunkt stand die Diskussion über die CO<sub>2</sub>-Bilanz dieses Baustoffs, die Optimierung der Planungs- und Bauprozesse sowie die Auswahl und die Wiederverwendung von Baumaterialien.

IFSA unterhält auch seit vielen Jahren aktive Partnerschaften mit Bildungsinstituten. Jedes Jahr verleiht sie zwei Preise an die besten Studierenden der Kantonalen Hochschule für Kunst und Design in Lausanne (ECAL) und des Instituts für Immobilienfachausbildung in Genf (IEI). Regelmässig werden auch Projekte mit der Genfer Hochschule für Kunst und Design (HEAD) realisiert, um mit den Kunstwerken der Studierenden die Projektentwicklungen des Fonds künstlerisch aufzuwerten.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht beschreibt die für den Liegenschaftenbestand von La Foncière festgelegte ESG-Strategie sowie die bereits realisierten und noch zu erreichenden Ziele. Nur wenn alle Beteiligten gemeinsam und mit vereinten Kräften auf dasselbe Ziel hinarbeiten, können Erfolge in punkto Nachhaltigkeit erzielt werden. IFSA wird sich auch in den kommenden Jahren für die Nachhaltigkeit einsetzen. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Michael Loose,  
CEO

Investissements Fonciers SA



## Eckdaten der Nachhaltigkeit bei La Foncière

Zwischen 2021 und 2022 realisierte Einsparungen

---

CO<sub>2</sub>-Emissionen (%)



**-10**

Wärmeverbrauch (%)

**-7**



Stromverbrauch (%)



**-5**

Wasserverbrauch (%)

**-6**



Dauer der Erhebung des Energieverbrauchs  
des gesamten Liegenschaftenbestands

**14 Jahre**

---

Anteil des Portfolios, das von einem Energiemonitoring erfasst wird (%) \*

**100**

---

Nach SSREI \*\* beurteilter Anteil des Liegenschaftenbestands (%)

**59**

---

\* ImmoLabel® und ImmoData Pro®.

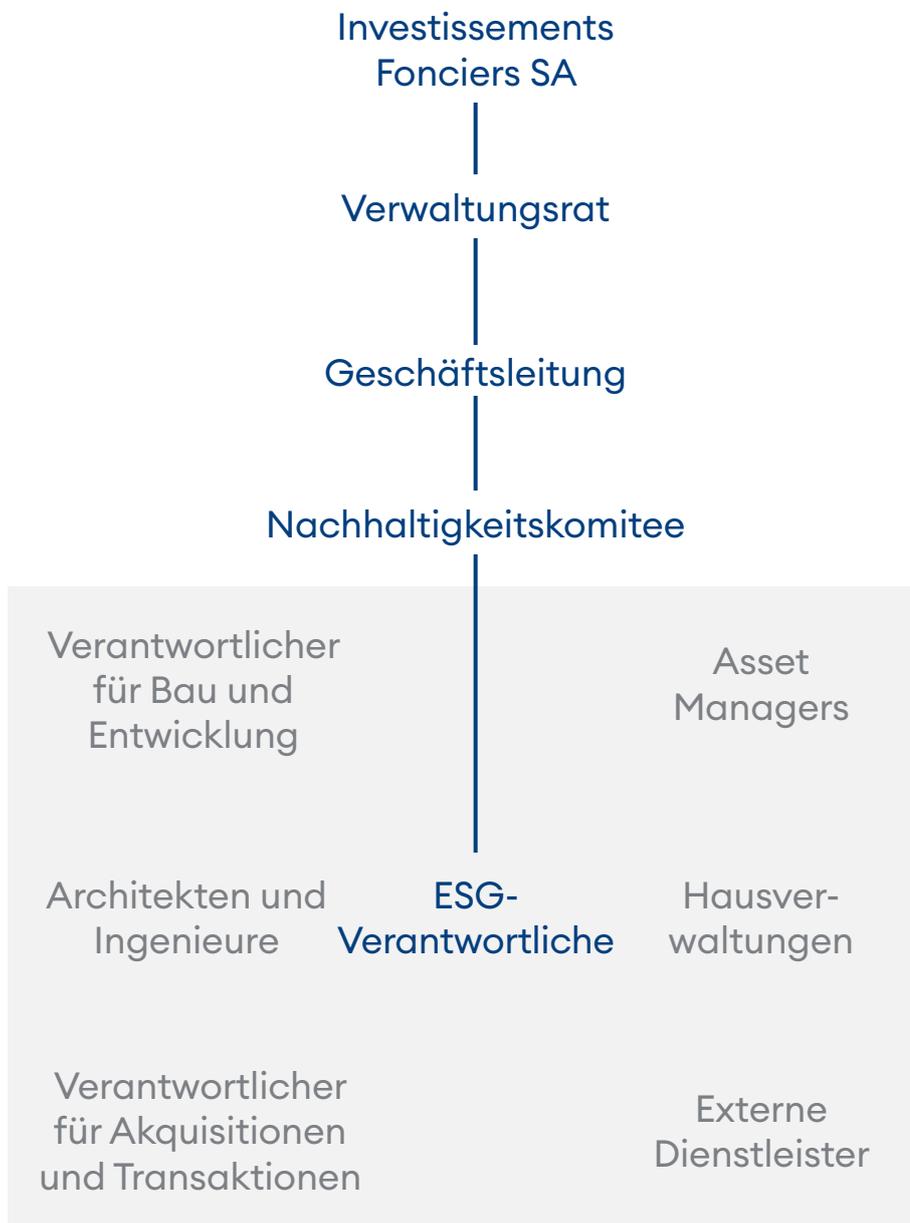
\*\* Swiss Sustainable Real Estate Index.

## Nachhaltigkeitsstrategie

- Organisation
- Engagements
- Allgemeine Grundsätze für die Verwaltung des Liegenschaftenbestands
- Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands

## Organisation

Die Ausarbeitung und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie von La Foncière setzen ein kompetentes und vorausschauendes Handeln voraus. Das Nachhaltigkeitskomitee ist für die Umsetzung dieser Strategie in der Bewirtschaftung des Liegenschaftenbestands zuständig.



Im Rahmen der vom Verwaltungsrat vorgegebenen strategischen Vorgaben steuert das Nachhaltigkeitskomitee die Umsetzung der ESG-Strategie und ist zuständig für die Überwachung der identifizierten, konkreten und erreichbaren Ziele. Das Nachhaltigkeitskomitee, dem der CEO, der COO und die ESG-Verantwortliche angehören, legt das auf einem ständigen Dialog mit den verschiedenen Stakeholdern basierende Vorgehen fest. Es hält monatliche Sitzungen ab.

Als Mitglied des Nachhaltigkeitskomitees wirkt die ESG-Verantwortliche in den drei wichtigen Geschäftsbereichen der Fondsleitung – Akquisitionen, Asset Management und Bau & Entwicklung – mit. Sie fördert den gegenseitigen Austausch zwischen den verschiedenen Stakeholdern. Zu diesem Zweck organisiert sie in Absprache mit dem COO und dem Verantwortlichen für Bau und Entwicklung Arbeitstreffen mit den externen Dienstleistern, Architekten und Auftragnehmern. Sie unterstützt auch die Zusammenarbeit im Bereich ESG zwischen den Asset Managern und den Hausverwaltungen. Gemeinsam mit dem Verantwortlichen für Akquisitionen und Transaktionen legt sie die bei solchen Geschäften zu berücksichtigenden ESG-Kriterien fest und achtet auf ihre Einhaltung.

Zudem koordiniert sie den Austausch über die Best Practices im Immobiliensektor mit verschiedenen Akteuren der Branche.

## Engagements

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds La Foncière ist nach den ESG-Kriterien sowie den nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsstandards ausgerichtet.



Seit Unterzeichnung des Globalen Paktes der Vereinten Nationen (UNGC) im Jahr 2023 ist die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds nach 9 der insgesamt 17 von der UNO definierten Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) ausgerichtet:

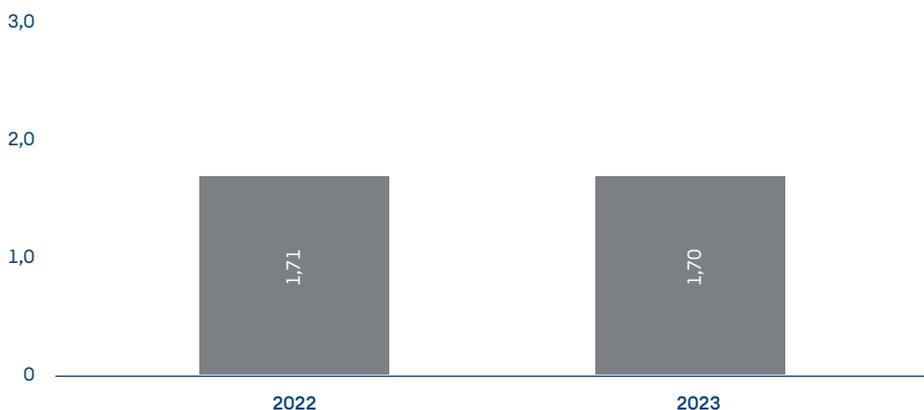
- 3 Gesundheit und Wohlergehen
- 7 Bezahlbare und saubere Energie
- 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
- 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur
- 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden
- 12 Nachhaltiger Konsum und Produktion
- 13 Massnahmen zum Klimaschutz
- 15 Leben an Land
- 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Seit 2021 wird der Fonds anhand des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) beurteilt, der das ESG-Profil der Liegenschaften bewertet und die in diesem Bereich erzielten Fortschritte misst. Im SSREI wird nicht nur der energetische Aspekt, sondern das gesamte ESG-Spektrum untersucht. Der Index dient dazu, Anhaltspunkte für mögliche Verbesserungen der einzelnen Bestandsliegenschaften zu liefern und entsprechende Empfehlungen für die Immobilienverwalter abzugeben.

Aufgrund dieser Empfehlungen wurden die folgenden Verbesserungsmassnahmen beschlossen:

- Erhöhung der Anzahl Veloeinstellplätze
- Verbesserung des Abfallentsorgungskonzepts
- Optimierung der Heizanlagen mittels Energiespar-Contracting (ESC) oder ähnlicher Vereinbarungen für den gesamten Liegenschaftenbestand
- Verbesserung der Biodiversität in den Grünanlagen der Liegenschaften
- Zertifizierung der Liegenschaften

## Ergebnisse der SSREI-Prüfung \*



Im Berichtsjahr wurden 79 der 135 genutzten Liegenschaften des Fonds in die SSREI-Analyse aufgenommen. Das sind 41 mehr als im Vorjahr.

Der Durchschnitt aller von SSREI zum 30. September 2023 bewerteten Fonds liegt bei 1,73 (1,93 per 30 September 2022).

\* Auf einer Skala von 1 bis 3 (3 ist die beste Bewertung).

# Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftenverwaltung

Die nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands von La Foncière beruht auf vier allgemeinen Grundsätzen.

## 1 / Langfristplanung:

### das Portfolio für die Zukunft sichern

Die langfristige Planung und die Investitionen für Renovations- und Unterhaltsarbeiten haben bei La Foncière eine lange Tradition. Für die Investitionen wird eine strikte Langfristplanung erstellt, um die notwendigen Investitionskosten über einen längeren Zeitraum zu verteilen und dadurch stabile Erträge für die Anlegerinnen und Anleger zu gewährleisten.

**Portfolioebene:** Anwendung der ökologischen und sozialen Aspekte und nach der nach Best-Practice-Leitlinien ausgewählten Aspekte auf das gesamte Portfolio.

**Liegenschaftsebene:** Ausführung gezielter und spezifisch auf die Liegenschaften abgestimmter Massnahmen.

## 2 / Verminderung des CO<sub>2</sub>-

### Ausstosses: Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus

Bei den Bauvorhaben von La Foncière wird auch auf die graue Energie während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes geachtet. Zu diesem Zweck wurde die Projektplanung angepasst und es wurden neue externe Dienstleister hinzugezogen, die sich mit der Berechnung der grauen Energie oder der Wiederverwendung von Materialien befassen.

## 3 / Zertifizierung

Bei Neubauten wird die Zertifizierung nach Minergie-P und/oder nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) angestrebt. Welche Zertifizierung für welches Projekt eingeholt werden soll, wird von Fall zu Fall entschieden.

## 4 / 360-Grad-Strategie und ganzheitliche Planung

Alle relevanten Informationen aus dem gesamten Projektumfeld werden frühzeitig einbezogen, um Mehrkosten und Verzögerungen zu vermeiden. Eine solche Planung setzt eine partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen allen Projektpartnern voraus. Diese Voraussetzungen werden durch den in der ESG-Strategie festgelegten Ansatz geschaffen.

Die energetische Sanierung des Liegenschaftenbestands erfolgt nach einer ganzheitlichen Planung, in der technische, energetische, wirtschaftliche und regulatorische Kriterien berücksichtigt werden. Solche Teil- oder Komplettsanierungen müssen mit der Klimastrategie 2050 des Bundes im Einklang stehen. Die Planung muss jedoch so viel Flexibilität bieten, dass Veränderungen des wirtschaftlichen und gesetzlichen Umfelds und die im ESG-Bereich immer zahlreicheren technologischen Innovationen leicht miteinbezogen werden können.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der sozialen Aspekte bei Renovierungen und Unterhaltsarbeiten in Liegenschaften dient die SSREI-Beurteilung. Bei geplanten Renovierungen oder Verbesserungen werden die Mietenden proaktiv im Vorfeld der Planung einbezogen.

## → Grundregeln zur Verwirklichung einer Vision

Unser Ziel ist es, die Attraktivität des Immobilienportfolios zu erhalten und stetig zu verbessern. Aus Überzeugung schaffen wir Lebensräume mit Charakter, die sich durch eine anspruchsvolle Architektur, hohe Energieeffizienz und grossen Mieterkomfort auszeichnen.

## Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftensbestands

Nachhaltigkeit bei der täglichen Verwaltung des Liegenschaftensbestands aus der Sichtweise des COO, Thomas Vonaesch, und der ESG-Verantwortlichen Julia Cousse.



### Was haben Sie in punkto ESG konkret unternommen?

**Julia Cousse** Eine erfolgreiche ESG-Politik kann nur unter Einbindung aller beteiligten Parteien betrieben werden. Daher berücksichtigen wir bei unserem ESG-Ansatz alle Akteure in unserem Arbeitsumfeld, einschliesslich externer Dienstleister, Liegenschaftsverwaltungen, Behörden und Mietende. Zudem entwickeln wir die für eine gute Unternehmensführung erforderlichen Instrumente und überprüfen sie regelmässig, um sie bei Bedarf an regulatorische Änderungen und Marktinnovationen anzupassen.

**Thomas Vonaesch** Wir überwachen bereits seit Längerem den Energieverbrauch unserer Immobilien mit einem systematischen Energiemonitoring des gesamten Liegenschaftensbestands anhand von ImmoData® und ImmoLabel®. Diese Messinstrumente liefern die Grundlagen für unsere Strategie für den Unterhalt und die Renovation unserer Liegenschaften. Mit dieser Strategie wollen wir den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen während der gesamten Nutzungsdauer optimieren.

**J.C.** Wir erstellen einen Leitfaden für nachhaltiges Bauen für den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Bau- und Abbrucharbeiten. Dieser Leitfaden richtet sich nach den in der Schweiz und Europa angewandten Best Practices und deckt zahlreiche wichtige Themen ab. Dazu gehören Recycling, Wiederverwendung, Wasserrückgewinnung, Biodiversität in Aussenanlagen, sanfte Mobilität/Elektrofahrzeuge und die Nähe der Zulieferer zur Baustelle.

**T.V.** Um uns die Auswahl der Unternehmen, die wir mit der Ausführung von Bau-, Renovations- und Unterhaltsarbeiten beauftragen, zu erleichtern, stellen wir den Bewerbern mit der Ausschreibung einen ESG-Fragebogen zu. Zudem erstellen wir in Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen einen Leitfaden, in dem unter anderem Bestimmungen zur Förderung eines sparsamen Energieverbrauchs und Richtlinien für die Sensibilisierung der Mieterschaft aufgeführt werden.

«Alle potenziellen Akquisitionsobjekte werden im Rahmen der Ankaufsprüfung auf ihre Vereinbarkeit mit unseren ESG-Anforderungen untersucht»

Thomas Vonaesch, COO

«ESG betrifft das gesamte Arbeitsumfeld, in dem wir täglich aktiv sind. Daher beziehen wir alle beteiligten Parteien in unsere ESG-Politik ein»

Julia Cousse,  
ESG-Verantwortliche

## Mit welchen Massnahmen reduzieren Sie die graue Energie?

**T.V.** Wir sind mit mehreren Partnern im Gespräch, um innovative Lösungen zu finden. Im Rahmen eines unserer jüngsten Projekte, bei dem ein Gebäude an der Route d'Oron in Lausanne abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurde, ergriffen wir hinsichtlich Recycling und Wahl der Baustoffe verschiedene Energiesparmassnahmen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten untersuchten wir alle Möglichkeiten zur Wiederverwendung, zur Verwertung und zum Neueinsatz vorhandener Materialien. Um die durch den Materialtransport von Baumaterial verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen auf ein Mindestmass zu begrenzen, suchten wir systematisch nach Möglichkeiten, um das Material vor Ort zu lagern. Bei der Wahl der Baumaterialien verwendeten wir zudem ein Instrument zur Bestimmung des Lebenszyklus. Für den Neubau wählten wir eine Holz-Beton-Struktur, bei der so viel Holz wie möglich zum Einsatz kommt.

## Und wie ist es beim Ankauf von Immobilien?

**T.V.** Bei jeder Akquisition werden die baulichen Massnahmen geprüft, die erforderlich sind, um das Objekt mit unseren Nachhaltigkeitszielen in Einklang zu bringen. Entsprechende Arbeiten müssen innerhalb von zwei bis drei Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft ausgeführt werden. Von dieser Regel wird nur in Ausnahmefällen abgewichen, zum Beispiel, wenn noch kein Anschluss ans Fernwärmenetz vorhanden ist.

Unser Verantwortlicher für Akquisitionen und Transaktionen arbeitet eng mit der ESG-Verantwortlichen zusammen, um die bei Akquisitionen zu beachtenden Kriterien festzulegen, welche mit unseren ESG-Grundsätzen in Einklang stehen. Ein Aspekt bleibt jedoch immer gleich und ist fest in unserer Anlagephilosophie verankert: Die Liegenschaften befinden sich in den urbanen Zentren der Westschweiz, in der Nähe von gut ausgebauter Infrastrukturen wie Geschäften, Verkehrsmitteln und sanfter Mobilität.

## Angaben zum Energieverbrauch

- Bestandesaufnahme
- Umweltrelevante Kennzahlen der AMAS
- CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad

## Bestandesaufnahme

Seit 2009 wurde dank einer Überwachung des Energieverbrauchs im Immobilienportfolio von La Foncière eine kumulierte Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40%\* verzeichnet.

	2022	2021
<b>Stromverbrauch</b> (kWh/m <sup>2</sup> )	5,4	5,7
Differenz gegenüber dem Vorjahr	- 5 %	
<b>Wärmeverbrauch</b> (kWh/m <sup>2</sup> )	120,2	129,8
Differenz gegenüber dem Vorjahr	- 7 %	
<b>Wasserverbrauch</b> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1,11	1,18
Differenz gegenüber dem Vorjahr	- 6 %	

Die publizierten Kennzahlen basieren auf dem tatsächlichen Energieverbrauch und wurden im Gegensatz zum theoretischen oder modellbasierten Verbrauch nicht witterungsbereinigt.

\* Erzielte Einsparungen zwischen 2009 und 2022, anhang der Daten der Firma Signa-Terre SA.

# Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

Um die Energiedaten der verschiedenen Fonds vergleichbar zu machen, publizierte die AMAS im September 2023 Empfehlungen zur Offenlegung.

## Deckungsgrad und EBF in den Jahren 2021 und 2022



Der Deckungsgrad bezeichnet den Anteil der Liegenschaften, für die Energieverbrauchsdaten gesammelt, analysiert und ausgewertet werden, am gesamten Liegenschaftenbestand. Der Prozentsatz bezieht sich auf die EBF.

428'971 m<sup>2</sup>

EBF Energiebezugsfläche

## Energieintensität\*



Der Verbrauch an thermischer und elektrischer Energie (nur in den Gemeinschaftsräumen) sämtlicher Liegenschaften im Bestand, pro m<sup>2</sup> EBF\*\*.

125,6 kWh/m<sup>2</sup>

2022

135,6 kWh/m<sup>2</sup>

2021

## Kohlenstoffintensität

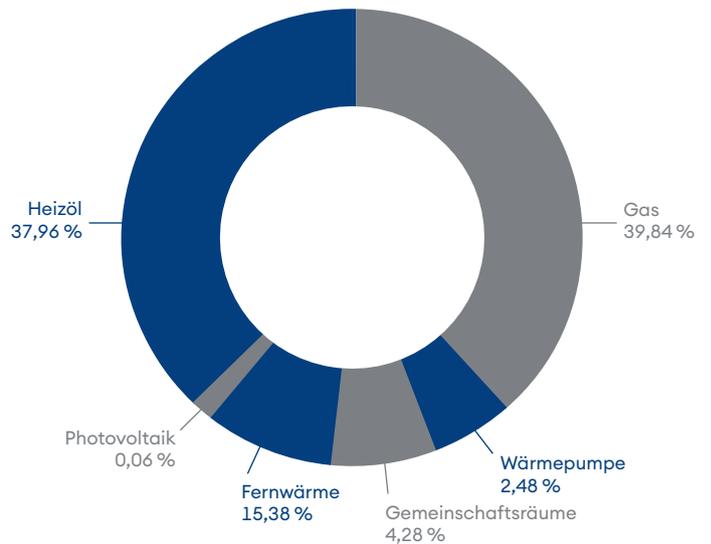


Total der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> EBF. Berücksichtigt werden sowohl die direkten Emissionen (Scope 1) als auch die indirekten Emissionen (Scope 2) aus der Heizung und dem Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume\*\*\*.

29,50 [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>] 2022

32,95 [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>] 2021

## Energiemix\*\*\*\*



## Co<sub>2</sub> - Emissionen



Scope 1: Gas, Heizöl.

Scope 2: PV, WP, Fernwärme, Gemeinschaftsräume.

\* Die Daten für 2021 in diesem Bericht wurden um den KBOB-Faktor 2022 bereinigt, um sie trotz der Umstellung auf die neue Methode mit den Daten für 2022 vergleichbar zu machen.

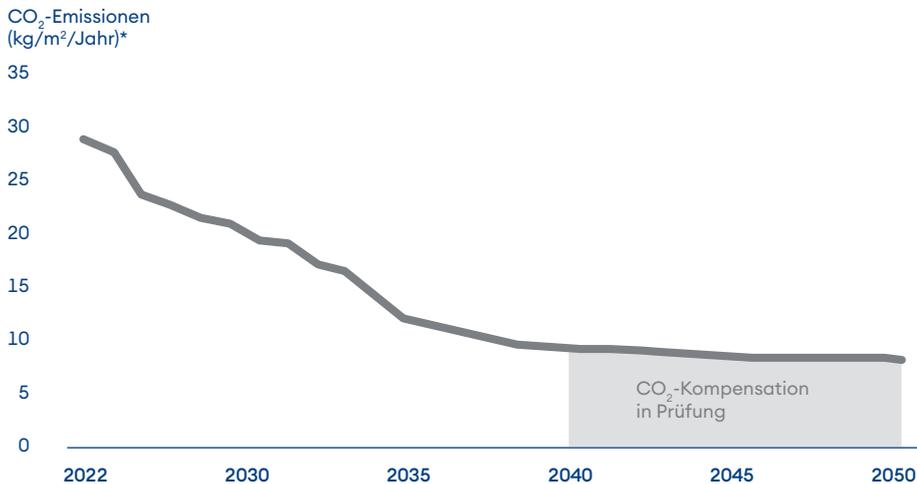
\*\* Gesamte Treibhausgasemission im Jahr 2021: 58'104'300 kWh, im Jahr 2022: 53'869'321 kWh.

\*\*\* Gesamtenergieverbrauch im Jahr 2021: 14'115.99 ToCO<sub>2</sub>e, im Jahr 2022: 12'652.81 ToCO<sub>2</sub>e.

\*\*\*\* Nicht-fossiler Anteil: 21.3%.

## CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad

Der CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad dient als wichtige Grundlage für die Planung der Dekarbonisierung des Liegenschaftenbestands.



\* Die Einhaltung dieses Pfads kann durch die folgenden Faktoren verzögert werden:

- Mangel an Arbeitskräften und Material
- Verzögerungen bei Baubewilligungen
- Verspätungen beim Ausbau des Fernwärmenetzes

### Langfristplanung von Renovationen

La Foncière bekennt sich zur Dekarbonisierung des Liegenschaftenbestands. Die für den laufenden Unterhalt und Renovationen notwendigen Investitionen werden in einer Langfristplanung festgelegt.

Der mit Signa-Terre erstellte Zeitplan legt die zur Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundes erforderlichen Renovationen von Liegenschaften unter Berücksichtigung aller technischen, energetischen und finanziellen Faktoren fest. Für solche Renovationsarbeiten ist jährlich ein Budget von MCHF 15 vorgesehen.

### Dekarbonisierungspfad: Richtschnur zur Erreichung der Klimaziele

Die CO<sub>2</sub> Emissionen und die zu ihrer Reduzierung erforderlichen Renovationsarbeiten werden 2024 erneut untersucht, um den Dekarbonisierungspfad, basierend auf dem festgelegten 1,5 Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, anzustreben.

Der Rest der CO<sub>2</sub>-Emissionen stellt die nicht komprimierbaren Emissionen dar und muss kompensiert werden. Entsprechende Abklärungen sind im Gange.

## Massnahmen und erzielte Ergebnisse

- Umwelt (E)
- Soziales (S)
- Governance (G)
- Vorstellung einzelner Projekte  
und Erfahrungsberichte von Stakeholdern

## Massnahmen und erzielte Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die konkreten Massnahmen beschrieben, mit denen wir weiter auf die oben genannten Ziele für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen hinarbeiten.

### Umwelt

---



#### Energieverbrauch

- Energiemonitoring des gesamten Liegenschaftenbestands seit 2009
- Optimierung der Heizanlagen der Immobilien in Genf mittels Energiespar-Contracting (ESC)
- ImmoLabel®\* und ImmoData Pro®\* Berichte für das gesamte Portfolio
- GEAK und GEAK+ -Ausweise für 29% bzw. 21% des Portfolios
- Sensibilisierung der Mietenden für den Umweltschutz
- Möglichkeiten für eine individuelle Überwachung des Energieverbrauchs durch die Mietenden in den neuen Gebäuden

#### Dekarbonisierung des Energieverbrauchs

- Dezentralisierte Produktion erneuerbarer Energie
- Anschluss ans Fernwärmenetz (FW)\*\*

#### Biodiversität und Wasserrückgewinnung

- Gestaltung von Grünanlagen mit Fokus auf Biodiversität und wasserdurchlässige Oberflächen
- Einrichtung von Aufbereitungssystemen für Grauwasser zur Bewässerung von Grünanlagen

#### Nachhaltiges Bauen und graue Energie

- Politik zur Reduzierung der grauen Energie (Ermittlung, Wiederverwendung und Weiterverwertung von Baustoffen, Recycling)
- Reduzierung von Transporten durch Zwischenlagerung von wiederverwertbaren Baustoffen vor Ort
- Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Holz

#### Mobilität

- Grosszügige Veloräume und weniger Autostellplätze in Neubauten

---

\* Energiemonitoringinstrumente von Signa-Terre SA.

\*\* Die Dekarbonisierungsrate hängt davon ab, aus welcher Energiequelle die Fernwärme gewonnen wird.



### Dienstleister und Lieferanten

- Rund 200 Hauswarte werden direkt eingestellt und wohnen fast alle in den Liegenschaften von La Foncière
- Bewirtschaftung und Unterhalt des Liegenschaftenbestands durch Dienstleister vor Ort
- Partnerschaft mit Promaison\*
- ESG-Fragebogen für Auftragnehmer bei Ausschreibungen

### Mieterschaft

- Aktive Unterstützung der Mietenden bei Renovationen
  - Einrichtung von Gemeinschaftslokalen für die Bewohner in Neubauten und im Rahmen von Renovationen
- 

## Governance

---



- Regelmässige Kommunikation und erhöhte Transparenz (Jahres- und Halbjahresbericht, vierteljährliches Factsheet, Newsletter, soziale Medien und Videos)
  - Beobachtung der Marktentwicklungen im Bereich ESG
  - Zusammenarbeit mit der kantonalen Energiebehörde von Genf für die Sanierung der Fondsliegenschaften in Genf
  - SSREI, um den Zustand der Immobilien in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu beurteilen und anhand dieser Bestandaufnahme die Unterhalts- und Renovationsarbeiten zu planen
  - Unterzeichnung der PRI\*\* und des Globalen Pakts der Vereinten Nationen\*\*\*
- 

\* Promaison sammelt gebrauchte Objekte, setzt sie instand und verkauft sie weiter.

\*\* Prinzipien für verantwortliches Investieren [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

\*\*\* [www.pactemondial.org](http://www.pactemondial.org).



Das Bild zeigt in der Mitte das Gebäude am Chemin de la Joliette 2 in Lausanne mit der neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach.

# Vorstellung einzelner Projekte und Erfahrungsberichte von Stakeholdern

## Côte Parc, Petit-Saconnex, Genf

Entwicklung eines neuen, generationenübergreifenden Quartiers rund um das Seniorenheim von Petit-Saconnex in einem 5 Hektar grossen Park. Das Projekt umfasst 5 Neubauten mit 216 hochwertigen Wohnungen, 950 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen, eine Kita mit 57 Plätzen und ein Aparthotel mit 99 Zimmern. Das Seniorenheim blieb während der heute grösstenteils abgeschlossenen Bauarbeiten ständig in Betrieb.

*«Wir freuen uns, als Liegenschaftsverwaltung einen wichtigen Beitrag zur Förderung der sozialen Kontakte in der Überbauung Côté Parc zu leisten. Naef arbeitet mit der auf die Verwaltung komplexer Wohnquartiere spezialisierten Gesellschaft Urbagestion zusammen, um verschiedene Initiativen zur Gewährleistung optimaler Wohnqualität umzusetzen.»*

**Naef**

Frédéric Fancello,  
Direktor Immobilienbewirtschaftung

### **Aussenbereiche**

Der vorhandene Baumbestand spendet Schatten an den Begegnungsorten im Freien. Die durchlässigen Oberflächen erleichtern das Versickern von Regenwasser. Minimaler Unterhaltsbedarf der Aussenanlagen: Wiesenflächen müssen nicht oft gemäht werden, keine Verwendung von chemischen Mitteln, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, die das hiesige Klima gut vertragen und lange leben, und mit Pflanzen, die wenig Wasser brauchen. Den Mietenden steht ein grosser Spielplatz zur Verfügung.

### **Verringerung der grauen Energie**

Die auf der Baustelle ausgehobenen Erdmassen wurden vor Ort zwischengelagert, um Transporte zu reduzieren. Der verwendete Beton enthält Mischabbruchgranulat als Zuschlagstoff.

### **Energieeffizienz**

Für die Beheizung/Kühlung der Gebäude wurde eine Erdwärmesonde mit Freecooling-Modul (2–3 Grad Kühlung) installiert. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, um einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu bilden.



Das unweit vom Genfer Stadtzentrum gelegene Projekt Servette zeichnet sich durch eine starke urbane Präsenz aus. Ursprünglich waren lediglich die Aufstockung der Gebäude und die Erneuerung der Gebäudehülle vorgesehen. Letztendlich wurden die bestehenden Gebäude fast vollständig abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die Geschäftsflächen, Büros und 62 Wohnungen bieten.

*«Eine der Besonderheiten dieses Projektes ist es, den ehemaligen Mieterinnen und Mietern anzubieten, an ihren früheren Wohnort zurückzukehren. Zudem wurde die Lärmbelastigung der Bewohner durch den Verkehr in der Rue de la Servette dank eines innovativen Fassaden- und Fensteröffnungssystems reduziert. Dadurch wird die Wohnqualität an dieser wichtigen Verkehrsachse massgeblich verbessert.»*

**Frei & Stefani SA**  
Raffaele Stefani, Architekt

## **Abbruch**

Von den 3'058 m<sup>3</sup> Beton, die für dieses Projekt verwendet wurden, waren 2'178 m<sup>3</sup> oder 71 % Recyclingbeton.

## **Rekonstruktion**

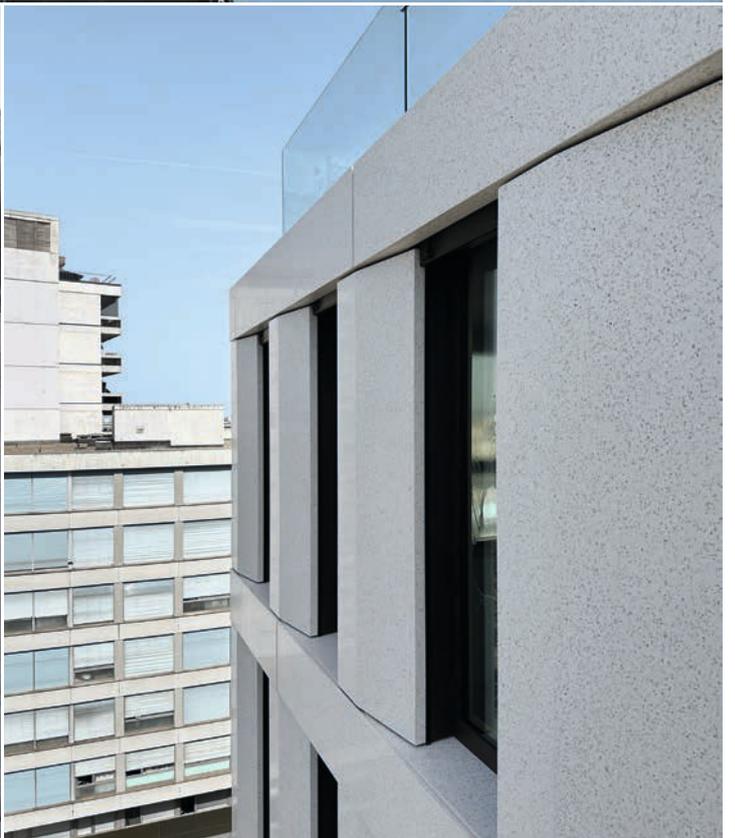
Für die Fassadenverkleidung wurde der Baustoff Acrytherm® verwendet, der eine nachhaltigere und weniger CO<sub>2</sub>-intensive Alternative zum traditionellen Beton darstellt. Der im Projekt hauptsächlich für die Wände und die Decken der 9 Stockwerke verwendete Beton besteht aus 806 Tonnen recyceltem Betongranulat. Die bauliche Verdichtung steht im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben.

## **Bewirtschaftung**

Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die den Gebäudekomplex direkt mit Strom versorgt. Die Gebäude sind Minergie®-zertifiziert und werden mit Fernwärme beheizt.

## **Mieterkomfort**

Die Mieterinnen und Mieter können ihren Energieverbrauch über individuelle Stromzähler kontrollieren. Durch ein innovatives Fassadensystem wird die Lärmbelastigung durch die Rue de la Servette für die Bewohner reduziert. Die konsequent umgesetzte Barrierefreiheit gewährleistet die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Gebäude für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.



Die Liegenschaft in nächster Nähe des Universitätsspitals CHUV und des Life-Sciences-Parks Biopôle sollte ursprünglich im Rahmen der regelmässigen Optimierung des Liegenschaftsbestands renoviert werden. Die Analyse von mehreren Varianten anhand verschiedener wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien ergab jedoch, dass ein Abbruch mit anschliessendem Neubau nach strengen Nachhaltigkeitsgrundsätzen die beste Lösung wäre.

### Rückbau

Die Stiftung Pro Travail hat untersucht, welche Gebäudeteile wiederverwendet werden können, und hat diese ausgebaut. Der Beton des alten Gebäudes wird vor Ort verwertet, der Dachstuhl für das neue Gebäude wird umgestaltet und die Erde des Aushubs wird auf einem Nachbargrundstück zwischengelagert, um lange Transporte mit Lastwagen zu vermeiden. Das Unternehmen EcoTool hat die Daten des zukünftigen Gebäudes und aller Materialien ausgewertet, um den Lebenszyklus zu bestimmen.

*« Angesichts der bestehenden und zukünftigen Herausforderungen im Bausektor, wie der Materialknappheit, ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft von entscheidender Bedeutung. Durch die Wiederverwendung von Bauteilen können große Gebäudeeigentümer wie La Foncière eine wichtige Rolle beim verantwortungsvolleren Umgang mit Ressourcen spielen. »*

**ABA Partenaires SA**  
Léonard Défago, Architekt

### Bau

Natürliche Materialien, lokale Unternehmen und kurze Lieferketten wurden bevorzugt. Für den Neubau wurde eine Holz-Beton-Struktur mit möglichst viel Holz gewählt.

### Bewirtschaftung

Das Gebäude wird mit geothermischer Wärme beheizt, die vor Ort produziert wird, und wird mit der natürlichen Kühlungstechnik « Geocooling » ausgestattet. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert und es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gebildet. Für die Rückgewinnung von Grauwasser wird es ein Auffangbecken geben, das die Bewässerungsanlage für den Aussenbereich und die WC-Spülungen mit Wasser versorgt. Für die Warmwasserversorgung kommt ein Vorheizsystem zum Einsatz, das für jede Wohneinheit die Wärme aus dem Abwasser zurückgewinnt.

### Mobilität

Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann die Anzahl Autostellplätze begrenzt werden. Die Tiefgarage und die Gemeinschaftsräume werden im Untergeschoss des Gebäudes eingerichtet und somit wird weniger Aussenfläche versiegelt.



## Anhänge

- Kurzbericht der Prüfgesellschaft
- Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel La Foncière Verantwortungsbewusst 2022-2023 im Jahresbericht an die Fondsleitung Investissements Fonciers SA, Lausanne

Wir wurden von der Fondsleitung (Investissements Fonciers SA) beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel La Foncière Verantwortungsbewusst 2022-2023 auf den Seiten 65 und 66 des Jahresberichtes La Foncière (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für die Berichtsperiode endend am 30. September 2023 (nachfolgend «der Bericht») durchzuführen.

Unsere Prüfungen mit begrenzter Sicherheit fokussierte sich auf die folgenden Kennzahlen:

- Bestandesaufnahme (seite 65) ;
  - Stromverbrauch 2022 ;
  - Wärmeverbrauch 2022 ;
  - Wasserverbrauch 2022 ;
- Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen (seite 66) :
  - Deckungsgrad 2022 und Energiebezugsfläsche (EBF) 2022 ;
  - Energieverbrauch 2022 und Energieintensität 2022 ;
  - Energiemix 2022 ;
  - Treibhausgasemissionen 2022.

Die im Bericht veröffentlichten Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von Investissements Fonciers SA auf der Grundlage der internen Vorschriften für die Berichterstattung über Umweltindikatoren erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland beziehen. Diese Berichterstattungskriterien sind im Abschnitt "Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten" auf Seite 82 des Berichts zu finden.

Investissements Fonciers SA nutzt das Unternehmen Signa-Terre SA für die Umweltindikatoren, die auf Seite 82 des Berichts beschrieben sind. Unsere Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf diese Leistungen.

## Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten in den ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den ausgewählten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den von Investissements Fonciers SA auf Seite 82 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

## Verantwortung der Fondsleitung

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

Die Fondsleitung ist für die Aufbereitung und Darstellung der Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Aufbereitung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Angaben sind, sei es Aufgrund von Betrug oder Irrtum. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien und die ordnungsgemässe Führung von Aufzeichnung verantwortlich.

### **Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement**

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Investissements Fonciers SA und der Fondsleitung unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers SA wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

### **Unser Verantwortung**

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) «Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen» und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements («ISAE 3410»), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Wir haben folgende Arbeiten durchgeführt:

- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der Investissements Fonciers SA für den Bericht;
- Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 82 der Bericht beschriebenen Kriterien;
- Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der ausgewählten Kennzahlen;
- Inspektion der von Investissements Fonciers SA durchgeführten Kontrollen bezüglich der Plausibilität der von Signa-Terre SA verwendeten Daten;
- Wiederholung relevanter Berechnungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

## Schlussfolgerung

Auf der Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen und den erhaltenen Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für die Berichtsperiode endend am 30. September 2023 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

## Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für Investissements Fonciers SA bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit dem vollständigen Bericht, damit Investissements Fonciers SA darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als Investissements Fonciers SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de La Pomélie

Lausanne, 18. Dezember 2023

*Die Pflege und Integrität der Internetseite der La Foncière liegt in der Verantwortung von Investissements Fonciers SA; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von La Foncière, und dement-sprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfern keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.*

# Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten

- Die Daten zum Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften wurden von Signa-Terre SA anhand der Nebenkostenabrechnungen erhoben. Die Kennzahlen für ein bestimmtes Jahr beruhen auf den in der Abrechnungsperiode der Nebenkostenabrechnung (Mai bis April) erfassten Daten. Die Kennzahlen für 2022 wurden folglich anhand der Abrechnung für den Zeitraum von Mai 2021 bis April 2022 ermittelt. Da Signa-Terre SA noch nicht alle Nebenkostenabrechnungen für 2023 vorliegen, werden die entsprechenden Energieverbrauchsdaten im nächsten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt.
- Der Abdeckungsgrad des Portfolios beträgt 100%. Das Immobilienportfolio von La Foncière weist allerdings eine Besonderheit auf. Die beiden Liegenschaften Rothschild 15 und Tivoli 68 gelten als vollständig abgedeckt, obwohl für sie kein Stromverbrauch ausgewiesen wird. Das rührt davon her, dass die Liegenschaften ganz von einem einzigen Mieter belegt sind (single tenant), der alle Stromrechnungen selbst bezahlt. Daher gilt ihr Stromverbrauch als Mieterstrom und wird Scope 3 zugerechnet.
- Die Energiebezugsflächen (EBF) der Gebäude wurden anhand der Daten aus folgenden Quellen ermittelt: Energieausweise (z.B. Minergie, GEAK), Einschätzungen von Signa-Terre SA und einem beauftragten Architekturbüro. Bei der Überprüfung der für den vorliegenden Jahresbericht ermittelten Zahlen, stellte der Verantwortliche für Risikomanagement und Compliance von IFSA fest, dass einzelne EBF-Optimierungen nicht berücksichtigt worden waren. Aus diesem Grund liegen einzelne in diesem Bericht angegebene EBF-Werte unter den tatsächlichen Werten, wodurch die ausgewiesenen Nachhaltigkeitsindizes leicht beeinträchtigt werden. In der Folge wurde ein Verfahren zur laufenden Aktualisierung der EBF eingeführt.
- Die Daten zum Energieträgermix sowie zum Energie- und Wasserverbrauch basieren auf den Angaben zum tatsächlichen Verbrauch, die Signa-Terre SA bei den Hausverwaltungen eingeholt hat.
- Der CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad bezieht sich auf das gesamte Immobilienportfolio per 30. April 2022. Als Basisjahr gilt die Heizperiode 2021/2022. Zukunftsbezogene Daten stützen sich auf den detaillierten Sanierungsplan, der erstellt wurde, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundes zu erreichen.
- Die gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und die AMAS-Zirkular «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» offenzulegenden Kennzahlen wurden von Signa-Terre SA ermittelt.
- Die verwendeten Daten wurden von der ESG-Verantwortlichen und vom Verantwortlichen für Risikomanagement und Compliance von IFSA auf ihre Plausibilität geprüft. Falls nötig wurde Signa-Terre SA aufgefordert, die Daten zu verifizieren und anzupassen.
- Die auf der Seite 65 und 66 aufgeführten Informationen wurden durch unsere Revisoren PwC geprüft. Abweichungen von +/- 15% (Elektrizität und Heizung) werden systematisch analysiert. Diese Verbrauchszahlen werden regelmäßig überprüft und stellen keinen Indikator für die aktuelle oder zukünftige Energieeffizienz dar.



