

2023 — 2024 Jahresbericht



Inhalt

Jahresbericht

Mitteilung der Fondsleitung	4
Der Fonds auf einen Blick	9
Das Jahr in Zahlen	11
Organisation	13
Fondsbericht	14
Strategie des Fonds	15
Kommentar der Fondsleitung	16
Wertentwicklung 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
Perspektiven	21
Immobilienportfolio	22
<i>Gliederung nach Nutzung und Kantonen</i>	22
<i>Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung</i>	22
<i>Hypothekarische Verbindlichkeiten</i>	23
Entwicklungsprojekte, Bauvorhaben und Renovationen	24
<i>Rückbau und Wiederaufbau</i>	25
Fertiggestellte Projekte	26
<i>Renovationen</i>	30
<i>Akquisitionen</i>	33
Finanzbericht	34
Vermögensrechnung	35
Erfolgsrechnung	37
Verwendung des Erfolges	38
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	39
Anhang	40
Bewertungsgrundsätze	41
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien	42
Offizielle Couponzahlstellen	42
Immobilien-gesellschaften	42
Liegenschaftsverwaltung (Delegation von Teilaufgaben)	42
Vergütung der Depotbank	42
Vergütung der Fondsleitung	43
Angaben zu Fällen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	43
Inventar der Liegenschaften	43
Liegenschaftsverzeichnis	44
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	50
Vorwort	56
Eckdaten	59
Nachhaltigkeit als integraler Ansatz	60
Zeitachse	61
Organisation und Vorgehen	62
Mitgliedschaften und Benchmarks	63
Allgemeine Grundsätze	64
Fortschritte bei der Dekarbonisierung	66
Bestandsaufnahme und Entwicklung des Verbrauchs	67
Umweltindikatoren	68
Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS (KBOB 2022)	69
Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA	70
CO ₂ -Absenkungspfad	71
Aktionsplan und erzielte Ergebnisse	72
Aktionen im Bereich Umwelt	73
Aktionen im Bereich Soziales	76
Governance	78
Erfahrungsberichte und Projektbeispiele	83
Anhang	88
Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten	89
Detaillierte Angaben zum Energieträgermix	89
Abkürzungsverzeichnis	89
Bericht der Prüfgesellschaft	90

La Foncière Verantwortungs- bewusst



Christian Donzé,
Präsident
des Verwaltungsrats
Investissements Fonciers SA



Daniel Wenger,
Vize-Präsident
des Verwaltungsrats
Investissements Fonciers SA

Unser Immobilienfonds La Foncière hat im per 30. September 2024 abgeschlossenen Geschäftsjahr ein sehr erfreuliches Ergebnis realisiert. Zum 70-jährigen Bestehen des Fonds überschritt das Bruttovermögen die Zwei-Milliarden-Franken-Schwelle, womit wir einen wichtigen symbolischen Meilenstein erreicht haben.

Die volatilen Zinsen und die konjunkturelle Abkühlung in Europa trübten die Stimmung an den Immobilienmärkten. Im Vergleich dazu zeigte sich der Schweizer Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien robust. Grund hierfür sind das weiterhin knappe Angebot und die stetig steigende Nachfrage infolge des starken Bevölkerungswachstums. Zudem wurde der im Vorjahr deutlich schwächere Immobilientransaktionsmarkt seit der Herabsetzung des Leitzinses wieder belebt.

In diesem Kontext konnte La Foncière eine gute Performance erzielen, wie die folgenden Schlüsselzahlen des Berichtsjahres belegen (gegenüber dem Vorjahr):

- Mietzinseinnahmen
+ 7,85 % auf MCHF 92.73
- Verkehrswert der Liegenschaften
+ 6 % auf MCHF 2'020.26
- Bruttovermögen
+ 9,32 % auf MCHF 2'107.89

Am 30. September 2024 lag der Börsenkurs eines Fondsanteils bei CHF 141.50 und damit um 10,98 % über dem Vorjahreskurs. Das Agio betrug 32,12 %.

Dank dem Erfolg im Berichtsjahr kann der Fonds eine Dividende von MCHF 37.37 bzw. CHF 2.55 pro Anteil an die Anteilhaber ausschütten.

Im ersten Quartal 2024 konnten wir die 62 Wohnungen des fertiggestellten Neubaus in der Rue de la Servette 89 abc in Genf an die Mieter übergeben. Im Mai 2024 wurde die Überbauung Côté Parc mit 216 neuen Wohnungen und einem Aparthotel im Genfer Quartier Petit-Saconnex eingeweiht. Während der mehrjährigen Planungs- und Bauphase wurde ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit und die Schaffung von attraktivem Lebensraum gelegt. Die Vollendung dieser beiden Projekte stellt eine wichtige Etappe beim Ausbau und der weiteren Durchmischung unseres Portfolios dar.

Bei der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Juni 2024 wurden alle neuen Anteile gezeichnet und dem Fonds flossen dadurch MCHF 113 frisches Kapital zu. Einen Teil davon verwendeten wir im August 2024 für den Erwerb des Nachbargebäudes einer Fondsliegenschaft im Genfer Quartier Grand-Lancy und nach Abschluss des Berichtsjahres für den Erwerb eines Neubaus in der Rue de la Servette 93, der das Nachbargebäude einer weiteren Fondsliegenschaft bildet.

Zusätzlich sind vier Projekte zur energetischen Sanierung von Bestandesliegenschaften des Fond in der Umsetzung. Im Berichtsjahr haben wir erstmals eine Befragung durchgeführt, um die Meinung der Mieter unserer Gebäude einzuholen. Weitere Informationen über den Nachhaltigkeitsansatz des Fonds und die bisher erzielten Fortschritte erfahren Sie im Nachhaltigkeitsbericht ab Seite 53.

Im Berichtsjahr wurde Nicolas Krügel, Präsident der Generaldirektion der Genfer Kantonalbank, neu in den Verwaltungsrat gewählt. Er bringt zahlreiche Kompetenzen mit, insbesondere in den Bereichen Risikomanagement, Unternehmertum und Finanzen. Er tritt die Nachfolge von Blaise Goetschin an, der während 22 Jahren mit grossem Einsatz einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung der Fondsleitung und des Fonds geleistet hat. Wir danken Blaise Goetschin für sein beispielhaftes Engagement im Dienste unseres Unternehmens.

Wir bedanken uns auch ganz herzlich bei unseren Anlegerinnen und Anlegern für das Vertrauen und die Treue. Unser Dank geht auch an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr grosses Engagement und ihren wichtigen Beitrag zum erzielten Erfolg.



Christian Donzé,
Präsident
des Verwaltungsrats
Investissements Fonciers SA



Daniel Wenger,
Vize-Präsident
des Verwaltungsrats
Investissements Fonciers SA



Bruttovermögen (MCHF)

2'107.89

Mietzinseinnahmen (MCHF)

92.73

Dividende pro Anteil (CHF)

2.55

Anlagerendite (%)

6,21

Leerstandsquote (%)

0,66

Fremdfinanzierungsquote (%)

17,60

Anzahl Wohnungen

4'568

Gewerbeflächen (m²)

77'424

Durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten (%)

1,55

Anzahl Liegenschaften

146



Das Jahr in Zahlen

30.09.2024 30.09.2023 Veränderung

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

Anzahl Anteile im Umlauf	14'654'959	13'608'177	7,69 %
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	107.10	103.30	3,68 %
Rücknahmepreis pro Anteil (CHF)	99.60	96.10	3,64 %
Börsenkurs am Ende des Berichtsjahres (CHF)	141.50	127.50	10,98 %
Agio / disagio *	32,12 %	23,43 %	37,09 %

Rendite und Performance

Ausschüttungsrendite *	1,78 %	1,94 %	- 8,25 %
Ausschüttungsquote *	103,49 %	109,57 %	- 5,55 %
Eigenkapitalrendite (ROE) *	5,86 %	4,60 %	27,39 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) *	4,67 %	3,64 %	28,30 %
Anlagerendite *	6,21 %	4,67 %	32,98 %
Mietausfallrate *	0,94 %	0,95 %	- 1,05 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) *	59,04 %	58,20 %	1,44 %
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) *	0,66 %	0,66 %	0,00 %
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) *	0,70 %	0,72 %	- 2,78 %
Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF)	2.55	2.52	1,19 %
Börsenkapitalisierung (in MCHF)	2'073.68	1'735.04	19,52 %
Performance **	13,12 %	2,72 %	382,35 %

Vermögensrechnung (in MCHF)

Gestehungskosten der Liegenschaften	998.43	946.66	5,47 %
Verkehrswert der Liegenschaften	2'020.26	1'905.89	6,00 %
Gesamtfondsvermögen	2'107.89	1'928.16	9,32 %
Nettofondsvermögen	1'569.68	1'405.46	11,68 %

Hypothekarische Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF)	355.63	355.63	0,00 %
Fremdfinanzierungsquote *	17,60 %	18,66 %	- 5,68 %
Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten	1,55 %	1,55 %	0,00 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren)	3,60	3,82	- 5,76 %

Erfolgsrechnung (in MCHF)

Mietzinseinnahmen	92.73	85.98	7,85 %
Nettoertrag	36.11	31.30	15,37 %
Gesamterfolg	88.83	63.28	40,38 %

* Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie in Prozent.

** 1-Jahres-Performance in Prozent. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist keine Garantie für die zukünftige Performance.
Die oben aufgeführten Performanceangaben verstehen 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

Christian Donzé, Präsident
Vize-Präsident der Generaldirektion der Walliser Kantonalbank,
Sitten

Daniel Wenger, Vize-Präsident
Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank,
Freiburg

Blaise Goetschin (*bis zum 28.02.2024*)
Präsident der Generaldirektion der Genfer Kantonalbank, Genf

Nicolas Krügel (*ab 28.02.2024*)
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 (*bis zum 06.11.2024*)
Thomas Vonaesch, COO
Jean-Marie Pilloud, CFO

Depotbank

Genfer Kantonalbank
Quai de l'Île 17
1211 Genf 2

Prüfgesellschaft

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

Ständige Schätzungsexperten

Bénédicte Montant, Architektin und Urbanistin SIA AGA, Genf
Louis Ganty, Eidg. diplomierter Schätzungsexperte, Corsier
Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI/
CIFI), Zürich, vertreten durch: Roxane Montagner, Master of Arts
UZH in Management & Economics, Genf und Raphaël Bourquin,
Master EPFL in Immobilienexpertise, Lausanne.

Fondsbericht

- Strategie des Fonds
- Kommentar der Fondsleitung

Strategie des Fonds

Der Immobilienfonds La Foncière hat seine Wurzeln in der Westschweiz und verfolgt langfristig eine defensive «Core/Core+»-Strategie.

Das oberste Ziel des Fonds besteht darin, das Risiko-Rendite-Profil für private und institutionelle Anleger zu optimieren und dabei die Attraktivität der Anlagen langfristig zu gewährleisten.

Der Fonds strebt mit seiner Strategie drei wichtige Ziele an:

- Qualitätswachstum des Liegenschaftsbestandes.
- Dekarbonisierung nach Vorgabe des Bundesgesetzes über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) und der kantonalen Klimagesetze.
- Regelmässige Ausschüttungen an die Anteilhaber.

Damit sollen Stabilität und Kontinuität gewährleistet und gleichzeitig die Verpflichtungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) eingehalten werden.

Investitionen

Der Fonds strebt nach einem qualitativen und massvollen Wachstum und konzentriert sich dabei auf zwei Arten von Immobilien:

- **Neuere Gebäude**
Erwerb von modernen Gebäuden mit einem etablierten Nachhaltigkeitsprofil, das eine optimale Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten gewährleistet.
- **Ältere Gebäude**
Auswahl von Immobilien mit Potenzial für energetische Sanierungen, die eine langfristige Wachstum des Portfolios ermöglichen.

Der Fonds erwirbt vorzugsweise Wohnimmobilien in städtischen Gebieten der Westschweiz mit moderaten Mieten und geht damit auf eine stabile und wachsende Nachfrage am Markt ein.

Vermögenswerte, die diese Kriterien nicht mehr erfüllen oder kein ausreichendes Wertsteigerungspotenzial bieten, können veräussert werden, um die Qualität und Performance des Portfolios langfristig zu sichern.

Verwaltung

Durch eine strikte und verantwortungsbewusste Verwaltung des Immobilienportfolios sollen stabile Erträge erwirtschaftet und deren Wert gesteigert werden. Die Optimierung des Cashflows basiert auf vier Säulen:

- Ehrgeiziges Renovations- und Unterhaltungsprogramm.
- Strikte Kontrolle der Betriebskosten.
- Geringhaltung der Leerstandsquote.
- Integration der ESG-Kriterien und Dekarbonisierungsplan.

Mit diesem Ansatz strebt der Fonds an, die Qualität und Attraktivität seines Immobilienbestands zu erhalten und gleichzeitig seine Finanzleistung zu optimieren.

Hypothekarische Verbindlichkeiten

Die Grundstücke dürfen bis zu maximal einem Drittel des Verkehrswerts belastet werden (Art. 65, Abs. 2 KAG, Art. 96, Abs. 1 KKV) und der angestrebte Verschuldungsgrad liegt in der Bandbreite zwischen 15 % und 25 %. Die aufgenommenen Hypotheken werden in der Regel in Tranchen über eine Gesamtlaufzeit von 1 bis 8 Jahren verteilt. Am 30.09.2024 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 3,6 Jahre.

Kommentar der Fondsleitung

Im Berichtsjahr sind mehrere für den Fonds bedeutende Ereignisse eingetreten. Alle neu aufgelegten Anteile wurden gezeichnet, was vom Vertrauen der Anleger in den Fonds zeugt. Durch die Änderungen des Fondsprospekts und des Fondsvertrages wurde die Nachhaltigkeitspolitik fest verankert und die Möglichkeit für die Einbringung von Sacheinlagen wurde geschaffen.

Geschäftsjahr 2023/2024

Neu gebaute Wohnungen (Bau und Kauf)	310
Durch Aufstockung oder Aufteilung neu geschaffene Wohnungen	8
Fertiggestellte Entwicklungsprojekte (Genf: Servette 89abc, Côté Parc)	2
Laufendes Projekt zum Rückbau und Wiederaufbau (Lausanne, Oron 14b)	1
Akquisitionen (Genf: Semailles 51)	1
Liegenschaftsverwaltungen, die mit der Verwaltung der 146 Liegenschaften des Fonds beauftragt sind	9

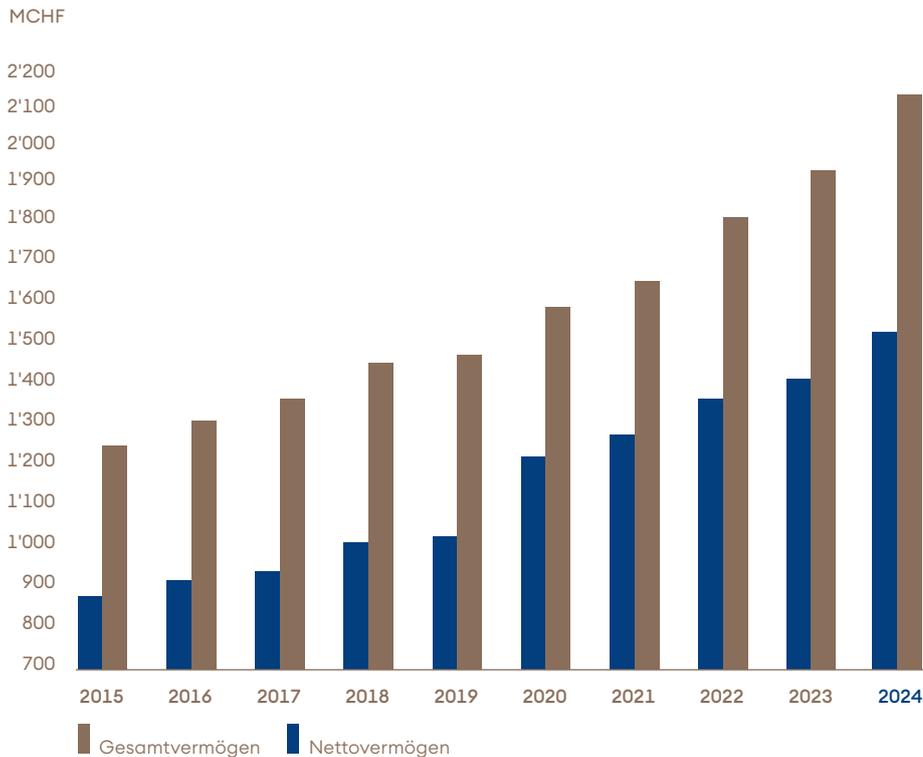
Anteilsemission

La Foncière hat im Berichtsjahr 2023/2024 eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt. Alle neuen Anteile wurden gezeichnet und brachten dem Fonds rund MCHF 113 frisches Kapital ein. Damit kann er weitere Wohnliegenschaften erwerben, seinen bestehenden Immobilienbestand verdichten und die Energieeffizienz der Bestandsgebäude verbessern. Mit den fertiggestellten Projekten und dem Erwerb der Liegenschaft Semailles 51 erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen um 310 Einheiten.

Performance des Fonds

Die Mietzinseinnahmen sind um 7,85% auf MCHF 92.73 gestiegen. Der Fonds plant eine Dividendenausschüttung in der Höhe von CHF 2.55 pro Anteil. Durch die abgeschlossenen Projekte und die Neuzukäufe stieg der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf über CHF 2 Milliarden.

Brutto- und Nettovermögen

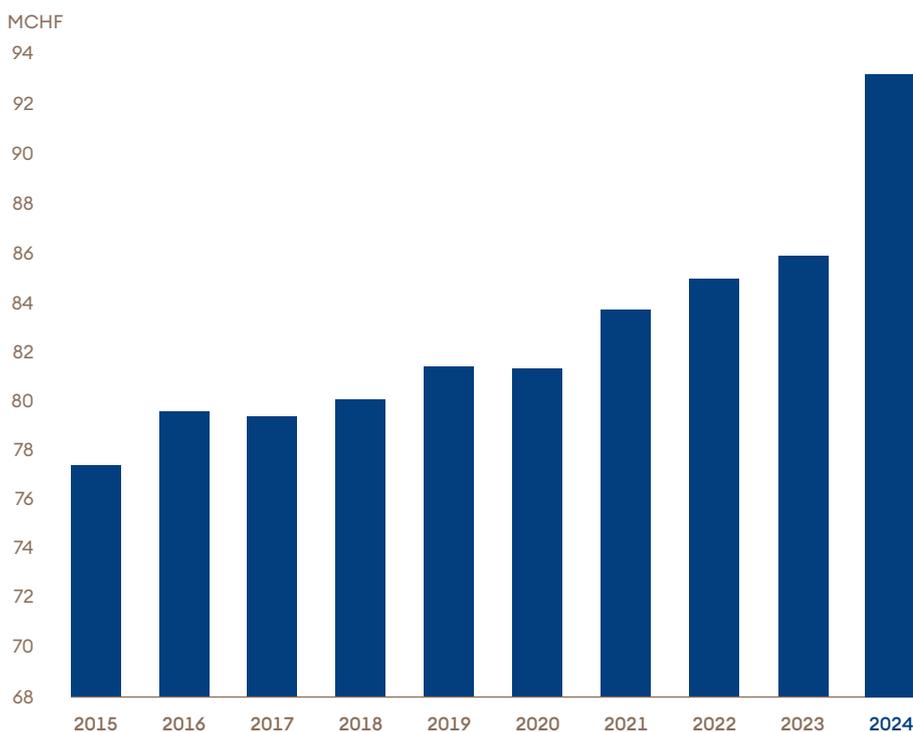


Das Bruttovermögen des Fonds wuchs im Berichtsjahr um 9,32% und erreichte am 30. September 2024 MCHF 2'107.89. Das Nettovermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um 11,68% auf MCHF 1'569.68.

Der Verkehrswert der Liegenschaften wurde von den Schätzungsexperten auf MCHF 2'020.26 geschätzt, was einem Zuwachs von MCHF 114.37 bzw. 6,00% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Steigerung ist hauptsächlich den abgewickelten Bauprojekten zurückzuführen.

Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,50% und 4,41% und beträgt im Mittel 3,11%.

Mietzinseinnahmen

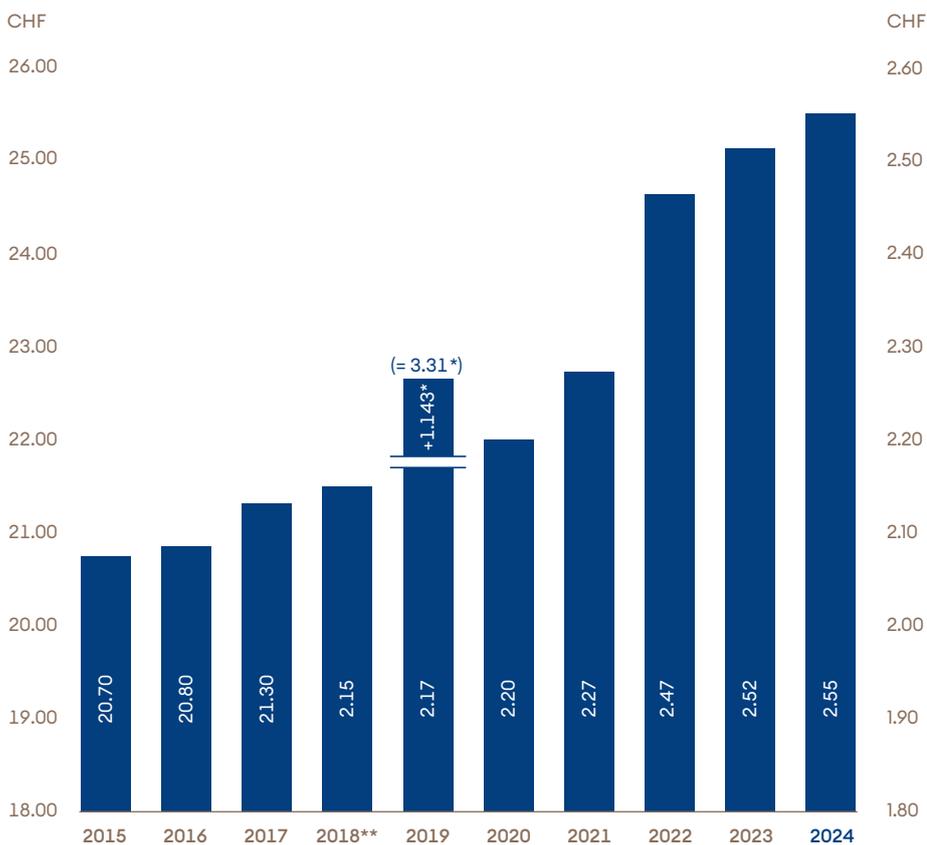


Das Total der verbuchten Mietzinseinnahmen beträgt MCHF 92.73, was einer Erhöhung von 7,85% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Der Mietzinsausfall infolge vorübergehender Leerstände beträgt 0,66% des jährlichen Mietertrags. Die geringe Leerstandsquote zeugt von der effizienten Betreuung der Objekte durch die Asset Manager.

Der Mietzinsausfall aufgrund der Zahlungsunfähigkeit von Mietern und der gewährten Mieterlasse machen 0,28% aus. 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.

La Foncière erhöht das ausgeschüttete Einkommen an die Anteilseigner. Die Gesellschaft verfolgt damit einen langfristigen und nachhaltigen Ansatz.

Am 9. Januar 2025 wird La Foncière eine Dividende in Höhe von CHF 2.55 pro Anteil ausschütten. Diese ordentliche Ausschüttung entspricht auf Basis des Börsenkurses vom 30. September 2024 einer Ausschüttungsrendite von 1,78%.

Die Aussichten für das kommende Geschäftsjahr sind vielversprechend. Die Akquisition eines Neubaus, die laufenden Rückbau-/Wiederaufbauprojekte sowie die Renovationsprojekte tragen zur Stärkung und Modernisierung unseres Liegenschaftenbestands bei.

Ordentliche Ausschüttung (CHF)	Coupon nr 72	Coupon nr 73*	Total
Bruttoausschüttung	2.200	0.350	2.550
Abzüglich: 35% Verrechnungssteuer	0.770	0.000	0.770
Ausgezahlter Nettobetrag	1.430	0.350	1.780

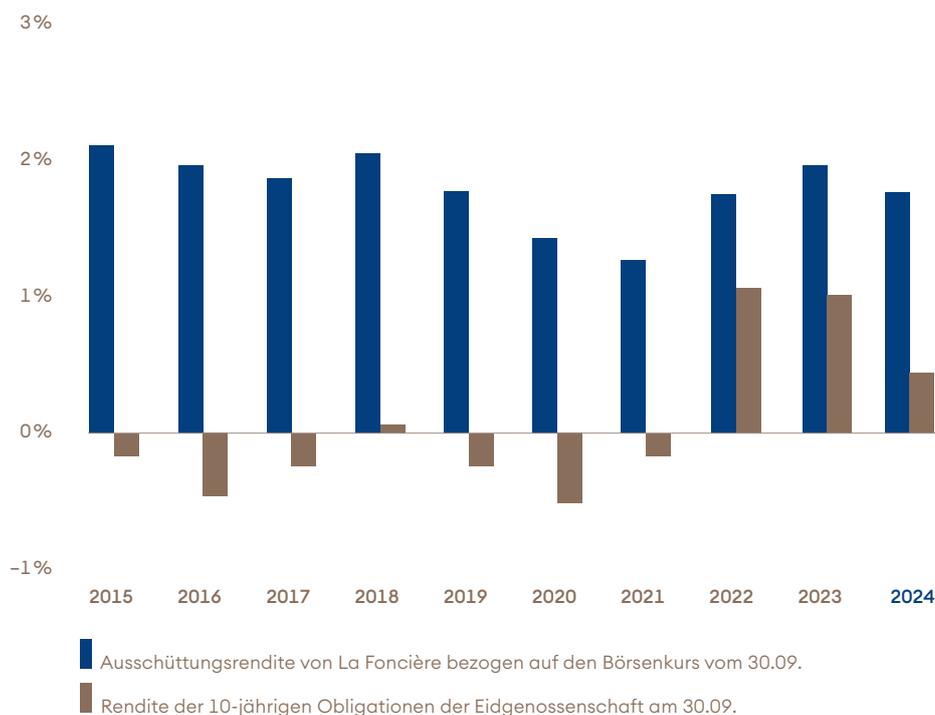
* Für Anteilinhaberinnen und Anteilinhaber steuerfrei.

Der Jahreserfolg erlaubt folgende Ausschüttung auf den Coupons Nr.72 und Nr.73:

- **Coupon Nr. 72** Dieser Coupon entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Er unterliegt der Verrechnungssteuer. Anteilinhaberinnen und Anteilinhaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.
- **Coupon Nr. 73** Dieser Coupon entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften in direktem Grundbesitz. Dieser Betrag ist steuerfrei und muss von den Anteilinhaberinnen und Anteilinhabern in der Steuererklärung nicht aufgeführt werden.

Für ausländische Anlegerinnen und Anleger gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

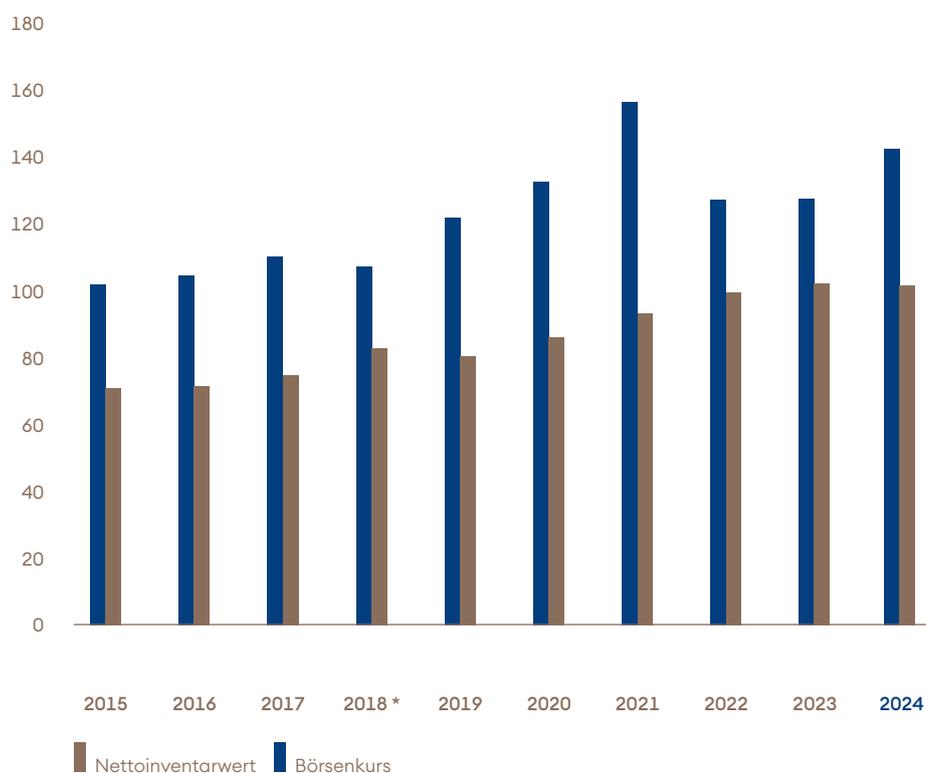
Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen



In einem durch Zinsschwankungen beeinflussten Marktumfeld verfolgt La Foncière weiterhin eine defensive Strategie, indem sie sich auf Investitionen in Wohnimmobilien in städtischen Gebieten konzentriert. Die Ausschüttungsrendite der ordentlichen Dividende beträgt 1,78%.

Die 10-jährigen Obligationen der Eidgenossenschaft rentieren am 30. September 2024 mit 0,410%

Börsenkurs und Nettoinventarwert



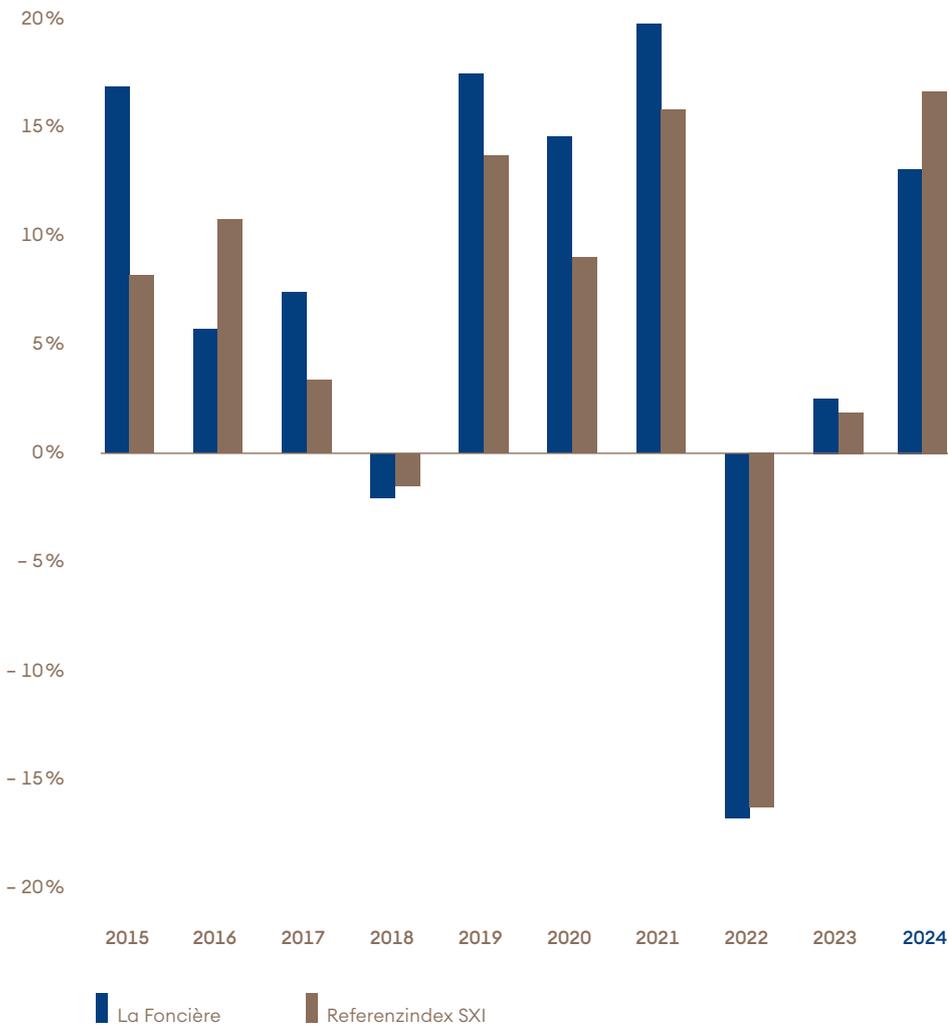
Der Börsenkurs schwankte im Berichtsjahr zwischen CHF 120.00 und CHF 142.00 und schloss am 30. September 2024 bei CHF 141.50.

Die Marktkapitalisierung stieg um Berichtsjahr um 19,52% bzw. MCHF 338.64 auf MCHF 2'073.68. Der Nettoinventarwerts pro Anteil stieg um 3,68% auf CHF 107.10 am 30. September 2024.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 99.60. Die Anzahl der ausstehenden Anteile erhöhte sich auf 14'654'959. Am 30. September 2024 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 Anteilsplit (im Verhältnis von 1:10) erfolgte mit Wirkung ab dem 21.02.2018.

Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI



Im Laufe des Geschäftsjahres 2023/2024 verzeichnete der Aktienkurs von La Foncière einen deutlichen Anstieg und schloss bei CHF 141.50.

Das Agio stieg ebenfalls und bleibt mit 32,12% eines der höchsten auf dem Markt.

Die Jahresperformance im Berichtsjahr beträgt 13,12%.

Sie liegt leicht unter der Performance des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR, der im selben Zeitraum mit 15,32% abschloss.

1-Jahres-Performance per 30.09.

Per 30.09.2024	La Foncière	Referenzindex SXI Real Estate Funds TR
1-Jahres-Performance	13,12%	15,32%
3-Jahres-Performance	- 4,47%	- 1,34%
5-Jahres-Performance	27,05%	23,05%
10-Jahres-Performance	66,69%	67,88%

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 liefert keinen Hinweis auf die laufende oder zukünftige Performance.

Perspektiven

Die Strategie zum Ausbau des Immobilienportfolios von La Foncière ist so ausgerichtet, dass sie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Optimierung des Liegenschaftenbestands, Einhaltung der ESG-Verpflichtungen und regelmässigen Ausschüttungen an die Anteilhaberinnen und Anteilhaber gewährleistet.

Durch systematisches Renovieren und die Nutzung des Verdichtungspotenzials bestehender Gebäude treibt der Fonds seinen energetischen Wandel voran, wertet seinen Liegenschaftenbestand weiter auf und sorgt für den Erhalt stabiler Erträge. Gegenwärtig laufen mehrere Projekte, durch die im Geschäftsjahr 2024/2025 mindestens 35 zusätzliche Wohnungen entstehen werden. Damit stärkt La Foncière seine Stellung als Referenz unter den Schweizer Immobilienfonds.

Die ESG-Kriterien werden zusehends stärker in die Strategie des Fonds integriert. Zu diesem Zweck verfolgt der Fonds vorsichtige Anlage- und Managementansätze, die es ihm ermöglichen, seine Resilienz zu bewahren, das Nachhaltigkeitsprofil seines Portfolios zu verbessern und Marktchancen zu nutzen.

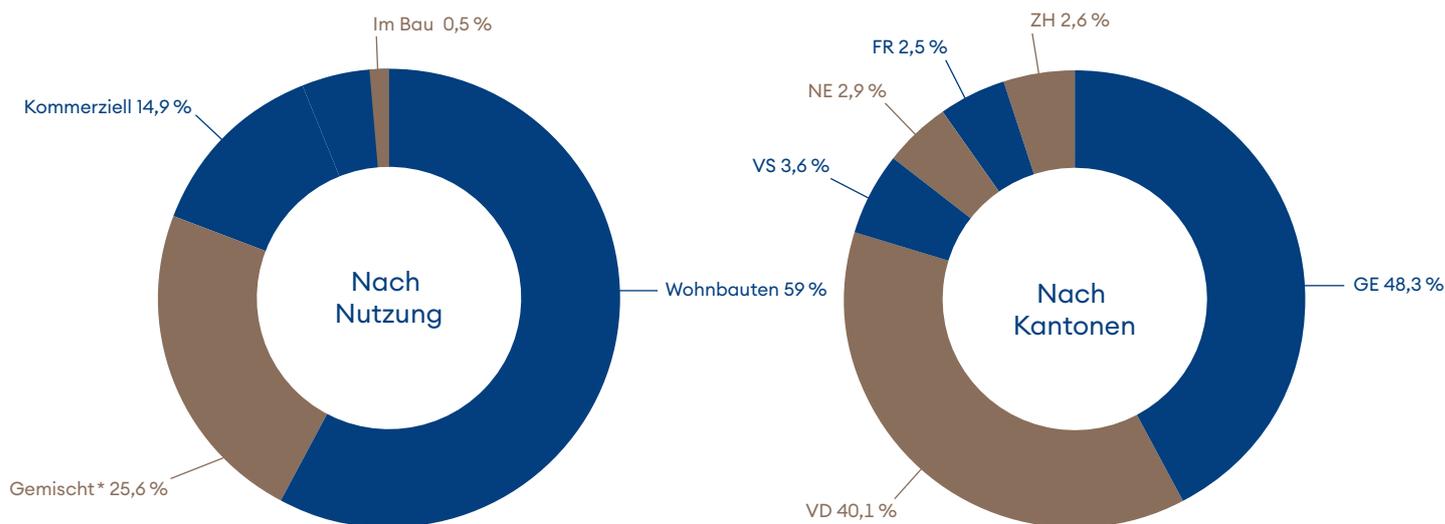
Um seinem Engagement zur Dekarbonisierung des Immobilienbestandes nachzukommen, wird das Verbesserungspotenzial der Gebäude eingehend untersucht und ein konkreter Plan für die Renovationen und deren Auswirkungen auf die CO₂-Emissionen erstellt.

Zudem wurden Richtlinien für die graue Energie der Gebäude bei Renovationen und Neubauten eingeführt. Neben den CO₂-Emissionen wird auch auf zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte wie Wasser- und Abfallmanagement, kohlenstoffarme Mobilität und Biodiversität geachtet.

Immobilienportfolio

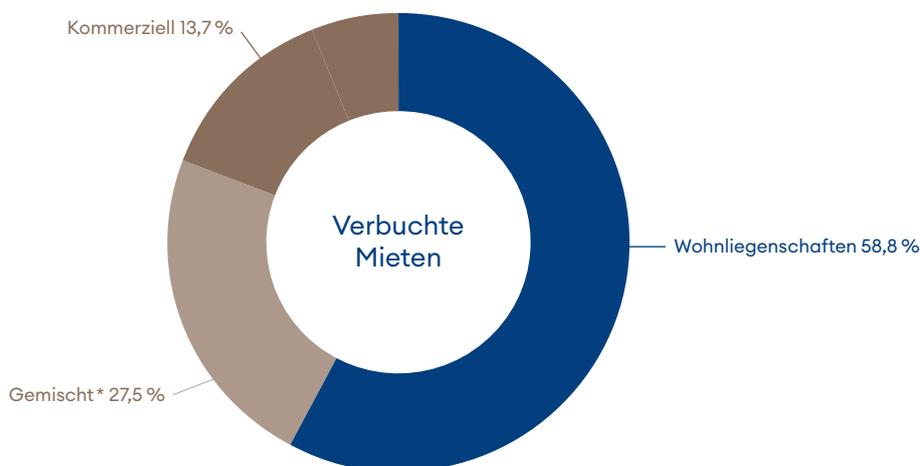
Auch in diesem Berichtsjahr nutzte der Fonds zahlreiche Wachstumschancen, vor allem im Kanton Genf. Mit der Vollendung der Bauprojekte Côté Parc und Servette 89abc steigt der Anteil der Neubauten im Portfolio.

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



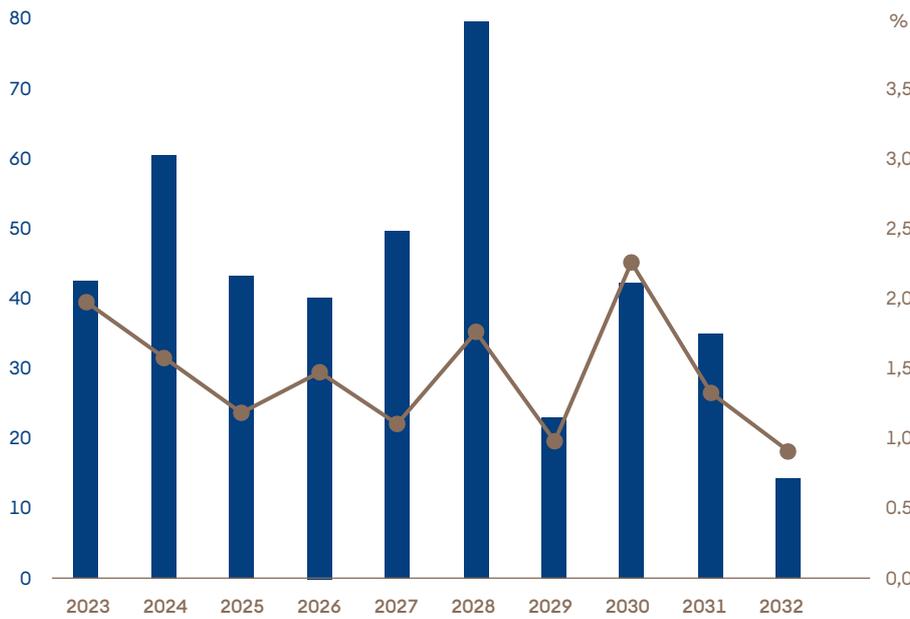
Die Merkmale des Liegenschaftenbestands sind fest etabliert: starke Gewichtung der Wohnbauten, sehr gute Makrolagen und Konzentration der Objekte in den beiden grossen städtischen Zentren der Westschweiz: Lausanne und Genf.

Am 30. September 2024 umfasste der Liegenschaftenbestand 146 Objekte mit insgesamt 4'568 Wohnungen und 77'424 m² Geschäftsflächen.

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

Hypothekarische Verbindlichkeiten

MCHF



Die hypothekarischen Verbindlichkeiten sind zeitlich gestaffelt und werden fest verzinst zu Sätzen zwischen 0,85% und 2,7616%.

Der durchschnittliche Schulzinssatz liegt unverändert bei 1,55%.

- Gesamtbetrag der im Bezugsjahr fälligen Hypothekentranchen.
- Durchschnittlicher Zinssatz der im Bezugsjahr fälligen Hypothekentranchen.

30.09.2024

30.09.2023

Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten

1,55%

1,55%

Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten

3,60 Jahre

3,82 Jahre

Entwicklungsprojekte, Bauvorhaben und Renovationen

Der Fonds realisiert vorzugsweise Bauprojekte an sorgfältig ausgewählten Standorten, die sich durch ihre Nachhaltigkeitsmerkmale und ihr architektonisches Design auszeichnen. Er realisiert dabei schwerpunktmässig nachhaltige Projekte mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

Vor Kurzem hat La Foncière in der Westschweiz zwei Grossprojekte in Genf abgeschlossen: die einzigartige Wohnüberbauung Côté Parc in Petit-Saconnex und ein gemischt genutztes Gebäude mit Geschäftslokalen und Wohnungen in der Rue de la Servette. Gegenwärtig verwirklicht der Fonds ein Projekt zum Rückbau und Wiederaufbau in der Route d'Oron 14b in Lausanne.

Nähere Angaben zum Nachhaltigkeitsansatz von La Foncière finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht weiter unten. Er enthält detaillierte Informationen zu unserem Engagement in Sachen ESG (Umwelt, Soziales, Governance).

Rückbau und Wiederaufbau

Lausanne, Route d'Oron 14b

Nach sorgfältiger Auswertung verschiedener Optionen wurde für die Renovation der Liegenschaft in der Route d'Oron 14b in Lausanne ein neuartiges Konzept für den Rückbau und Wiederaufbau gewählt. Das Projekt wurde Anfang Oktober 2023 in Angriff genommen und befindet sich bereits in der fortgeschrittenen Wiederaufbauphase.

Im August 2024 wurde der Rohbau aus Recyclingbeton fertiggestellt. Er umfasst das Fundament, das Untergeschoss sowie den Liftschacht und das Treppenhaus. Darauf wird eine Holzkonstruktion errichtet. Im September 2024 wurden die ersten vorgefertigten Dachstuhl Elemente geliefert und installiert. Anfang Dezember 2024 sollte der Dachstuhl fertig sein.

Das neue Gebäude in der Nähe des Place de la Sallaz und der Metrolinie M2 wird 35 Wohnungen umfassen. Dies sind 16 Wohnungen mehr als im alten Gebäude. Beim Bau wird auf die Einhaltung strenger Normen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geachtet. So ist unter anderem vorgesehen, innovative Bauelemente und Verfahren einzusetzen, wie Duschtassen mit Wärmerückgewinnung und die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung. In diesem Vorgehen spiegelt sich unser Engagement für die Erfüllung der gesellschaftlichen Erwartungen an eine nachhaltige Entwicklung wider.

Das Objekt sollte plangemäss im Herbst 2025 fertiggestellt werden. Den früheren Mietern, die während der Dauer der Bauarbeiten umgesiedelt wurden, wird ein Vorzugsrecht zum Bezug der neuen Wohnungen eingeräumt. Dieses Projekt veranschaulicht unseren Ansatz in Bezug auf Nachhaltigkeit und das Wohlbefinden der Bewohner und leistet einen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität dieses dynamischen Stadtgebiets.



Investitionsvolumen (CHF)	14'960'000
Anzahl Wohnungen	35
Label	Minergie-P
Energiequellen	Geothermie Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	09.2023
Geplanter Abschluss der Bauarbeiten	09.2025

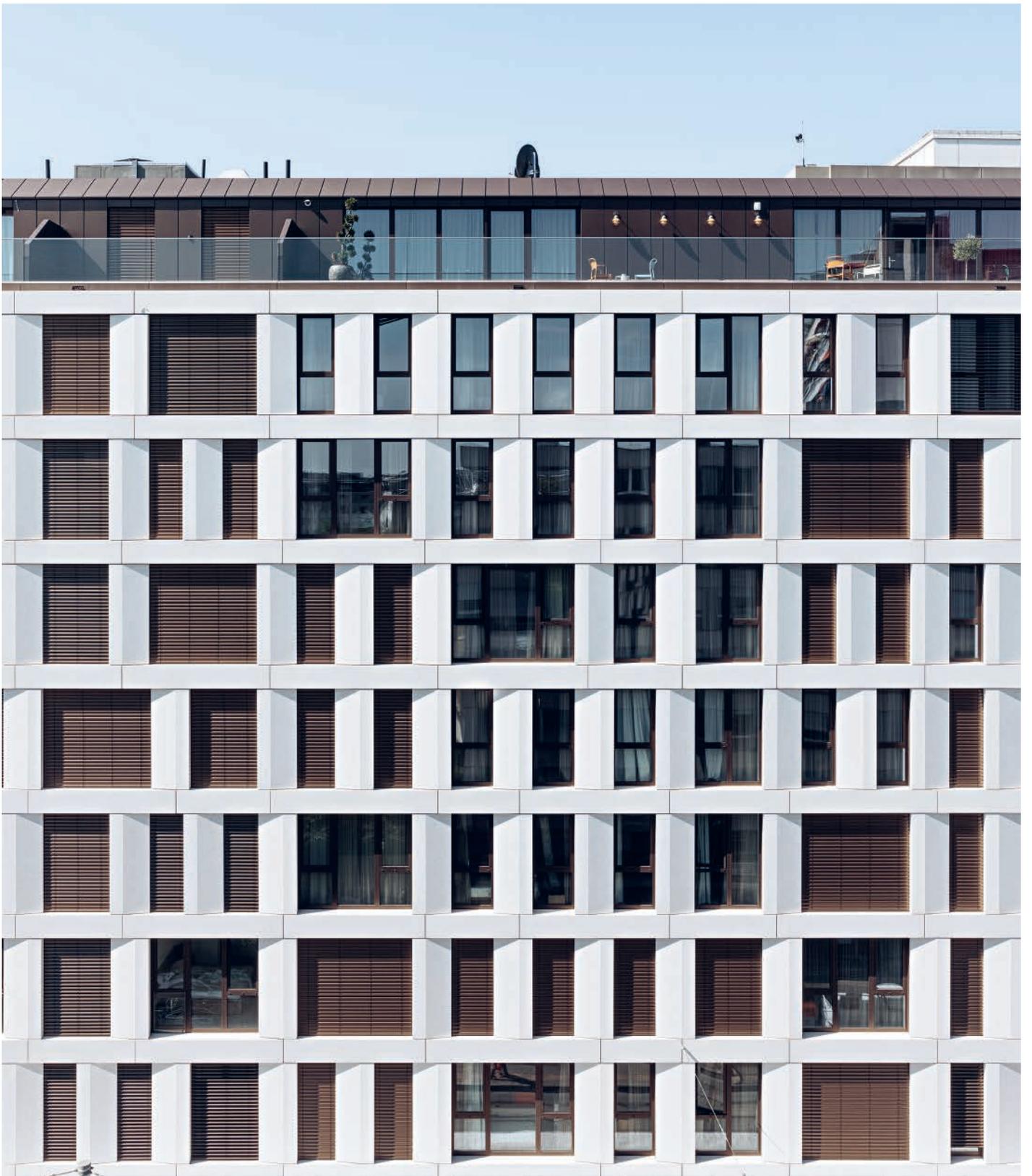
Fertiggestellte Projekte

Genf, Rue de la Servette 89abc

Das Projekt in der Rue de la Servette, unweit des Stadtzentrums von Genf, zeichnet sich durch seine bemerkenswerte urbane Präsenz und seine strategische Lage aus. Der Gebäudekomplex umfasst 62 Wohnungen, verschiedene Büroräume und mehrere Ladenlokale und ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Integration moderner Architektur in das bestehende Genfer Stadtgefüge. Die elegante Fassade, die sich je nach Blickwinkel des Betrachters optisch unterschiedlich präsentiert, fügt sich perfekt in das Stadtbild ein und trägt zur architektonischen Aufwertung der Strassenkreuzung Servette / Wendt bei.

Seit der schrittweisen Fertigstellung zwischen Dezember 2023 und Frühling 2024 herrschte eine rege Nachfrage nach den Wohnungen und Gewerbeflächen und das Gebäude wurde erfolgreich vermietet. La Foncière stellte bei diesem Projekt sein soziales Engagement unter Beweis. Den früheren Mietern, die das alte Gebäude aufgrund eines Problems in der Statik verlassen mussten, wurde angeboten, nach Abschluss des Umbaus wieder einzuziehen. Auch die ehemalige Hauswartin ist wieder eingezogen und hat ihre frühere Tätigkeit erneut aufgenommen. Sie berichtet über ihre Erfahrung in einem Gespräch, das im Nachhaltigkeitsbericht wiedergegeben wird.

Investitionsvolumen (CHF)	32'000'000
Anzahl Wohnungen	62
Gewerbeflächen (m ²)	980
Label	Minergie
Energiequellen	Fernwärmenetz Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	03.2021
Abschluss der Bauarbeiten	04.2024



Genf, Côté Parc

Die Überbauung Côté Parc wurde zwischen November 2023 und Herbst 2024 etappenweise fertiggestellt. Sie weist zahlreiche Besonderheiten auf.

Am 30. Mai 2024 wurde sie in Gegenwart von Vertretern der Politik und wichtiger Projektpartner, die mit ihrem Engagement einen erheblichen Beitrag zur erfolgreichen Verwirklichung des Projekts beigetragen haben, offiziell eingeweiht. Die Einweihungsfeier war der krönende Abschluss für die beispielhafte Zusammenarbeit aller beteiligten Parteien.

Dank der präzisen Planung und Ausführung der Bauarbeiten konnten die Bewohner des bestehenden Seniorenheims während der ganzen Dauer der Baustelle in ihrer Residenz bleiben. Das Projekt umfasst drei Neubauten und die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes in einem 5 Hektar grossen Park. Die neu eingerichtete Kindertagesstätte mit 57 Plätzen stellt einen weiteren Pluspunkt für die jungen Familien des Quartiers dar.

Fast alle Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden. Dies ist nicht zuletzt der Qualität und Attraktivität der Überbauung zu verdanken.

Im Rahmen eines gemeinsamen Projekts mit der Kunsthochschule Genf (HEAD) wurde die Anlage künstlerisch aufgewertet. Das von Matylida Florez und Léa Gase geschaffene Bodenmosaik «Le Marelia» schmückt den « Dorfplatz » des generationenübergreifenden Quartiers und verleiht ihm eine eigene kulturelle Identität.

Côté Parc ist ein Paradebeispiel für sorgfältige Planung und effiziente Ausführung, sowie für ein starkes Engagement zur Förderung von Lebensqualität, Nachhaltigkeit und kulturellem Reichtum.

Investitionsvolumen (CHF)	137'400'000
Anzahl Wohnungen	216
Gewerbeflächen (m ²)	4'600
Label	Gebäude Dahlia und Sequoia: Minergie-P Gebäude Azalées: Minergie
Energiequellen	Geothermie Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	05.2021
Abschluss der Bauarbeiten	Etappenweise Fertigstellung von November 2023 bis Herbst 2024



Renovationsen

2024 wurden mehrere Renovationsprojekte abgeschlossen, durch die der Wohnkomfort und die Energieeffizienz der Gebäude erheblich verbessert wurden.

Ziel der Renovationsarbeiten war es, die gebäudetechnischen Infrastrukturen zu modernisieren und die neuen Normen hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu erfüllen. Dadurch wurde nicht nur die Energieeffizienz der Gebäude verbessert, sondern auch der Lebensraum für die Bewohner angenehmer gestaltet.

Genf, Rue de Lausanne 63 – 65

Art der Arbeiten	Vollsanierung der Gebäudehülle
Investitionsvolumen (CHF)	4'260'000
Energiequellen	Erdgas Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	03.2023
Geplanter Abschluss der Bauarbeiten	12.2024

Lausanne, Rue de la Pontaise 25

Art der Arbeiten	Aufstockung und Schaffung von 2 Wohnungen mit Terrasse (vermietet) Vollsanierung der Gebäudehülle und Renovation der Gemeinschaftsräume
Investitionsvolumen (CHF)	3'193'000
Energiequellen	Erdgas bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz
Beginn der Bauarbeiten	05.2023
Geplanter Abschluss der Bauarbeiten	11.2024

Prilly, Chemin du Vieux Collège 6–8

Art der Arbeiten	Aufstockung und Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrasse (alle vermietet) Vollsanierung der Gebäudehülle und Renovation der Gemeinschaftsräume
Investitionsvolumen (CHF)	4'355'000
Energiequellen	Erdgas (Abklärung für Geothermie läuft) Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	10.2023
Geplanter Abschluss der Bauarbeiten	11.2024

Lausanne, Avenue de Montchoisi 18 bis

Art der Arbeiten	Aufstockung und Schaffung von 4 Wohnungen (alle vermietet) Vollsanierung der Gebäudehülle einschliesslich der Fenster
Investitionsvolumen (CHF)	2'220'000
Energiequellen	Heizöl bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz
Beginn der Bauarbeiten	06.2022
Abschluss der Bauarbeiten	10.2023

Montreux, Avenue Nestlé 21

Art der Arbeiten	Vollsanierung der Gebäudehülle und umfassende Renovation der gemeinschaftlich genutzten Räume und des Eingangsbereichs
Investitionsvolumen (CHF)	4'101'000
Energiequellen	Erdgas Wärmepumpe
Beginn der Bauarbeiten	08.2022
Abschluss der Bauarbeiten	09.2024

Lausanne, Avenue de Béthusy 82 – 84

Art der Arbeiten	Aufstockung und Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrasse (vermietet) Fassadenrenovation ohne Isolierung (denkmalgeschützt) Einrichtung eines neuen Abstellplatzes für Abfallcontainer
Investitionsvolumen (CHF)	3'131'000
Energiequellen	Erdgas bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	02.2023
Geplanter Abschluss der Bauarbeiten	10.2024

Lausanne, Avenue de Béthusy 80

Art der Arbeiten	Aufstockung und Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrasse (vermietet) Fassadenrenovation ohne Isolierung (denkmalgeschützt) Einrichtung eines neuen Abstellplatzes für Abfallcontainer
Investitionsvolumen (CHF)	2'418'000
Energiequellen	Erdgas bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz Photovoltaik-Paneele
Beginn der Bauarbeiten	07.2023
Geplanter Abschluss der Bauarbeiten	10.2024

Akquisitionen

Im Rahmen seiner Anlagestrategie erwarb der Fonds im August 2024 das Wohngebäude im Chemin des Semailles 51 in Grand-Lancy, Genf.



Die Nachbarliegenschaft, Chemin des Semailles 49, befindet sich bereits im Besitz von La Foncière. Mit dieser neuen Akquisition in einem stark expandierenden Wohnquartier ergibt sich für den Fonds Synergie- und Optimierungspotenzial bei den geplanten Renovationsarbeiten und der gemeinsamen Bewirtschaftung beider Gebäude. Vorgesehen sind umfassende energetische Sanierungsarbeiten mit Anschluss an das Fernwärmenetz zur Verbesserung der ökologischen Leistungsbilanz der Gebäude.

Das neu hinzugekaufte Objekt besteht grösstenteils aus Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter gerecht werden. Es verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ist nur knapp 30 Minuten vom Bahnhof Cornavin entfernt.

Von etwa 2'720 m² Gesamtmietfläche entfallen 2'320 m² auf Wohnungen, die fast alle vermietet sind. Dies garantiert eine stabile Cashflow-Rendite.

Kaufpreis (CHF)	17'000'000
Gebäudetyp	Wohnungen + Geschäftsfläche + Parkplätze
Mietfläche (m ²)	Ca. 2'720

Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Liegenschaften, Bauland, Baurechte

Käufe	CHF 17'000'000
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

Finanzbericht

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

Vermögensrechnung

	30.09.2024	30.09.2023
	CHF	CHF
Bank		
Bankguthaben auf Sicht	2'772'443.51	5'547'238.20
Bankguthaben auf Zeit	63'000'000.00	-
Grundstücke		
Wohnbauten	1'190'430'000.00	1'071'765'000.00
Kommerziell genutzte Bauten	301'234'000.00	244'664'000.00
Gemischte Bauten	518'546'000.00	410'881'000.00
Bauland, Abbruchobjekte, angefangene Bauten	10'049'000.00	178'579'000.00
Sonstige Vermögenswerte	21'859'026.16	16'721'864.40
Gesamtfondsvermögen	2'107'890'469.67	1'928'158'102.60
Abzüglich:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	38'000'000.00	59'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	23'062'524.55	22'621'379.63
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	317'625'000.00	296'625'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'000'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'728'202'945.12	1'548'911'722.97
Geschätzte Liquidationssteuern	158'520'000.00	143'449'000.00
Nettofondsvermögen	1'569'682'945.12	1'405'462'722.97
Anzahl Anteile im Umlauf	14'654'959	13'608'177
Nettoinventarwert pro Anteil	107.10	103.30
Anteile im Umlauf	Anzahl	Anzahl
Stand am 1. Oktober	13'608'177	13'608'177
Rücknahmen im Berichtsjahr	-	-
Ausgabe von Anteilen im Berichtsjahr	1'046'782	-
Stand am 30. September	14'654'959	13'608'177

	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	110'336'710.80	105'147'393.80
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 Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'405'462'722.97	1'375'796'725.24
Ausschüttung Coupons Nr. 70–71 und 68–69	–34'292'606.04	–33'612'197.19
Saldo aus dem Anteilsverkehr	109'681'817.96	–
Gesamterfolg	88'831'010.23	63'278'194.92
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	1'569'682'945.12	1'405'462'722.97

Erfolgsrechnung

	2023/2024*	2022/2023*
	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	235'562.49	-
Mietzinseinnahmen	92'725'974.02	85'983'597.18
Sonstige Erträge	81'400.78	78'446.59
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	512'923.18	-
Total Erträge	93'555'860.47	86'062'043.77
Abzüglich:		
Hypothekarzinsen	5'884'026.05	4'885'289.50
Laufender Unterhalt	8'983'189.28	8'713'466.92
Renovationen	8'704'352.86	10'146'553.46
Liegenschaftenverwaltung:		
Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung	4'018'231.28	4'460'651.18
Steuern und Gebühren	9'043'613.79	8'176'024.15
Verwaltungsaufwand	6'181'861.85	5'680'469.60
Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	2'251'806.69	1'958'102.53
Nettoabschreibungen von Sachanlagen	5'189'317.00	4'031'685.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	8'704'352.86	10'146'553.46
Entnahme	- 8'704'352.86	- 10'146'553.46
Reglementarische Vergütungen:		
An die Fondsleitung**	5'784'476.00	5'436'428.00
An die Depotbank	929'700.00	884'684.55
Drucksachen und Publikationen	144'065.71	122'173.45
Schätzungs- und Prüfaufwand	329'935.00	268'965.78
Total Aufwendungen	57'444'575.51	54'764'494.12
Nettoertrag	36'111'284.96	31'297'549.65
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	36'111'284.96	31'297'549.65
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	52'719'725.27	31'980'645.27
Gesamterfolg des Berichtsjahres	88'831'010.23	63'278'194.92

* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

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

Verwendung des Erfolges

	2023/2024*	2022/2023*
	CHF	CHF
Ertrag des Berichtsjahres	36'111'284.96	31'297'549.65
Vortrag des Vorjahres	21'861'374.96	24'856'431.35
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	57'972'659.92	56'153'981.00
Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons Nr. 70 – 71	–	34'292'606.04
Coupons Nr. 72 – 73	37'370'145.45	–
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung bei den Immobiliengesellschaften	3'495'804.26	6'517'876.34
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung beim Fonds	17'106'710.21**	15'343'498.62***
Total	57'972'659.92	56'153'981.00

* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

** Davon sind CHF 2'109'218.30 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.

*** Davon sind CHF 1'814'685.67 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Dauer	Zinssatz	Betrag am 30.09.2023 CHF	Bezogen CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2024 CHF
Verbindlichkeiten unter einem Jahr					
01.03.2023 – 02.10.2023	2,20654%*	17'000'000.00	-	17'000'000.00	-
02.10.2023 – 01.11.2023	2,20360%*	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
01.11.2023 – 01.12.2023	2,20202%*	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
01.03.2023 – 02.10.2023	2,20654%*	17'000'000.00	-	17'000'000.00	-
02.10.2023 – 01.11.2023	2,20360%*	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
01.11.2023 – 01.12.2023	2,20202%*	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00	-	25'000'000.00	-
10.01.2024 – 10.07.2024	2,04658%	-	34'500'000.00	34'500'000.00	-
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00	-	-	25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00	-	-	13'000'000.00
		97'000'000.00	102'500'000.00	161'500'000.00	38'000'000.00
Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
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
09.11.2023 – 09.11.2027	1,8425%	-	25'000'000.00	-	25'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	15'100'000.00	-	-	15'100'000.00
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616%	32'000'000.00	-	-	32'000'000.00
01.12.2023 – 30.11.2028	1,72500%	-	17'000'000.00	-	17'000'000.00
01.12.2023 – 30.11.2028	1,72500%	-	17'000'000.00	-	17'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	22'900'000.00	-	-	22'900'000.00
		167'205'000.00	59'000'000.00	-	226'205'000.00
Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren					
01.12.2022 – 01.12.2030	2,2666%	42'000'000.00	-	-	42'000'000.00
16.01.2023 – 16.01.2031	2,2856%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00
25.01.2021 – 27.01.2031	0,8500%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00
26.03.2021 – 26.03.2031	0,8700%	15'000'000.00	-	-	15'000'000.00
28.02.2022 – 27.02.2032	0,8500%	14'420'000.00	-	-	14'420'000.00
		91'420'000.00	-	-	91'420'000.00
Total der Verbindlichkeiten					
		355'625'000.00	161'500'000.00	161'500'000.00	355'625'000.00

* Hypothek zum SARON-Zinssatz.

Anhänge

- Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts
- Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien
- Offizielle Couponzahlstellen
- Immobiliengesellschaften
- Liegenschaftenverwaltung (Delegation von Teilaufgaben)
- Vergütung der Depotbank
- Vergütung der Fondsleitung
- Angaben zu Fällen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
- Inventare 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 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 Endwertes 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 sich gegebenenfalls bietende Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,50 % und 4,41 % und beträgt im Mittel 3,11 %. 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 der Liegenschaft am 30. September und ihren Gestehungskosten ermittelt.

Bewertung der übrigen Posten der Vermögensrechnung

Die übrigen Posten der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibung 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)
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.2024	25'865'506.88
Bedingte Verpflichtungen	30.09.2024	18'589'081.39
Garantien an Dritte	30.09.2024	6'333'020.00

Offizielle Couponzahlstellen

Genfer Kantonalbank, Genf	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Freiburger Kantonalbank, Freiburg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Zweigniederlassung Lugano, Lugano
Walliser Kantonalbank, Sitten	
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.

Liegenschaftsverwaltung (Delegation von Teilaufgaben)

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

Cogestim SA, Lausanne	Naef Immobilier Genève SA, Genf
Comptoir Immobilier SA, Agentur Lausanne, Lausanne	Pilet & Renaud SA, Genf
Comptoir Immobilier SA, Agentur Sitten, Sitten	Régie Braun SA, Lausanne
Gruyère Immo SA, Bulle	Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg
Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich	

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

Vergütung der Depotbank

		Höchstsatz gemäss Fondsprospekt	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 Geschäftsjahres angewandter Zinssatz.
Im Berichtsjahr wurden keine Entschädigungen, wie Retrozessionen oder Rabatte ausgerichtet.

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 %	3,00 %
Für die Rücknahmekommission	Art. 18 Abs. 2	2,00 %	entfällt
Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	Art. 19 Abs. 6 Bst. a	2,00 %	2,00 %
Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovationen oder Umbauten	Art. 19 Abs. 6 Bst. b	3,00 %	3,00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung	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.

Angaben zu Fällen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen des Fondsprospekts und des Fondsvertrags

Im März 2024 wurden der Fondsprospekt und der Fondsvertrag geändert. Sie enthält nunmehr auch die Grundsätze der von La Foncière angewandten Nachhaltigkeitspolitik. Ende September 2024 wurde auch die Möglichkeit geschaffen, Sacheinlagen in den Fonds einzubringen, geschaffen. Diese Änderung verleiht dem Fonds mehr Flexibilität bei der Verwaltung seines Immobilienportfolios und zeugt von den Bemühungen, sich stetig an die Bedürfnisse des Immobilienmarktes anzupassen.

Akquisition nach dem Bilanzstichtag

Der Fonds hatte die Gelegenheit, nach Abschluss des Berichtsjahres das Nachbargebäude in der Rue de la Servette zu erwerben, das in einem Gemeinschaftsprojekt mit dem früheren Besitzer neu gebaut worden war. Somit gehören La Foncière nun sowohl das Haus Nummer 89abc als auch das Haus Nummer 93.

Prüfgesellschaft

Das Honorar der Prüfgesellschaft belief sich auf CHF 147'000.00. Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Leistungen erbracht.

Änderung bei der Fondsleitung

Der Generaldirektor Michael Loose hat die Fondsleitung verlassen.

Inventar der Liegenschaften

	Gestehungskosten* CHF	Verkehrswert CHF	Versicherungswert CHF
Wohnbauten	582'906'013.63	1'190'430'000.00	1'014'445'110.90
Kommerziell genutzte Liegenschaften	148'293'030.86	301'234'000.00	191'342'173.54
Gemischte Bauten	261'196'678.23	518'546'000.00	446'363'173.82
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	6'029'681.07	10'049'000.00	0.00**
Total	998'425'403.79	2'020'259'000.00	1'652'150'458.26
<i>Davon im Baurecht</i>	<i>134'966'166.93</i>	<i>164'502'000.00</i>	<i>134'966'166.92</i>

* Die Abschreibungen wurden in den Gestehungskosten nicht berücksichtigt.

** Für die Gebäude im Bau wurden Bauversicherungspolizen in Höhe der Baukosten abgeschlossen.

Liegenschaftenverzeichnis

	Ort	Art des Objektes	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Wohnungen in m ²
Freiburg	Bulle				
	Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6	I			
	Rue de Vevey 89 - 95	I	1965	84	5'081
	Rue du Vieux-Pont 76		1958	24	1'428
	Freiburg				
	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
	Carouge				
	Rue J.-Dalphin 46 bis		1953	18	949
	Genf				
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III			
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	1905	25	1'431
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		1920	17	1'424
	Rue de l'Ancien-Port 2		1911	20	1'720
	Quai Ernest-Ansermet 6		1930	23	1'467
	Rue des Barques 2 - 4	III	1978	46	3'315
	Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27		1985	59	5'343
	Rue de Contamines 9		1951	41	2'301
	Rue Pierre Fatio 8	III	1900	12	978
	Rue Franklin 2	III	1963	35	2'125
	Rue Franklin 4 - 6		1964	40	1'710
	Rue Franklin 6 (annexe)	III	1965	2	399
	Rte de Frontenex 57		1934	38	2'355
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12	III	1971	55	2'423
	Rue Charles-Giron 9		1932	17	1'647
Av. de la Grenade 9 - 11		1900	20	1'770	
Rue de Lausanne 63 - 65 / Ferrier 8 - 10	II	1960	33	2'795	
Rue de Lyon 75 - 77	II	2019	34	2'327	
Rue de Lyon 67 bis	I				
Rue François-Ruchon 1 - 3	I	1962	86	5'243	
Rue Henri-Mussard 20		1950	32	1'702	
Rue de-Miléant 3 - 5		1934	68	3'841	
Ch. Moïse-Duboule 23 - 25		1956	33	1'839	
Rue du Môle 2 - 4	I / III				
Rue des Pâquis 39 - 41	I / III	1963	83	5'474	
Rue des Mouettes 9		1959	24	1'439	
Rue des Pâquis 18	III	1953	24	1'155	
Av. Eugène-Pittard 1		1977	27	2'063	
Bd du Pont-d'Arve 61		1929	14	1'188	
Rue Rothschild 15	II	1971	-	-	
Rue du Roveray 20	III	1970	11	538	
Bd St-Georges 72	II	1964	3	244	
Rue St-Ours 5	III	1975	33	2'216	
Rue de la Servette 89 abc		2023	62	3'904	
Rue du Stand 40	II	1957	7	562	
Ch. Thury 12		1932	12	1'360	
Ch. Colladon 7 A&B - Azalées (surélévation)	V	2024	59	4'314	
Chemin des Crêts 20 - Dahlia	V	2024	66	4'434	
Av. Trembley 12 A&B - Azalées	V	2024	42	2'793	
Av. Trembley 12 C - Séquoia Logements	III / V	2024	49	2'847	
Av. Trembley 12 D - Séquoia Hôtel	II / V	2024	-	-	
Av. Trembley 12 D - Trembley Parking	V	2024	-	-	
Rue de Vermont 8 - 8A	I	1967	57	4'255	
Rue Voltaire 16	II	1963	-	-	

Geschäftsräume in m ²	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs- kosten	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
728	22	7'794'277.35	16'362'000.00	1'077'771.65
-	13	1'338'024.90	4'881'000.00	294'660.00
-	7	1'523'710.35	3'857'000.00	232'971.00
2'471	-	10'409'188.65	13'051'000.00	829'975.00
-	10	1'120'211.77	4'299'000.00	239'653.00
-	8	2'204'058.31	8'491'000.00	473'646.50
20	-	1'015'187.10	5'130'000.00	264'138.00
362	-	3'289'065.05	9'258'000.00	478'049.00
49	-	5'881'212.55	11'070'000.00	480'936.50
23	-	2'282'864.18	9'422'000.00	454'893.80
19	4	6'848'152.65	9'463'000.00	413'459.50
611	43	14'172'859.30	26'893'000.00	1'294'472.50
41	79	30'812'855.50	36'238'000.00	1'642'909.50
10	39	8'425'295.07	17'820'000.00	818'045.72
395	6	2'519'818.55	11'194'000.00	489'615.00
606	-	3'552'167.33	15'069'000.00	776'240.00
226	-	3'234'476.03	10'213'000.00	539'125.00
147	52	1'521'897.05	3'943'000.00	225'576.00
29	-	2'006'121.50	12'604'000.00	615'916.00
1'289	1	10'172'110.26	19'976'000.00	1'059'752.95
16	2	2'696'883.05	8'712'000.00	390'005.00
66	-	3'209'908.78	10'432'000.00	496'098.50
6'997	44	27'425'896.24	55'596'000.00	2'887'614.00
4'944	22	54'193'553.47	69'785'000.00	2'645'448.80
492	91	14'536'267.63	39'856'000.00	1'790'943.50
-	6	2'085'058.05	11'218'000.00	507'174.50
30	-	11'117'589.23	20'547'000.00	977'248.50
88	6	2'981'593.82	10'181'000.00	532'623.50
2'681	-	18'506'891.17	42'762'000.00	2'055'598.00
233	-	2'112'555.38	8'107'000.00	433'231.00
601	-	1'992'278.60	8'706'000.00	448'234.40
442	22	7'473'080.55	13'930'000.00	681'725.05
120	-	2'502'331.35	7'214'000.00	355'122.50
2'740	-	3'356'520.75	21'995'000.00	1'021'068.00
290	-	2'156'659.75	4'619'000.00	242'745.00
3'922	2	10'810'145.95	23'156'000.00	1'169'032.00
1'533	24	13'013'256.10	27'342'000.00	1'263'914.50
951	-	37'320'179.34	43'173'000.00	742'849.00
1'129	1	1'779'409.65	11'350'000.00	532'080.00
14	2	2'046'861.80	6'905'000.00	316'583.00
-	-	28'584'279.79	23'803'000.00	693'850.00
-	-	25'529'699.34	39'827'000.00	1'542'000.00
857	-	25'299'652.73	37'224'000.00	420'325.00
631	1	26'219'721.82	28'395'000.00	1'020'127.00
3'175	23	20'748'141.54	22'972'000.00	167'508.00
-	177	8'584'671.71	12'281'000.00	143'827.50
456	52	21'144'775.40	28'722'000.00	1'414'798.05
1'314	-	1'789'866.15	6'804'000.00	373'967.00

Ort	Art des Objektes	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Wohnungen in m ²	
Neuenburg	Av. Théodore-Weber 3	1910	16	2'125	
	Av. Théodore-Weber 24	1900	21	1'255	
	Av. Wendt 48	1955	64	3'769	
	Rue de Zurich 34	1900	14	923	
	Rue de Zurich 36-38	II	1962	32	1'794
	Grand-Lancy				
	Ch. des Semailles 49-51		1972	62	3'816
	Onex				
	Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47		1978	40	2'597
	Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53		1978	40	2'598
Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51		1978	32	2'237	
Neuenburg					
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					
Martigny					
Av. de la Gare 50	I / III				
Av. de la Moya 2 - 2 bis	I / III	1964	45	3'322	
Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14		1968	107	6'567	
Rue du Léman 31		1987	33	2'473	
Sitten					
Rue des Amandiers 11 - 13 - 15		1957	35	1'998	
Rue des Rochers 3 - 5		1955	16	1'025	
Rue de St-Guérin 10 - 12		1954	26	1'429	
Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18	I				
Ch. du Vieux-Canal 35 - 37	I	1965	67	4'974	
Waadt					
Lausanne					
Ch. des Aubépines 5		1952	23	1'309	
Av. de Béthusy 80		1938	20	1'008	
Av. de Béthusy 82 - 84		1939	30	1'779	
Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	1969	3	151	
Av. Cécil 5		1934	24	1'278	
Rue Centrale 17 - 19	III	1932	22	1'810	
Ch. de Chandieu 8 - 10		1934	20	1'385	
Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis		1988	27	2'391	
Av. d'Echallens 59		1956	65	3'602	
Av. Floréal 8		1934	12	879	
Av. de la Harpe 7 - 9	I				
Rue Voltaire 9	I	1910	36	3'196	
Ch. de la Joliette 2 - 4	III	1966	42	2'641	
Rue de Langallerie 4	III	1949	18	1'169	
Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70		1950	97	6'287	
Av. Mon-Loisir 4		1935	18	1'129	
Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10	I / III				
Rue Etraz 7 - 9 - 11	I / III	1941	61	3'798	
Av. de Montchoisi 18 - 18 bis - 20		1937	45	2'598	
Av. de Montchoisi 47		1946	27	1'674	
Av. du Mont-d'Or 45		1948	16	786	
Rte d'Oron 14 B	IV	1955	-	-	
Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29	III	1902	77	6'678	
Rue Eglise-Anglaise 5					
Ch. des Paleyres 14 - 16		1953	49	2'064	
Pl. de la Palud 13	III	1948	8	433	

Geschäftsräume in m ²	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs- kosten	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
-	-	10'637'417.38	13'041'000.00	514'399.00
-	-	4'775'327.49	9'275'000.00	425'061.50
-	23	7'538'099.78	21'983'000.00	946'717.30
215	1	1'227'345.28	5'147'000.00	276'125.00
2'010	28	3'666'370.83	14'424'000.00	806'846.00
726	6	25'661'253.83	28'893'000.00	557'413.50
108	28	6'340'411.42	13'354'000.00	715'460.00
-	28	6'827'311.63	12'608'000.00	684'941.50
24	25	6'554'370.40	8'367'000.00	457'745.50
728	7	5'260'730.35	5'773'000.00	375'890.15
129	-	5'026'915.35	12'134'000.00	648'058.50
705	-	3'028'892.00	10'075'000.00	536'725.00
267	1	3'557'982.85	3'972'000.00	225'300.00
325	-	3'863'948.25	14'477'000.00	785'866.50
1'543	-	5'021'391.75	13'940'000.00	705'471.00
1'585	26	7'904'210.15	14'973'000.00	822'551.00
80	58	7'129'124.15	20'577'000.00	1'262'290.00
-	37	4'512'409.22	7'251'000.00	440'548.00
277	6	2'093'198.70	5'964'000.00	375'025.00
-	14	1'092'673.95	3'609'000.00	202'495.00
-	-	1'574'707.45	5'024'000.00	282'678.00
567	83	8'595'892.40	16'032'000.00	1'012'062.00
-	9	1'150'668.13	7'127'000.00	352'315.15
16	-	3'487'970.42	6'095'000.00	242'895.80
37	-	4'862'281.57	8'283'000.00	358'253.00
1'743	-	6'721'763.23	16'270'000.00	824'930.50
72	20	2'606'151.16	7'449'000.00	372'785.20
812	-	8'421'603.04	14'191'000.00	731'002.00
15	16	2'174'858.55	7'336'000.00	359'533.50
398	49	10'360'885.25	15'135'000.00	774'630.00
-	-	6'195'168.74	18'535'000.00	912'770.50
-	-	1'980'628.10	3'828'000.00	191'592.00
-	18	3'048'794.88	13'426'000.00	644'250.00
1'212	58	7'985'933.25	22'210'000.00	1'068'427.60
192	-	4'969'345.62	8'529'000.00	402'088.50
149	40	5'935'748.21	29'284'000.00	1'525'705.65
-	-	2'154'321.95	5'773'000.00	290'250.00
1'267	-	4'294'598.37	23'952'000.00	1'219'693.50
3	17	7'220'138.00	15'876'000.00	679'875.10
15	2	4'151'600.75	9'204'000.00	423'321.50
13	5	955'421.89	4'638'000.00	203'235.00
-	-	6'029'681.07	10'049'000.00	332.50
1'112	148	19'214'244.64	45'961'000.00	2'190'334.00
11	20	4'685'797.62	14'676'000.00	604'799.25
587	-	1'982'079.87	4'588'000.00	238'592.00

Ort	Art des Objektes	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Wohnungen in m ²
Pl. de la Palud 14	III	1948	27	946
Ch. de Passerose 2		1935	17	835
Rue de la Pontaise 21 - 25		1946	47	3'457
Rue Pré-du-Marché 11 - 13	III	1908	20	1'072
Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3		1955	57	2'829
Av. Recordon 16		1964	28	1'627
Av. du Servan 24		1930	10	1'064
Av. de Sévery 14		1947	17	965
Av. de Tivoli 8	III	1957	25	1'349
Av. de Tivoli 64 - 66 - 68 - 70		1965	96	5'277
Av. Victor-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
Montreux				
Av. Nestlé 21		1965	46	3'538
Morges				
Rue des Fossés 10	III	1955	19	1'209
Nyon				
La Levratte E3 N° 2		1991	17	1'018
La Levratte 4 - 6		1984	41	3'309
Prilly				
Rte des Flumeaux 1	III	1962	30	2'164
Rte de Neuchâtel 39		1967	20	1'104
Ch. du Vieux-Collège 6 - 8		1955	33	1'926
Pully				
Bd de la Forêt 33 - 35		1965	40	2'703
Ch. de Mallieu 7		1955	20	2'121
Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19		1962	25	2'911
Ch. de Somais 26 - 28		1975	22	2'158
Av. du Tirage 11 - 13		1968	29	2'133
Renens				
Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37		1975	136	6'576
La Tour-de-Peilz				
Av. des Alpes 29		1963	48	2'544
Av. des Alpes 46 - 48		1910	33	2'154
Ch. de Béranges 16		1967	20	1'177
Vevey				
Av. Général-Guisan 22 - 24	III	1953	37	2'319
Av. Gustave-Coindet 7 - 9		1961	124	6'078
Rue d'Italie 58	III	1961	26	1'335
Rue de la Madeleine 22	I / III			
Rue Jean-Jacques Rousseau 6	I / III	1932	27	1'687
Yverdon-les-Bains				
Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis		1959	58	3'107
Rue du Valentin 48		1961	24	1'635
Zürich				
Schützengasse 1	II	1965	-	-
Total			4'568	293'713

Zürich

Geschäftsräume in m ²	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs- kosten	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
317	-	2'979'932.71	7'614'000.00	381'712.00
-	5	1'282'511.66	5'019'000.00	225'405.00
119	12	5'326'577.77	16'117'000.00	735'935.00
517	-	4'392'006.05	8'019'000.00	414'035.00
170	15	5'624'232.16	18'381'000.00	860'717.00
167	12	3'656'324.95	8'159'000.00	435'606.40
33	8	3'316'739.14	6'820'000.00	303'060.00
-	9	1'869'523.07	4'978'000.00	237'455.85
318	-	1'658'561.06	7'265'000.00	379'541.50
1'229	65	10'488'493.25	29'106'000.00	1'519'117.00
-	50	10'567'814.34	17'529'000.00	890'477.00
7'342	83	58'275'258.19	64'708'000.00	3'091'018.85
89	11	6'394'735.68	21'746'000.00	1'177'550.00
108	36	6'795'168.99	21'605'000.00	955'822.00
475	-	2'669'859.32	8'101'000.00	399'576.00
262	55	5'644'265.04	7'912'000.00	415'919.10
65	52	14'382'065.40	15'259'000.00	823'587.85
1'825	12	5'879'950.92	18'075'000.00	901'704.50
-	14	1'759'989.90	5'166'000.00	276'072.40
32	-	3'535'165.14	10'245'000.00	495'049.00
-	32	6'449'234.32	15'215'000.00	716'121.00
-	8	6'189'983.60	8'264'000.00	408'054.00
19	34	8'570'604.87	13'412'000.00	713'095.30
-	19	5'495'631.50	9'784'000.00	509'414.00
123	39	8'440'676.20	11'922'000.00	579'423.00
30	110	13'133'813.65	27'550'000.00	1'657'119.95
188	31	3'157'447.78	11'077'000.00	618'877.40
46	14	1'799'039.96	7'912'000.00	430'254.80
-	12	3'275'167.95	6'181'000.00	306'147.50
627	4	3'979'920.22	12'416'000.00	637'928.50
-	88	7'862'339.41	33'047'000.00	1'520'287.00
921	9	2'118'674.12	9'990'000.00	514'745.00
1'209	-	2'720'947.43	10'922'000.00	574'539.00
221	29	2'977'292.08	13'281'000.00	749'147.50
135	8	1'393'871.75	6'197'000.00	341'357.00
3'150	-	12'540'632.70	53'109'000.00	1'891'272.00
77'424	2'408	998'425'403.79	2'020'259'000.00	92'725'974.02

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 2024, 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, 35 bis 49) 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 dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem 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, 19. Dezember 2024

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.

2023 — 2024

La Foncière

Verantwortungs-

bewusst

Inhalt

La Foncière Verantwortungs- bewusst

Vorwort	56
Eckdaten	59
Nachhaltigkeit als integraler Ansatz	60
Zeitachse	61
Organisation und Vorgehen	62
Mitgliedschaften und Benchmarks	63
Allgemeine Grundsätze	64
Fortschritte bei der Dekarbonisierung	66
Bestandsaufnahme und Entwicklung des Verbrauchs	67
Umweltindikatoren	68
Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS (KBOB 2022)	69
Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA	70
CO ₂ -Absenkungspfad	71
Aktionsplan und erzielte Ergebnisse	72
Aktionen im Bereich Umwelt	73
Aktionen im Bereich Soziales	76
Governance	78
Erfahrungsberichte und Projektbeispiele	83
Anhang	88
Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten	89
Detaillierte Angaben zum Energieträgermix	89
Abkürzungsverzeichnis	89
Bericht der Prüfgesellschaft	90

La Foncière legt den dritten Nachhaltigkeitsbericht «La Foncière Verantwortungsbewusst» vor. Er bietet einen Überblick über die Nachhaltigkeitsinitiativen und -projekte des Fonds und die in diesem Bereich erzielten Fortschritte.

Seit Kurzem gelten strengere Umweltindikatoren für den Immobiliensektor, die für bessere Vergleichbarkeit und grössere Transparenz von Nachhaltigkeitsinformationen sorgen sollen. Deshalb ermittelt der Fonds seine umweltrelevanten Kennzahlen nunmehr nach den Methoden von REIDA und KBOB 2022 bei einem Abdeckungsgrad von 100% des Immobilienbestandes. Der Fonds hat seinen Prozess zur Überprüfung und Aktualisierung dieser Daten verstärkt. So werden beispielsweise zurzeit alle Energiebezugsflächen (EBF) des Immobilienbestandes neu ermittelt und die Verbrauchsdaten sowie die Umweltindikatoren einer eingehenden Kontrolle unterzogen und anschliessend von einer externen Stelle geprüft.

Über wirtschaftliche Überlegungen hinaus sind die Einbeziehung sozialer und ökologischer Aspekte sowie eine solide Governance-Struktur für eine zukunftssichernde Immobilienverwaltung von entscheidender Bedeutung. Daher wurden diese Aspekte in die Nachhaltigkeitspolitik des Fonds integriert, welche seit Februar 2024 in den Prospekt und den Fondsvertrag aufgenommen wurde.

Somit bildet die Nachhaltigkeit einen integralen Bestandteil der Anlagestrategie, der Bautätigkeit und der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Dank den gemeinsam umgesetzten Massnahmen konnten erhebliche Fortschritte erzielt werden, darunter eine Senkung der CO₂-Emissionen um 13% innerhalb eines Jahres.

In diesem Jahr wurden vier energetische Sanierungen in Montreux, Genf und Lausanne mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über MCHF 13* abgeschlossen.

Ursprünglich zielten solche Arbeiten darauf ab, die Energieeffizienz der genutzten Gebäude zu verbessern. Heute werden dabei auch die beim Bau verursachten Gesamtemissionen, einschliesslich der grauen Energie, sowie die Herausforderungen in Bezug auf Wassermanagement, Biodiversität und sozialen Zusammenhalt berücksichtigt.

In einer Umfrage Anfang 2024 konnten sich die Mieterinnen und Mieter erstmals zu ihrer Zufriedenheit mit den vermieteten Objekten, der Hausverwaltung und den Hauswartdiensten äussern. Ziel der Umfrage war es, unter anderem auch Verbesserungsmöglichkeiten aufzuzeigen, insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Infrastrukturen und die Erfahrungen bei grösseren Renovationsprojekten. Die Ergebnisse, die auf Seite 76 des Berichts präsentiert werden, heben mehrere zentrale Punkte hervor. Zum Beispiel sollte bei Bau- und Renovationsprojekten besonders darauf geachtet werden, dass auch im Sommer ein optimaler Wohnkomfort gewährleistet ist. Zudem sollte eine umfassende Strategie entwickelt werden, um zukünftigen Entwicklungen im Bereich der Mobilität vorzugreifen, wie z. B. dem Übergang zu einem Lebensstil, der weniger vom Auto abhängig ist.

Und schlussendlich ist der Dekarbonisierungspfad ein zentrales Element bei der Planung und Verwaltung des Immobilienbestands. In diesem Jahr wurde eine weitere detaillierte Analyse durchgeführt, um die Renovationsziele an die Besonderheiten der Bestandsgebäude anzupassen, wie z.B. Einschränkungen durch den Denkmalschutz sowie regulatorische Änderungen und die Entwicklung des Fernwärmenetzes (FW). Diese Analyse ermöglicht es, Renovationsprojekte und verschiedene Massnahmen zur Energieoptimierung zu priorisieren und gleichzeitig eine stabile Rendite für die Anleger zu erwirtschaften.

* Dieser Betrag enthält auch die für andere als energetische Renovationen und für Aufstockungen aufgewendeten Kosten.



Eckdaten

Bezugszeitraum 2022/2023

Veränderung der CO₂-
Emissionen (%)*

-13

Veränderung des
Heizwärmeverbrauchs (%)

-14

Veränderung des Wasserverbrauchs
(%)

-2,3

Veränderung des
Stromverbrauchs (%)

+1,4

CO₂-Emissionen gemäss KBOB 2022
(kgCO₂/m²)

25.6

CO₂-Emissionen gemäss REIDA
(kgCO₂/m²)

23.9

Per 30.09.2024

2023/2024

Anteil des Immobilienbestands
mit GEAK oder GEAK+ (%)

48

Anzahl der abgeschlossenen
energetischen Sanierungen

4

* Gemäss KBOB 2022.

Die Verbrauchsdaten und der Abdeckungsgrad des Immobilienbestands betreffen den Bezugszeitraum von Mai 2022 bis April 2023.

Einige der vorstehend aufgeführten Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer Überprüfung mit begrenzter Prüfsicherheit unterzogen, wie im Prüfbericht über die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Seite 91–93 beschrieben.

Nachhaltigkeit als integraler Ansatz

- Zeitachse
- Organisation und Vorgehen
- Mitgliedschaften und Benchmarks
- Allgemeine Grundsätze

Zeitachse

La Foncière verzeichnet weitere Fortschritte bei seinen Nachhaltigkeitsinitiativen, indem er verantwortungsvolle Praktiken integriert.



Meilensteine

2009 wurde das Energiemonitoring eingeführt, um den Energieverbrauch der Bestandsimmobilien des Fonds zu erfassen. Ab 2012 wurden Optimierungsmassnahmen umgesetzt, beispielsweise im Rahmen des «éco21»-Programms der Genfer Stadtwerke (SIG).

2022 wurde eine Vereinbarung mit der kantonalen Energiebehörde von Genf unterzeichnet, die es dem Fonds ermöglicht, das für die Energiebilanz seines Genfer Immobilienbestands anvisierte Ziel zu erreichen.

2023 legte der Fonds seinen ersten CO₂-Absenkungspfad vor und lancierte zwei Programme. Das erste strebt eine Dekarbonisierung aller Heizanlagen des Bestands bis 2040 an*; im Rahmen des zweiten Programms sollen PV-Anlagen auf allen dafür geeigneten Dächern installiert werden.

Im Berichtsjahr wurden Prozesse und Richtlinien zur Integration der ESG-Kriterien in den Bereichen Verwaltung, Investitionen und Bau formalisiert. Der Fonds ist bereit, die damit verbundenen Herausforderungen anzunehmen und hat bereits bedeutende Fortschritte erzielt. So wurde etwa die Nachhaltigkeitspolitik in den Fondsprospekt und den Fondsvertrag aufgenommen und eine erste Mieterbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse bei der Ausrichtung der Managementstrategie berücksichtigt werden.

* Abgesehen von einzelnen Gebäuden, die nicht ans Fernwärmenetz angeschlossen oder auf eine 100% erneuerbare Heizanlage umgerüstet werden können.

Organisation und Vorgehen

La Foncière führt seine Geschäfte unter Berücksichtigung der ESG-Grundsätze und richtet sowohl seine Strategie als auch seine operativen Tätigkeiten auf die Stärkung seines Engagements zugunsten von Nachhaltigkeit aus.



Interne Stakeholder

Die transversale Integration von Nachhaltigkeit in die Aktivitäten des Fonds schreitet auf kohärente Weise voran, mit einem sowohl strategischen als auch operativen Ansatz.

Dieser Ansatz fördert eine enge Zusammenarbeit zwischen allen internen Interessengruppen und ermöglicht die Umsetzung der Strategie in konkrete Massnahmen. Das Nachhaltigkeitskomitee tritt jeden Monat zusammen und gewährleistet die effiziente Koordination zwischen den für die Festlegung der Strategie zuständigen Gremien (VR und GL) und den für das operative Geschäft verantwortlichen Stellen.

Externe Stakeholder

Die folgenden Interessengruppen wurden im Berichtsjahr besonders stark in Anspruch genommen. Im kommenden Geschäftsjahr wird die Sensibilisierung für Nachhaltigkeitsbelange auf allen Stufen der Wertschöpfungskette im Vordergrund stehen.

Stakeholder	Mitwirkung	Vorteile
Anteilinhaber, Investoren	Jahresbericht, ESG-Bericht, Roadshows, Treffen mit der Fondsleitung und der ESG-Verantwortlichen.	Verantwortungsvolle Bewirtschaftung, Transparenz, Abstimmen von Interessen, Ziele, Perspektiven, Vergleichbarkeit.
Mieter	Umfrage (private und kommerzielle Mieter).	Ausrichtung der Strategie an den Bedürfnissen.
Liegenschaftsverwaltungen, Generalunternehmungen, Dienstleister (Architekten)	Richtlinien für Management und Projekte, Standards, Prozesse, Berichterstattung.	Umsetzung, Sensibilisierung, Bau, verantwortungsvolles Management.
Fachverbände (z. B. AMAS, SVIT, RICS, REIDA, Coptis), Peers	Festlegung von Standards und Methoden, Weiterbildung, Konferenzen, Rundtischgespräche mit Experten.	Erfahrungsaustausch, (Best Practice Sharing), Daten- und Prozessqualität.

Mitgliedschaften und Benchmarks

La Foncière integriert die ESG-Belange in seine Gesamtstrategie. Der Fonds orientiert sich an international anerkannten Standards und schliesst Partnerschaften zur Stärkung seines Engagements ab.



Das umfangreiche Immobilienportfolio von La Foncière hat starke Auswirkungen auf die Städte und Wohnquartiere, in denen der Fonds präsent ist, beispielsweise hinsichtlich des Energieverbrauchs, der Beanspruchung von Ressourcen, der CO₂-Emissionen oder der Bodennutzung. Die Fondsleitung ist sich dieser Auswirkungen bewusst und betrachtet die erfolgreiche Integration der Aspekte Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Unternehmensführung als wesentliche Voraussetzung für eine langfristige Wertschöpfung. Sie richtet ihre diesbezüglichen Bemühungen an verschiedenen internationalen Standards aus

Globaler Pakt der Vereinten Nationen

2023 unterzeichnete die Fondsleitung den UN Global Compact (UNGC). Seither richtet sich ihr Engagement nach neun UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) aus. Beispiele dafür sind die im Berichtsjahr fertiggestellten 286 neuen Wohnungen (SDG 9 und SDG 11) und die gegenüber 2022 erzielte Verringerung der CO₂-Emissionen um rund 13% (SDG 13). Zudem erhielten im Berichtsjahr 63 Gebäude des Liegenschaftenbestands eine gezielte Unterstützung zur Umsetzung von Energiesparmassnahmen im Rahmen des «éco-logement»-Programms (SDG 12)*. Weiter wurden dieses Jahr fünf neue Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen in Betrieb genommen (SDG 7).

Benchmark SSREI

(Swiss Sustainable Real Estate Index)

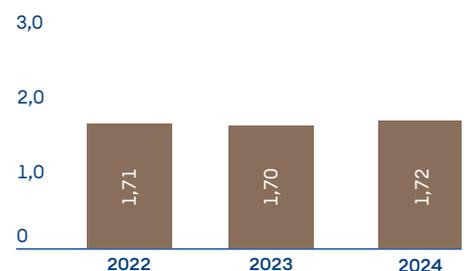
Im Berichtsjahr wurden 107 der 141 genutzten Immobilien in die SSREI-Analyse einbezogen. Das sind 28 mehr als im Vorjahr.

Anhand der SSREI-Analyse können Massnahmen in den folgenden Bereichen ergriffen werden: Verbesserung der Möglichkeiten für sanfte Mobilität und Abfalltrennung, Erforschung von Lösungen zur Förderung der Biodiversität im Liegenschaftenbestand, Optimierung der Energieeffizienz der Gebäude bei gleichzeitiger Dekarbonisierung, Erweiterung der ESG-Richtlinien für das Baunebengewerbe.

REIDA 2024 als Benchmark

Die Teilnahme am REIDA-Benchmark zur CO₂-Emission wird es uns erstmals ermöglicht, die CO₂-Emissionen des Fonds mit jenen einer grossen Schweizer Peergruppe zu vergleichen. Diese Benchmark bietet eine hervorragende Gelegenheit, die erwartete Performance konkret mit der Performance anderer Portfolios zu vergleichen.

SSREI-Ergebnisse **



Der Durchschnitt aller per 30. September 2024 nach SSREI bewerteten Fonds liegt bei 1,75.

* 829 Wohnungen wurden im Rahmen des Aktionsplans «éco-logement» der Genfer Stadtwerke zwischen 2020 und 2022 mit energieeffizienten Geräten (LED-Lampen, Wassersparer usw.) ausgestattet.

** Auf einer Skala von 1 bis 3 (3 ist die Bestnote).

Anmerkung: Die Fondsleitung hat 2023 die Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI) unterzeichnet.

Allgemeine Grundsätze

Die nachhaltige Verwaltung von La Foncière beruht auf grundlegenden Prinzipien, die eine klare Vision begründen: Die Attraktivität des Portfolios soll erhalten und gesteigert werden, indem hochwertige Lebensräume geschaffen und bewirtschaftet werden und gleichzeitig die Entwicklung hin zu weniger energieintensiven Gebäuden vorangetrieben wird.

360-Grad-Vision und Planung

Die Renovation und Instandhaltung des Liegenschaftensbestands wird anhand einer Analyse des Immobilienmarktes, der Portfoliostrategie sowie der sozialen, technologischen und regulatorischen Entwicklungen sorgfältig und systematisch geplant.

Bei Renovationen werden der Instandhaltungsbedarf der Gebäude und die Möglichkeiten der Wertschöpfung miteinander in Einklang gebracht. Die Grundlage für die Planung von Renovationen bildet eine multikriterielle Analyse, in die wirtschaftliche, technische, energietechnische und regulatorische Aspekte einfließen. Diese Planung wird jedes Jahr anhand einer gründlichen Datenanalyse aktualisiert. Diese berücksichtigt den Projektfortschritt, den Zustand des Immobilienbestands, mögliche Auflagen für Veränderungen an den Gebäuden (z. B. Denkmalschutz) sowie Markt- und regulatorische Entwicklungen und die Möglichkeiten des Anschlusses an das Fernwärmenetz (FW).

Die Instandhaltungsarbeiten der Gebäude werden nicht nur vom technischen Zustand und der ESG-Performance bestimmt, sondern ab Herbst 2024 auch von den Analyseergebnissen der Mieterbefragungen unterstützt.

Labels

Für Neubauten werden Labels wie «Minergie-P» mit dem Zusatz «ECO» und der «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) angestrebt. Bei energetischen Sanierungsprojekten wird die Zertifizierung von Fall zu Fall in Betracht gezogen. Kann ein renoviertes Gebäude aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zertifiziert werden, dienen die Kriterien einiger Standards sowie die «ecobau»-Merkblätter während der Planung und Ausführung des Projekts als Richtlinie. Gemeinsam mit den verschiedenen Leistungserbringenden werden die Ziele nach Prioritäten festgelegt.

Graue Energie

Gegenwärtig beschränken sich die Vorschriften zur CO₂-Bilanz von Gebäuden hauptsächlich auf die mit dem Betrieb der Gebäude verbundenen CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2)*. Die graue Energie macht jedoch einen erheblichen Teil der CO₂-Emissionen im Immobiliensektor aus, und dieser Anteil wird in den kommenden Jahren erheblich steigen. Daher ist ein umfassenderer Ansatz zur Senkung der CO₂-Emissionen von entscheidender Bedeutung.

Zu diesem Zweck wurde mit der Entwicklung eines Aktionsplans begonnen, der auf die Reduzierung der grauen Energie ausgerichtet ist. Dieser Plan orientiert sich nicht nur an zukünftigen gesetzlichen Änderungen, sondern auch an den Empfehlungen und Grundsätzen für nachhaltiges Bauen (siehe Roadmap auf Seite 75).

* Scope 1: Gas, Heizöl.

Scope 2: Photovoltaik, Wärmepumpe, Fernwärme, Allgemeinstrom.

Überblick über die allgemeinen Grundsätze

Rentabilität

- Sicherung der langfristigen Rentabilität des Liegenschaftenbestands durch Verbesserung seiner Resilienz.
-

Energetische Sanierungen

- Fortsetzung der energetischen Gebäudesanierungen (einschliesslich Heizungen und PV) auf Grundlage der Zehn-Jahres-Planung für den Liegenschaftenbestand und des CO₂-Absenkungspfad.
-

Aussenbereiche und Biodiversität

- Förderung der Biodiversität.
 - Aufwertung gemeinschaftlich genutzter Lebensräume.
-

Mobilität

- Priorisierung von Massnahmen für den gesamten Immobilienbestand (Veloabstellplätze, gemeinschaftliche Nutzung von Transportmitteln, Elektromobilität).
-

Schonender Umgang mit Ressourcen

- Verringerung der grauen Energie bei Renovationen und Neubauten.
 - Verbesserung der Möglichkeiten für Abfalltrennung und -verwaltung.
 - Einführung von Wassersparmassnahmen.
-

Datenqualität

- Stetige Verbesserung der Qualität von ESG-Daten.
-

Fortschritte bei der Dekarbonisierung

- Bestandsaufnahme und Entwicklung des Verbrauchs
- Umweltindikatoren
 - Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS (KBOB 2022)
 - Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA
- CO₂-Absenkungspfad

Bestandsaufnahme und Entwicklung des Verbrauchs

Durch gezielte Optimierungsmassnahmen konnte der Wärmeverbrauch markant gesenkt werden. Derzeit wird der Verbrauch mittels eines Monitoringsystems streng überwacht.

	2023	2022	2021
Stromverbrauch* (kWh/m ²)	5.5	5.4	5.7
Unterschied zum Vorjahr	+ 1 %	- 5 %	
Wärmeverbrauch (kWh/m ²)	103.4	120.2	129.8
Unterschied zum Vorjahr	- 14 %	- 7 %	
Wasserverbrauch (m ³ / m ²)	1.08	1.11	1.18
Unterschied zum Vorjahr	- 2 %	- 6 %	

* Der Stromverbrauch bezieht sich nur auf die Gemeinschaftsbereiche.

Für bessere Transparenz werden die Zahlen zum jährlichen Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch veröffentlicht.

Im Berichtsjahr wurden neue Prozesse und Massnahmen eingeführt, um den zukünftigen Verbrauch zu optimieren.

Energetische Sanierungen, Neubauten und eine genaue Überwachung der Verbrauchsunterschiede werden dazu beitragen, den Wärme- und Wasserverbrauch zu senken.

Infolge der zunehmenden Verbreitung von Wärmepumpen und Elektrofahrzeugen dürfte der Stromverbrauch in Zukunft steigen.

Umweltindikatoren

Um die Nachhaltigkeitsmerkmale von La Foncière mit jenen anderer Fonds besser vergleichbar zu machen, werden die umweltrelevanten Kennzahlen nach der Methodik von REIDA und KBOB 2022 ermittelt und publiziert.

Letztes Jahr wurden die umweltrelevanten Kennzahlen nach der von AMAS empfohlenen Methodik KBOB 2022 ausgewiesen. Dieses Jahr werden die Umweltindikatoren auch nach der von REIDA empfohlenen Methodik ausgewiesen. Die REIDA-Methodik wird vom Schweizer Immobiliensektor stark unterstützt und gilt als einheitliche Methodik für eine standardisierte Datenerhebung und bessere Vergleichbarkeit. Die Methodik basiert auf gemessenen Energieverbrauchsdaten und orientiert sich an international anerkannten Standards wie dem Greenhouse Gas Protocol (GHG).

Um die Kontinuität der Daten zu gewährleisten, werden in diesem Jahr nach beiden Methoden ermittelte Daten veröffentlicht.

Zudem wird dieses Jahr die Gesamtenergiebezugsfläche gemäss SIA 380 (Ausgabe 2022) neu berechnet, im Bestreben, die Verlässlichkeit der Daten stetig zu verbessern.

Bis zum 30.09.2024 waren 45 % der Energiebezugsflächen (EBF) der Bestandsimmobilien neu berechnet worden und bis zum Jahresende 2024 sollen alle EBF des Liegenschaftensbestands neu berechnet sein.

Abdeckungsgrad und EBF

Der Abdeckungsgrad gibt Auskunft darüber, für welchen Anteil von Liegenschaften, gemessen am gesamten Immobilienbestand, die Verbrauchsdaten erhoben, analysiert und ausgewertet werden. Als Grundlage für seine Berechnung wird die Energiebezugsfläche (EBF) verwendet.

	2023	2022
Abdeckungsgrad (%)	100	100
Energiebezugsfläche (EBF) (m²)	427'305*	428'971

Energieintensität

Wärme- und Stromverbrauch des gesamten Liegenschaftenbestands (nur Gemeinschaftsbereiche), geteilt durch die EBF **.

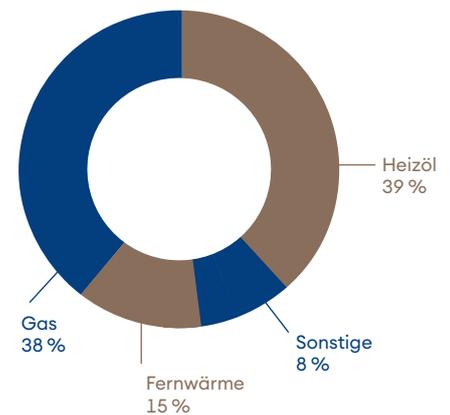
	2023	2022
Energieintensität (kWh/m²)	108.9	125.6
Unterschied zum Vorjahr (%)	- 13,3	-

Intensität der Treibhausgasemissionen

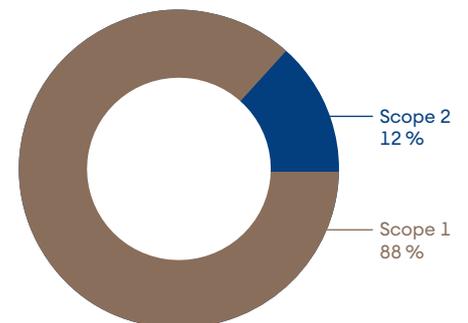
CO₂-Emissionen des gesamten Liegenschaftenbestands, geteilt durch die EBF. Erfasst wurden die Scope 1 und Scope 2-Emissionen (direkte und indirekte Emissionen von Heizung und Allgmeinestrom) ***.

	2023	2022
Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO₂e/m²)	25.6	29.5
Unterschied zum Vorjahr (%)	- 13,3	-

Energieträgermix****



CO₂-Emissionen



Scope 1: Gas, Heizöl.
Scope 2: Photovoltaik, Wärmepumpe, Fernwärme, Allgmeinestrom.

* Die EBF von 13 Liegenschaften (EGID) wurden im Analysezeitraum anhand von neu erstellten GEAK+ Energieausweisen korrigiert. Die Gesamtenergiebezugsfläche des Immobilienbestands veränderte sich dadurch um 0,39%. Weitere Details dazu finden Sie im Anhang.

** Gesamter Energieverbrauch im Jahr 2021: 58'104'300 kWh im Jahr 2022: 53'869'321 kWh im Jahr 2023: 46'519'558 kWh.

*** Gesamte Treibhausgasemissionen im Jahr 2021: 14'115.99 ToCO₂e im Jahr 2022: 12'652.81 ToCO₂e im Jahr 2023: 10'926 ToCO₂e.

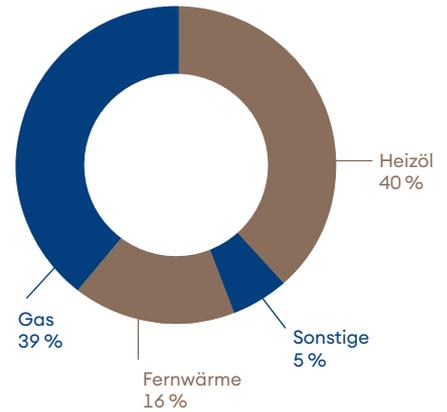
**** Detaillierte Angaben zum Energieträgermix finden Sie im Abschnitt «Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten».

Abdeckungsgrad und EBF

Der Abdeckungsgrad gibt Auskunft darüber, für welchen Anteil von Liegenschaften, gemessen am gesamten Immobilienbestand, die Verbrauchsdaten erhoben, analysiert und ausgewertet werden. Als Grundlage für seine Berechnung wird die Energiebezugsfläche (EBF) verwendet.

	2023
Abdeckungsgrad (%)	100
Energiebezugsfläche (EBF) (m²)	401'427*

Energieträgermix**

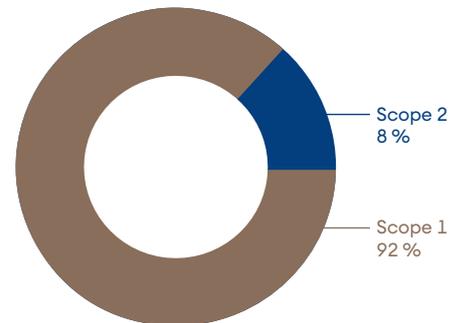


Energieintensität

Wärme- und Stromverbrauch des gesamten Liegenschaftenbestands (nur Gemeinschaftsbereiche), geteilt durch die EBF**.

	2023
Energieintensität (kWh/m²)	127.5

CO₂-Emissionen



Scope 1: Gas, Heizöl.
Scope 2: Photovoltaik, Wärmepumpe, Fernwärme, Allgemeinstrom.

Intensität der Treibhausgasemissionen

CO₂-Emissionen des gesamten Liegenschaftenbestands geteilt durch die EBF. Erfasst wurden die Scope 1 und Scope 2-Emissionen (direkte und indirekte Emissionen von Heizung und Allgemeinstrom).

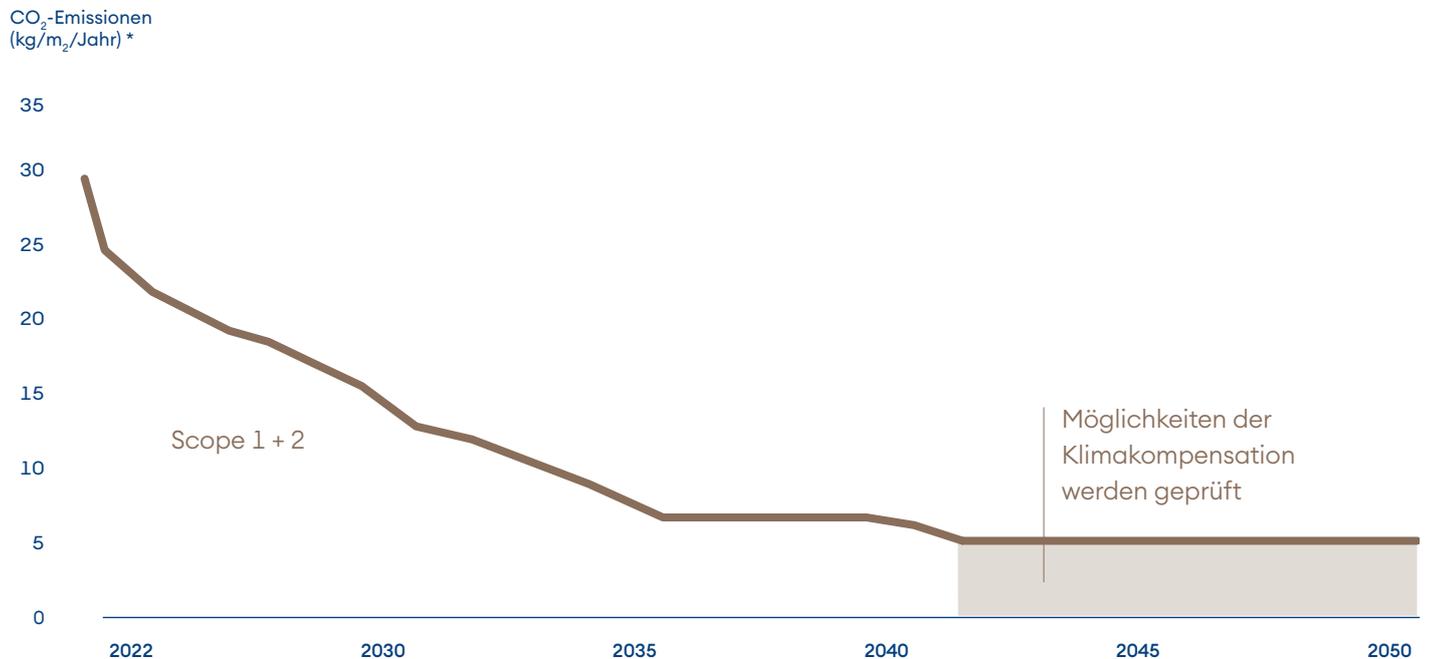
	2023
Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO₂e/m²)	23.9

* Die EBF wurde hier nach der REIDA-Methodik (gewichtete Mietfläche) ermittelt.

** Detaillierte Angaben zum Energieträgermix finden Sie im Abschnitt «Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten».

CO₂-Absenkungspfad

Der Dekarbonisierungspfad als Steuerungsinstrument für die Renovation des Liegenschaftenbestands von La Foncière.



Die Fondsleitung setzt sich mit grossem Engagement für die Dekarbonisierung des Liegenschaftenbestands von La Foncière ein. Die drei Abteilungen ESG, Entwicklung & Bau und Asset Management haben eng zusammengearbeitet, um die zur Verringerung der CO₂-Emissionen der Fondsliegenschaften erforderlichen Massnahmen zu planen.

Sie haben das Immobilienportfolio einer eingehenden Analyse unterzogen, um festzustellen, welche Arbeiten unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes und der vorhandenen Lösungen für erneuerbare Heizanlagen realisierbar wären. Anhand dieser Analyse kann das CO₂-Einsparpotenzial für den gesamten Liegenschaftenbestand genauer geschätzt werden.

Die Grundlage für die Planung bildet eine mit der Unterstützung von Signa-Terre SA erstellte Analyse, die wirtschaftliche, energietechnische und regulatorische Aspekte berücksichtigt.

Das Jahr 2022 markiert den Beginn dieses Dekarbonisierungspfades, dessen Auswirkungen gemäss der KBOB-Methode 2022 bewertet werden. Dieser Pfad zeigt einen Trend, der jährlich angepasst wird*.

Im Abschnitt «Governance» ab Seite 78 dieses Berichts werden die bisher ergriffenen Massnahmen zur Minderung der mit der energetischen Transformation verbundenen Risiken aufgezeigt.

* Mögliche Hindernisse für die Einhaltung des CO₂-Absenkungspfades und der CO₂-Absenkungsziele sind: Material- und Arbeitskräftemangel, Verzögerungen bei der Einholung von Baubewilligungen und beim Anschluss an das Fernwärmenetz, Preisentwicklung.

Aktionsplan und erzielte Ergebnisse

- Aktionsplan und erzielte Ergebnisse
- Aktionen im Bereich Umwelt
- Aktionen im Bereich Soziales
- Governance
- Erfahrungsberichte und Projektbeispiele

Aktionsplan und erzielte Ergebnisse

Aktionen im Bereich Umwelt*



Renovationen

Der Fonds treibt seine Entwicklung mit weiteren Neubau-, Aufstockungs- und energetischen Sanierungsprojekten voran.

Bei allen diesen Projekten wird eine hohe Energieeffizienz angestrebt.

Optimierung von Heizanlagen

Seit 2020 wird der optimale Betrieb der Heizanlagen im Liegenschaftsbestand mit Energieoptimierungsverträgen sichergestellt. Solche Verträge gewährleisten die präzise Einstellung von Wärmeanlagen, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu senken. Bisher wurden Energieoptimierungsverträge für 15 Fondsliegenschaften in Genf und 16 Fondsliegenschaften in der Waadt abgeschlossen. Gegenwärtig wird das Optimierungspotenzial aller Heizanlagen in den übrigen Liegenschaften geprüft. Die Ergebnisse sollten Ende Dezember 2024 vorliegen.

Dekarbonisierung von Heizanlagen

Im Berichtsjahr 2023/2024 wurde die Planung für die Dekarbonisierung der Heizanlagen im Liegenschaftsbestand überarbeitet. Diese Planung ist aufgrund der Ungewissheit über den Ausbau des Fernwärmenetzes (FW), veralteter Anlagen, des Standorts des Heizraums (z. B. im Nachbargebäude) oder der Technik sehr komplex.

Ausserdem wurden Studien zu erneuerbaren Heizlösungen für Fälle eingeleitet, in denen FW nicht verfügbar oder nicht die bevorzugte Lösung ist.

Die Liegenschaft Levratte 4–6 in Nyon wurde ans Fernwärmenetz angeschlossen und in der Liegenschaft an der Avenue Nestlé 21 in Montreux wurde eine Wärmepumpe installiert**. In den folgenden Liegenschaften laufen die Arbeiten für den Anschluss ans Fernwärmenetz: Levratte 2 in Nyon, Se-mailles 49–51 in Genf und Orbe 53 bis in Yverdon-les-Bains.

Ergebnisse	Anzahl	Betroffene Liegenschaften
Vollendete energetische Sanierungen	4	Rue de Lausanne 63, 65, Genf Av. de Béthusy 80, Lausanne Av. de Béthusy 82–84, Lausanne Av. Nestlé 21, Montreux
Zusätzliche Wohnungen durch Aufstockung	8	Av. de Béthusy 80, Lausanne Av. de Béthusy 82–84, Lausanne Rue de la Pontaise 25, Lausanne
Neu gebaute Wohnungen	278	Rue de la Servette 89abc, Genf Av. de Trembley 12a, 12b, 12c, 12d, Genf Ch. Colladon 7 ab / ch. des Crêts 20, Genf
Laufende energetische Sanierungen	4	Rue de la Pontaise 25, Lausanne Ch. du Vieux-Collège 6–8, Prilly Av. des Alpes 29, Vevey Av. d'Ouchy 29 / av. de l'Eglise-Anglaise 5, Lausanne

Per 30.09.2024

* Einzelne ESG-Massnahmen können mehrere Bereiche gleichzeitig betreffen. Die Massnahmen wurden jeweils dem Bereich zugeordnet, in dem sie die stärkste Wirkung zeigten.

** Bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz kommt neben der Wärmepumpe auch Gas als Energieträger zum Einsatz.

Kreislaufwirtschaft / graue Energie

Es wird zunehmend auf die graue Energie bei Renovationen und Neubauten geachtet und laufende Initiativen werden geprüft.

In der Berichtsperiode haben wir folgende Fortschritte erzielt:

- **Gemeinschaftlicher Ansatz** Wir beauftragten Experten damit, die Architekten bei der Umsetzung eines Projekts zu begleiten, das auf die Wiederverwendung und die Auswahl von Bauvarianten ausgerichtet ist, um eine gute CO₂-Bilanz zu gewährleisten.
- **Auswahl der Baumaterialien** Wir fordern die Architekten systematisch dazu auf, sich bei der Wahl von Baumaterialien auf die ecoBKP-Merkblätter von ecobau zu stützen.

Beispiele für Massnahmen zur Verringerung der grauen Energie

Im Rahmen des Rück- und Wiederaufbauprojekts des Gebäudes in der Route d'Oron 14b in Lausanne wurden folgende Massnahmen ergriffen:

- Minergie-ECO Äquivalenz
- Holzkonstruktion auf Fundament aus Recyclingbeton
- Rückgewinnung von Beton vor Ort, Lagerung von Aushubmaterial auf dem Nachbargrundstück
- Inventur der wiederverwendbaren Bauteile
- Abbau und Aufbereitung
- Beispiele für aufbereitete Bauteile: Küchenmöbel, Tablare, Schrank- und Schubladengriffe, Storen, Kühlschränke, Dampfabzüge und Spülbecken

Solarenergie

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde eine umfassende Analyse des PV-Potenzials für den gesamten Liegenschaftsbestand erstellt. Bei den Genfer Immobilien wurde eine eingehende Studie durchgeführt, um die Objekte mit dem grössten Potenzial zu identifizieren. Die Ergebnisse werden bei der Planung der Arbeiten für das kommende Geschäftsjahr berücksichtigt.

Auf den folgenden Gebäuden wurden im Berichtsjahr PV-Anlagen installiert: Rue de Lausanne 63–65 und Rue de la Servette 89abc in Genf, Avenue de Béthusy 80 und Avenue de Béthusy 82–84 in Lausanne. Auf dem Gebäude in der Rue des Pâquis 18 in Genf wurde zudem eine solarthermische Anlage installiert.

Biodiversität und Wasser

Bei mehreren Renovations- und Bauprojekten wurde der Biodiversität und dem Wasserverbrauch besondere Beachtung geschenkt. Beispiele dafür sind:

- Das Projekt im Chemin du Vieux-Colège 4–6 in Prilly, wo mehrere Thuja-Hecken durch Lebendhecken ersetzt wurden. Ausserdem ergriff der Baumpfleger verschiedene Sondermassnahmen zum Schutz der vorhandenen Pflanzen während den Bauarbeiten.
- Das Projekt in der Route d'Oron 14b in Lausanne, wo das Regenwasser aufgefangen, gespeichert und für Toilettenspülung und Bewässerung der Aussenanlage verwendet wird. Wasserundurchlässige Flächen werden unter Verwendung von wasserdurchlässigem Asphalt oder Beton reduziert. Zudem wird eine Ausgleichspflanzung aus einheimischen Baumarten (z. B. Stieleiche, Winterlinde und Hagebutte) angelegt. Um die Bewegungsfreiheit kleinerer Nagetiere und Igel nicht einzuschränken, wird die Parzelle nicht eingezäunt.

Roadmap

SDG	Thema	Was wir bisher erreicht haben (2023/2024)	Was wir weiter anstreben (2024/2025)
     	Sanierung von Heizanlagen	<p>Die Planung für den Ersatz der Heizanlagen bis 2040 steht.</p> <p>Per 30.09.2024 werden bereits 37 Eingangsbereiche mit erneuerbarer Energie beheizt.</p> <p>5 Verträge zur Umstellung auf erneuerbare Energie sind unterzeichnet.</p>	Weitere planmässige Dekarbonisierung der Heizanlagen der Bestandsimmobilien.
	Optimierung von Heizanlagen	<p>31 laufende Energieoptimierungsverträge.</p> <p>Für 57 Heizanlagen wurde die Prüfung des Optimierungspotenzials in Auftrag gegeben.</p>	Energieoptimierungsverträge für alle dazu geeigneten Heizanlagen in den Bestandsimmobilien.
	Labels / Zertifizierung	9 Gebäude sind bereits zertifiziert (HPE, THPE, Minergie usw.)	Identifizierung weiterer Immobilien, für die eine Zertifizierung in Frage kommt.
	Abfalltrennung	Erfassung aller Möglichkeiten zur Abfalltrennung in den Genfer Liegenschaften.	Umsetzung des éco21-Programms «Abfallsortierlokal» für die Genfer Liegenschaften und Erfassung der Möglichkeiten zur Abfalltrennung für den gesamten Liegenschaftenbestand.
	Photovoltaik	<p>Identifizierung des PV-Potenzials des gesamten Liegenschaftenbestands.</p> <p>Teilnahme am Projekt «Genèvoltaïque», um die Installation von PV-Anlagen bei den Genfer Bestandsimmobilien zu priorisieren.</p> <p>Inbetriebnahme von 5 neuen PV- und solarthermischen Anlagen.</p>	Genauere Bestimmung des tatsächlichen PV-Potenzials des Liegenschaftenbestands und Installation weiterer PV-Anlagen.
	Biodiversität	Lancierung von 8 Projekten zur Förderung der Biodiversität.	Studie für die Aufwertung der Aussenanlagen des gesamten Liegenschaftenbestands.
	Wasser	<p>Bei der Liegenschaft Route d'Oron 14b in Lausanne wird gegenwärtig ein Projekt zur Wasserrückgewinnung umgesetzt.</p> <p>Bei zwei Projekten ist eine Vergrößerung der wasserdurchlässigen Flächen geplant.</p>	<p>Bestandesaufnahme aller Möglichkeiten für einen schonenden.</p> <p>Umgang mit Wasser im gesamten Liegenschaftenbestand (Verbrauch und Rückgewinnung).</p>
	GEAK	Anteil des Immobilienbestands mit GEAK oder GEAK+ am 30.09.2024: 48%	GEAK-Ausweise für alle vor 1986 erstellten Gebäude im Waadtländer Bestand erstellen.
	Graue Energie	Pilotprojekte mit Wiederverwendung von Bauteilen und CO ₂ -Bilanz.	<p>Neubauten</p> <p>Lebenszyklusanalyse, Wiederverwendung von Bauteilen, Zertifizierung unter Berücksichtigung der grauen Energie (z. B. Minergie-ECO, SNBS).</p> <p>Renovationen</p> <p>CO₂-Bilanz und Massnahmen zur Verringerung der grauen Energie bei grossen Renovationsprojekten (Schwellenwerten sind zu definieren).</p>



Schlüsselzahlen private Mieter

46%

Befragte Haushalte *

25%

Antwortquote

3.8/5

Allgemeine Zufriedenheit

4/5

Zufriedenheit mit dem Hauswatsdienst

3.4/5

Zufriedenheit mit der
Liegenschaftsverwaltung

Schlüsselzahlen kommerzielle Mieter

76%

Befrage kommerzielle Mieter **

20%

Antwortquote

3.6/5

Allgemeine Zufriedenheit

3.5/5

Zufriedenheit mit dem Hauswatsdienst

3/5

Zufriedenheit mit der
Liegenschaftsverwaltung

Mieterbefragung

Wir haben erstmals eine Umfrage bei privaten und kommerziellen Mietern durchgeführt, um ihre Zufriedenheit zu bewerten und Verbesserungsmöglichkeiten zu ermitteln. Die Umfrageergebnisse werden durch eine Analyse für jedes einzelne Gebäude ergänzt, die es uns ermöglicht, einen spezifischen Aktionsplan zu erstellen.

Wie es sich zeigte, teilen private und kommerzielle Mieter mehrere Einschätzungen und Bedenken in Bezug auf die Mietobjekte. Weitgehend positiv bewertet werden die Lage der Immobilien sowie die Grösse der Wohnungen bzw. der Geschäftsräume. Zu den hervorgehobenen Schwachpunkten zählen ungenügende Veloabstellplätze, mangelnde Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Kinderwagen sowie die Qualität der Wärme- und Schalldämmung.

Bei der Beurteilung von energetischen Sanierungen meinen 70% der Wohnungsmieter, dass sich ihr Komfort im Winter verbessert hat, während nur 55% der Mieter eine Verbesserung im Sommer festgestellt haben. Auch die kommerziellen Mieter teilen diese Ansicht. Eine Minderheit der privaten und kommerziellen Mieter äussert darüber hinaus Interesse an einer Beratung zur optimalen Nutzung ihrer Mietobjekte, um den Energieverbrauch zu senken.

Von den Wohnungsmietern mit Parkplätzen planen nur 9%, in den nächsten zwei Jahren ein Elektrofahrzeug anzuschaffen, während 10% angeben, dass sie dies innerhalb von fünf Jahren vorhaben. Andererseits sind 30% daran interessiert, dass in der Parkgarage Car-sharing-Fahrzeuge bereitgestellt werden und 28% wollen in Zukunft auf ihr Auto verzichten.

Darüber hinaus ist eine Mehrheit der kommerziellen Mieter der Ansicht, dass Energielabels und -zertifizierungen wie Minergie oder SNBS ihre Entscheidung bei der Wahl des nächsten Geschäftslokals beeinflussen werden.

Anhand dieser Ergebnisse zeigen sich die folgenden Verbesserungsmöglichkeiten, die wir im kommenden Geschäftsjahr nutzen werden:

- Erforschung geeigneterer Kommunikationskanäle, um das Bewusstsein der Mieter für eine optimierte Wohnungsnutzung zu schärfen, mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu kontrollieren und so die «Leistungslücke» zu verringern.
- Aufnahme der Suche nach Lösungen zur Verbesserung des Komforts im Sommer in das Pflichtenheft der Architekten (z. B. biobasierte Materialien).
- Entwicklung ergänzender Lösungen zur Dekarbonisierung der Transportmittel der Mieter.
- Risikoabschätzung für entgangene Parkplatzmieten und Möglichkeiten zur Umnutzung von Parkplätzen.
- Barrierefreiheit in den Gebäuden verbessern (z. B. für Personen mit eingeschränkter Mobilität.)

* 2018 von 4'421 Wohnungen.

** 307 von 406 Mietern. Nur kommerzielle Mieter, von denen eine E-Mail-Adresse vorhanden war, wurden kontaktiert.

Sensibilisierung der Mieter

Um die Mieter dazu zu bewegen, ihren CO₂-Fussabdruck und parallel dazu die mit dem Energieverbrauch verbundenen Kosten zu reduzieren, wurden die Stadtwerke von Lausanne (SIL) und die Stadtwerke von Genf (SIG) beauftragt, Energiesparmassnahmen («éco-logement») umzusetzen.

Ab 2020 wurde damit begonnen, die vorgeschlagenen Massnahmen in den Genfer Bestandsimmobilien des Fonds umzusetzen und bisher haben über 820 Wohnungen das Angebot genutzt. Seit dem letzten Geschäftsjahr werden sie auch in den Waadtländer Bestandsimmobilien umgesetzt und bisher haben 63 Wohnungen davon profitiert. Die Mieter wurden beraten und erhielten energieeffiziente Geräte wie LED-Lampen, Wassersparer und Thermometer.

Hauswartsdienst

In den meisten Liegenschaften des Fonds wohnt der Hauswart oder die Hauswartin direkt vor Ort. Aus der Mieterbefragung geht hervor, dass sich diese Lösung bewährt hat. Ausserdem hat die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister eine Schulung für die Hauswarte durchgeführt, die sich auf Reinigung, Sicherheit und Ökologie konzentriert.

Roadmap

SDG	Thema	Was wir bisher erreicht haben (2023/2024)	Was wir weiter anstreben (2024/2025)
	Sensibilisierung der Mieter	63 Wohnungen aus dem Waadtländer Immobilienbestand wurden besucht und mit energieeffizientem Material ausgerüstet.	Die «éco-logement»-Massnahmen in weiteren Waadtländer Bestandsliegenschaften umsetzen.
	Steigerung des Mieterkomforts	Erste Umfrage bei Mietern von Wohn- und Geschäftsimmobilen.	Planung und Umsetzung der aufgrund der Umfrageergebnisse aufgezeigten erforderlichen Massnahmen.



Integraler Ansatz

Unter ESG-Integration versteht man die explizite und systematische Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Analyse und den Entscheidungen über Investitionen, Bau und Management.

Dies erfordert eine Überarbeitung der Richtlinien und Prozesse, die wir im Berichtsjahr in Angriff genommen haben und im nächsten Jahr als Priorität fortsetzen werden. Durch kollaborative Workshops, Sensibilisierungsmassnahmen und Schulungen für die Mitarbeitenden der Fondsleitung sowie für unsere Beauftragten (Hausverwaltungen und Architekten) sollen gute Praktiken gefördert werden.

ESG-Daten und Ziele

Die ESG-Daten wurden im Berichtsjahr einer eingehenden Prüfung unterzogen, um ihre Zuverlässigkeit noch weiter zu erhöhen. So wurden Prozesse mit verschiedenen Kontrollpunkten bei der Fondsleitung und bei den externen Dienstleistern eingeführt.

Diese eingehende Datenüberprüfung liefert einen besseren Einblick in den Stand der Dinge und die erreichbaren Ziele. Im kommenden Geschäftsjahr werden wir eine Wesentlichkeitsanalyse in die Wege leiten und S.M.A.R.T.-Ziele festlegen, um unsere bisherigen Prioritäten noch genauer zu definieren. Dies ist heute dank der geprüften ESG-Daten möglich.

Risikomanagement

Der Leiter Risk & Compliance stellt sicher, dass die Fondsleitung gemäss den gesetzlichen Vorschriften handelt und sorgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen dafür, dass die mit den verschiedenen Aktivitäten des Fonds verbundenen Risiken identifiziert, gesteuert und so gering wie möglich gehalten werden.

Im Berichtsjahr wurde mit einer detaillierten Analyse des Immobilienportfolios begonnen, um die Übergangsriskien zu identifizieren.

Hinsichtlich des Risikos im Zusammenhang mit dem Energiewandel wurden folgende Unsicherheitsfaktoren identifiziert:

- Änderungen von Normen und Verordnungen.
- Aufkommen neuer Technologien.
- Anstieg der Kosten für Material, Arbeitskräfte und Energie.
- Verhalten der Gebäudenutzer.
- Finanzierung und Anreize.
- Abwertung der nicht resilienten Gebäude.
- Performance Gap bei energetischen Sanierungen.

Überarbeitung von Richtlinien, Prozessen und Prospekt

Steuerung des Übergangsrisikos

REIDA, SSREI Benchmark

Um einige dieser Unsicherheiten anzugehen, wurden folgende Massnahmen ergriffen:

- **Unterzeichnung einer Vereinbarung über die Energieziele*** mit der Genfer Energiebehörde (OCEN), durch die die Energieeffizienz des gesamten Genfer Immobilienbestands (nicht nur einzelner Gebäude) verbessert werden soll.
- **Mandat an einen beratenden Energieexperten (AMOen)** bei neuen Renovationsprojekten, für die Subventionen zur Verfügung stehen. Dadurch kann die Leistungslücke verringert und eine bessere Qualität und Rentabilität der Renovationen gewährleistet werden.
- **Ausarbeitung von Leitfäden für gute Praktiken und/oder Erteilen eines Expertenmandats für den Betrieb (AMU)**.** Mit dem Einsatz eines Energieexperten für den Betrieb können die durch das Verhalten der Gebäudenutzer verursachten Effizienzschwankungen besser kontrolliert werden.

Einbezug der Stakeholder

Die Fondsleitung pflegt den Dialog mit den Stakeholdern. Sie berücksichtigt deren Meinungen und Bedürfnisse bei der Formulierung von Richtlinien und beim Ausbau des Immobilienportfolios. So führte sie zum Beispiel einen regen Austausch mit den Auftragnehmenden, um realistische Richtlinien für Renovationen zu erstellen.

Als nächste Aufgabe steht die Formalisierung der ESG-Richtlinien an (z. B. Arbeitsbedingungen auf dem Bau, Auftragsvergabe, Richtlinien für nachhaltiges Bauen). Für alle diese Richtlinien gilt es, die Möglichkeiten der Berichterstattung und ihre Grenzen festzulegen. Eine grosse Herausforderung besteht darin, die Umsetzung der Massnahmen zu überwachen und zu überprüfen.

* 2022 abgeschlossen.

** Wenn Subventionen zur Verfügung stehen. Für zukünftige Renovationsprojekte.

Best Practice und Innovation

Innovation ist ein entscheidender Hebel, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Im Berichtsjahr nahm die Fondsleitung aktiv an Konferenzen und Rundtischgesprächen zu Nachhaltigkeitsthemen wie Energiewende, Reduktion von CO₂-Emissionen und Optimierung der grauen Energie im Immobiliensektor teil (z.B. Immo24, IAZI Finanz- und Immobilienkongress, COPTIS).

Benchmarks und externe Kontrolle

Der Vergleich mit der Konkurrenz gehört für den Fonds zu den Grundsätzen einer guten Governance. La Foncière beteiligt sich seit 2021 am SSREI. Die Teilnahme am REIDA-Benchmark seit 2024, die Unterzeichnung des UN Global Compact und die Ausrichtung der Governance an den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) untermauert das diesbezügliche Engagement. Schliesslich trägt die Prüfung eines Teils der Daten durch eine externe Prüfstelle zur Stärkung der Governance bei.

Roadmap

SDG	Thema	Was wir bisher erreicht haben (2023/2024)	Was wir weiter anstreben (2024/2025)
	Überprüfung der Energiedaten	Einführung eines internen Prozesses zur Überprüfung der Energiedaten.	Ständige Verbesserung der Verwaltung und Überprüfung von ESG-Daten.
	SDG	Erneuerung der Mitgliedschaft im Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) durch den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht.	Kontinuierlicher Beitrag zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG).
	ESG-Richtlinien	Schaffung von Prozessen und Richtlinien zur Integration von ESG in die Verwaltungsaktivitäten (z.B. Bau & Entwicklung, Investitionen, Bewirtschaftung).	Finalisierung und regelmässige Aktualisierung dieser Richtlinien.
	ESG-Ziele	Allgemeine ESG-Ziele wurden festgelegt.	Formalisierung der Wesentlichkeitsmatrix und Vergewisserung, dass alle definierten Ziele S.M.A.R.T. sind.





Erfahrungsberichte und Projektbeispiele

Begegnung mit Sandra Fernandez in der Rue de la Servette 89abc in Genf

Wir trafen uns zum Gespräch mit der Hauswartin dieses von Naef Immobilien verwalteten Gebäudes. Sie schildert die Rückkehr der ehemaligen Mieter, denen die Gelegenheit geboten wurde, nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzuziehen.

Das Projekt in der Rue de la Servette 89 abc in der Nähe des Genfer Stadtzentrums sah ursprünglich eine einfache Aufstockung vor und endete mit einem fast vollständigen Neubau. Die gemischt genutzte Liegenschaft umfasst Ladenlokale und Büroräume sowie 62 Wohnungen und ist mit dem Minergie®-Label zertifiziert.

Können Sie uns etwas über Ihre Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Gebäude in der Rue de la Servette 89 abc in Genf erzählen?

Ich habe im alten Gebäude gewohnt und war viele Jahre lang die Hauswartin dort. Plötzlich hiess es, das Gebäude müsse innerhalb von wenigen Tagen geräumt werden. Alles war sehr gut organisiert und alle Bewohner haben eine passende vorübergehende Bleibe gefunden. Als die Hausverwaltung mich nach Vollendung der Bauarbeiten kontaktierte, um mir meine frühere Stelle und eine neue Wohnung anzubieten, habe ich sofort zugesagt. Ich freute mich, wieder einzuziehen und meine Arbeit wieder aufzunehmen.

Was halten Sie von der Renovation und wie hat sich das Gebäude verändert?

Ich war von der Renovation sehr beeindruckt. Das Gebäude wurde vom Keller bis ins Dachgeschoss komplett neu gestaltet und hat dennoch seinen einzigartigen Charakter bewahrt. Sowohl die neuen Einrichtungen als auch die renovierten Bereiche sind einwandfrei und sehr angenehm.

Wie empfinden Sie diesen neuen Abschnitt ihres Berufs- und Privatlebens?

Es ist ein aufregender Neuanfang. Ich finde es wunderbar, in einer modern renovierten Umgebung zu arbeiten und wieder hier zu leben. Ich bin der Hausverwaltung und dem Besitzer für diese einzigartige Gelegenheit dankbar.

Was gefällt Ihnen an Ihrer Rolle als Hauswartin in diesem Gebäude am besten?

Ich schätze vor allem den Kontakt mit den Bewohnern und freue mich, wenn ich dazu beitragen kann, ihnen den Alltag zu erleichtern. Es ist schön zu sehen, wie sich die Verbesserungen am Gebäude positiv auf ihre Lebensqualität und den Mieterkomfort auswirken.

→ Wenn Sie mehr über dieses Projekt erfahren möchten, sehen Sie sich das Video auf www.youtube.com/@ifsaswiss an.

2023/2024 abgeschlossene Renovationen

Bei den vier im Berichtsjahr abgeschlossenen energetischen Renovationsprojekten wurde der Schwerpunkt auf die Verbesserung der Energieeffizienz, des Mieterkomforts und die Schaffung neuer Wohnungen gelegt.

Im Rahmen dieser Projekte wurden die gebäudetechnischen Infrastrukturen modernisiert und die Energieversorgungssysteme der Liegenschaften optimiert. Ziel ist es, durch Renovationen die Attraktivität des Immobilienbestands langfristig zu gewährleisten.

Montreux, Avenue Nestlé 21

Bei der Transformation dieses Wohngebäudes in ausgezeichneter Lage wurde grosser Wert auf die Verbesserung der Nachhaltigkeitsmerkmale und des Wohnkomforts gelegt. Im Rahmen der Renovationsarbeiten wurde die Fassade isoliert und eine Wärmepumpe mit Rückgewinnung von Heizwärme installiert. Zu einem späteren Zeitpunkt ist der Anschluss an das Fernwärmenetz geplant. Beim Innenausbau wurde auf die Schaffung eines funktionellen und qualitativ hochwertigen Lebensraums geachtet.

Genf, Rue de Lausanne 63 – 65

Die Renovationsarbeiten an diesem Gebäude mitten im Stadtzentrum wurden erfolgreich abgeschlossen und das Gebäude wurde mit dem HPE-Label für hohe Energieeffizienz ausgezeichnet. Die Energieeffizienz wurde namentlich durch die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach und die vollständige Isolierung der Gebäudehülle einschliesslich neuer Fenster und Schaufenster mit Dreifachverglasung erheblich verbessert. Für mehr Nutzerkomfort wurden auch die Gemeinschaftsbereiche modernisiert, wobei die elektrischen Installationen und die Brandschutzvorkehrungen an die geltenden Vorschriften angepasst wurden.

Lausanne, Avenue de Béthusy 82 – 84

Bei der Ausarbeitung des Renovationskonzepts für diese denkmalgeschützten Gebäude wurde der Wahrung der architektonischen Sprache und der Wahl der Baumaterialien besondere Beachtung geschenkt, gleichzeitig aber auch eine Verbesserung der Energieeffizienz angestrebt. Zudem wurden die Gebäude um eine weitere Etage aufgestockt,

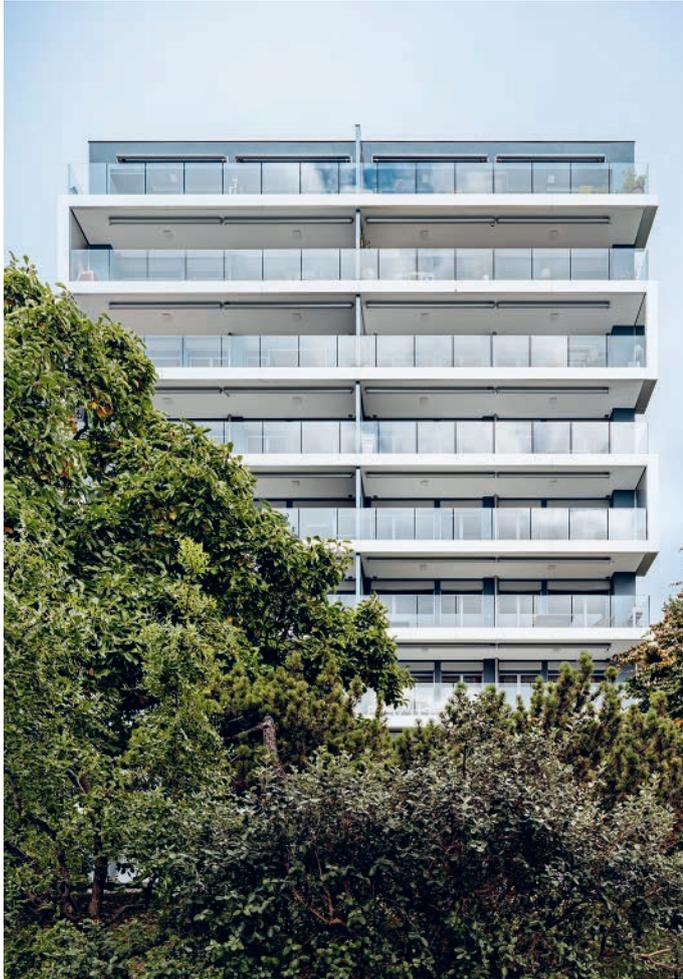
die architektonisch perfekt integriert ist und Platz für vier neue Wohnungen bietet. Bei dieser Gelegenheit wurde auch das Dach isoliert und mit einer PV-Anlage bestückt. Im Rahmen des Renovationsprojekts wurden auch die sanitären Installationen des Gebäudes modernisiert. Unter Berücksichtigung der für die gegenwärtige Heizanlage vorgesehenen Nutzungsdauer wurde der Anschluss an das Fernwärmenetz für 2035 eingeplant.

Lausanne, Avenue de Béthusy 80

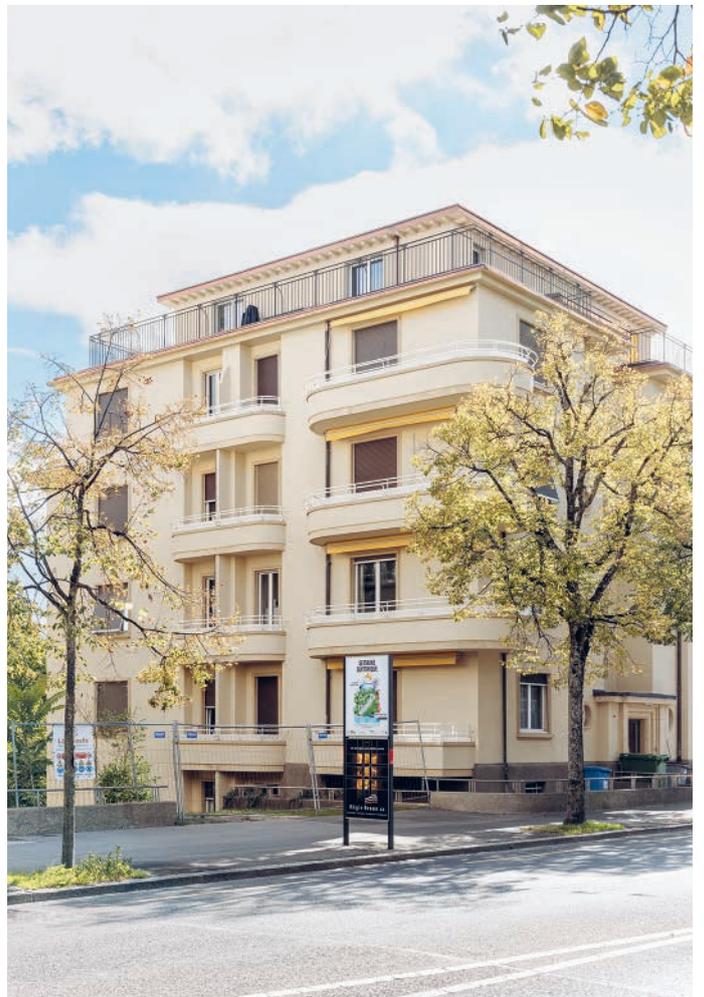
Für diese Liegenschaft und das Nachbargebäude wurde vom selben Architekturbüro ein gemeinsames Renovations- und Aufstockungsprojekt ausgearbeitet, welches das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude bewahrt. Damit sich das zusätzliche Stockwerk nahtlos in die Architektursprache des bestehenden Gebäudes integriert, wurden beispielsweise die charakteristischen architektonischen Elemente der bestehenden Dachkante bei jener des neuen Stockwerks übernommen. Wie beim Nachbargebäude wurde die Wärmedämmung aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes nur im Bereich des Daches und der Bodenplatte verstärkt. Auf dem Dach des Gebäudes wurde eine PV-Anlage installiert und für 2035 ist der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Dadurch wird sich die CO₂-Bilanz des Gebäudes weiter verbessern.

Bei mehreren weiteren Gebäuden wird gegenwärtig das Renovationspotenzial untersucht. Momentan werden Machbarkeitsstudien ausgearbeitet, die auch die Erstellung verschiedener Renovations Szenarien und entsprechender Finanzpläne umfassen.

→
Avenue de Béthusy 82 – 84,
Lausanne



↑
Avenue Nestlé 21,
Montreux



→
Avenue de Béthusy 80,
Lausanne

Zusammenarbeit zwischen La Foncière und der HEAD in Genf

In einem Gemeinschaftsprojekt zwischen La Foncière und der Genfer Hochschule für Kunst und Design (HEAD) werden die Liegenschaften des Fonds mit Kunst am Bau aufgewertet.

Im Berichtsjahr beauftragte La Foncière die HEAD mit der künstlerischen Gestaltung von drei Bau- und Renovationsprojekten in Genf.

Diese Projekte werden von der Abteilung Kunst im öffentlichen Raum der HEAD geleitet, und im Rahmen eines freien Workshops von Bachelor- und Master-Studierenden der Fachrichtung bildende Kunst realisiert.

Realitätsprobe für junge Kunstschaffende

Dieser Workshop wird von **Christian Robert-Tissot**, Künstler und Leiter der Abteilung Kunst im öffentlichen Raum der HEAD und vom Kunsthistoriker **Claude-Hubert Tatot** betreut. Er bietet den Studierenden die Gelegenheit, konkrete Projekte auszuarbeiten und Texte, Bilder, Modelle und Argumentarien zu produzieren, die den Auftraggebenden als Grundlage für ihre Auswahl dienen. Die Gewinner können ihre Werke anschliessend realisieren.

Die drei von La Foncière in Auftrag gegebenen Werke stellen angesichts ihrer Ausmasse, ihrer grossen Herausforderungen an die Kunstschaffenden und ihrer Visibilität eine einzigartige Gelegenheit für die Studierenden dar, erste Erfahrungen mit der Realisierung von Kunstwerken für den öffentlichen Raum zu sammeln.

J'étais. Je suis revenu.

Je n'ai jamais été

In der Rue de Lyon 77 gestaltete **Paulo Wirz** den Durchgang und die Gittertore, mit denen dieser nachts geschlossen wird. Goldfarbene Bronzescheiben, in die hier ein offenes und dort ein geschlossenes Auge eingraviert ist, zieren die Wände und die Gittertore des Durchgangs, der tagsüber offen ist. Sie setzen eine ebenso diskrete wie elegante Note. Die oft in der plastischen Kunst verwendete, edle Bronze und die goldene Patina erinnern an verzierende Elemente der klassischen Architektur mit moderner Ausprägung.

A l'ombre de l'arbre

Auf eine fensterlose Mauer des Gebäudes in der Rue des Pâquis 41 projizierte **Maeva Sanchez** einen pixelisierten Schattenriss des davor wachsenden Baumes. Dieses imaginäre Abbild der Realität im Stil der in der Geschichte der Malerei wohlbekannten Trompe-l'œil-Technik präsentiert sich hier als vektorisierte und erweiterte Realität in resolut zeitgenössischer Weise.

Le Marelia

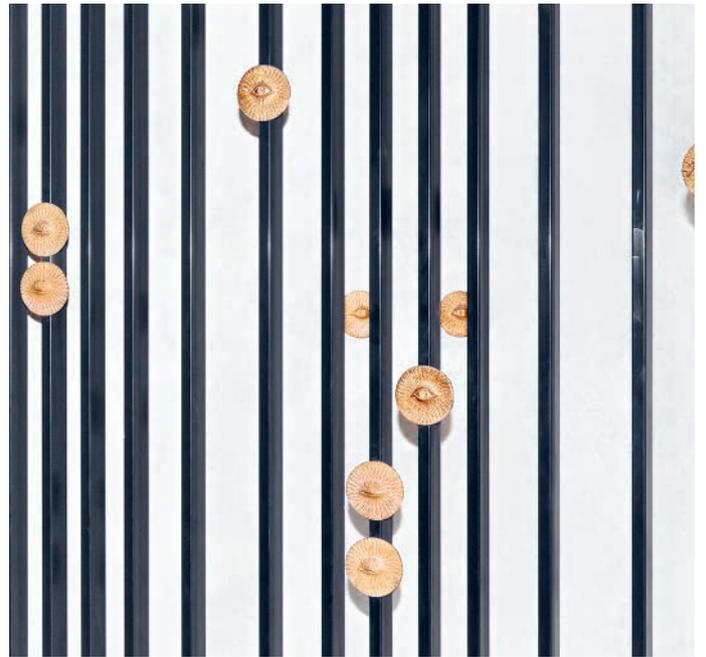
385 Keramikfliesen wurden von Hand in elf verschiedenen Formen in den Boden eingelassen und bilden einen farbigen Pfad im Herzen von Côté Parc. Die beiden Master-Studentinnen **Léa Gase** und **Matylda Florez** haben dieses Mosaik gemeinsam entworfen. Es bildet ein stammbaum- oder hüpfspielähnliches Kunstwerk mitten in diesem Wohnquartier, das unter anderem ein Seniorenheim und eine Kindertagesstätte umfasst, wo sich verschiedene Generationen begegnen.

→

*J'étais. Je suis revenu.
Je n'ai jamais été.*
Von Paulo Wirz

Genf, Rue de Lyon 77

Wahl der Jury: Juni 2019
Vernissage: September 2020



→

A l'ombre de l'arbre
Von Maeva Sanchez

Genf, Rue des Pâquis 41

Wahl der Jury: Dezember 2021
Vernissage: September 2023



→

Le Marelia
Von Léa Gase und Matylda Florez

Genf (Grand-Saconnex),
Überbauung Côté Parc

Wahl der Jury: Dezember 2022
Vernissage: Mai 2024



Anhänge

- Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten
- Detaillierte Angaben zum Energieträgermix
- Abkürzungsverzeichnis
- Bericht der Prüfgesellschaft

Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten

- Die Verbrauchsdaten jeder Liegenschaft wurden von Signa-Terre SA anhand der Nebenkostenabrechnungen erhoben. Die für ein bestimmtes Referenzjahr ausgewiesenen Kennzahlen basieren auf den im Bezugszeitraum der Abrechnung (Mai 2022 bis April 2023) erfassten Angaben.
- Die Angaben zum Energieträgermix sowie zum Energie- und Wasserverbrauch basieren auf den tatsächlichen Verbrauchszahlen, die Signa-Terre SA bei den verschiedenen Liegenschaftsverwaltungen eingeholt hat.
- Der Abdeckungsgrad des Immobilienportfolios beträgt 100%. Der Stromverbrauch von zwei Liegenschaften wurde in den Kennzahlen nicht berücksichtigt, gilt aber dennoch als vollständig abgedeckt. Dies hat folgenden Grund: Die Liegenschaften Rothschild 15 und Tivoli 68 sind von einem einzigen Mieter belegt (single tenant), der alle Stromrechnungen direkt bezahlt. Daher wird ihr Stromverbrauch dem Scope 3 (Mieter) zugeordnet.
- Die Energiebezugsflächen (EBF) der Liegenschaften wurden entweder anhand der Energieausweise (z. B. Minergie, GEAK) ermittelt oder von der Signa-Terre SA geschätzt. Die EBF wurden von der ESG-Verantwortlichen mit den Mietflächen der Liegenschaften abgeglichen. Bei 13 Liegenschaften (EGID) wurde die Energiebezugsfläche während des Analysezeitraums korrigiert, nachdem GEAK+Ausweise für sie erstellt worden waren. Die Gesamtenergiebezugsfläche des Immobilienbestands veränderte sich dadurch um 0,39%, was das Gesamtergebnis des Immobilienportfolios allerdings nicht wesentlich beeinflusste. Die betroffenen Liegenschaften sind: Alpes 29, Forêt 33-35, Béthusy 82-84, Lausanne 91, Lycée 2, Centrale 17-19, Crêt 2, Crêt 4, Crêt 4bis, Montchoisi 47 und Sévery 14. Gegenwärtig werden die EBF des gesamten Liegenschaftenbestands neu berechnet.
- Die Umweltindikatoren gemäss KBOB 2022 und REIDA wurden von der Signa-Terre SA ermittelt.
- Die Angaben auf Seite 67 und Seite 69 des Jahresberichts wurden von der Prüfgesellschaft PwC geprüft. In den von Signa-Terre SA aufgezeigten besonderen Fällen (n=43) wurden sie von der ESG-Verantwortlichen kontrolliert. Bei Bedarf wurden Signa-Terre SA oder einzelne Liegenschaftsverwaltungen mit zusätzlichen Überprüfungen beauftragt. Falls aufgrund der gefundenen Ergebnisse erforderlich, wurden Anpassungen vorgenommen. Die Angaben werden regelmässig überprüft. Sie liefern keinen Hinweis auf die zukünftige Energieleistung.

Detaillierte Angaben zum Energieträgermix

Energieträgermix – KBOB 2022

Gas 37,69%
Heizöl 38,83%
Fernheizung (Stadt) 14,50%
Fernheizung (privat) 0,96%
Photovoltaik 0,04%
Solarwärme 0,43%
Wärmepumpe (Geothermie) 2,03%
Wärmepumpe 0,54%
Allgemeinstrom 4,98%

Energieträgermix – REIDA

Gas 39,07%
Heizöl 40,35%
Wärmepumpe (Stadt) 14,76%
Wärmepumpe (privat) 0,98%
Wärmepumpenstrom 0,26%
Allgemeinstrom 4,58%

Abkürzungsverzeichnis

AMAS

Asset Management Association Switzerland

SVIT

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

REIDA

Real Estate Investment Data Association
www.reida.ch

KBOB 2022

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
www.kbob.admin.ch

RICS

The Royal Institution of Chartered Surveyors |

COPTIS

Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel La Foncière Verantwortungsbewusst 2023-2024 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 2023-2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Jahresberichtes La Foncière für die Berichtsperiode endend am 30. September 2024 (nachfolgend «der Bericht») durchzuführen.

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

Bestandesaufnahme und Entwicklung des Verbrauchs (seite 67) ;

- Stromverbrauch 2023 ;
- Wärmeverbrauch 2023 ;
- Wasserverbrauch 2023 ;

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS (KBOB 2022) (seite 69) :

- Abdeckungsgrad 2023 ;
- Energiebezugsfläsche (EBF) 2023 ;
- Gesamter Energieverbrauch 2023 und Energieintensität 2023 ;
- Energieträgermix 2023 ;
- Gesamter Treibhausgasemissionen 2023 und Intensität der Treibhausgasemissionen 2023.

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 04/2023 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2024 "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 89 des Berichts zu finden.

Investissements Fonciers SA nutzt das Unternehmen Signa-Terre SA und andere Auftragnehmer für die Bearbeitung von Umweltdienstleistungen, die in den geeigneten Kriterien «Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten» des Nachhaltigkeitsberichts 2024 auf Seite 89 beschrieben sind. Unser 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 89 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

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

Verantwortung der Fondsleitung

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 Foncières 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 im Berichts (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 Foncières SA für den Bericht;
- Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 89 der Bericht beschriebenen Kriterien;
- Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der ausgewählten Kennzahlen;
- Inspektion der von Investissements Foncières 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 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Jahresberichtes La Foncière für die Berichtsperiode endend am 30. September 2024 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 im Bericht (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 im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) 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 irgendetwas anderes als Investissements Fonciers SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de La Pomélie

Lausanne, 18. Dezember 2024

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.

