

# 2024 2025 Jahres- bericht



2024  
2025  
Jahres-  
bericht

# Inhalt

<b>Jahresbericht</b>	
Mitteilung der Fondsleitung	4
Investissements Fonciers SA	6
Gesellschaftsorgane	8
Das Jahr in Zahlen	9
<b>Fondsbericht</b>	10
Der Fonds auf einen Blick	11
Performance des Fonds	12
Brutto- und Nettovermögen	12
Ausschüttung pro Anteil	12
Mietzinseinnahmen	13
Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationen	13
Börsenkurs und Nettoinventarwert	14
Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI	14
Immobilienportfolio	15
Kommentar der Fondsleitung	16
Strategie des Fonds	20
<b>Finanzbericht</b>	22
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	25
Verwendung des Erfolges	26
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	27
<b>Anhang</b>	28
Bewertungsgrundsätze	29
Inventar der Liegenschaften	30
Offizielle Couponzahlstellen	30
Immobilien gesellschaften	30
Liegenschaftenverwaltung (Delegation von Teilaufgaben)	30
Vergütung der Fondsleitung	31
Vergütung der Depotbank	31
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien	31
Angaben zu Fällen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	31
Liegenschaftenverzeichnis	32
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	38
<b>La Foncière</b>	
<b>Nachhaltigkeit</b>	40

## Mitteilung der Fondsleitung

Das Berichtsjahr 2024/2025 von La Foncière stand im Zeichen von drei wichtigen Ereignissen.

Erstens konnte der Fonds, nach seiner Kapitalerhöhung vom Juni 2024, im Oktober 2024 das gemeinsam mit dem benachbarten Eigentümer errichtete Gebäude an der Rue de la Servette 93 in Genf erwerben. Somit ist der Fond nun im Besitz der gesamten Liegenschaft, welche mit dem Label für hohe Energieeffizienz ausgezeichnet wurde.

Zweitens wurde eine Multi-Kriterien-Analyse des gesamten Gebäudeparks durchgeführt, um die notwendigen Renovationsarbeiten zu priorisieren und um den Liegenschaftenbestand in Einklang mit den Klimazielen des Bundes für 2030/2050 zu bringen. Drittens überschritt der Fonds die symbolische Schwelle von 100 MCHF an Mietzinseinnahmen.

La Foncière erzielte ein sehr gutes Ergebnis und eine attraktive Rendite für die Anteilseigner (Vergleichszahlen zum Vorjahr):

- Mietzinseinnahmen  
+ 9,03 % auf MCHF 101.10
- Verkehrswert der Liegenschaften  
+ 7,12 % auf MCHF 2'164.04
- Bruttovermögen  
+ 3,61 % auf MCHF 2'183.91

Am 30. September 2025 lag der Börsenkurs bei CHF 159.60 und damit um 12,79 % über dem Vorjahreskurs. Das Agio betrug 43,60 %.

Dank dem erfolgreichen Berichtsjahr kann der Fonds eine Dividende von MCHF 38.84, bzw. CHF 2.65 pro Anteil an die Anteilseigner ausschütten.

Angesichts des derzeitigen Niedrigzinsumfelds und den hohen Kaufpreisen verfolgt der Fonds weiterhin seine Strategie zur Optimierung des Liegenschaftenbestands, die ein kontinuierliches Wachstum ermöglicht und die Renditen positiv beeinflussen. Nach Abschluss des Berichtsjahres waren alle 35 Wohnungen, die Anfang Dezember 2025 im neu errichteten Gebäude an der Route d'Oron 14b in Lausanne fertiggestellt wurden, vermietet. Durch den Rück- und Neubau wurde die Mietfläche verdoppelt und das Gebäude ist mit einem Minergie-P-Label zertifiziert.

Es ist der Fondleitung ein grosses Anliegen, soziale Verantwortung zu übernehmen und angesichts der hohen Wohnungsnachfrage sein Wohnungsangebot bei La Foncière zu verbessern und zu erweitern.

Mit der Ernennung des Immobilienexperten Marc Pointet zum neuen CEO ist der Fonds bestens gerüstet, um seine Strategie umzusetzen. Zu den Aufgaben von Marc Pointet gehören die Entwicklung des Liegenschaftenbestandes von La Foncière, das kontinuierliche Wachstum des Fonds und die Sanierung der Gebäude sicherzustellen, um den energetischen Anforderungen gerecht zu werden und ihren Wert zu steigern.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei unseren Anlegerrinnen und Anlegern für ihr Vertrauen und ihre Treue. Unser Dank geht auch an unsere Mitarbeiter für ihr grosses Engagement und ihren wichtigen Beitrag zum erzielen Erfolg.



**Christian Donzé,**  
Präsident des Verwaltungsrates  
Investissements Fonciers SA

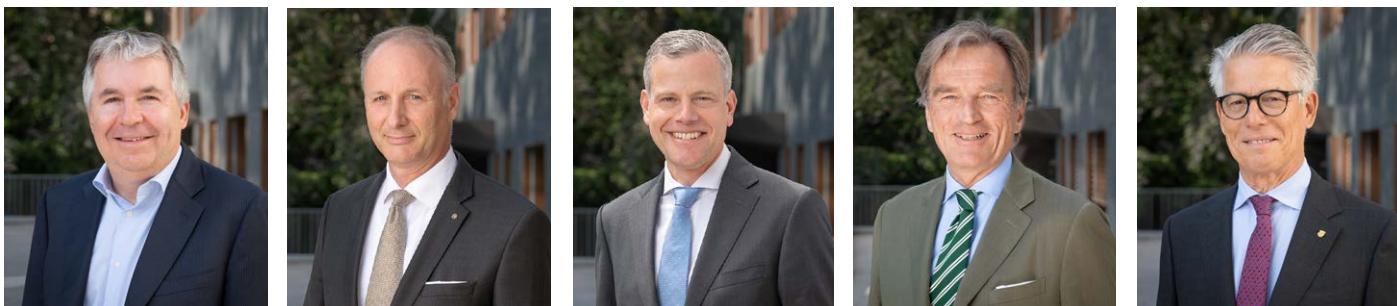


**Marc Pointet,**  
CEO  
Investissements Fonciers SA

## Investissements Fonciers SA

Die Fondsleitung stellt sich den Anteilseigner erstmals vor. Eine effiziente Bewirtschaftung ist das Ergebnis eines leistungsstarken, multidisziplinären und bereichsübergreifenden Teams, das für alle Belange des Fonds zuständig ist.

### Verwaltungsrat



**Christian Donzé** Präsident des Verwaltungsrates, **Daniel Wenger** Vizepräsident des Verwaltungsrates, **Nicolas Krügel** Mitglied des Verwaltungsrates, **Jean-Philippe Rochat** Mitglied des Verwaltungsrates, **Michael Bloch** Mitglied des Verwaltungsrates.

### Geschäftsleitung



**Marc Pointet**  
CEO

**Thomas Vonaesch**  
COO

**Jean-Marie Pilloud**  
CFO

## Team



**Fabrice Bürer** Projektleiter, **Cyril Cherian** Asset Manager, **Julia Cousse** ESG-Verantwortliche, **Ambroise Cordonier** Business & Development Manager, **Adriana Esposito** Office Managerin.



**Alice Guillier** Junior Asset Manager, **Alan Huseljic** KV-Lehrling, **Alix Magnaguemabe** Praktikantin Entwicklung & Bau, **Linda Müller** Data Quality Manager, **Mensura Muškić** HR Manager.



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



**Eric Xiao** Head Risk & Compliance, Generalsekretär.

# Gesellschaftsorgane

## **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, 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

### **Geschäftsleitung**

Michael Loose, CEO (*bis zum 06.11.2024*)

Marc Pointet, CEO (*ab 01.07.2025*)

Thomas Vonaesch, COO

Jean-Marie Pilloud, CFO

### **Depotbank**

Genfer Kantonalbank

Quai de l'Île 17

1211 Genf 2

### **Prüfgesellschaft**

PricewaterhouseCoopers SA

Av. de la Rasude 5

1006 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.

# Das Jahr in Zahlen

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung (%)
Anzahl Anteile im Umlauf	14'654'959	14'654'959	0,00
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	111.14	107.10	3,77
Rücknahmepreis pro Anteil (CHF)	103.39	99.60	3,81
Börsenkurs am Ende des Berichtsjahres (CHF)	159.60	141.50	12,79
Agio / Disagio *	43,60%	32,12%	35,74

## Rendite und Performance

Ausschüttungsrendite */***	1,66 %	1,80 %	-7,78
Ausschüttungsquote *	101,76 %	103,49 %	-1,67
Eigenkapitalrendite (ROE) *	6,14 %	5,86 %	4,78
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) *	4,75 %	4,67 %	1,71
Anlagerendite *	6,24 %	6,21 %	0,48
Mietausfallrate *	1,62 %	0,94 %	72,34
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) *	58,25 %	59,04 %	-1,34
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) *	0,67 %	0,66 %	1,52
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) *	0,65 %	0,70 %	-7,14
Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF)	2.65	2.55	3,92
Börsenkapitalisierung (in MCHF)	2'338.93	2'073.68	12,79
Performance Geschäftsjahr von 01.10. bis 30.09. **	14,70 %	13,12 %	12,04
Performance Kalenderjahr von 01.01. bis 31.12. **	17,69 %	5,25 %	231,37

## Vermögensrechnung (in MCHF)

Gestehungskosten der Liegenschaften	1'081.32	998.43	8,30
Verkehrswert der Liegenschaften	2'164.04	2'020.26	7,12
Gesamtfondsvermögen	2'183.91	2'107.89	3,61
Nettofondsvermögen	1'628.72	1'569.68	3,76

## Hypothekarische Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF)	369.63	355.63	3,94
Fremdfinanzierungsquote *	17,08	17,60	-2,95
Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten	1,49	1,55	-3,87
Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren)	2,61	3,60	-27,50

## Erfolgsrechnung (in MCHF)

Mietzinseinnahmen	101.10	92.73	9,03
Nettoertrag	38.16	36.11	5,68
Gesamterfolg	96.41	88.83	8,53

\* 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).

\*\*\* Die Ausschüttungsrendite wird auf der Grundlage der künftigen Ausschüttung berechnet.

- Der Fonds auf einen Blick
- Performance des Fonds
- Kommentar der Fondsleitung
- Strategie des Fonds



## Der Fonds auf einen Blick

---

Bruttovermögen (MCHF)

Mietzinseinnahmen (MCHF)

**2'183.91 101.1**

---

Dividende pro Anteil (CHF)

Anlagerendite (%)

**2.65 6,24**

---

Leerstandsquote (%)

Fremdfinanzierungsquote (%)

**1,27 17,08**

---

Anzahl Wohnungen

Gewerbeträßen (m<sup>2</sup>)

**4'572 83'456**

---

Durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten (%)

Anzahl Liegenschaften

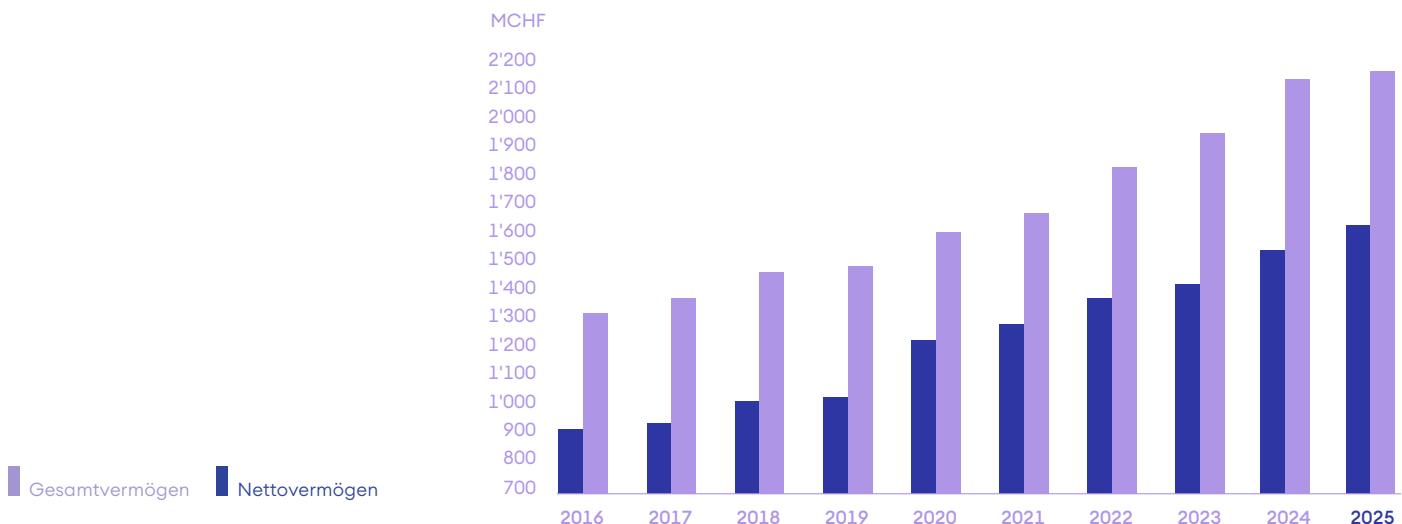
**1,49 147**

---

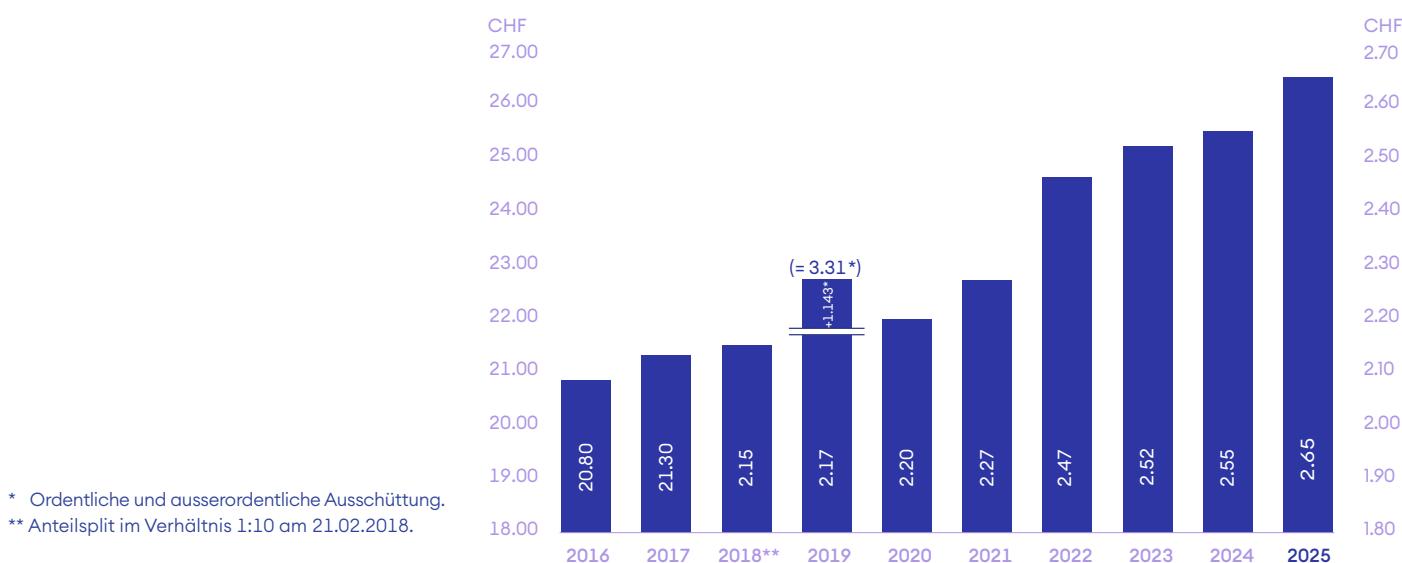
## Performance des Fonds

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 9,03 % auf MCHF 101.10. Der Fonds plant eine Ausschüttung von CHF 2.65 pro Anteil.

### Brutto- und Nettovermögen



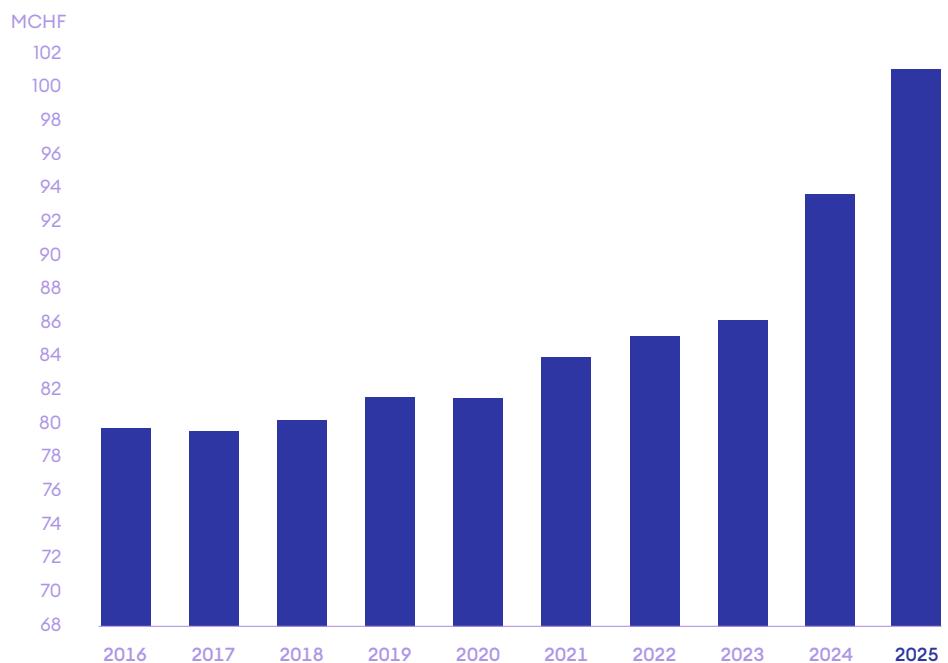
### Ausschüttung pro Anteil



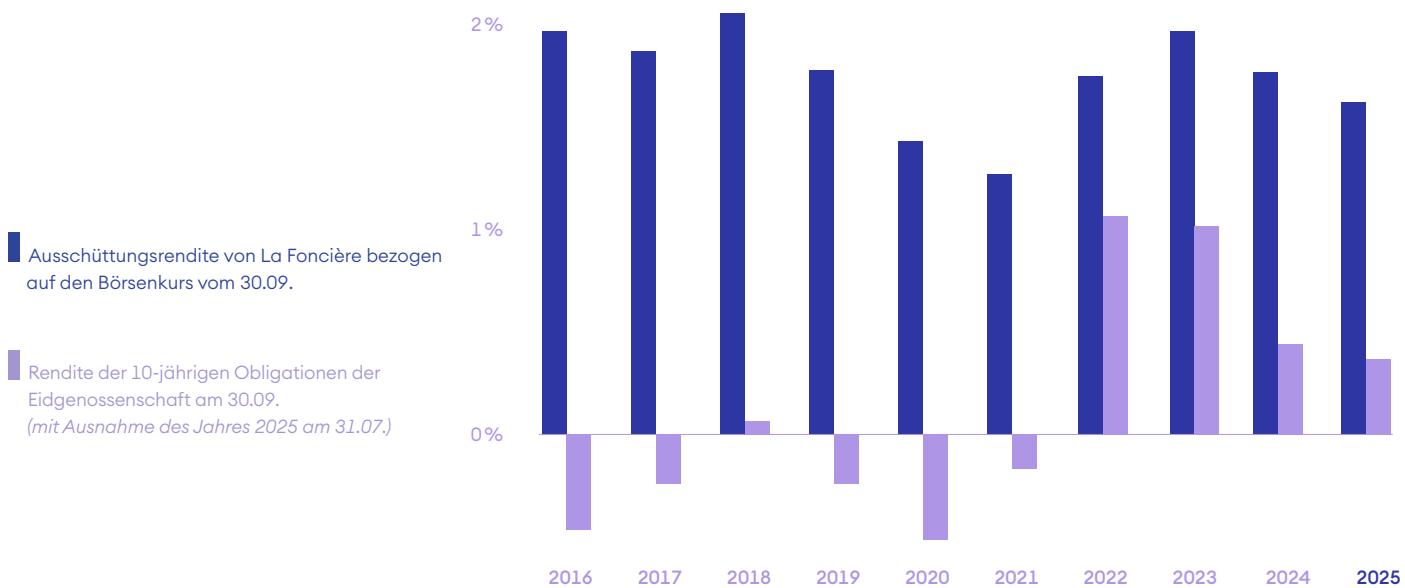
Ordentliche Ausschüttung (CHF)	Coupon Nr. 74	Coupon Nr. 75*	Total
Bruttoausschüttung	2.320	0.330	2.650
Abzüglich : 35 % Verrechnungssteuer	-0.812	-0.000	-0.812
<b>Ausgezahlter Nettobetrag</b>	<b>1.508</b>	<b>0.330</b>	<b>1.838</b>

\* Für Anteilinhaberinnen und Anteilinhaber steuerfrei.

## Mietzinseinnahmen



## Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationen

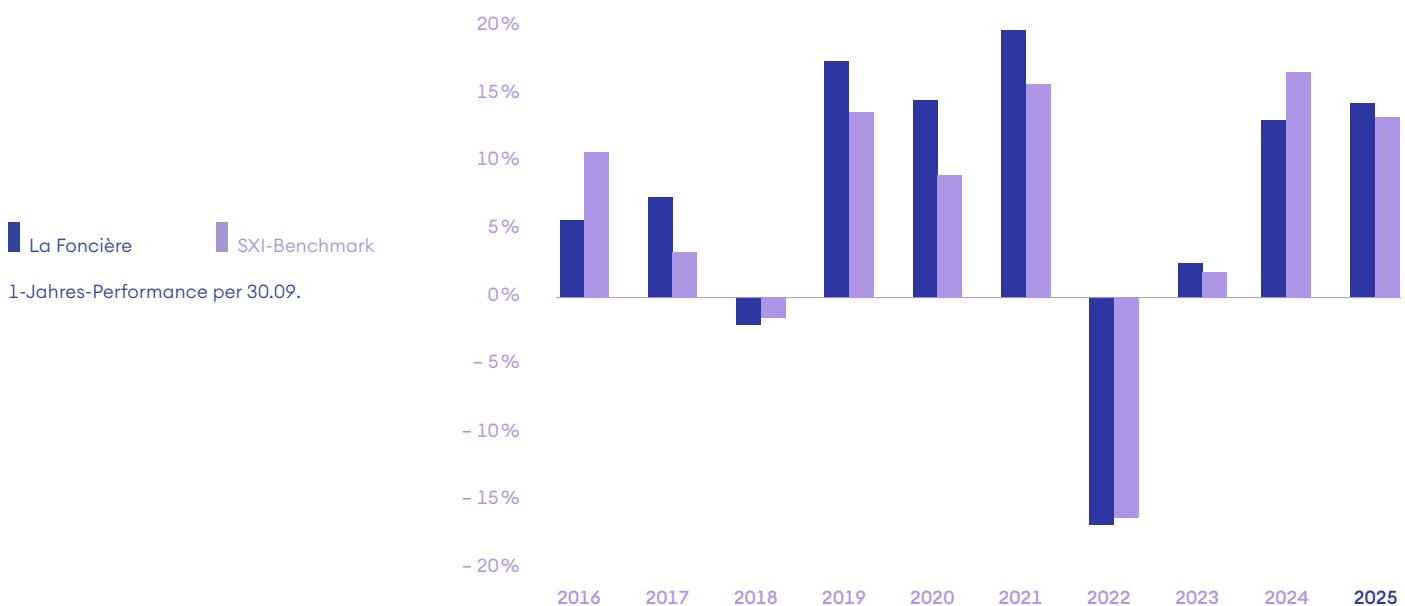


# Performance des Fonds

## Börsenkurs und Nettoinventarwert



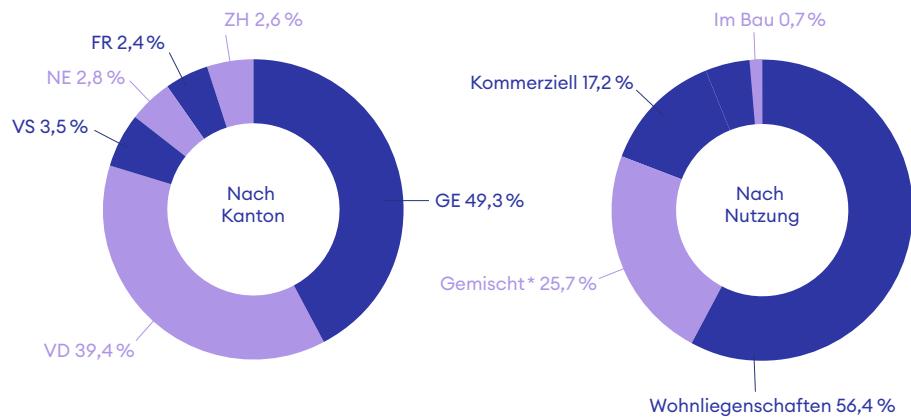
## Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI



Die Performancezahlen wurden gemäss der AMAS-Richtlinie berechnet. Die oben aufgeführten Performanceangaben verstehen sich nach Wiedieranlage der Dividenden (Total Return). Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf die laufende oder zukünftige Performance.

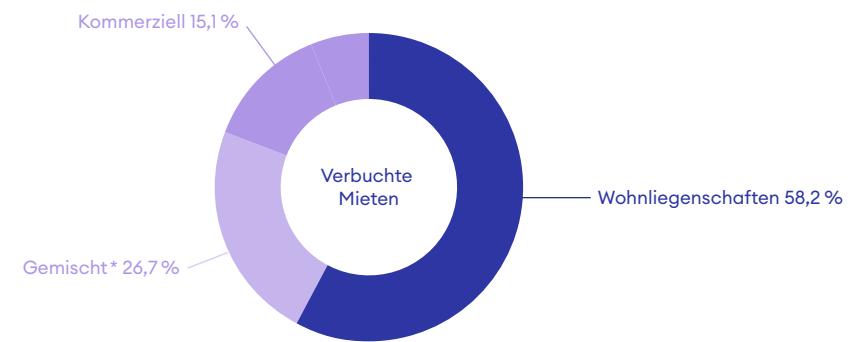
Per 30.09.2025	La Foncière	Referenzindex SXI Real Estate Funds TR
1-Jahres-Performance	14,70%	12,70%
3-Jahres-Performance	33,27%	32,50%
5-Jahres-Performance	30,88%	28,21 %
10-Jahres-Performance	81,07%	75,45 %
Von 01.01. bis 31.12.2024		
1-Jahres-Performance	17,69 %	17,59 %

## Immobilienportfolio Gliederung nach Kantonen und Nutzung



## Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung

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



## Kommentar der Fondsleitung

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

### Brutto- und Nettovermögen

Das Bruttovermögen des Fonds wuchs im Berichtsjahr per 30. September 2025 um 3,61 % auf MCHF 2'183.91. Das Nettovermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,76 % auf MCHF 1'628.72.

Der auf die Portfolioimmobilien angewandte Diskontierungssatz liegt zwischen 2,47 % und 4,23 % und beträgt im Mittel 3,11 %.

### Ausschüttung pro Anteil

La Foncière hat den an die Anteilseigner ausgeschütteten Ertrag erhöht und damit den langfristigen Trend der Dividendensteigerung fortgesetzt.

Am 9. Januar 2026 wird der Fonds eine Dividende von CHF 2.65 je Anteil auszahlen. Diese ordentliche Ausschüttung entspricht auf Basis des Börsenkurses vom 30. September 2025 einer Ausschüttungsrendite von 1,66 %.

Aus dem Jahreserfolg 2024/2025 werden die Coupons Nr. 74 und Nr. 75 wie folgt ausgezahlt:

- **Coupon Nr. 74** Dieser Coupon entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Er unterliegt der Verrechnungssteuer. Anteilseigner mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.
- **Coupon Nr. 75** Dieser Coupon entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften in direktem Grundbesitz. Dieser Betrag ist steuerfrei und muss von den Anteilseigner in der Steuererklärung nicht aufgeführt werden.

Für ausländische Anleger gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

### Mietzinseinnahmen

Das Total der bis zum 30. September 2025 verbuchten Mieten beträgt MCHF 101.10 und liegt um 9,03 % über der Vorjahreszahl.

Die Mietzinsausfallquote infolge vorübergehender Leerstände beträgt 1,27 % des jährlichen Mietertrags. Die Mietausfallquote ist deutlich höher als im Vorjahr, weil sich die Mieterfluktuation im Laufe des Berichtsjahres gegenüber dem Vorjahr erhöht hat. Dadurch konnten die Wohnungen renoviert und zu Marktpreisen wiedervermietet werden. Der Mietzinsausfall aufgrund der Zahlungsunfähigkeit von Mietern und der gewährten Mieterlasse macht 0,35 % aus. Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5 % der gesamten Mietzinseinnahmen.

### Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen

In einem durch Zinsschwankungen geprägtem Marktumfeld verfolgt La Foncière weiterhin eine defensive Strategie und konzentriert seine Investitionen auf Wohnimmobilien in zentralen Stadtlagen in der Westschweiz. Die Ausschüttungsrendite der ordentlichen Dividende beträgt 1,66 %.

Die 10-jährigen Obligationen der Eidgenossenschaft rentierten am 31. Juli 2025 mit 0,378 %.\*

### Börsenkurs und Nettoinventarwert

Der Börsenkurs schwankte im Berichtsjahr zwischen CHF 140.50 und CHF 164.00 und schloss am 30. September 2025 bei CHF 159.60.

Die Börsenkapitalisierung stieg um 12,79 % bzw. MCHF 265.25 auf MCHF 2'338.93. Der Nettoinventarwert je Anteil stieg per 30. September 2025 um 3,77%, auf CHF 111.14.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Berichtsjahres auf CHF 103.39. Die Anzahl der ausstehenden Anteile erhöhte sich auf 14'654'959. Am 30. September 2025 lagen keine unerfüllten Rücknahmeanträge für Fondsanteile vor.

### Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI

Der Börsenkurs des Fondsanteils von La Foncière legte im Berichtsjahr 2024/2025 deutlich zu und schloss bei CHF 159.60.

Auch das Agio wuchs und gehört mit 43,60 % weiterhin zu den höchsten am Markt.

Die Jahresperformance des Berichtsjahres beträgt 14,70 %. Sie liegt damit über der Performance des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR, der im selben Zeitraum ein Plus von 12,70 % erzielte.

\* Letzte vom Eidgenossenschaft veröffentlichte Zahl.

## Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften wurde von den Schätzungsexperten auf MCHF 2'164.04 festgelegt, was einem Zuwachs von MCHF 143.78 bzw. 7,12% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Zuwachs ist grösstenteils dem Erwerb der Liegenschaft an der Rue de la Servette 93 in Genf und den höheren Mietzins-einnahmen zuzuschreiben.

## Renovationen und Entwicklung

Um den Wert der Liegenschaften langfristig sicherzustellen bzw. zu steigern, haben wir unser Renovationsprogramm fortgesetzt, dessen Kosten vom ordentlichen Unterhalt getrennt sind. Beim Gebäude an der Rue de Zurich 34 in Genf wurde die Fassaden- und die Dachsanierung fertiggestellt. Am Chemin du Collège 6–8 in Prilly wurden die energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Ausbau des Dachstocks, in dem vier neuen Wohnungen entstanden sind, fertiggestellt. An der Avenue des Alpes 29 in La Tour-de-Peilz und an der Rue du Bugnon 31–37 in Renens laufen derzeit umfassende Renovationsarbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Wohnqualität.

## Bautätigkeit / Aufstockungen

Das Rück- und Wiederaufbauprojekt des Gebäudes an der Route d'Oron 14b in Lausanne wurde nach Abschluss des Berichtsjahres vollendet. Die Mietfläche wurde durch den Umbau verdoppelt, und alle 35 Wohnungen sind bereits vermietet. Das Gebäude ist mit einem Minergie-P-Label zertifiziert.

Durch diese Renovationsarbeiten wurde die Qualität des Immobilienportfolios von La Foncière verbessert.

## Laufender Unterhalt

Im Berichtsjahr erfolgten in den Liegenschaften im Kanton Genf zahlreiche Mietwechsel aufgrund des Wegzugs mehrerer internationaler Organisationen. Bei dieser Gelegenheit wurden die Wohnungen jeweils renoviert und an die aktuellen Mietzinse angepasst. Daher waren die laufenden Unterhaltskosten und renovationsbedingten Leerstände höher als in der Vergangenheit. Inzwischen hat sich die Lage wieder normalisiert.

## Akquisitionen

Aufstellung der Käufe und Verkäufe vom 01.10.2024 bis 30.09.2025

### Liegenschaften, Bauland, Baurechte

Käufe	Av. de la Servette 93, Genf	CHF 59'131'170.48
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

## Gliederung nach Nutzung und Kantonen

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 2025 umfasste der Liegenschaftenbestand insgesamt 147 Objekte mit 4'572 Wohnungen und 83'456 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche.

## Perspektiven

Die Aussichten für das kommende Geschäftsjahr sind vielversprechend, denn die Vermietung des neuen Gebäudes mit 35 Wohnungen an der Route d'Oron 14b in Lausanne und die verschiedenen Renovations- und Modernisierungsprojekte stärken das Immobilienportfolio des Fonds.

Die Multi-Kriterien-Analyse des Immobilienbestands ermöglicht es, Prioritäten für künftige Arbeiten festzulegen. Wir haben ein Sonderbudget für die Umstellung der Heizungsanlagen auf erneuerbare Energie bereitgestellt, um die energetische Transition voranzutreiben und um die für 2035 gesetzten Ziele zu erreichen. Zudem haben wir Baugesuche für mehrere umfangreiche Renovationsprojekte eingegeben.

## Strategie des Fonds

La Foncière ist fest in der Westschweiz verwurzelt 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:

- Qualitatives Wachstum des Immobilienbestands.
- 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 Anteilinhaber.

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 Wertsteigerung des Portfolios ermöglichen.

Der Fonds bevorzugt den Erwerb von 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, wodurch die Qualität und die Performance des Portfolios langfristig gesichert werden.

## Verwaltung

Durch eine strikte und verantwortungsbewusste Verwaltung des Immobilienportfolios sollen stabile Erträge erwirtschaftet und Werte gesteigert werden.

Die Optimierung des Cashflows beruht auf vier Säulen:

- Ehrgeiziges Renovations- und Unterhaltsprogramm.
- Strikte Kontrolle der Betriebskosten.
- Geringhaltung der Leerstandsquote.
- Integration der ESG-Kriterien und des Dekarbonisierungspfads.

Mit diesem Ansatz will der Fonds die Qualität und Attraktivität seines Immobilienbestands erhalten und gleichzeitig seine Finanzleistung 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 Gesamtauflaufzeit von 1 bis 7 Jahren verteilt. Am 30. September 2025 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 2,61 Jahre, und der durchschnittliche Schuldzins lag bei 1,49%.

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



# Vermögensrechnung

	30.09.2025	30.09.2024
	CHF	CHF
<b>Bank</b>		
Bankguthaben auf Sicht	2'994'831.44	2'772'443.51
Bankguthaben auf Zeit	0.00	63'000'000.00
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'220'947'000.00	1'190'430'000.00
Kommerziell genutzte Bauten	371'258'000.00	301'234'000.00
Gemischte Bauten	556'568'000.00	518'546'000.00
Bauland, Abbruchobjekte, angefangene Bauten	15'266'000.00	10'049'000.00
Sonstige Vermögenswerte	16'871'617.80	21'859'026.16
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>2'183'905'449.24</b>	<b>2'107'890'469.67</b>
<b>Abzüglich:</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	93'000'000.00	38'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	16'549'753.67	23'062'524.55
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	1'796'730'695.57	1'728'202'945.12
Geschätzte Liquidationssteuern	168'008'000.00	158'520'000.00
<b>Nettovermögen des Fonds</b>	<b>1'628'722'695.57</b>	<b>1'569'682'945.12</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	14'654'959	14'654'959
Nettoinventarwert pro Anteil	111.14	107.10
<b>Anteile im Umlauf</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
Stand am 1. Oktober	14'654'959	13'608'177
Rücknahme von Anteilen im Berichtsjahr	-	-
Ausgabe von Anteilen im Berichtsjahr	-	1'046'782
Stand am 30. September	14'654'959	14'654'959

# Vermögensrechnung

	30.09.2025	30.09.2024
	CHF	CHF
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	117'190'632.80	110'336'710.80
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 Berichtsjahres gekündigten Anteile	-	-
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'569'682'945.12	1'405'462'722.97
Ausschüttung Coupons Nr. 72 – 73 un Nr. 70 – 71	- 37'370'145.45	- 34'292'606.04
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	109'681'817.96
Gesamterfolg	96'409'895.90	88'831'010.23
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1'628'722'695.57</b>	<b>1'569'682'945.12</b>

# Erfolgsrechnung

	2024/2025*	2023/2024*
	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	41'249.17	235'562.49
Mietzinseinnahmen	101'099'991.16	92'725'974.02
Sonstige Erträge	166'834.17	81'400.78
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	512'923.18
<b>Total Erträge</b>	<b>101'308'074.50</b>	<b>93'555'860.47</b>
<b>Abzüglich:</b>		
Hypothekarzinsen	5'605'251.05	5'884'026.05
Laufender Unterhalt	10'755'102.78	8'983'189.28
Renovationen	9'654'310.95	8'704'352.86
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>		
Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung	4'271'778.59	4'018'231.28
Steuern und Gebühren	10'022'934.28	9'043'613.79
Verwaltungsaufwand	6'713'086.35	6'181'861.85
Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	1'599'301.55	2'251'806.69
Netto-Abschreibungen auf Sachanlagen	6'853'922.00	5'189'317.00
<b>Rückstellungen für künftige Reparaturen:</b>		
Zuweisung	9'654'310.95	8'704'352.86
Entnahme	– 9'654'310.95	– 8'704'352.86
<b>Reglementarische Vergütungen:</b>		
An die Fondsleitung**	6'323'680.00	5'784'476.00
An die Depotbank	959'849.35	929'700.00
Drucksachen und Publikationen	127'321.04	144'065.71
Schätzungs- und Prüfaufwand	257'710.83	329'935.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>63'144'248.77</b>	<b>57'444'575.51</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>38'163'825.73</b>	<b>36'111'284.96</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>38'163'825,73</b>	<b>36'111'284.96</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	58'246'070.17	52'719'725.27
<b>Gesamterfolg des Berichtsjahres</b>	<b>96'409'895.90</b>	<b>88'831'010.23</b>

\* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

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

## Verwendung des Erfolges

	2024/2025*	2023/2024*
	CHF	CHF
Erfolg des Berichtsjahres	38'163'825.73	36'111'284.96
Vortrag des Vorjahres	20'602'514.47	21'861'374.96
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>58'766'340.20</b>	<b>57'972'659.92</b>
<b>Ausschüttung an die Anteilsinhaber</b>		
Coupons Nr. 72 – 73	–	37'370'145.45
Coupons Nr. 74 – 75	38'835'641.35	–
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung bei den Immobiliengesellschaften	5'377'647.82	3'495'804.26
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung beim Fonds	14'553'051.03 **	17'106'710.21 ***
<b>Total</b>	<b>58'766'340.20</b>	<b>57'972'659.92</b>

\* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

\*\* Davon sind CHF 1'883'897.24 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.

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

# Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Dauer	Zinssatz	Betrag am 30.09.2024	Bezogen	Zurückgezahlt	Betrag am 30.09.2025
		CHF	CHF	CHF	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*	0,91187 %	–	24'000'000.00	24'000'000.00	–
10.02.2025 – 10.04.2025*	0,88680 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
24.03.2025 – 24.04.2025*	1,03584 %	–	15'000'000.00	15'000'000.00	–
28.01.2025 – 28.04.2025*	0,86569 %	–	13'000'000.00	13'000'000.00	–
08.04.2025 – 06.06.2025*	1,00056 %	–	24'000'000.00	24'000'000.00	–
10.04.2025 – 10.06.2025*	1,00073 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
28.04.2025 – 28.06.2025*	0,98960 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
06.06.2025 – 08.09.2025*	0,81237 %	–	24'000'000.00	24'000'000.00	–
10.06.2025 – 10.09.2025*	0,80283 %	–	20'000'000.00	20'000'000.00	–
28.06.2025 – 30.09.2025*	0,80000 %	–	18'000'000.00	18'000'000.00	–
22.12.2016 – 22.12.2025	1,28700 %	30'000'000.00	–	–	30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,17660 %	11'000'000.00	–	–	11'000'000.00
08.09.2025 – 08.12.2025*	0,81237 %	–	14'000'000.00	–	14'000'000.00
10.09.2025 – 10.12.2025*	0,80028 %	–	20'000'000.00	–	20'000'000.00
30.09.2025 – 30.01.2026*	0,80000 %	–	18'000'000.00	–	18'000'000.00
		79'000'000.00	265'000'000.00	251'000'000.00	93'000'000.00
<b>Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren</b>					
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600 %	20'000'000.00	–	–	20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600 %	10'000'000.00	–	–	10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570 %	15'000'000.00	–	–	15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691 %	11'205'000.00	–	–	11'205'000.00
09.11.2023 – 09.11.2027	1,8425 %	25'000'000.00	–	–	25'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891 %	15'100'000.00	–	–	15'100'000.00
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616 %	32'000'000.00	–	–	32'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250 %	17'000'000.00	–	–	17'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250 %	17'000'000.00	–	–	17'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616 %	22'900'000.00	–	–	22'900'000.00
		185'205'000.00	–	–	185'205'000.00
<b>Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren</b>					
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
<b>Total der Verbindlichkeiten</b>					
		355'625'000.00	265'000'000.00	251'000'000.00	369'625'000.00

\* Hypothek zum SARON-Zinssatz.

- Bewertungsgrundsätze
- Inventar der Liegenschaften
- Offizielle Couponzahlstellen
- Immobiliengesellschaften
- Liegenschaftenverwaltung (Delegation von Teilaufgaben)
- Vergütung der Fondsleitung
- Vergütung der Depotbank
- Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien
- Angaben zu Fällen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
- 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 (DCF) Methode bewertet. Diese Bewertung basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung der gebäude- und standortspezifischen 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 2,47% und 4,23 % 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 Liegenschaften 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.

## Inventar der Liegenschaften

	Gestehungskosten*	Verkehrswert	Versicherungswert
	CHF	CHF	CHF
Wohnbauten	570'980'856.92	1'220'947'000.00	992'323'160.38
Kommerziell genutzte Bauten	208'494'128.50	371'258'000.00	224'811'106.54
Gemischte Bauten	290'189'312.05	556'568'000.00	479'154'855.82
Bauland, Abbruchobjekte, Gebäude im Bau	11'660'958.15	15'266'000.00	3'885'415.00 **
<b>Total</b>	<b>1'081'325'255.62</b>	<b>2'164'039'000.00</b>	<b>1'700'174'537.74</b>
<i>Davon im Baurecht</i>	<i>142'686'211.77</i>	<i>167'634'000.00</i>	<i>134'966'166.92</i>

\* Die Abschreibungen wurden in den Gestehungskosten nicht berücksichtigt.

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

## Offizielle Couponzahlstellen

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

## Immobiliengesellschaften

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

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

## Liegenschaftenverwaltung (Delegation von Teilaufgaben)

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

Cogestim SA, Lausanne	Pilet & Renaud SA, Genf
Comptoir Immobilier SA, Agentur Lausanne, Lausanne	Régie Braun SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, Agentur Sitten, Sitten	Vimova Bewirtschaftung AG, Basel (bis zum 30.06.2025)
Gruyère Immo SA, Bulle	Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg
Naef Immobilier Genf SA, Lancy	

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

## Vergütung der Fondsleitung

Für die Verwaltungsgebühr	Art. 19 Abs. 1	0,50%	0,30%
Für die Ausgabekommission	Art. 18 Abs. 1	4,00%	entfällt
Für die Rücknahmekommission	Art. 18 Abs. 2	2,00%	entfällt
Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	Art. 19 Abs. 6 Bst. a	2,00%	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

## Vergütung der Depotbank

Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten, die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen Aufgaben	Art. 19, Abs. 2	0,035 %*	0,035 %*
Für die Auszahlung der Dividende	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.

## Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien

Art der Verpflichtung	Datum	Betrag (CHF)
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.2025	10'359'020.94
Eventualverbindlichkeiten	30.09.2025	-
Garantien an Dritte	30.09.2025	-

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

### Personelle Veränderungen bei der Fondsleitung

Während des Berichtsjahres wurde Marc Pointet am 01.07.2025 zum neuen CEO der Fondsleitung bestellt. Michael Loose hat das Unternehmen am 06.11.2024 verlassen.

### Akquisitionen nach Abschluss des Berichtsjahres

Es wurden keine Akquisitionen nach Abschluss des Berichtsjahres getätigt.

### Prüfgesellschaft

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

## Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Art des Objekts	Anzahl Wohnungen	Wohnungen in m <sup>2</sup>	Geschäfts-lokale in m <sup>2</sup>	Anzahl Garagen & Diverses	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Verbuchte Mieten CHF
<b>Freiburg</b>								
	<b>Bulle</b>							
	Rue des Trois-Trèfles 2 – 4 – 6	I						
	Rue de Vevey 89 – 95	I	84	5'081	728	22	7'816'347.11	16'385'000.00
	Rue du Vieux-Pont 76		24	1'428	–	13	1'338'024.90	5'013'000.00
	<b>Fribourg</b>							
	Ch. de Bethléem 10 – 12 – 14 – 16		18	1'237	–	7	1'526'862.15	3'904'000.00
	Rue de Lausanne 91	III	43	1'274	2'471	–	10'433'383.35	13'089'000.00
	Bd de Pérolles 67		18	1'302	–	10	1'123'179.97	4'330'000.00
	Rue St-Paul 1 – 3 – 5		33	2'461	–	8	2'204'058.31	8'522'000.00
<b>Genf</b>								
	<b>Carouge</b>							
	Rue J.-Dolphin 46 bis		18	949	20	–	1'043'496.65	5'297'000.00
	<b>Genève</b>							
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III						
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	25	1'431	362	–	3'289'065.05	9'395'000.00
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		17	1'424	49	–	5'959'616.15	11'823'000.00
	Rue de l'Ancien-Port 2		20	1'720	23	–	2'326'802.43	10'163'000.00
	Quai Ernest-Ansermet 6		23	1'467	19	4	6'888'250.55	9'745'000.00
	Rue des Barques 2 – 4	III	46	3'315	611	43	14'172'859.30	30'450'000.00
	Av. Chabrey 21 – 23 – 25 – 27		59	5'343	41	79	30'852'853.95	36'278'000.00
	Rue de Contamines 9		41	2'301	10	39	8'472'324.15	19'244'000.00
	Rue Pierre Fatio 8	III	12	978	395	6	2'575'940.68	11'680'000.00
	Rue Franklin 2	III	35	2'125	606	–	3'633'503.60	16'663'000.00
	Rue Franklin 4 – 6		40	1'710	226	–	3'279'028.68	10'950'000.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	III	2	399	147	52	1'521'897.05	4'192'000.00
	Rte de Frontenex 57		38	2'355	29	–	2'022'550.00	13'499'000.00
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10 – 12	III	55	2'415	802	1	10'191'108.61	21'500'000.00
	Rue Charles-Giron 9		17	1'647	16	2	2'696'883.05	8'775'000.00
	Av. de la Grenade 9 – 11		20	1'770	66	–	3'325'089.05	10'904'000.00

## Liegenschaftenverzeichnis

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

## Liegenschaftenverzeichnis

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

## Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Art des Objekts	Anzahl Wohnungen	Wohnungen in m <sup>2</sup>	Geschäfts-lokale in m <sup>2</sup>	Anzahl Garagen & Diverses	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Verbuchte Mieten CHF
Waadt	Rue de St-Guérin 14-16-18	I						
	Ch. du Vieux-Canal 35-37	I	67	4'974	567	83	8'595'892.40	16'038'000.00
	<b>Lausanne</b>							
	Ch. des Aubépines 5		23	1'309	-	9	1'149'895.63	7'213'000.00
	Av. de Béthusy 80		20	1'008	16	-	3'711'176.57	6'133'000.00
	Av. de Béthusy 82-84		30	1'779	37	-	4'897'609.85	8'830'000.00
	Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	3	151	1'743	-	6'767'394.96	16'754'000.00
	Av. Cécil 5		24	1'278	72	20	2'769'416.46	7'672'000.00
	Rue Centrale 17-19	III	22	1'810	812	-	8'454'583.64	15'218'000.00
	Ch. de Chandieu 8-10		20	1'385	15	16	2'179'730.45	8'101'000.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis		27	2'391	398	49	10'443'686.95	16'660'000.00
	Av. d'Echallens 59		65	3'602	-	-	6'418'091.64	20'495'000.00
	Av. Floréal 8		12	879	-	-	2'048'511.13	3'952'000.00
	Av. de la Harpe 7-9	I						
	Rue Voltaire 9	I	36	3'196	-	18	3'048'794.88	14'155'000.00
	Ch. de la Joliette 2-4	III	42	2'641	1'212	58	8'032'955.84	23'537'000.00
	Rue de Langallerie 4	III	18	1'169	192	-	5'010'905.24	8'870'000.00
	Av. du Léman 64-66-68-70		97	6'287	149	40	5'955'781.72	30'555'000.00
	Av. Mon-Loisir 4		18	1'129	-	-	2'154'321.95	6'144'000.00
	Av. Mon-Repos 6-8-10	I / III						
	Rue Etraz 7-9-11	I / III	61	3'798	1'267	-	4'388'502.91	25'321'000.00
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20		45	2'598	3	17	7'166'034.77	15'929'000.00
	Av. de Montchoisi 47		27	1'674	15	2	4'151'600.75	9'416'000.00
	Av. du Mont-d'Or 45		16	786	13	5	994'276.28	4'824'000.00
	Rte d'Oron 14 B	IV	-	-	-	-	11'660'958.15	15'266'000.00
	Av. d'Ouchy 17-19-21a-g-23-25-27-29	III	77	6'713	1'112	148	19'523'592.88	47'660'000.00
	Rue Eglise-Anglaise 5							2'226'167.50

## Liegenschaftenverzeichnis

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

## Liegenschaftenverzeichnis

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

I Zusammengebaute Mehrfamilienhäuser.

II Kommerziell genutzte Liegenschaften.

III Gemischte Bauten mit Gewerbeanteil, dessen Miettertrag 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 2025, 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 8, 9 und 23 bis 37) 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.

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

[www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeföhrten 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 durchgeföhrte 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 Kontrollsysten, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystens 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 Kontrollsysten, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Katarina Houman  
Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 17. Dezember 2025

2024  
2025

# La Foncière Nachhaltigkeit

# Inhalt

## Jahresbericht

2

<b>La Foncière Nachhaltigkeit</b>		
<b>Vorwort</b>		<b>42</b>
<b>Nachhaltigkeitsstrategie</b>		<b>44</b>
<b>Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Steuerung von ESG-Risiken</b>		<b>50</b>
<b>Energetische Transition und REIDA-Indikatoren</b>		<b>56</b>
<b>Schonender Umgang mit Ressourcen und Kreislaufwirtschaft</b>		<b>66</b>
<b>Gesundheit, Lebensqualität und lokale Verankerung</b>		<b>68</b>
<b>Projektbeispiele</b>		<b>72</b>
<b>Anhang</b>		<b>76</b>

Der Fonds La Foncière hat im vergangenen Jahr einen wichtigen Meilenstein in seiner Nachhaltigkeitsstrategie erreicht. Mit der Validierung eines Teils seiner ESG-Strategie und der Verstärkung der ESG-Governance wurde eine solide Grundlage für die beschleunigte energetische Transition des Immobilienportfolios geschaffen. Zugleich wurde die Kohärenz zwischen der Strategie und ihrer operativen Umsetzung sichergestellt und die Resilienz des Fonds somit gestärkt.

In der Wesentlichkeitsmatrix wurden die sechs folgenden vorrangigen Themenbereiche festgelegt: 1. Verantwortungsbewusste Geschäftsführung und ESG-Risikomanagement, 2. Energieproduktion, -verbrauch und -effizienz, 3. Klimawandel und Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, 4. Schonender Umgang mit Ressourcen und Kreislaufwirtschaft, 5. Gesundheit und Sicherheit, 6. Lokale Verankerung und Gemeinschaften. An diesen Themen wird die ESG-Strategie des Fonds ausgerichtet. Sie leiten die Anlage- und Verwaltungsentscheidungen und dienen als Rahmen für die Darstellung der Ergebnisse im vorliegenden Bericht.

Darüber hinaus hat La Foncière die Vorgaben der neuen AMAS-Selbstregulierung mit der Aufnahme des Anlageansatzes «Klima-Ausrichtung» bereits übernommen und damit seine Verpflichtung zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis spätestens 2050 bekräftigt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind normative, technologische und organisatorische Massnahmen erforderlich, wobei der Fonds vorwiegend im organisatorischen Bereich tätig werden kann, denn die vollständige Dekarbonisierung der Energieversorgung entzieht sich seinem direkten Einfluss.

Im operativen Bereich hat der Fonds bereits konkrete Beispiele für die energetische Transformation seines Immobilienportfolios vorzuweisen: Laufende und abgeschlossene energetische Sanierungsprojekte, Optimierung von Heizanlagen und Übergang zu erneuerbarer Energie und Fernwärme, Entwicklung von Initiativen für «klimafreundliches Wohnen» und Teilnahme an Pilotprojekten zur Verringerung grauer Energie und zur Förderung der Biodiversität.

Mit diesem schrittweisen Vorgehen, das sowohl experimentelle Ansätze als auch breiter angelegte Vorhaben umfasst, soll die Umweltleistung des Portfolios nachhaltig verbessert werden.

Datenqualität und transparente Offenlegung sind für La Foncière zwei grundlegende Prinzipien. Für die Energieberichterstattung wird ein Abdeckungsgrad von 100% angestrebt, und es werden Möglichkeiten geprüft, um die Zeitspanne zwischen der Erfassung der Verbrauchsdaten und der Veröffentlichung der Indikatoren zu verkürzen, damit die publizierten Ergebnisse möglichst zeitnah und aussagekräftig sind.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds wird durch Einbezug verschiedener Akteure aus dem öffentlichen, privaten und Hochschulen Bereich beeinflusst. Nachhaltigkeit gilt als Hebel für Innovation, Wettbewerbsfähigkeit und langfristige Wertschöpfung, der Umweltverantwortung und der wirtschaftlichen Leistung.

La Foncière ist sich seiner Verantwortung gegenüber seinen Anlegerinnen und Anlegern und den zukünftigen Generationen bewusst und engagiert sich dafür, ein aus energetischer Sicht anspruchsvolles Immobilienportfolio in ein wegweisendes Beispiel für energetische Transition umzuwandeln, somit resilenter zu machen und seinen Wert zu steigern.

- Ein auf Marktentwicklungen und Änderungen der Umweltvorschriften abgestimmter Ansatz
- Wesentlichkeitsmatrix
- Interview mit Christian Donzé, Präsident des Verwaltungsrats, und Marc Pointet, CEO



## Nachhaltigkeitsstrategie

Die Strategie von La Foncière ist am Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» der AMAS und den sich aus seiner Wesentlichkeitsmatrix ergebenden vorrangigen Themen ausgerichtet.

### Ein auf Marktentwicklungen und Änderungen der Umweltvorschriften abgestimmter Ansatz

Gemäss seiner Verpflichtung zur Nachhaltigkeit hat der Fonds damit begonnen, seine Strategie zu formalisieren, um die Ausrichtung der vorrangigen Themen auf regulatorische Entwicklungen, physische Risiken und Übergangsrisiken sowie auf die Erwartungen des Markts zu verstärken und langfristig zu festigen. Dieses Vorgehen dient der kontinuierlichen Verbesserung der Strategie, die darauf abzielt, den Einsatz von Ressourcen, die ESG-Auswirkungen und die Rentabilität zum Nutzen aller Stakeholder zu optimieren.

Im Einklang mit seinem Engagement und der AMAS-Selbstregulierung verfolgt der Fonds den Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» und verstärkt damit seine Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz und Verringerung der Treibhausgas-Emissionen, während er gleichzeitig die Verwaltung seines Portfolios an den gesetzlichen Zielen der Klimaneutralität ausrichtet.

Diese Ausrichtung basiert auf einem Zehnjahresplan (2025–2035) zur energetischen Sanierung, der darauf abzielt, die Dekarbonisierung des Liegenschaftenbestands zu beschleunigen und dessen Leistung zu verbessern, um das Portfolio zu einem Vorzeigbeispiel für nachhaltigen Wandel und langfristige Wertschöpfung zu machen. La Foncière stützt sich zudem auf allgemein anerkannte Referenzrahmen und Partnerschaften im Immobiliensektor, um sein Vorgehen abzustimmen und transparent offenzulegen. Der Fonds zählt seit 2023 zu den Unterzeichnern des globalen Pakts der Vereinten Nationen und hat sich 2025 erneut zur Einhaltung der Ziele für nachhaltige Entwicklung verpflichtet, die ihm als Leitfaden zur Festlegung seiner vorrangigen Themen dienten. Zu diesen Themen zählen namentlich:

Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDG)	Strategie zur Erreichung des Ziels
<b>SDG 3</b> <b>Gesundheit und Wohlergehen</b>	Verbesserung des thermischen Komforts (auch im Sommer), der Luftqualität in Innenräumen und der Begrünung und Attraktivität von Aussenbereichen bei gleichzeitiger Förderung der sanften Mobilität.
<b>SDG 7</b> <b>Saubere und bezahlbare Energie</b>	Optimierung der Energieanlagen, Ersatz von Heizsystemen durch erneuerbare oder an Fernwärmennetze angeschlossene Lösungen und Ausbau der Kapazität zur Erzeugung von Solarenergie.
<b>SDG 11</b> <b>Nachhaltige Städte und Gemeinden</b>	Renovation und Anpassung des Immobilienbestands, um ihn zukunftsfähig zu machen, die nachhaltige Mobilität zu fördern und angenehme, sichere und barrierefreie Lebensräume zu schaffen.
<b>SDG 12</b> <b>Nachhaltiger Konsum und Produktion</b>	Den schonenden Umgang mit Ressourcen durch integrierte Kreislaufwirtschaft, geringeren Energieverbrauch und optimale Materialnutzung während des gesamten Lebenszyklus der Anlagen fördern.
<b>SDG 13</b> <b>Massnahmen zum Klimaschutz</b>	Durch energetische Sanierung und Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen des Immobilienbestands einen Dekarbonisierungspfad verfolgen, der auf Klimaneutralität bis 2050 ausgerichtet ist.

## Wesentlichkeitsmatrix

Um diese Strategie zu verankern, stützt sich La Foncière auf eine Wesentlichkeitsanalyse. Diese richtet sich nach den UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) und verschiedene global anerkannte Referenzrahmen wie die Global Reporting Initiative (GRI), die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) und die Empfehlungen der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG).

Sie folgt dem Grundsatz der doppelten Wesentlichkeit, d. h. sie berücksichtigt sowohl die Auswirkungen des Fonds auf die Gesellschaft und die Umwelt (Inside-Out) als auch den Einfluss von ESG-Themen auf die wirtschaftliche Performance des Fonds (Outside-In). Die erstmalige Durchführung dieser Wesentlichkeitsanalyse stellt einen Meilenstein für die Auslegung der ESG-Strategie von La Foncière und der Verstärkung seines Engagements für Nachhaltigkeit dar.

Die drei wichtigsten Ziele dieser Wesentlichkeitsanalyse sind:

- Gliederung der ESG-Belange nach ihrer Wesentlichkeit, um die strategischen Entscheidungen und die Anlageentscheide des Fonds zu leiten.
- Optimierung der Ressourcenallokation und der Effizienz der ergriffenen Massnahmen.
- Steigerung der langfristigen Wertschöpfung für alle Stakeholder.

Die Analyse wurde in Absprache mit Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, verschiedenen Mitarbeitenden und einem externen Experten durchgeführt und liefert eine ausgewogene und pragmatische Einschätzung der Prioritäten. Um ein vollständiges Bild zu ergeben, wurden auch die Erwartungen institutioneller Anleger berücksichtigt.

Die ursprünglich dreizehn identifizierten Themen wurden nach ihrer Wesentlichkeit beurteilt.

Daraus gingen sechs Prioritäten hervor, die nun den Rahmen für die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds bilden:

<b>1</b> <b>Verantwortungsvolle Geschäftsführung und Steuerung von ESG-Risiken</b>	Ziel darauf ab, eine ethische, transparente und regelkonforme Geschäftsführung zu etablieren, die nachhaltigen Wert schafft.
<b>2</b> <b>Energieproduktion, -verbrauch und -effizienz</b>	Fokus auf Optimierung der Energieeffizienz und verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien.
<b>3</b> <b>Klimawandel und Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	Als Grundlage dient ein auf Klimaneutralität des Liegenschaftenbestands ausgerichteter Dekarbonisierungspfad.
<b>4</b> <b>Schonender Umgang mit Ressourcen und Kreislaufwirtschaft</b>	Unterstützung der Wiederverwendung, des Recyclings und der effizienten Bewirtschaftung von Materialien und Abfällen.
<b>5</b> <b>Gesundheit und Sicherheit</b>	Förderung sicherer, komfortabler und gesunder Gebäude und Umgebungen für die Nutzer.
<b>6</b> <b>Lokale Verankerung und Gemeinschaften</b>	Ziel ist es, die Bewirtschaftung der Gebäude und die Gestaltung der Standorte an die vorliegenden Besonderheiten und Bedürfnisse anzupassen, im Einklang mit dem bestehenden städtebaulichen und sozialen Gefüge.

In Übereinstimmung mit den im Jahresbericht 2023/2024 dargelegten allgemeinen Grundsätzen spiegeln diese Prioritäten den Willen von La Foncière wider, die Transparenz, Resilienz und Umweltleistung seines Portfolios zu stärken.

Obwohl die Themen Wasser und Biodiversität nicht zu den wichtigsten Herausforderungen des Fonds zählen, ist ihre teilweise Integration auf Projektebene vorgesehen, um den Erwartungen der Anlegerinnen und Anleger und den globalen Umweltherausforderungen gerecht zu werden, insbesondere in Bezug auf die Belastungsgrenzen der Erde.

Auf dieser Grundlage wird La Foncière messbare operative Ziele festlegen, die mit Leistungsindikatoren (KPIs) und entsprechenden Budgets verbunden sind, um eine strikte Steuerung und eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Leistung sicherzustellen.

Die Wesentlichkeitsmatrix wird zudem jährlich überarbeitet und alle drei Jahre vollständig aktualisiert, um eine ständige Übereinstimmung zwischen den ESG-Themen, der Strategie des Fonds und den Erwartungen der Stakeholder zu gewährleisten. Bei dieser Gelegenheit werden nach und nach weitere Stakeholder in den Prozess einbezogen, wodurch ein dynamischer Austausch und kontinuierliche Fortschritte gefördert werden.

Wesentlichkeit der Auswirkungen (Inside-Out-Ansatz)

Finanzielle Wesentlichkeit (Outside-In-Ansatz)	Wesentlichkeit der Auswirkungen (Inside-Out-Ansatz)	
niedrig	hoch	11
mittel	hoch	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13
niedrig	mittel	9

- 1 Verantwortungsvolle Geschäftsführung und Steuerung von ESG-Risiken
  - 2 Energieproduktion, -verbrauch und -effizienz
  - 3 Klimawandel und Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - 4 Schonender Umgang mit Ressourcen und Kreislaufwirtschaft
  - 5 Gesundheit und Sicherheit
  - 6 Lokale Verankerung und Gemeinschaften
  - 7 Mieterzufriedenheit
  - 8 Korruptionsbekämpfung
  - 9 Wasser und Abwasser
  - 10 Biodiversität und Mikroklima
  - 11 Umweltverschmutzung
  - 12 Versorgungskette und Arbeitsrecht
  - 13 Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion

## Interview mit Christian Donzé, Präsident des Verwaltungsrates, und Marc Pointet, CEO

In diesem Interview beleuchten Christian Donzé (CHD), Verwaltungsratspräsident, und Marc Pointet (MAP), CEO, die ESG-Vision von La Foncière, indem sie die strategischen Entscheidungen des Fonds und die ihnen zugrunde liegenden Abwägungen erläutern.

### **La Foncière hat im Geschäftsjahr 2024/2025 mit der Formalisierung und Teilvalidierung seiner ESG-Strategie einen wichtigen Meilenstein zurückgelegt. Welche langfristigen Nachhaltigkeitsziele verfolgt der Fonds?**

**CHD** Wir haben uns zum Ziel gesetzt, La Foncière als einen aktiv für die Energiewende agierenden Fonds zu positionieren, der nicht nur seine Umweltverantwortung wahrnimmt, sondern auch solide Finanzergebnisse liefert. Deshalb verfolgen wir den in der Selbstregulierung der AMAS festgelegten Anlageansatz «Klimaausrichtung», mit dem der Fonds bis 2050 klimaneutral sein soll, und haben für den Dekarbonisierungspfad mehrere Zwischenziele festgelegt.

Wir sind uns der technischen und operativen Hürden bewusst, die es zu überwinden gilt, zumal wir vom Ausbau der städtischen Fernwärmesetze abhängen, der unsere Ergebnisse zum Teil mitbestimmt. Genau aus diesem Grund ist Transparenz hinsichtlich unserer Verpflichtungen, Fortschritte und Herausforderungen im besonders anspruchsvollen Umfeld der Energiewende nach wie vor von entscheidender Bedeutung.

### **Was kostet die energetische Sanierung und wie wird sie finanziert?**

**MAP** Wir haben einen Zehnjahresplan für die Dekarbonisierung unseres Immobilienbestands ausgearbeitet. Dieser sieht jährliche Investitionen für Gebäudesanierungen in der Grössenordnung von MCHF 16 bis 21 und Ausgaben in Höhe von MCHF 1 bis 4,5 pro Jahr für die schrittweise Erneuerung von Heizungsanlagen vor. Gemäss diesem Plan können wir beispielsweise über die kommenden fünf Jahre rund ein Drittel der Heizungen unseres Liegenschaftenbestands auf erneuerbare Energien umstellen. Die erforderlichen Investitionen werden vom Fonds selbst aus den Mietzinseinnahmen finanziert und bei Bedarf über eigens dafür vorgesehene Kreditlinien ergänzt.

## **Welchen Stellenwert messen die Anlegerinnen und Anleger Ihres Erachtens der Nachhaltigkeit bei, und wie beeinflusst dieses Thema die Strategie von La Foncière?**

**CHD** Wir stellen fest, dass es puncto Nachhaltigkeit ganz unterschiedliche Auffassungen gibt: Während einige sie als unumgänglich erachten, stehen für andere vor allem der Aufwand und die Kosten der Energiewende im Vordergrund. Für La Foncière ist Nachhaltigkeit jedoch nicht optional, sondern eine strukturelle Notwendigkeit. Wir stützen uns auf das Prinzip der doppelten Wesentlichkeit, d. h. wir berücksichtigen sowohl die Auswirkungen des Immobilienportfolios des Fonds auf die Gesellschaft und die Umwelt, als auch den Einfluss von ESG-Themen auf den Wert des Fonds. Anhand dieses Vorgehens können wir Investitionen priorisieren, welche die Resilienz unseres Portfolios und den Wert unserer Anlagen im Laufe der Zeit stärken.

## **Wie beeinflussen Ihre Erfahrung im Immobiliensektor und Ihre Marktkenntnisse Ihren Ansatz in Bezug auf die ESG-Strategie und Investitionsentscheidungen von La Foncière?**

**MAP** Ich betrachte Nachhaltigkeit eher als strategische Chance denn als Belastung. Meine Markterfahrungen haben mich gelehrt, die Dinge pragmatisch und differenziert zu betrachten und das effektive Potenzial jedes einzelnen Vermögenswerts zu durchleuchten. Bei meinen Entscheidungen achte ich auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen finanzieller Performance, Energieeffizienz und gesetzlichen Anforderungen und wäge vorsichtig ab, welche Risiken wir eingehen, wenn wir untätig bleiben.

Die wirtschaftliche Performance eines Immobilienfonds steht heute in direktem Zusammenhang mit seinen Nachhaltigkeitsmerkmalen. Nachhaltigkeit gewährleistet die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften, erhält den Wert von Immobilien in einem zusehends auf Energieeffizienz ausgerichteten Markt und steigert die Attraktivität für Mietende und für unsere Anleger. In dieser Hinsicht ist sie nicht mehr blos ein Pluspunkt unter anderen, sondern eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Rentabilität.

## **Inwiefern ermöglicht die Stärkung der Governance die Umsetzung strategischer Vorgaben in konkrete Massnahmen?**

**CHD** Die Stärkung der Governance spielt eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung unserer Strategie. Eine klare und integrierte ESG-Governance ermöglicht es, diese Themen innerhalb der Organisation zu verankern, indem sie in Entscheidungsprozesse, Pflichtenhefte und operative Abläufe einbezogen werden.

Nur so können die Vision des Verwaltungsrats, deren Umsetzung im Alltag und die Gesamtperformance des Fonds in Übereinstimmung gebracht werden. Außerdem können wir so unsere Prioritäten entsprechend dem operativen Feedback und den regulatorischen Entwicklungen anpassen.

- Integrierte und strukturierte ESG-Governance
- Gesetzlicher Rahmen, Gesetzeskonformität und Selbstregulierung
- ESG-Risikomanagement
- Transparente Offenlegung und Überprüfung durch eine unabhängige Stelle
- Dialog mit den Stakeholdern



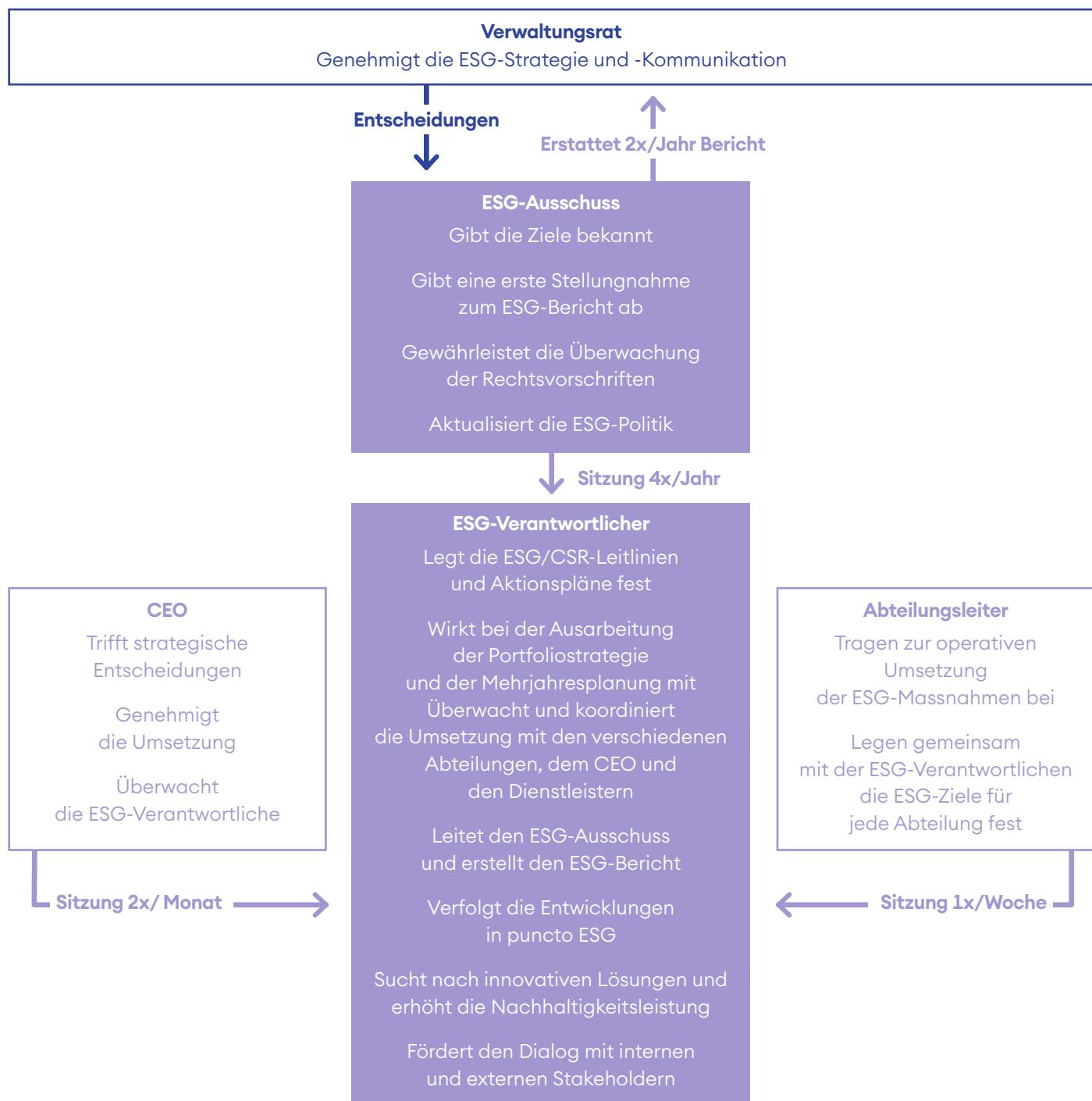
# Verantwortungsvolle Geschäftsführung und Steuerung von ESG-Risiken

La Foncière hat eine klare ESG-Governance eingeführt, die für Kohärenz zwischen der Festlegung der Strategie, ihrer Überwachung und ihrer Umsetzung sorgt.

## Integrierte und strukturierte ESG-Governance

Das folgende Schema veranschaulicht die ESG-Governance, die auf einer klaren Rollenverteilung zwischen dem Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung, dem ESG-Ausschuss, des ESG-Verantwortlichen und den operativen Teams basiert.

Dieses System fördert eine effiziente Koordination, eine bereichsübergreifende Steuerung und eine kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung des Fonds.



## Gesetzlicher Rahmen, Gesetzeskonformität und Selbstregulierung

La Foncière untersteht dem Kollektivanlagengesetz (KAG) und der Aufsicht der FINMA und hält sich an die in der Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) festgelegten Regeln.

Der Fonds verfolgt den in den AMAS-Leitlinien festgelegten nachhaltigen Anlageansatz «Klima-Ausrichtung», indem er sich für die Steigerung der Energieeffizienz und die Verringerung der Treibhausgasemissionen seines Immobilienportfolios einsetzt.

## ESG-Risikomanagement

Das Risikomanagement ist ein zentraler Pfeiler der Geschäftsführung von La Foncière. Die für das Risikomanagement zuständige Abteilung überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, die Vermeidung von Interessenkonflikten und die Steuerung der operativen, finanziellen und ESG-Risiken.

In diesem Zusammenhang wird besonderes Augenmerk auf die Identifizierung und Kontrolle der Risiken für Immobilienfonds gelegt, insbesondere auf die Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Diese Risiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden. Zum einen die **Übergangsrisiken**, zu denen die regulatorischen, technologischen, finanziellen und Reputationsrisiken gehören, die sich aus der Dekarbonisierung und der Entwicklung der ESG-Standards ergeben. Zum anderen die **physischen Risiken** (chronischer oder akuter Natur), die auf die Folgen des Klimawandels zurückzuführen sind, wie Hitzewellen, Überschwemmungen, Bodeninstabilität oder Ressourcenverknappung. Diese verschiedenen Faktoren können, wenn ihnen nicht vorgebeugt wird, zu einer potenziellen Wertminderung einzelner Immobilien oder des gesamten Portfolios führen.

Um dieser Herausforderung zu begegnen, verfolgt La Foncière einen integrierten Ansatz zum Risikomanagement, der im folgenden Schema dargestellt ist und zwei sich ergänzende Handlungsebenen umfasst:

- **Strategische Massnahmen**, die auf die langfristige Positionierung des Immobilienportfolios ausgerichtet sind (Energieplanung, Priorisierung von Investitionen, Ressourcenzuweisung und Leistungsüberwachung).
- **Technische Massnahmen**, die bei jeder Liegenschaft umgesetzt werden (Energieoptimierung, Renovation, Verbesserung des thermischen Komforts, Wassermanagement und Materialauswahl).

Dieser integrierte Ansatz basiert auf der Komplementarität zwischen der **ESG-Strategie**, der **Portfoliostrategie** und der **Immobilienstrategie**, die es ermöglicht, die einzelnen Massnahmen an die Besonderheiten der Anlagen, ihre Typologie und ihren lokalen Kontext anzupassen.

Auswirkungen	
Übergangsrisiken	Physische Risiken
<p><b>Verschärfte Vorschriften:</b> Anforderungen an die Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Emissionen, schrittweise Senkung der Subventionen</p> <p><b>CO<sub>2</sub>-Steuer und steigende Energiepreise:</b> höhere Betriebskosten für Gebäude mit hohem Energieverbrauch</p> <p><b>Technische Veralterung:</b> Vermögenswerte, welche die Standards nicht erfüllen</p> <p><b>Zugang zu Finanzierungen:</b> Integration von ESG-Kriterien durch Banken und Anleger; möglicher Ausschluss nicht konformer Immobilien</p> <p><b>Veränderung der Erwartungen der Anleger:</b> zunehmende Nachfrage nach nachhaltigen Vermögenswerten</p>	<p><b>Hitzewellen:</b> mangelnder Komfort bei Sommerhitze, zunehmender Klimatisierungsbedarf</p> <p><b>Extreme Niederschläge und Überschwemmungen:</b> Belastung von Dächern, Fassaden und Ablaufsystemen sowie Gefahr von Wasserinfiltration</p> <p><b>Erdrutsche und Bodeninstabilität:</b> ein Phänomen, das vor allem in alpinen Regionen oder an Hanglagen auftritt</p> <p><b>Regionale Wasserknappheit:</b> Drohender Wassermangel beeinträchtigt die Immobilienbewirtschaftung</p>



Folgen
<b>Risiko einer Wertminderung einzelner Immobilien und des Portfolios</b>



Abhilfemaßnahmen	
Strategische Massnahmen	Technische Massnahmen
Zur langfristigen Positionierung des Immobilienportfolios	Zum Werterhalt der Liegenschaften

## Transparente Offenlegung und Überprüfung durch eine unabhängige Stelle

Die Aktivitäten von La Foncière werden gemäss den für Immobilienfonds geltenden Vorschriften von unabhängigen externen Prüfstellen geprüft. Um die Zuverlässigkeit der Daten, die Transparenz und die Glaubwürdigkeit des Nachhaltigkeitsansatzes zu stärken, wird auch ein Teil der ESG-Berichterstattung (umweltrelevante Kennzahlen der AMAS) freiwillig einer solchen Prüfung unterzogen. Des Weiteren nimmt La Foncière zur Festigung seines Nachhaltigkeitsansatzes am REIDA-Benchmark teil, der die Bewertung und den Vergleich der ESG-Merkmale gegenüber anderen Immobilienfonds ermöglicht.

## Dialog mit den Stakeholdern

Die ESG-Governance basiert auch auf einem strukturierten Dialog mit den wichtigsten Stakeholdern – Investoren, Mietern, Dienstleistern, Behörden, Berufsverbänden und Vertretern der Wissenschaft.

Dieser Dialog, der durch Umfragen, Konsultationen und Partnerschaften unterstützt wird, ermöglicht es, Erwartungen zu identifizieren, ESG-Prioritäten anzupassen und Best Practices zu verbreiten, wodurch die Glaubwürdigkeit und Kohärenz des ESG-Ansatzes von La Foncière gestärkt wird.

Stakeholder	Mittel für den gegenseitigen Austausch	Zweck
<b>Anleger/Anteilsinhaber</b>	Jahres- und ESG-Bericht, Roadshows, Jahrestagung	Transparenz, verantwortungsvolle Verwaltung, Abstimmung von Interessen
<b>Mietende</b>	Zufriedenheitsumfragen, Informationsaustausch über Liegenschaftenverwaltungen, Informationsveranstaltungen	Mieterkomfort, Abstimmung von Interessen
<b>Dienstleister</b>	Technische Besprechungen, ESG-Charta, Projektüberwachung	Zusammenarbeit, Innovation, verantwortungsvolle Praktiken
<b>Verbände und Peers</b>	Arbeitsgruppen, Konferenzen, Austausch über Best Practices	Harmonisierung von Branchenstandards, bessere Vergleichbarkeit von ESG-Merkmalen, Innovation
<b>Behörden und Wissenschaft</b>	Partnerschaften, Pilotprojekte, Austausch zwischen Institutionen	Vorbereitung auf zukünftige regulatorische Änderungen, Innovation



Einrichtung von Gemeinschaftsbereichen im Freien / Côté Parc, Genf

- Methodologie, Bestandsaufnahme und REIDA-Indikatoren
- Zehnjahresplan und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad
- AMAS-Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» und Klimaneutralität
- Umsetzung



## Energetische Transition und REIDA-Indikatoren

La Foncière setzt sich voll und ganz für die energetische Transition ein und stützt sich dabei auf zuverlässige Daten und eine strukturierte Projektsteuerung.

### Methodologie, Bestandsaufnahme und REIDA-Indikatoren

#### Methodologie

Zum zweiten Mal in Folge veröffentlicht La Foncière als Mitglied der AMAS seine umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der von der AMAS empfohlenen REIDA-Methodik, die sich an den Zielen des Treibhausgas-Protokolls orientiert. Daher werden die Daten nicht mehr nach der Norm KBOB 2022 dargestellt, weshalb Vergleiche mit den Ergebnissen der Vorjahre (2023/2024 und früher) mit Vorsicht zu interpretieren sind.

#### Abdeckungsgrad und Datenqualität

---

**Abdeckungsgrad:**

**98,84%**

---

In diesem Bericht werden alle Liegenschaften erfasst, die Gegenstand eines Energiemonitorings sind, mit Ausnahme der kürzlich erworbenen oder 2024 fertiggestellten Gebäude sowie der Gebäude, die von einem einzigen Mieter genutzt werden und für die demzufolge keine Angaben zum Stromverbrauch vorliegen. In einem Fall konnten infolge des Wechsels der Liegenschaftenverwaltung auch keine Daten erhoben werden. Trotz dieser Ausnahmen liegt der Abdeckungsgrad für alle Indikatoren bei nahezu 100%.

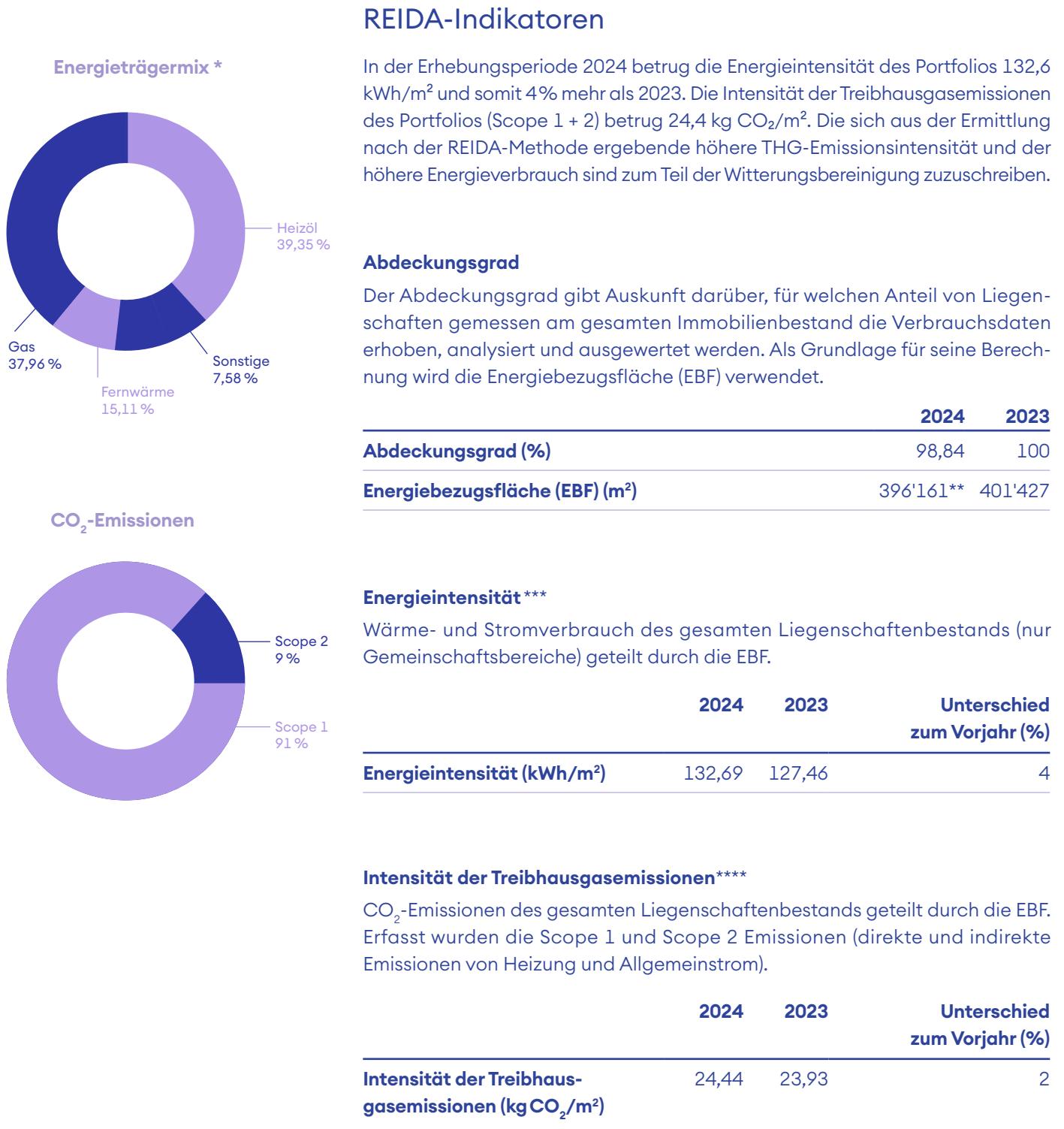
Des Weiteren hat La Foncière für das Berichtsjahr 2024/2025 einen Sachverständigen damit beauftragt, 100 % der Energiebezugsflächen (EBF) der Gebäude seines Immobilienbestands zu berechnen, um eine zuverlässige Grundlage für die Planung von energetischen Sanierungsmassnahmen zu garantieren.

#### Beschaffenheit des Immobilienbestands

Zur Erinnerung: Der Immobilienfonds La Foncière wurde 1954 gegründet und ist einer der ältesten Immobilienfonds seiner Art, was sich in den Eigenschaften der von ihm verwalteten Immobilien zeigt (z. B. Nutzung, Denkmalschutz). Das nach EBF gewichtete Durchschnittsalter der Gebäude liegt bei über 49 Jahren.

Für viele seiner Liegenschaften gelten daher besondere Auflagen des Denkmalschutzes, und oft ist es technisch nicht machbar, zu 100 % erneuerbare und dezentrale Heizungslösungen wie Wärmepumpen zu installieren. Sie sind daher auf einen Anschluss an das Fernwärmenetz angewiesen.

**Zur Veranschaulichung: Etwa 10 % des Portfolios (gemessen an der EBF) unterliegen strengen Denkmalschutzauflagen und ca. 25 % etwas weniger strengen Auflagen, die aber dennoch die möglichen energetischen Massnahmen einschränken.**



\* Die Details zum Energiemix sind im Abschnitt «Herkunft und Methodik der dargestellten Daten» auf Seite 77 aufgeführt.

\*\* Die Verringerung der EBF im Jahr 2024 erklärt sich dadurch, dass die Gebäude Rue des Barques 2 und 4 nicht in die Berechnung miteinbezogen wurden, weil in Folge des Wechsels der Liegenschaftenverwaltung keine Daten verfügbar waren. Die EBF wurde hier nach der REIDA-Methode (gewichtete Mietfläche) ermittelt.

\*\*\* Gesamter Energieverbrauch im Jahr 2022: 53'869'321 kWh im Jahr 2023: 46'519'558 kWh im Jahr 2024: 45'172'899 kWh.

\*\*\*\* Standortbezogene Emissionen. Gesamte Treibhausgasemissionen im Jahr 2023: 9'607,52 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente, 2024: 9'683,80 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente.

\*\*\*\*\* Die REIDA-Indikatoren 2024 unterliegen einer eingeschränkten Gewährleistung.

## Angaben zum Wasserverbrauch

	2024	2023	Unterschied zum Vorjahr (%)	Abdeckungs- grad (%)
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1,084	1,080	0,31	100

## Ausblick

Die 2024/2025 unternommenen Anstrengungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Verringerung der Kohlenstoffintensität schlagen sich aufgrund einer Verzögerung von mehr als 18 Monaten zwischen der Erhebung und der Veröffentlichung der Daten sowie des vorübergehenden Ausschlusses neuer Gebäude mit Minergie- und Minergie-P-Zertifizierungen (Côté Parc, Servette) noch nicht vollständig in den Ergebnissen nieder. Bei mehreren Heizungsanlagen, insbesondere bei den Immobilien in Genf, ist das volle Optimierungspotenzial bereits ausgeschöpft.

La Foncière setzt sich mit gezielten Massnahmen – Renovationen, Optimierung und Austausch von Heizungsanlagen, Überwachung von Verbrauchsschwankungen – dafür ein, vor allem bei den energieintensivsten Objekten den Verbrauch zu überwachen und die Wartung zu verbessern.

## Zehnjahresplan und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Beschleunigte energetische Sanierung der Liegenschaften

Im Zehnjahresplan 2025–2035 wird der Rahmen der Investitionen festgelegt, die erforderlich sind, um die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen und die künftigen Dekarbonisierungsziele zu erreichen. La Foncière ist sich bewusst, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoss seiner Gebäude derzeit unter dem Schweizer Durchschnitt liegt und die Dekarbonisierung des Portfolios beschleunigt werden muss. Der Fonds hat daher im neuen Zehnjahresplan seine Sanierungsstrategie verstärkt, um die Anpassung an die vom Bund vorgegebenen Reduktionsziele so schnell wie möglich voranzutreiben. Die Einhaltung ist der Fristen jedoch auch von externen Faktoren abhängig.

**+ 50**  
Heizungsanlagen sollen  
in den kommenden  
5 Jahren auf erneuerbare  
Energie umgestellt  
werden

## Gezielte Investitionen

Mit den im Zehnjahresplan vorgesehenen Investitionen gibt sich der Fonds die Mittel, um die energetische Sanierung zu beschleunigen. Sie sollen hauptsächlich zur Erneuerung von Heizungsanlagen und zur Verbesserung von Gebäudehüllen eingesetzt werden – zwei wichtige Voraussetzungen für eine nachhaltige Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Damit werden auch drei weitere Ziele verfolgt:

- **Gesetzeskonformität**, um weiterhin ganz vorne mitzuspielen und sich auf künftige gesetzliche Verpflichtungen vorzubereiten.
- **Werterhalt der Immobilien**, um zu verhindern, dass die Anlagen in einem Markt, der zunehmend auf Energieeffizienz achtet, an Wert einbüßen.
- **Nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienvermögens**, um die Attraktivität und Resilienz des Portfolios langfristig zu stärken.

Es wurden erhebliche Beträge bereitgestellt, um die energetische Transition des Portfolios voranzutreiben. Die Mittel sollen vorrangig dort eingesetzt werden, wo sie die stärkste Wirkung zeigen. So plant der Fonds beispielsweise, in den kommenden fünf Jahren mehr als 50 Heizungsanlagen auf erneuerbare Energieträger umzustellen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf Gebäuden im Kanton Waadt, da dort in Kürze das neue Energiegesetz (LVLEne) in Kraft tritt, das die Sanierung der Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch (Klassen F und G) vorschreibt. Dieser proaktive Ansatz ermöglicht es La Foncière, regulatorische Anforderungen zu antizipieren und gleichzeitig den Wert und die Umweltleistung seines Immobilienbestands zu erhalten.

Bisher hat der Fonds für 78 % seiner vor 1986 erstellten Gebäude im Kanton Waadt einen kantonalen Gebäudeenergieausweis (GEAK) erstellen lassen und plant, in den kommenden Monaten für alle restlichen Gebäude einen solchen Ausweis einzuholen. Anhand dieser Daten können die Sanierungsarbeiten genauer geplant werden, denn die vorläufigen Schätzwerte weichen manchmal von den bei der Erstellung des GEAK gemessenen Ergebnissen ab.

## Steuerung der Renovationsarbeiten

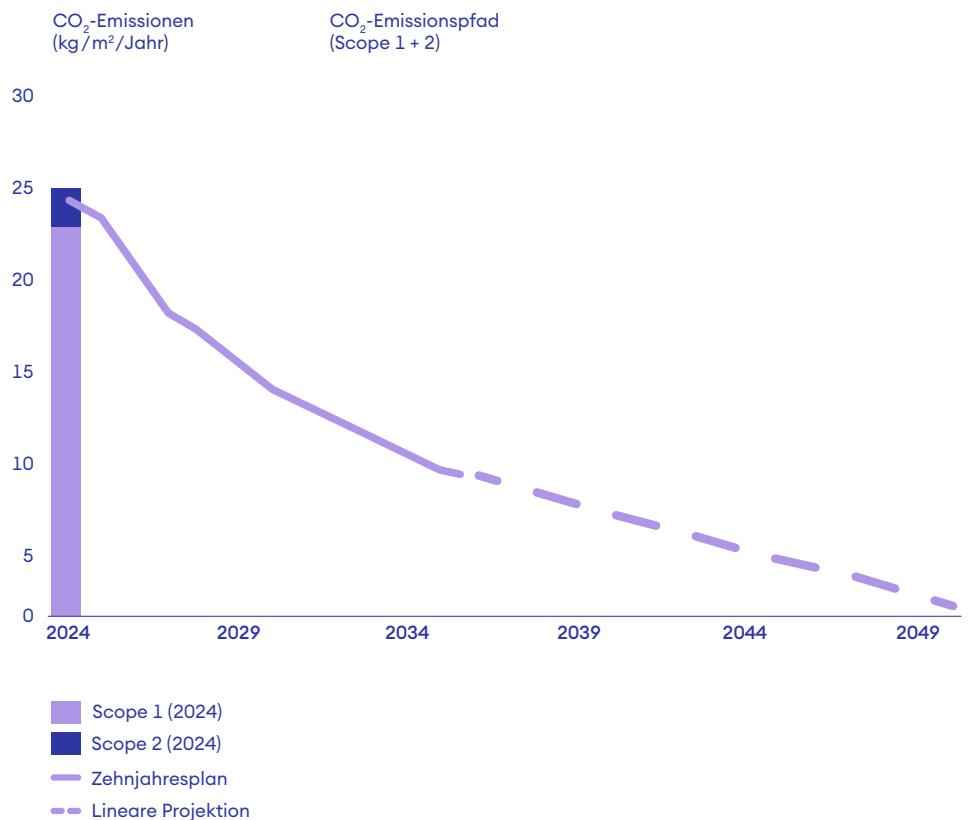
In Anbetracht des finanziellen und organisatorischen Aufwands dieser Investitionen hat sich La Foncière neu organisiert, um die Umsetzung des Zehnjahresplans und der erforderlichen energetischen Verbesserungen zu planen, zu überwachen und zu steuern. Die Abteilungen Entwicklung & Bau (DEV), Portfolio Management (PM) und ESG sind in jede Phase des Prozesses eingebunden, und derzeit wird ein System zur Überwachung der Vorgänge und ihrer Auswirkungen eingeführt, um die Übereinstimmung und Nachvollziehbarkeit der Investitionsentscheidungen sicherzustellen. Der Prozess gliedert sich in die drei folgenden Phasen:

- Ausarbeitung der Zehnjahrespläne
- Festlegung der Renovationsstrategie
- Umsetzung und Überwachung

## Auf die Eigenschaften des Immobilienbestands abgestimmtes Vorgehen

Der in diesem Bericht dargelegte Sanierungsplan entwickelt sich stetig weiter. Er wird im Zuge detaillierter Analysen, die für jedes einzelne Gebäude durchgeführt werden, verfeinert und aktualisiert, um den Besonderheiten jedes einzelnen Gebäudes Rechnung zu tragen. Der Ansatz basiert auf einem Bottom-up-Konzept, das sich auf überprüfte Daten stützt. Ziel ist es, glaubwürdige, messbare und an die Realität des Immobilienbestands angepasste Dekarbonisierungsziele zu definieren und gleichzeitig die Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bundes und der von La Foncière selbst eingegangenen Verpflichtung bestmöglich zu gewährleisten.

Um mit dem sich ständig wandelnden regulatorischen Umfeld und den sich ändernden Marktbedingungen Schritt zu halten, wird der ESG-Ausschuss von La Foncière die Entwicklungen genau im Auge behalten. Die aus dieser Marktbeobachtung gewonnenen Erkenntnisse werden bei der Planung und Entscheidung künftiger Investitionen stets berücksichtigt.



## Verfolgung und Erreichung der Leistungsziele

Eine Abweichung zwischen der bei der Projektplanung geschätzten theoretischen Leistung und der im Betrieb tatsächlich festgestellten Leistung ist unvermeidlich. La Foncière ergreift jedoch gezielte Massnahmen, um solche Abweichungen zu begrenzen und möglichst zuverlässige Ergebnisse zu ermitteln, um die Glaubwürdigkeit und Nachhaltigkeit ihres Dekarbonisierungsprozesses zu steigern.

**Die Ziele zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden derzeit ausgearbeitet und anlässlich der nächsten Aktualisierung in den Prospekt und den Fondsvertrag aufgenommen. Mit ihrer Veröffentlichung im Laufe des nächsten Geschäftsjahres legt La Foncière einen Meilenstein in der Umsetzung des Dekarbonisierungsplans zurück.**

## AMAS-Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» und Klimaneutralität

La Foncière richtet sein Vorgehen vollständig an den Klimazielen des Bundes aus und strebt bis 2050 ein klimaneutrales Portfolio an.

Gemäss dem von der AMAS definierten Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» betrifft dieses Engagement die Scope 1 und Scope 2 Emissionen, nämlich:

- Scope 1: Thermische Energie (Heizung und Kühlung).
- Scope 2 (und 3.3\*): Erzeugter und eingekaufter Strom.

Da die von den Mietern verursachten indirekten Emissionen nicht direkt kontrolliert werden können, werden sie bei der Ermittlung der Klimaneutralität nicht berücksichtigt.

Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels kann der Hebel auf drei Ebenen angesetzt werden:

- **Auf normativer Ebene:** Gesetzliche und regulatorische Vorschriften.
- **Auf technologischer Ebene:** Vorhandensein und Leistung der Energieinfrastrukturen.
- **Auf organisatorischer Ebene:** Anlageentscheidungen, interne Planung und Projektleitung.

La Foncière kann auf der organisatorischen Ebene einen direkten Einfluss ausüben (siehe Darstellung auf der nächsten Seite), während die normativen und technologischen Aspekte weitgehend von externen Faktoren wie der Gesetzgebung, dem lokalen Energieangebot oder der Ausgereiftheit der verfügbaren Lösungen abhängen.

\* Im Rahmen des Greenhouse Gas Protocol entspricht Scope 3.3 den Emissionen vor und nach der Nutzung des Gebäudes.

**Die Massnahmen, auf die La Foncière direkten Einfluss nehmen kann, zielen darauf ab, den Immobilienbestand « net zero ready » zu machen, dass die verfügbaren Energiequellen vollständig dekarbonisiert sind – ein Parameter, der noch von externen Faktoren abhängt (siehe Darstellung unten).**



## Umsetzung Renovieren und Bauen

Der Fonds hat seine Entwicklungstätigkeit 2024/2025 mit mehreren Sanierungs- und Neubauprojekten fortgesetzt, um die energetische Leistung seines Immobilienbestands zu verbessern, die Lebensdauer der Gebäude zu verlängern und die mit seinem Betrieb verbundenen Emissionen zu reduzieren.

Im Laufe des Berichtsjahres wurde die energetische Sanierung des Gebäudes an der Rue de la Pontaise 25 in Lausanne abgeschlossen, und die drei Sanierungsprojekte der Liegenschaften Av. des Alpes 29 in La Tour-de-Peilz, Ch. du Vieux-Collège 6–8 in Genf und Av. du Bugnon 31–37 in Lausanne wurden fortgesetzt. Das Bauvorhaben an der Rte d'Oron 14b in Lausanne steht kurz vor dem Abschluss und wird voraussichtlich im 4. Quartal 2025 beendet.

## Heizungsanlagen Optimieren

Die Optimierung und Umstellung der Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien ist ein Kernstück der Strategie zur Dekarbonisierung des Immobilienbestands. Seit 2020 setzt La Foncière Energieoptimierungsverträge (EPC) ein, um die Effizienz der Anlagen zu verbessern, den Wärmeverbrauch zu senken und den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu verringern. Diese Verträge werden von technischen Audits begleitet, mit denen Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert und die vorbeugende Wartung verbessert werden kann. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse wurden bewährte Management- und Wartungsverfahren in die laufende Instandhaltung des Immobilienbestands integriert.

Art der Optimierung	Anzahl betroffener Heizungsanlagen
Energieoptimierungsverträge (EPC)	43
Optimierung ohne EPC	51

## Ersetzen von Wärmeerzeugungssystemen

In den Jahren 2024/2025 wurden vier weitere Heizungsanlagen an das Fernwärmennetz angeschlossen (Rte d'Orbe 53 bis in Yverdon-les-Bains, Av. de Tivoli 68–70 in Lausanne, Rue des Rochers 3–5 in Sion und La Levrette 2 in Nyon), und drei weitere werden derzeit durch geothermische Anlagen ersetzt oder auf Fernwärme umgestellt (Ch. du Vieux-Collège 6–8 in Prilly, Ch. des Semailles 49–51 in Grand-Lancy und Rue St-Paul 1–3–5 in Freiburg).



Fertigstellung des Gebäudes an der Route d'Oron 14b in Lausanne im Dezember 2025.

- Kreislaufwirtschaft und graue Energie
- Abfallmanagement



## Schonender Umgang mit Ressourcen und Kreislaufwirtschaft

La Foncière integriert schrittweise die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft in seine Nachhaltigkeitsstrategie, mit dem Ziel, den Materialverbrauch sowie die durch Renovations- und Bauarbeiten verursachte graue Energie zu reduzieren.

### Kreislaufwirtschaft und graue Energie

Die Integration der Kreislaufwirtschaft in die Strategie zielt darauf ab, Umweltleistung, Ressourcenoptimierung und verantwortungsbewusstes Materialmanagement in Einklang zu bringen. In diesem Zusammenhang werden die Entwicklungen aktiv mitverfolgt, um für jedes neue Projekt die am besten geeigneten und umsetzbaren Lösungen für die Wiederverwendung und Praktiken der Kreislaufwirtschaft zu identifizieren.

Im Rahmen dieses Vorgehens wurden im Laufe des Berichtsjahres mehrere konkrete Massnahmen umgesetzt:

- **Av. des Alpes 29, La Tour-de-Peilz:** Die anlässlich der Vergrösserung der Balkone entfernten Bodenplatten wurden für die Gehwege im Aussenbereich wiederverwendet.
- **Ch. du Vieux-Collège 6-8, Prilly:** Die entfernten Dachziegel werden als Vorrat für die laufende Instandhaltung aufgehoben, und die Dachbodenisolierung wurde für die Isolierung der Druckverteilplatten wiederverwendet.
- **Rte d'Oron 14b, Lausanne:** Das entfernte Dachgebälk wurde für die Lattenverschläge im Keller wiederverwendet; zur Begrenzung des Materialverbrauchs wurde der Unterlagsboden roh belassen; der Gebäudekern wurde aus Beton gefertigt, während das Dach, die Böden und die Fassaden aus Holz gebaut wurden; die entfernten Dachziegel wurden recycelt; der Aushub von der Baustelle wurde vor Ort gelagert und anschliessend wiederverwendet.

Diese ersten Initiativen sind zwar noch von begrenztem Umfang, zeugen jedoch von der Bereitschaft, die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft bei der Verwaltung des Immobilienbestands zu berücksichtigen.

### Abfallmanagement

La Foncière hat weitere Vorkehrungen zur Verbesserung des Abfallmanagements in seinen Immobilien ergriffen. In diesem Zusammenhang wurde in den Genfer Liegenschaften des Fonds die Abfalllokal-Lösung aus dem Programm «éco21» der Genfer Stadtwerke SIG eingeführt. Dieses in Zusammenarbeit mit dem Kanton Genf entwickelte Programm soll Hauseigentümer und Liegenschaftenverwaltungen bei der Neugestaltung von Abfalllokalen und der Sensibilisierung der Mieter für die Trennung von Abfällen unterstützen. Es ist Teil der kantonalen Strategie zur Förderung der Kreislaufwirtschaft, die auf eine Reduktion der Abfälle an der Quelle und die Verbesserung der Mülltrennung in Gebäuden ausgerichtet ist. Mit dieser Initiative leistet La Foncière einen konkreten Beitrag zur Unterstützung lokaler politischer Massnahmen und stärkt gleichzeitig die verantwortungsvolle Bewirtschaftung seiner Immobilien.

- Dialog mit den Mietenden
- Massnahmen für klimafreundliches Wohnen
- Wohnkomfort im Sommer
- Mobilität und Aufwertung von Parkplätzen
- Biodiversität und Gestaltung der Aussenbereiche



## Gesundheit, Lebensqualität und lokale Verankerung

Die Einbeziehung von Gesundheitsaspekten und lokalen Gegebenheiten in die Bewirtschaftung der Vermögenswerte zielt darauf ab, die Lebensbedingungen der Einwohner zu verbessern, um die Relevanz und Wirksamkeit der eingesetzten Maßnahmen sicherzustellen.

### Dialog mit den Mietenden

2024 führten wir eine Umfrage bei einer Gruppe von Mietenden in unseren Immobilien durch, um uns ein Bild über ihre Zufriedenheit zu machen und herauszufinden, welche Verbesserungsmöglichkeiten bestehen. Auf der Grundlage der Umfrageergebnisse sind wir in verschiedenen Bereichen tätig geworden:

- Wir verstärkten die Kommunikationskanäle, um die Mietenden für die Optimierung des Energieverbrauchs und einen verantwortungsvollen Umgang mit ihrer Wohnung zu sensibilisieren.
- Wir suchten nach Lösungen zur Verbesserung des Wohnkomforts im Sommer.
- Wir leisteten einen Beitrag zur Förderung CO<sub>2</sub>-freier Verkehrsmittel und der entsprechenden Infrastruktur.
- Wir setzten uns für mehr Barrierefreiheit in unseren Liegenschaften ein.

### Massnahmen für klimafreundliches Wohnen

«Gemeinsam mit den Stadtwerken von Lausanne (SIL) begleitet La Foncière seine Mieter mit praktischen Ratschlägen zur Optimierung ihres Energieverbrauchs. Dieser Nachbarschaftsdialog beruht auf der Sensibilisierung und auf konkreten Aktionen zum Vorteil aller: Anwohner, Eigentümer und lokale Akteure.»

Im Bereich Kommunikation hat La Foncière beschlossen, das bereits in früheren Geschäftsjahren getestete Programm «éco-logement» für klimafreundliches Wohnen auf weitere Liegenschaften auszudehnen. Im Rahmen dieses Programms erhalten Mietende praktische Ratschläge und verschiedene energieeffiziente Geräte, die ihnen dabei helfen, ihren Energieverbrauch zu reduzieren. Anlässlich früherer Kampagnen kamen solche Massnahmen bereits 820 Haushalten im Genfer Wohnungsbestand und 63 Wohnungen im Waadtländer Wohnungsbestand zugute.

**Im Berichtsjahr 2024/2025 haben wir 637 weitere Haushalte besucht. Damit sind nun bereits 1'520 Wohnungen bzw. 33% der insgesamt 4'572 Wohnungen des Immobilienbestands einbezogen worden.**

### Wohnkomfort im Sommer

Gemeinsam mit externen Dienstleistern prüften wir verschiedene Möglichkeiten, um den Komfort im Sommer in den Gebäuden des Immobilienbestands zu verbessern. Dabei wurden die thermischen Eigenschaften der Gebäude, die Materialien, die Wärmeträgheit, die Belüftung sowie das unmittelbare städtische Umfeld (Beschattung, Grünflächen, Luftzirkulation) untersucht. Diese Aspekte werden schrittweise in die derzeit geplanten Projekte integriert.

## Mobilität und Aufwertung von Parkplätzen

In Zusammenarbeit mit den öffentlichen Verkehrsbetrieben von Genf (tpg) wurden Pilotprojekte gestartet, um die Nutzung bestehender Parkplätze zu optimieren. Diese Projekte zielen darauf ab, die Auslastung und Rentabilität der Parkplätze zu erhöhen, Parkplätze gemeinschaftlich zu nutzen und Gemeinschaftslösungen wie Carsharing oder Veloabstellplätze anzubieten.

Ausserdem wurden folgende Vorkehrungen getroffen:

- In den Liegenschaften Ch. de Mallieu 7 in Pully, Ch. de la Joliette 2–4 in Lausanne, Rue de Vermont 8 in Genf, Rue de Lyon 75–77 in Genf, Rue Ferrier 8–10 in Genf, Ch. Thury 12 in Genf, Rue Saint-Ours 5 in Genf, Rue Franklin 4–6 in Genf wurden Veloräume eingerichtet oder ausgebaut.
- In den Liegenschaften Ch. de la Joliette 2–4 à ausanne und Av. Nestlé 21 in Montreux wurden EV-Ladestationen installiert.

Was die Barrierefreiheit der Gebäude betrifft, wurden die Liegenschaftenverwaltungen gebeten, Studien und Lösungsvorschläge für sechs Gebäude zu erstellen, die nach der Mieterbefragung als vorrangig eingestuft wurden. In einigen Fällen können bereits in den kommenden Monaten konkrete Massnahmen umgesetzt werden. Diese Studien haben jedoch auch gezeigt, dass bestimmte Gebäude ohne umfangreiche bauliche Massnahmen nicht angepasst werden können und dass in anderen Fällen die Installation von Einrichtungen wie Zugangsrampen aufgrund von Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung des öffentlichen Raums von den Behörden nicht genehmigt wird.

## Biodiversität und Gestaltung der Aussenbereiche

La Foncière hat bei mehreren laufenden Projekten (Rue du Bugnon 31–37 in Lausanne, Av. des Alpes 29 in La Tour-de-Peilz, Ch. du Vieux-Collège 6–8 in Prilly, Rte d'Oron 14b in Lausanne) besonders auf die Biodiversität und die Aufwertung der Aussenbereiche geachtet.

Damit will der Fonds die Qualität der Umgebung verbessern, der Natur in der Stadt mehr Platz einräumen und das Wohlbefinden der Anwohner fördern und gleichzeitig dazu beitragen, die Auswirkungen sommerlicher Hitze zu mildern. Es wurde auch eine Machbarkeitsstudie lanciert, um das Potenzial zur Aufwertung der Umgebung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Biodiversität, der gemeinschaftlichen Nutzung und der funktionalen Qualität der Aussenbereiche zu ermitteln.

Parallel dazu wurden in einer in diesem Jahr von einem spezialisierten Dienstleister ausgearbeiteten Umweltcharta die Grundsätze der nachhaltigen Bewirtschaftung festgelegt: Geringerer Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Förderung lokaler und an den Klimawandel angepasster Arten, Erhaltung bestehender Lebensräume.



Einrichtung eines Fahrradraums für die Mieter / Ch. du Vieux Collège 6–8 in Prilly.

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



### Av. des Alpes 29, Lausanne

**Baubeginn** Januar 2026

**Fertigstellung** Sommer 2026

#### Projektbeschreibung

Optimierung der Gebäudehülle, Vergösserung der Balkone mit Schweizer Holz, Begrünung des Dachs und Installation von Solarpanelen, Einrichtung eines Veloraums, Wiederverwendung der Bodenplatten der Balkone für Gehwege im Aussenbereich, Realisierung eines umfassenden Landschaftsprojekts zur Förderung der Biodiversität.



### Rue du Bugnon 31 – 37, Renens

<b>Baubeginn</b>	November 2024
------------------	---------------

<b>Fertigstellung</b>	Juli 2026
-----------------------	-----------

#### **Projektbeschreibung**

Optimierung der Gebäudehülle, Installation von elektrischen Lamellenstoren für einen optimalen Lichteinfall und Sonnenschutz, Einbau einer Wärmepumpe zur Vorwärmung des Brauchwassers als Ergänzung zur Fernwärme, Einrichtung eines Abstellraums für Velos/Kinderwagen und neuer Veloabstellplätze im Aussenbereich, Umgestaltung der Aussenanlagen als Begegnungsort für die Anwohner und zur Förderung der Biodiversität.



### Ch. du Vieux-Collège 6–8, Prilly

**Baubeginn** October 2023

**Fertigstellung** November 2024

#### Projektbeschreibung

Verbesserung der thermischen Gebäudehülle und Bau von vier zusätzlichen Wohnungen mit Terrassen im Rahmen einer Aufstockung, Installation einer Erdwärmepumpe und von Photovoltaikmodulen, Einrichtung eines gesicherten Veloabstellplatzes im Freien und von Kurzzeitparkplätzen, Aufbewahrung der entfernten Dachziegel als Vorrat für die laufende Instandhaltung und Wiederverwendung der Dachbodenisolierung für die Isolierung der Druckverteilplatte, Ersatz der Thuja-Hecken durch Mischhecken und Erhalt der bestehenden Vegetation.



- 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 2023 bis April 2024) erfassten Angaben.
- Die Angaben zum Energieträgermix sowie zum Energie- und Wasserverbrauch basieren auf den tatsächlichen Verbrauchszahlen, die Signa-Terre SA bei den verschiedenen Liegenschaftenverwaltungen eingeholt hat.
- Der Abdeckungsgrad des Portfolios beträgt 98,84% für CO<sub>2</sub>-Emissionen und Wärmeverbrauch und 100% für den Wasserverbrauch. Zwei Gebäude gelten jedoch als vollständig erfasst, obwohl ihr Stromverbrauch aus folgendem Grund nicht in den Indikatoren berücksichtigt ist: Die Gebäude Rothschild 15 in Genf und Tivoli 68 in Lausanne werden jeweils vollständig von einem einzigen Mieter (Single Tenant) genutzt, der die gesamten Stromrechnungen bezahlt.
- Die Energiebezugsflächen (EBF) der Gebäude wurden von Signa-Terre SA vollständig neu berechnet und unterliegen einer internen Kontrolle. Die Energiebezugsflächen (EBF) der Gebäude wurden von Signa-Terre SA vollständig neu berechnet.
- Die Umweltindizes gemäß der REIDA-Methodik wurden von der Firma Signa-Terre SA berechnet.
- Die REIDA-Indikatordaten 2023–2024 auf den Seiten 58 und 59 des Jahresberichts wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC einer eingeschränkten Prüfung unterzogen. Die von der Firma Signa-Terre SA festgestellten Sonderfälle (n=41) wurden einer internen Kontrolle (Prozesse und IKS) unterzogen. Diese Daten werden regelmäßig überprüft und stellen keinen Indikator für die zukünftige Energieeffizienz dar.

## Detaillierte Angaben zum Energieträgermix

**Energieträgermix REIDA:** Gas: 37,96%. Heizöl: 39,35%. Fernwärme (Stadt): 15,11%. Allgemeinstrom: 4,21%. Umgebungswärme: 1,74%. Fernwärme (Private) Heizöl: 0,85%. Wärmepumpenstrom: 0,77%. Photovoltaik: 0,02%.

## Abkürzungsverzeichnis

**AMAS** Asset Management Association Switzerland; **CRREM** Carbon Risk Real Estate Monitor; **EBF** Energiebezugsfläche; **EFRAG** European Financial Reporting Advisory Group; **ESRS** European Sustainability Reporting Standards; **FINMA** Eidgenössische Finanzmarktaufsicht; **GHG** Greenhouse Gas Protocol (Treibhausgasprotokoll); **GRI** Global Reporting Initiative; **KAG** Kollektivanlagengesetz; **SDG** UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung; **REIDA** Real Estate Investment Data Association; **RICS** The Royal Institution of Chartered Surveyors; **SSREI** Swiss Sustainable Real Estate Index.



## **Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählten Kennzahlen im Kapitel «La Foncière Nachhaltigkeit» an die Fondsleitung Investissements Fonciers SA, Lausanne**

Wir wurden von der Fondsleitung, Investissements Fonciers SA (nachfolgend «IFSA»), beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel «La Foncière Nachhaltigkeit» der La Foncière für die Berichtsperiode endend am 30. September 2025 durchzuführen.

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

- REIDA-Indikatoren (Seiten 58-59) :
  - Abdeckungsgrad
  - Energieintensität
  - Intensität der Treibhausgasemissionen
  - Energieträgermix
  - CO2-Emissionen
  - Angaben zum Wasserverbrauch

Die im Bericht veröffentlichten Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von IFSASA auf der Grundlage der internen Vorschriften für die Berichterstattung über Umweltindikatoren erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (die «geeigneten Kriterien») beziehen. Die geeigneten Kriterien sind im Abschnitt "Herkunft und Methodologie der vorgelegten Daten" auf Seite 77 des Berichts publiziert.

Unsere Prüfungsumfang erstreckt sich nicht auf Informationen, die sich auf frühere Zeiträume beziehen, oder auf andere Informationen, die im Bericht oder in einem anderen Bericht enthalten sind.

### **Inhärente Grenzen**

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten für die 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 IFSA auf Seite 77 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

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



## **Verantwortung der Geschäftsleitung**

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 haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

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.

## **Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit 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) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information' und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), wie vom International Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (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 nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeföhrten 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 IFSA für den Bericht ;



- Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 77 der Bericht beschriebenen Kriterien ;
- Inspektion der geeigneten Dokumentation im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Kennzahlen ;
- Analytische Prüfungen der ausgewählten Kennzahlen.

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

## **Schlussfolgerung**

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen im Kapitel «La Foncière Nachhaltigkeit» des 2024-2025 Jahresbericht der La Foncière für die Berichtsperiode endend am 30. September 2025, allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

## **Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts**

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der La Foncière, bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht 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 den angemessenen Kriterien, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass er seiner 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 irgendjemand anderem als der Geschäftsleitung der La Foncière für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Tiphaine Boudart

Lausanne, 17. Dezember 2025

*Die Pflege und Integrität der Internetseite der La Foncière liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeföhrten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der La Foncière, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten die ausgewählten Kennzahlen oder geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.*

**Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.**

# Bericht der Prüfgesellschaft

