

# 2024 — 2025 Halbjahresbericht



# Inhalt

## Halbjahresbericht

Der Fonds auf einen Blick	5
Die Berichtsperiode in Zahlen	7
Gesellschaftsorgane	9
<b>Fondsbericht</b>	<b>10</b>
Nachrichten	11
Halbjahresergebnis	12
Performance	12
Immobilienportfolio	13
<i>Gliederung nach Kantonen und Nutzung</i>	13
<i>Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung</i>	13
Verkehrswert der Liegenschaften und Mietzinseinnahmen	14
Akquisitionen	14
Durchgeführte Entwicklungs- und Optimierungsprojekte	15
Renovationen	16
<b>Finanzbericht</b>	<b>18</b>
Vermögensrechnung	19
Halbjahreserfolgsrechnung	21
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	22
<b>Anhänge</b>	<b>24</b>
Bewertungsgrundsätze	25
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien	26
Offizielle Couponzahlstellen	26
Immobilien-gesellschaften	26
Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)	26
Vergütung der Fondsleitung	27
Vergütung der Depotbank	27
Inventar der Liegenschaften	27
Liegenschaftenverzeichnis	28





Bruttovermögen (MCHF)

**2'109.35**

Mietzinseinnahmen (MCHF)

**50.30**

Leerstandsquote (%)

**0,95**

Fremdfinanzierungsquote (%)

**18,69**

Anzahl Wohnungen

**4'568**

Gewerbeflächen (m<sup>2</sup>)

**83'916**

Durchschnittlicher Zinssatz der Verbindlichkeiten (%)

**1,50**

Anzahl Liegenschaften

**147**





# Die Berichtsperiode in Zahlen (per 31. März 2025)

31.03.2025 31.03.2024 Veränderungen

## La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

Anzahl Anteile im Umlauf	14'654'959	13'608'177	7,69 %
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	105.49	104.26	1,18 %
Börsenkurs am Ende der Berichtsperiode (CHF)	154.00	136.50	12,82 %
Agio / Disagio *	45,99 %	30,92 %	48,74 %

## Rendite und Performance in

Ausschüttungsrendite *	1,66 %	1,85 %	- 10,27 %
Ausschüttungsquote *	82,17 %	90,45 %	- 9,15 %
Eigenkapitalrendite (ROE) *	1,75 %	6,78 %	- 74,19 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) *	1,56 %	5,19 %	- 69,94 %
Anlagerendite *	0,84 %	3,39 %	- 75,22 %
Mietausfallrate * / ****	0,95 %	0,61 %	55,74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT) *	60,12 %	59,34 %	1,31 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) *	0,67 %	0,67 %	0,00 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) *	0,65 %	0,72 %	- 9,72 %
Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF) ***	2.55	2.52	1,19 %
Börsenkapitalisierung (in MCHF)	2'256.86	1'857.52	21,50 %
Performance **	14,73 %	8,10 %	81,85 %

## Vermögensrechnung (in MCHF)

Gestehungskosten der Liegenschaften	1'073.73	963.87	11,40 %
Verkehrswert der Liegenschaften	2'084.87	1'956.04	6,59 %
Gesamtvermögen des Fonds	2'109.35	1'966.66	7,26 %
Nettovermögen des Fonds	1'546.02	1'418.78	8,97 %

## Hypothekarische Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF)	389.63	390.13	- 0,13 %
Fremdfinanzierungsquote *	18,69 %	19,94 %	- 6,27 %
Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten	1,50 %	1,57 %	- 4,46 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren)	2.86	3.76	- 23,94 %

## Erfolgsrechnung (in MCHF)

Mietzinseinnahmen	50.30	44.36	13,39 %
Nettoertrag	19.34	16.67	16,02 %
Gesamterfolg	13.70	47.61	- 71,22 %

\* Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie.

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

\*\*\* Auf der Grundlage der Geschäftsergebnisse per 30.09.2024 und 30.09.2023 ausgeschüttete Dividenden.

\*\*\*\* In dem zum 31.03.2024 und 31.03.2025 ausgewiesenen Prozentsatz wurden nur die Leerstände berücksichtigt.





## **La Foncière**

Schweizer Immobilienfonds, gegründet 1954

## **Fondsleitung**

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

## **Verwaltungsrat**

Christian Donzé, Präsident  
Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, Sitten

Daniel Wenger, Vizepräsident  
Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank,  
Freiburg

Nicolas Krügel  
Präsident der Generaldirektion  
der Genfer Kantonalbank, Genf

Jean-Philippe Rochat  
Rechtsanwalt, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch  
Verwaltungsratsmitglied bei verschiedenen Gesellschaften,  
Thalwil

## **Direction**

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/Stadtplanerin, SIA AGA, Genf

Louis Ganty, diplomierter Schätzungsexperte, Corsier

Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI/  
CIFI), Zürich vertreten durch Roxane Montagner, Master of Arts  
Management & Economics UZH, Genf und Raphael Bourquin,  
Master EPFL in Immobilienexpertise, Lausanne





Im Rahmen seiner Entwicklungsstrategie hat der Fonds La Foncière die Struktur seines Portfolios mit einem gezielten Zukauf konsolidiert. Dadurch festigte er auch seine Positionierung in puncto Immobilieninnovation und energetische Transition.

### **Genf, rue de la Servette 93 Kürzlich erfolgte Akquisition, zu 100% vermietet**

Wir haben vor Kurzem die Liegenschaft Rue de la Servette 93 erworben und damit unser Immobilienportfolio um einen Neubau an ausgezeichneter Lage im Stadtzentrum von Genf erweitert. Der Zukauf erfolgte nach Abschluss unseres Bauvorhabens an der Rue de la Servette 89abc, einer Liegenschaft, die sich bereits im Besitz von La Foncière befindet und zusammen mit der Nummer 93 eine einheitlich gestaltete Häuserzeile bildet. Der Fonds hat damit seine Präsenz im dynamischen Servette-Quartier verstärkt.

Das Gebäude liegt direkt an der öV-Haltestelle «Servette». Es ist mit dem HPE-Label für hohe Energieeffizienz ausgezeichnet. Es ist bereits vollständig vermietet. Für die Geschäftsflächen wurden mit hochkarätigen Mietern Mietverträge über 20 Jahre abgeschlossen. Eine Mietpartei ist die bereits seit 1970 an diesem Standort angesiedelte Migros. In den oberen Etagen des Gebäudes hat sich die SV Group mit ihrem wegweisenden Hotelkonzept «Stay Kooook» eingemietet, das sich vor allem für längere Aufenthalte anbietet.

Die Akquisition passt perfekt in die Anlagestrategie des Fonds, die darauf ausgerichtet ist, ein Portfolio aus erstklassigen, energieeffizienten Immobilien zusammenzustellen, die langfristig attraktive Renditen generieren.

### **Das Entwicklungsprojekt Côté Parc wurde für seinen herausragenden Beitrag zur Stadterneuerung ausge- zeichnet**

Die gemeinsam mit dem Seniorenheim

von Petit Saconnex gestaltete Überbauung befindet sich im Besitz von La Foncière und wurde 2024 anlässlich der Verleihung des Westschweizer Immobilienpreises zweifach ausgezeichnet. Für ihre vorbildliche Leistung auf dem Gebiet der urbanen Entwicklung erhielt sie einen Preis in der Kategorie «Neue Quartiere» und einen weiteren in der Kategorie «Innovation».

Anlässlich der offiziellen Preisverleihung vom 24. September 2024 hob die Jury vor allem die einwandfreie Entwicklung und Ausführung des Projekts hervor, sowie seine innovativen Ansätze hinsichtlich der Planung, der Wohnraumgestaltung und des geringen Energieverbrauchs.

Abgesehen von zwei Geschäftsflächen und einigen Parkplätzen sind alle Gebäude vollständig vermietet, was davon zeugt, dass das Konzept grossen Anklang findet. Mit diesem Projekt hat der Fonds La Foncière seine Dynamik einmal mehr unter Beweis gestellt.

### **Bastien Horn, Preisträger des «Prix IEI La Foncière 2024»**

In Anwesenheit von Regierungsrätin Delphine Bachmann und zahlreichen Fachleuten der Immobilienbranche wurden die Preisträger des Abschlussjahrgangs 2023/2024 für ihren erfolgreichen Studienabschluss gewürdigt. Mit dem 2011 gemeinsam vom Institut d'Études Immobilières (IEI) und La Foncière geschaffenen «Prix IEI La Foncière» wird die/der Studierende mit dem besten Notendurchschnitt bei den Abschlussprüfungen für ihre/seine Leistung ausgezeichnet. Der Preis zeugt vom Engagement von La Foncière für eine hochwertige Immobilienfachausbildung.

## Halbjahresergebnis

Der Fonds hat mit seinem Halbjahresergebnis per 31. März 2025 die erwarteten Ziele erreicht.

Das Betriebsergebnis des ersten Halbjahres wurde gegenüber der Vorjahresperiode um 16,02 % gesteigert. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 13,39 % und überschritten die 50-Millionen-Franken-Schwelle. Der Anstieg der laufenden Kosten ist grösstenteils auf den höheren Steuer- aufwand und höhere Abschreibungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt und umfassende Renova- tionsarbeiten liegen bei Abschluss der Berichtsperiode höher als im Vorjahr. Sie zeugen vom grossen Einsatz, mit dem der Fonds die geplanten Renova- tionsprojekte vorantreibt, um seine Ziele fristgerecht zu erreichen. Dabei werden die Jahresbudgets planmässig eingehalten.

## Performance

Der Börsenkurs des Fondsanteils von La Foncière legte gegenüber dem ersten Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres um 12,82% zu und stand am 31. März 2025 bei CHF 154.00.

## Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI

Per 31.03.2025	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
1-Jahres-Performance	14,73%	13,14%
3-Jahres-Performance	11,04%	11,42%
5-Jahres-Performance	42,49%	31,52%
10-Jahres-Performance	88,40%	59,15%

Die Performancezahlen des Fonds liegen am 31. März 2025 über jenen des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR.

Per 31.03.2024	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
1-Jahres-Performance	8,10%	11,72%
3-Jahres-Performance	1,09%	0,86%
5-Jahres-Performance	33,90%	24,87%
10-Jahres-Performance	100,33%	68,73%

Die Performancezahlen wurden gemäss der AMAS-Richtlinie berechnet.

Die oben aufgeführten Performanceangaben verstehen sich nach Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

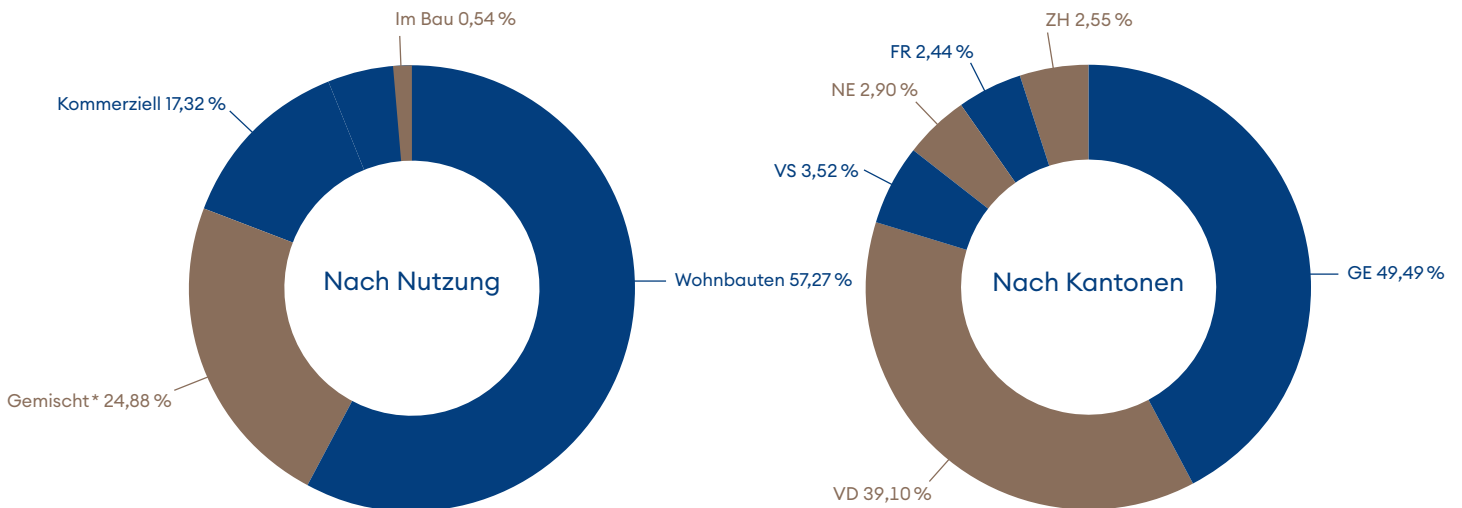
Die in der Vergangenheit erzielte Performance stellt keinen Hinweis auf die laufende oder zukünftige Performance dar.



## Immobilienportfolio

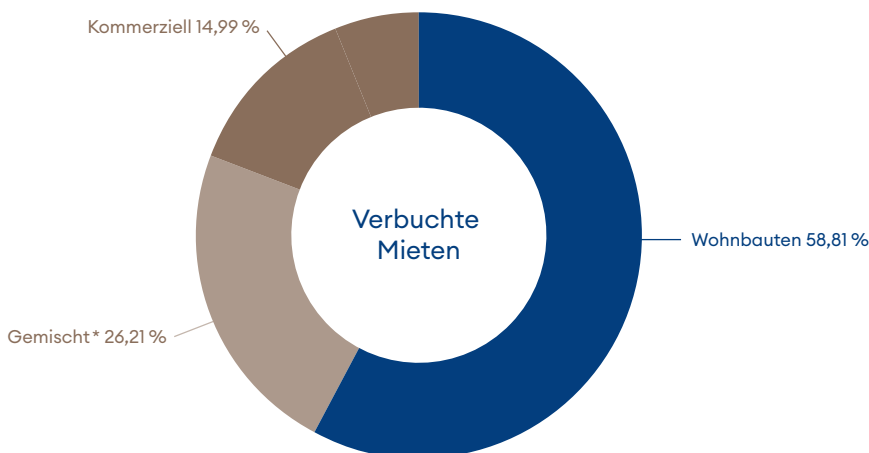
Der Standort der Immobilien ist nach wie vor ein wichtiger Faktor für die Attraktivität und bei der Diversifizierung des Portfolios. Mit dem Zukauf einer neuen Liegenschaft im Stadtzentrum von Genf hat der Fonds den Anteil seiner im Kanton Genf liegenden Immobilien weiter ausgebaut.

### Gliederung nach Nutzung und Kantonen nach Verkehrswerten



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

### Gliederung nach Nutzung und Mietzinseinnahmen



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

Am 31. März 2025 umfasste der Liegenschaftenbestand insgesamt 147 Objekte mit 4'568 Wohnungen und 83'916 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche.

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

## Verkehrswert der Liegenschaften und Mieterspiegel

Die Entwicklung dieser beiden wichtigen Kennzahlen zeigt den Anlegern die soliden Fundamentaldaten des Immobilienportfolios von La Foncière auf.

Am 31. März 2025 beträgt der Verkehrswert des Immobilienportfolios MCHF 2'084.87 und liegt somit MCHF 125.83 oder 6,59% über dem Wert vom 31. März 2024.

Der Gesamtbetrag der zum 31. März 2025 verbuchten Mieten beträgt CHF 50'301'870.07 und liegt damit 13,39% über dem Stand per 31. März 2024. Dieser markante Zuwachs ist einerseits auf die Vermietung der neu erstellten Objekte zurückzuführen, die in der Berichtsperiode ihre volle Wirkung gezeigt hat und andererseits auf die beiden jüngsten Akquisitionen. Der überwiegende Teil der Mietzinseinnahmen stammt aus Wohnbauten und gemischten Bauten in den grossen städtischen Zentren der Westschweiz. Die Leerstandsquote während des vergangenen Halbjahres beträgt 0,95%.

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

## Akquisitionen

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe vom 01.10.2024 bis 31.03.2025

#### Liegenschaften, Bauland, Baurechte

Käufe	Avenue de la Servette 93 im Genf CHF 59'131'170.48 (inkl. Mwst)
Verkäufe	Keine

#### Wertschriften

Käufe	Keine
Verkäufe	Keine

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



## Entwicklungs- und Optimierungsprojekte

La Foncière hat zurzeit vier laufende Entwicklungsprojekte, mit denen der Fonds die energetische Transition vorantreibt, die strukturierte Stadtentwicklung fördert und die Qualität seines Liegenschaftenbestands verbessert. Er bevorzugt eine nachhaltige Bauweise und stellt die Bedürfnisse der Bewohner in den Mittelpunkt. Damit bekundet er seinen Willen, seinen Liegenschaftenbestand auf lange Sicht zukunftsicher auszubauen und aufzuwerten.

### → **Route d'Oron 14b, Lausanne**

Das Rück- und Wiederaufbauprojekt des Gebäudes an der Route d'Oron 14b in Lausanne ist in eine entscheidende Bauphase eingetreten. Der Rohbau ist fertig und der Innenausbau schreitet planmässig voran. Die Struktur des neuen Gebäudes besteht aus Schweizer Holz und Recyclingbeton und es ist unter anderem vorgesehen, Regenwasser zur Verwendung für die Toilettenspülung aufzufangen und Duschtassen mit Wärmerückgewinnung einzubauen.



### → **Ch. du Vieux-Collège 6-8, Prilly**

Die Bauarbeiten am Chemin du Vieux Collège 6-8 in Prilly sind fast abgeschlossen. Mit der Aufstockung wurde eine wichtige Etappe abgeschlossen; der Rohbau ist nunmehr wetterfest und die Gebäudehülle ist fertig.

Dank der präzisen Planung schreitet das Projekt ohne Verzögerung voran. Dies ist nicht zuletzt der technischen und organisatorischen Kompetenz der zuständigen Teams zu verdanken. Das Bauvorhaben wird voraussichtlich im Mai 2025 abgeschlossen und im kommenden Jahresbericht im Detail beschrieben.



## Renovationen

Über die Energieeffizienz von Gebäuden hinaus fördern die ESG-Politik des Fonds einen umfassenden Ansatz zur Nachhaltigkeit, der auch die graue Energie und den Komfort der Mieter berücksichtigt.

### → **Av. des Alpes 29, La Tour-de-Peilz**

Das Gebäude an der Avenue des Alpes 29 in La Tour-de-Peilz wird einer umfassenden energetischen Renovation unterzogen.

Am 13. Januar 2025 wurde ein Treffen mit den Mietern organisiert, um ihnen die Ziele der Arbeiten vorzustellen, die Verbesserungen des Nutzerkomforts wie die signifikante Vergrößerung der Balkone zu erläutern und die jeweiligen Erwartungen zu diskutieren.

Das Projekt ist Teil des globalen Nachhaltigkeitsansatzes von La Foncière. Im Rahmen dieses Projekts zeigt sich dieser Ansatz in der Verwendung von Schweizer Holz für die Balkone und einem Beton mit geringeren Kohlenstoffemissionen im Vergleich zu herkömmlichem Beton. Darüber hinaus läuft unter eine Studie zur Wiederverwendung von Betonplatten für die Außenanlagen.

Die Arbeiten, die bis Juli 2026 dauern werden, zielen darauf ab, die Energieeffizienz des Gebäudes sowie den Komfort der Bewohner zu verbessern, und gleichzeitig Lösungen zu erforschen, um die Umweltauswirkungen zu reduzieren.





→ **Rue du Bugnon 31-37, Renens**

Die Häuserzeile an der Rue du Bugnon 31 bis 37 besteht aus vier Wohngebäuden aus dem Jahr 1973, die 135 Wohnungen mit rund 6'576 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen. Mit diesem Renovationsprojekt wird eine Verbesserung der energetischen Leistung, der ästhetischen Eigenschaften und des Wohnkomforts der Wohnungen angestrebt. Die Modernisierung wird es ermöglichen, diesen Gebäudekomplex auf dem Markt für Mietwohnungen sowie auf der Skala der Energieeffizienz innerhalb des Immobilienbestands des Fonds neu zu positionieren.



## Finanzbericht

- Vermögensrechnung
- Halbjahreserfolgsrechnung
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Vermögensrechnung (anhand von Verkehrswerten, ungeprüft)

	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
	CHF	CHF
<b>Bank</b>		
Bankguthaben auf Sicht	13'074'252.78	2'303'116.04
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'194'053'000.00	1'130'484'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	361'050'000.00	246'597'000.00
Gemischte Bauten	518'546'000.00	416'564'000.00
Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11'218'000.00	162'397'000.00
Sonstige Vermögenswerte	11'407'633.69	8'317'287.07
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2'109'348'886.47</b>	<b>1'966'662'403.11</b>
<b>Abzüglich</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	113'000'000.00	72'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	15'847'105.26	9'023'487.96
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	276'625'000.00	317'625'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'000'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'702'876'781.21	1'566'513'915.15
Geschätzte Liquidationssteuern	156'861'000.00	147'732'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'546'015'781.21</b>	<b>1'418'781'915.15</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	14'654'959	13'608'177
Nettoinventarwert pro Anteil	105.49	104.26
<b>Anteile im Umlauf</b>	Anzahl	Anzahl
Stand am 1. Oktober	14'654'959	13'608'177
Zwangsrücknahmen im Berichtsjahr	0	0
Ausgabe von Anteilen im Berichtsjahr	0	0
Stand am 31. März	14'654'959	13'608'177



	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
	CHF	CHF
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	113'739'836.80	107'433'535.80
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	44'312'800.00	44'312'800.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	78'923'142.69	78'923'142.69
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'569'682'945.12	1'405'462'722.97
Ausschüttung für die Coupons Nr. 72 – 73 und Nr. 70 – 71	– 37'370'145.45	– 34'292'606.04
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	13'702'981.54	47'611'798.22
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'546'015'781.21</b>	<b>1'418'781'915.15</b>

# Halbjahreserfolgsrechnung (ungeprüft)

	2024/2025*	2023/2024*
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	50'301'870.07	44'355'327.39
Ertäge der Bankguthaben	41'249.17	0.00
Sonstige Erträge	8'742.17	24'757.60
<b>Total Erträge</b>	<b>50'351'861.41</b>	<b>44'380'084.99</b>
<b>Abzüglich</b>		
Hypothekarzinsen	2'789'939.60	2'901'002.25
Laufender Unterhalt	4'443'013.24	4'049'573.43
Renovationen	4'793'905.82	4'007'470.14
<b>Liegenschaftenverwaltung</b>		
Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung	2'001'124.98	2'468'892.15
Steuern und Gebühren	5'581'511.03	4'755'861.68
Verwaltungsaufwand	3'247'567.90	2'919'660.50
Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	933'648.70	732'018.22
Schätzungs- und Prüfaufwand	<b>107'655.83</b>	<b>145'685.00</b>
Abschreibungen von Sachanlagen	3'403'126.00	2'286'142.00
<b>Rückstellungen für künftige Reparaturen</b>		
Zuweisung	4'793'905.82	4'007'470.14
Entnahme	-4'793'905.82	-4'007'470.14
<b>Reglementarische Vergütungen</b>		
An die Fondsleitung **	3'161'840.00	2'892'238.00
An die Depotbank	473'620.88	486'024.92
Drucksachen und Publikationen	79'315.10	65'672.66
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>31'016'269.08</b>	<b>27'710'240.95</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>19'335'592.33</b>	<b>16'669'844.04</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19'335'592.33</b>	<b>16'669'844.04</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Schwankung)	-5'632'610.79	30'941'954.18
<b>Gesamterfolg</b>	<b>13'702'981.54</b>	<b>47'611'798.22</b>

\* Für die Rechnungsperiode vom 01.10. bis 31.03.

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

\*\*\* Der für den Abschluss zum 31. März 2024 ausgewiesene Betrag berücksichtigt die Neubewertung des gesamten Immobilienbestands, die vor der im Mai 2024 erfolgten Ausgabe von Anteilen vorgenommen wurde. Für den Abschluss zum 31. März 2025 wurde nur die Bewertung der folgenden Immobilien aktualisiert: Route d'Oron 14b, Chemin du Vieux-Collège 6-8, Rue du Bugnon 31-37 und die Immobilien des Projekts Côté Parc, um die umfangreichen Arbeiten, die zwischen dem 30. September 2024 und dem 31. März 2025 in Rechnung gestellt wurden, widerzuspiegeln. Eine vollständige Neubewertung des gesamten Immobilienbestands wird am 30. September 2025 vorgenommen.

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Dauer	Zinssatz	Betrag am 30.09.2024 CHF	Bezogen CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 31.03.2025 CHF
<b>Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b>					
22.12.2015 – 22.12.2024	1,20000%	25'000'000.00	-	25'000'000.00	-
28.01.2016 – 28.01.2025	1,10000%	13'000'000.00	-	13'000'000.00	-
23.12.2024 – 24.03.2025	0,94309%	-	15'000'000.00	15'000'000.00	-
08.01.2025 – 08.04.2025	1,32270%	-	24'000'000.00	-	24'000'000.00
10.02.2025 – 10.04.2025	0,84000%	-	20'000'000.00	-	20'000'000.00
24.03.2025 – 24.04.2025	0,98250%	-	15'000'000.00	-	15'000'000.00
28.01.2025 – 28.04.2025	0,95250%	-	13'000'000.00	-	13'000'000.00
22.12.2016 – 22.12.2025	1,28700%	30'000'000.00	-	-	30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,17660%	11'000'000.00	-	-	11'000'000.00
		79'000'000.00	87'000'000.00	53'000'000.00	113'000'000.00

### Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren

22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	20'000'000.00	-	-	20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00	-	-	15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691%	11'205'000.00	-	-	11'205'000.00
10.11.2023 – 09.11.2027	1,8425%	25'000'000.00	-	-	25'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	15'100'000.00	-	-	15'100'000.00
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616%	32'000'000.00	-	-	32'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250%	17'000'000.00	-	-	17'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250%	17'000'000.00	-	-	17'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	22'900'000.00	-	-	22'900'000.00
		185'205'000.00	-	-	185'205'000.00

### 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	87'000'000.00	53'000'000.00	389'625'000.00
--	--	----------------	---------------	---------------	----------------

### Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten

	1,55%	1,50%
--	-------	-------

### Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten

	3,60	2,86
--	------	------





## Anhänge

- Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts
- Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien
- Offizielle Couponzahlstellen
- Immobiliengesellschaften
- Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)
- Vergütung der Fondsleitung
- Vergütung der Depotbank
- Inventar der Liegenschaften
- Liegenschaftenverzeichnis

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

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

### **Konsolidierung der Immobiliengesellschaften**

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

### **Bewertung der Liegenschaften**

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

Der Verkehrswert jeder Liegenschaft entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, werden die sich gegebenenfalls bietenden Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,50 % 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 einer Liegenschaft am 30. September und ihren Gestehungskosten ermittelt.

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

Die übrigen Posten der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

### **Abschreibungen von Sachanlagen**

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

## Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien

Art der Verpflichtung	Datum	Betrag (CHF)
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften *	31.03.2025	17'988'160.06
Garantie an Dritte	31.03.2025	6'333'020.00

\* Die wichtigsten Verpflichtungen betreffen das Gebäude an der Route d'Oron 14b sowie die Schlusszahlung für das Projekt Côté Parc in Genf.

## Offizielle Couponzahlstellen

Banque Cantonale de Genève, Genf	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Freiburger Kantonalbank, Freiburg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Succursale di Lugano, Lugano
Walliser Kantonalbank, Sitten	Banque Cramer & Cie SA, Genf
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genf
Neuenburger Kantonalbank, Neuenburg	

## Immobilien-gesellschaften

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

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

## Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)

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

Cogestim SA, Lausanne	Pilet & Renaud SA, Genf
Comptoir Immobilier SA, succursale de Lausanne, Lausanne	Régie Braun SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sitten	Vimowa Bewirtschaftung AG, Basel
Gruyère Immo SA, Bulle	Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg
Naef Immobilier Genève SA, Genf	

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

## Vergütung der Fondsleitung

		Höchstsatz gemäss Fondsprospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	Art. 19, Abs. 1	0,50%	0,30%
Für die Ausgabekommission	Art. 18, Abs. 1	4,00%	3,00%
Für die Rücknahmekommission	Art. 18, Abs. 2	2,00%	n.a.
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 Liegenschaftenverwaltung	Art. 19, Abs. 6, Bst. c	6,00%	6,00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge	Art. 19, Abs. 6, Bst. d	0,50%	n.a.

In der Berichtsperiode wurden keine Entschädigungen, wie Retrozessionen oder Rabatte ausgerichtet.

## Vergütung der Depotbank

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

\* Auf das Nettovermögen des Fonds zu Beginn des Berichtsjahres angewandter Satz.

In der Berichtsperiode wurden keine Vergütungen, wie Retrozessionen oder Rabatte ausgerichtet.

## Inventar der Liegenschaften

	Gestehungskosten* CHF	Verkehrswert CHF	Versicherungswert CHF
Wohnbauten	591'418'676.93	1'193'053'000.00	1'015'089'703.90
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209'567'320.58	361'050'000.00	224'811'106.54
Gemischte Bauten	264'299'830.27	518'546'000.00	456'112'390.82
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	8'442'312.80	11'218'000.00	3'885'415.00**
<b>Total</b>	<b>1'073'728'140.58</b>	<b>2'084'867'000.00</b>	<b>1'699'898'616.26</b>

\* Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

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



# Liegenschaftenverzeichnis (per 31. März 2025)

Ort	Art des Objektes	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
<b>Freiburg</b>	<b>Bulle</b>				
	Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6	I			
	Rue de Vevey 89 - 95	I	1965	84	5'081
	Rue du Vieux-Pont 76		1958	24	1'428
<b>Fribourg</b>	<b>Fribourg</b>				
	Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16		1953	18	1'237
	Rue de Lausanne 91	III	1964	43	1'274
	Bd de Pérolles 67		1949	18	1'302
	Rue St-Paul 1 - 3 - 5		1933	33	2'461
<b>Genf</b>	<b>Carouge</b>				
	Rue J.-Dalphin 46 bis		1953	18	949
<b>Genève</b>	<b>Genève</b>				
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III			
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	1905	25	1'431
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		1920	17	1'424
	Rue de l'Ancien-Port 2		1911	20	1'720
	Quai Ernest-Ansermet 6		1930	23	1'467
	Rue des Barques 2 - 4	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		2024	62	3'904
	Rue de la Servette 93	II	2024	-	-
	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	

Geschäftsräume in m <sup>2</sup>	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs- kosten	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
728	22	7'822'138.85	16'362'000.00	552'467.00
-	13	1'338'024.90	4'881'000.00	148'946.00
-	7	1'526'862.15	3'857'000.00	117'354.00
2'471	-	10'433'383.35	13'051'000.00	417'819.00
-	10	1'121'506.48	4'299'000.00	125'278.00
-	8	2'204'058.31	8'491'000.00	239'846.00
20	-	1'015'187.10	5'130'000.00	138'869.00
362	-	3'289'065.05	9'258'000.00	239'722.00
49	-	5'927'173.73	11'070'000.00	247'402.00
23	-	2'326'802.43	9'422'000.00	217'634.90
19	4	6'848'152.65	9'463'000.00	214'332.00
611	43	14'172'859.30	26'893'000.00	679'452.25
41	79	30'851'756.02	36'238'000.00	830'811.00
10	39	8'469'419.55	17'820'000.00	411'852.00
395	6	2'553'929.58	11'194'000.00	245'295.50
606	-	3'600'524.03	15'069'000.00	395'741.00
226	-	3'244'642.13	10'213'000.00	282'519.00
147	52	1'521'897.05	3'943'000.00	116'484.00
29	-	2'022'550.00	12'604'000.00	319'920.00
1'289	1	10'172'110.26	19'976'000.00	544'453.00
16	2	2'696'883.05	8'712'000.00	195'772.50
66	-	3'281'476.27	10'432'000.00	255'747.50
6'997	44	27'451'512.34	55'596'000.00	1'489'277.00
4'944	22	54'193'553.47	69'785'000.00	1'365'419.90
492	91	14'544'818.69	39'856'000.00	912'020.00
-	6	2'110'758.56	11'218'000.00	265'590.00
30	-	11'158'390.11	20'547'000.00	499'914.00
88	6	3'194'736.33	10'181'000.00	275'234.00
2'681	-	18'507'115.19	42'762'000.00	1'070'883.00
233	-	2'123'277.68	8'107'000.00	227'930.50
601	-	1'991'959.30	8'706'000.00	225'067.70
442	22	7'519'346.09	13'930'000.00	343'826.00
120	-	2'557'415.75	7'214'000.00	181'297.50
2'740	-	3'356'520.75	21'995'000.00	510'618.00
290	-	2'159'245.05	4'619'000.00	122'539.00
3'922	2	10'810'145.95	23'156'000.00	592'702.00
1'533	24	13'021'135.60	27'342'000.00	643'090.00
951	-	37'309'705.73	43'173'000.00	672'898.00
6'492	-	58'903'702.46	59'503'000.00	643'750.00
1'129	1	1'779'409.65	11'350'000.00	264'452.50
14	2	2'046'861.80	6'905'000.00	161'772.00
-	-	30'193'596.34	33'631'000.00	774'550.00
-	-	26'958'482.71	40'100'000.00	897'600.00
857	-	26'703'708.65	27'920'000.00	482'700.00
631	1	28'180'781.62	28'540'000.00	689'518.00
3'175	23	23'016'585.65	23'285'000.00	502'524.00
-	177	8'596'709.22	12'273'000.00	139'482.50
456	52	21'166'969.32	28'722'000.00	740'831.50

Ort	Art des Objektes	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Neuenburg	Rue Voltaire 16	II	1963	-	-
	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
	<b>Grand-Lancy</b>				
	Ch. des Semailles 49-51		1972	62	3'816
	<b>Onex</b>				
	Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47		1978	40	2'597
	Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53		1978	40	2'598
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51		1978	32	2'237
	<b>Neuchâtel</b>				
	Rue du Concert 2 - 4	II	1902	8	715
	Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6		1931	40	3'094
	Fbg du Lac 31		1961	29	2'060
	Rue de l'Hôpital 3 - 5	III	1790	11	713
	Rue Maladière 16 - 18 - 20		1958	60	3'209
	Rue Pierre-à-Mazel 11	III	1961	46	2'662
Wallis	<b>Martigny</b>				
	Av. de la Gare 50	I / III			
	Av. de la Moya 2 - 2 bis	I / III	1964	45	3'322
	Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14		1968	107	6'567
	Rue du Léman 31		1987	33	2'473
	<b>Sion</b>				
	Rue des Amandiers 11 - 13 - 15		1957	35	1'998
	Rue des Rochers 3 - 5		1955	16	1'025
	Rue de St-Guérin 10 - 12		1954	26	1'429
	Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18	I			
Waadt	Ch. du Vieux-Canal 35 - 37	I	1965	67	4'974
	<b>Lausanne</b>				
	Ch. des Aubépines 5		1952	23	1'309
	Av. de Béthusy 80		1938	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	

Geschäftsräume in m <sup>2</sup>	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs- kosten	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
1'314	-		6'804'000.00	185'853.50
-	-	10'654'206.38	13'041'000.00	268'013.00
-	-	4'796'623.77	9'275'000.00	220'736.50
-	23	7'606'896.57	21'983'000.00	486'661.50
215	1	1'344'579.88	5'147'000.00	139'241.50
2'010	28	3'699'194.36	14'424'000.00	413'878.00
726	6	25'798'312.43	28'893'000.00	679'374.30
108	28	6'370'223.74	13'354'000.00	367'726.00
-	28	6'864'995.21	12'608'000.00	348'248.50
24	25	6'576'429.40	8'367'000.00	230'029.50
728	7	5'262'834.74	5'773'000.00	181'661.00
129	-	5'026'915.35	12'134'000.00	322'801.20
705	-	3'028'892.00	10'075'000.00	270'873.50
267	1	3'557'982.85	3'972'000.00	113'560.00
325	-	3'864'605.90	14'477'000.00	401'392.00
1'543	-	5'092'437.34	13'940'000.00	372'095.00
1'585	26	7'904'210.15	14'973'000.00	424'113.00
80	58	7'129'124.15	20'577'000.00	648'673.00
-	37	4'512'409.22	7'251'000.00	226'106.00
277	6	2'093'198.70	5'964'000.00	197'235.70
-	14	1'092'673.95	3'609'000.00	105'900.00
-	-	1'574'707.45	5'024'000.00	148'300.50
567	83	8'595'892.40	16'032'000.00	525'247.70
-	9	1'149'895.63	7'127'000.00	181'338.00
16	-	3'701'690.79	6'095'000.00	138'105.50
37	-	4'881'288.21	8'283'000.00	199'392.00
1'743	-	6'763'362.36	16'270'000.00	391'251.00
72	20	2'674'919.11	7'449'000.00	194'983.22
812	-	8'442'027.94	14'191'000.00	368'874.00
15	16	2'179'730.45	7'336'000.00	188'466.00
398	49	10'422'345.35	15'135'000.00	396'162.00
-	-	6'351'821.44	18'535'000.00	475'176.50
-	-	1'982'093.28	3'828'000.00	96'070.00
-	18	3'048'794.88	13'426'000.00	332'486.00
1'212	58	7'985'933.25	22'210'000.00	548'910.30
192	-	5'003'263.52	8'529'000.00	207'402.50
149	40	5'935'748.21	29'284'000.00	778'218.50
-	-	2'154'321.95	5'773'000.00	157'374.00
1'267	-	4'352'475.16	23'952'000.00	626'461.00
3	17	7'233'794.20	15'876'000.00	353'201.50
15	2	4'151'600.75	9'204'000.00	218'706.00
13	5	988'884.02	4'638'000.00	105'110.50
-	-	8'442'312.80	11'218'000.00	0.00
1'112	148	19'364'688.81	45'961'000.00	1'105'051.50
11	20	4'685'797.62	14'676'000.00	312'715.52

Ort	Art des Objektes	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Pl. de la Palud 13	III	1948	8	433
Pl. de la Palud 14	III	1948	27	946
Ch. de Passerose 2		1935	17	835
Rue de la Pontaise 21 - 25		1946	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-Ruffy 51 - 53 - 55		1985	40	3'608
Rue du Valentin 30 - 32 - 34	III	1974	99	6'967
Av. Alexandre-Vinet 7 - 9 - 11 - 13		1934	79	4'744
<b>Montreux</b>				
Av. Nestlé 21		1965	46	3'538
<b>Morges</b>				
Rue des Fossés 10	III	1955	19	1'209
<b>Nyon</b>				
La Levratte E3 N° 2		1991	17	1'018
La Levratte 4 - 6		1984	41	3'309
<b>Prilly</b>				
Rte des Flumeaux 1	III	1962	30	2'164
Rte de Neuchâtel 39		1967	20	1'104
Ch. du Vieux-Collège 6 - 8		1955	33	1'926
<b>Pully</b>				
Bd de la Forêt 33 - 35		1965	40	2'703
Ch. de Mallieu 7		1955	20	2'121
Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19		1962	25	2'911
Ch. de Somais 26 - 28		1975	22	2'158
Av. du Tirage 11 - 13		1968	29	2'133
<b>Renens</b>				
Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37		1975	136	6'576
<b>La Tour-de-Peilz</b>				
Av. des Alpes 29		1963	48	2'544
Av. des Alpes 46 - 48		1910	33	2'154
Ch. de Béranges 16		1967	20	1'177
<b>Vevey</b>				
Av. Général-Guisan 22 - 24	III	1953	37	2'319
Av. Gustave-Coindet 7 - 9		1961	124	6'078
Rue d'Italie 58	III	1961	26	1'335
Rue de la Madeleine 22	I / III			
Rue Jean-Jacques Rousseau 6	I / III	1932	27	1'687
<b>Yverdon-les-Bains</b>				
Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis		1959	58	3'107
Rue du Valentin 48		1961	24	1'635
<b>Zürich</b>				
Schützengasse 1	II	1965	-	-
<b>Total</b>			<b>4'568</b>	<b>293'713</b>

## Zürich

### Total



Geschäftsräume in m <sup>2</sup>	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs- kosten	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten
587	-	1'982'079.87	4'588'000.00	121'002.00
317	-	3'037'187.84	7'614'000.00	192'909.50
-	5	1'281'739.16	5'019'000.00	116'881.00
119	12	5'464'538.18	16'117'000.00	390'238.50
517	-	4'515'889.30	8'019'000.00	206'956.50
170	15	5'624'232.16	18'381'000.00	448'649.50
167	12	3'656'324.95	8'159'000.00	227'775.51
33	8	3'316'739.14	6'820'000.00	151'530.00
-	9	1'882'995.47	4'978'000.00	113'630.45
318	-	1'661'723.16	7'265'000.00	195'896.00
1'229	65	10'655'575.16	29'106'000.00	789'509.00
-	50	10'715'971.81	17'529'000.00	448'197.50
7'342	83	58'651'784.99	64'708'000.00	1'576'267.86
89	11	6'407'095.68	21'746'000.00	610'794.00
108	36	6'803'161.79	21'605'000.00	496'215.00
475	-	2'669'859.32	8'101'000.00	204'171.00
262	55	5'703'417.94	7'912'000.00	205'483.00
65	52	14'384'558.00	15'259'000.00	413'014.95
1'825	12	5'879'950.92	18'075'000.00	437'520.50
-	14	1'760'072.30	5'166'000.00	145'110.00
32	-	4'200'966.15	10'985'000.00	246'597.00
-	32	6'500'225.09	15'215'000.00	369'370.50
-	8	6'189'983.60	8'264'000.00	217'836.00
19	34	8'571'259.54	13'412'000.00	373'107.03
-	19	5'495'631.50	9'784'000.00	263'382.00
123	39	8'510'953.10	11'922'000.00	296'054.50
30	110	13'705'255.08	29'499'000.00	829'791.68
188	31	3'331'414.78	11'077'000.00	318'551.00
46	14	1'874'224.81	7'912'000.00	220'386.40
-	12	3'314'712.22	6'181'000.00	153'492.00
627	4	3'979'920.22	12'416'000.00	328'599.00
-	88	7'863'771.11	33'047'000.00	785'094.00
921	9	2'149'859.43	9'990'000.00	262'575.00
1'209	-	2'761'132.88	10'922'000.00	295'485.00
221	29	3'122'889.33	13'281'000.00	390'431.00
135	8	1'429'563.83	6'197'000.00	175'924.00
3'150	-	12'540'632.70	53'109'000.00	997'061.00
83'916	2'408	1'073'728'140.58	2'084'867'000.00	50'301'870.07

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.

**Impressum** La Foncière, Investissements Fonciers SA, Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne, +41 (0)21 613 11 88, [www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch).  
Content editors: Investissements Fonciers SA (RA), Julia Cousse (ESG), Raffaella Bidawid  
Traductions: Claudia Mozaffari. Graphisme et direction artistique: [www.letizialocher.ch](http://www.letizialocher.ch). Photographies: Nicolas Schopfer, DR. Juin 2025



