

2021—2022

Jahresbericht

Inhalt

Jahresbericht

Mitteilung der Fondsleitung	4
Der Fonds auf einen Blick	9
Das Jahr in Zahlen	11
Gesellschaftsorgane	13

Fondsbericht **14**

Strategie des Fonds	15
Perspektiven	16
Kommentar der Fondsleitung	17
Wertentwicklung des Fonds	17
<i>Brutto- und Nettovermögen</i>	17
<i>Mietzinseinnahmen</i>	17
<i>Ausschüttung pro Anteil</i>	18
<i>Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen</i>	19
<i>Börsenkurs und Nettoinventarwert</i>	19
<i>Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI</i>	20
Immobilienportfolio	21
<i>Gliederung nach Kantonen und Nutzung</i>	21
<i>Akquisitionen</i>	22
<i>Neubauten</i>	23
<i>Renovationen</i>	27

Finanzbericht **32**

Vermögensrechnung	33
Erfolgsrechnung	35
Verwendung des Erfolges	36

Anhänge **38**

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts	39
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantie	40
Offizielle Couponzahlstellen	40
Immobilien-gesellschaften	40
Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)	40
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	41
Vergütung der Fondsleitung	42
Vergütung der Depotbank	42
Inventar der Liegenschaften	43
Liegenschaftenverzeichnis	44
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	46

La Foncière / Verantwortungsbewusst

Vorwort	52
Eckdaten der Nachhaltigkeit bei La Foncière	55

Strategische 360-Grad-Vision **56**

Die einzelnen Etappen	57
1 – Analyse	58
2 – Ziele	59
3 – Mittel	60
4 – Ausführung	63
5 – Ergebnisse	76
SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index	77
Schlussfolgerung	78



Christian Donzé,
Vizepräsident
des Verwaltungsrats



Michael Loose,
CEO
Investissements Foncières SA

Sehr geehrte Damen und Herren,
Liebe Anleger,

Der Immobilienfonds La Foncière hat im Geschäftsjahr 2021/2022 dank seiner auf eine langfristige Vision ausgerichteten Anlagepolitik und Vermögensverwaltung erneut eine solide Performance erreicht. Trotz der durch geopolitische Umwälzungen und Veränderungen an den Finanzmärkten verursachten zunehmenden Ungewissheit gelang es dem Fonds auch im Berichtsjahr wieder, gute Ergebnisse zu erzielen, die durchaus mit den Ergebnissen der Vorjahre vergleichbar sind. Obwohl der Anteilskurs von La Foncière angesichts des schwierigen Börsenumfelds deutlich einbrochen ist, zählt sein Agio mit 25,12 % weiterhin zu den höchsten unter den Schweizer Immobilienfonds.

Der Fonds steht auf einem soliden Fundament und die seit vielen Jahren verfolgte defensive Strategie trägt weiterhin Früchte. Unser Fokus ist auf eine nachhaltige Optimierung und Aufwertung des bestehenden Immobilienportfolios gerichtet, das noch zahlreiche Objekte mit einem grossen Aus- und Umbaupotenzial enthält. Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt MCHF 1'812 und sein Nettovermögen MCHF 1'376, was einem Anstieg von + 9,70 % bzw. + 6,72 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Dank der erzielten Betriebsergebnisse sind wir in der Lage, die Ertragsausschüttung an unsere Anteilhaberinnen und Anteilhaber nun schon im 24. Jahr in Folge deutlich zu erhöhen. Die ordentliche Dividende

beträgt CHF 2.47 und liegt damit um +8,81 % über der Vorjahresdividende.

Im Rahmen der verantwortungsvollen Verwaltung unseres Immobilienportfolios sind die ESG-Kriterien ein integraler Bestandteil unseres Handelns, um eine stabile Rendite und ein nachhaltiges Wachstum gewährleisten zu können. Unser diesbezügliches Engagement ist im ersten Nachhaltigkeitsbericht von La Foncière dargestellt, der im zweiten Teil dieses Dokuments zu finden ist.

Unser ehemaliger CEO Arnaud de Jamblinne ist am 31. März 2022 nach 25 Jahren an der Spitze der Fondsleitung von La Foncière in den Ruhestand getreten und hat den Stab an Michael Loose übergeben. Wir bedanken uns bei Arnaud de Jamblinne für seine hervorragende Arbeit und seinen unermüdlichen Einsatz, die massgeblich zum Erfolg von La Foncière beigetragen haben.

Der Verwaltungsrat von Investissements Foncières SA, der Fondsleitung von La Foncière, wurde im Berichtsjahr mit Michael Bloch um ein unabhängiges Mitglied erweitert, dessen Ernennung von der Generalversammlung am 20. Mai 2022 bestätigt wurde. Michael Bloch war von 2008 bis 2022 Direktor der Pfandbriefzentrale der Schweizerischen Kantonalbanken.

Am 5. November 2022, nach Abschluss des Berichtsjahres, erfuhren wir, dass Albert Michel, amtierender Verwaltungsratspräsident von Investissements Fonciers SA, verstorben ist. Albert Michel war der ehemalige Präsident der Generaldirektion und anschliessend Verwaltungsratspräsident der Freiburger Kantonalbank.

Der Bankier und wichtige Akteur in der Freiburger Wirtschaft hat während 30 Jahren seine Energie, seine Persönlichkeit und seine Kompetenzen in den Dienst der Allgemeinheit gestellt und hat somit zunächst als Mitglied und ab 2004 als Präsident des Verwaltungsrats der Fondsleitung einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung des Immobilienfonds La Foncière geleistet.

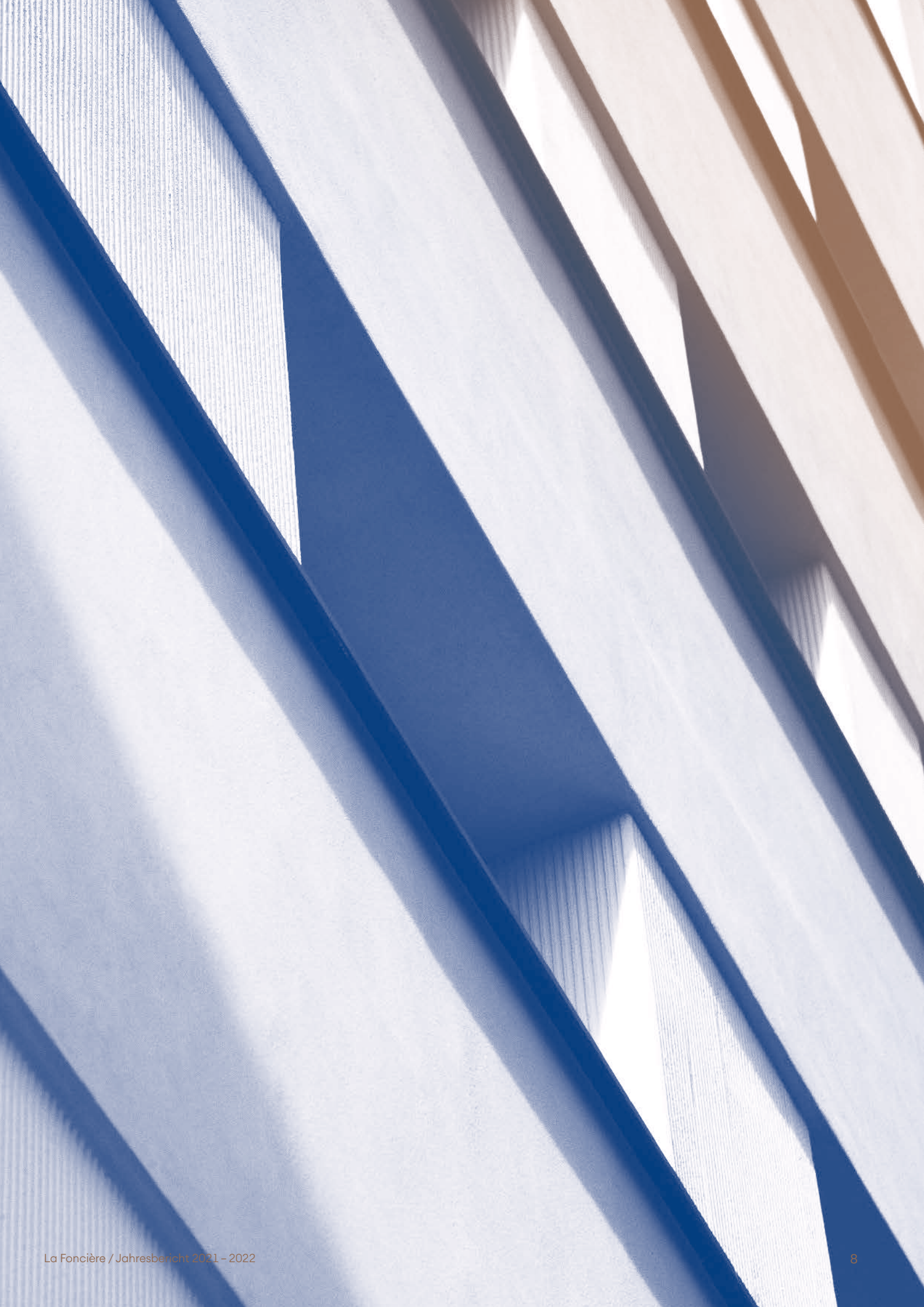
Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen über den Geschäftsverlauf und die Ereignisse, die dieses Jahr geprägt haben. Wir bedanken uns bei unseren Anlegern für ihr langjähriges Vertrauen. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre dieses Jahresberichts.



Christian Donzé,
Vizepräsident
des Verwaltungsrats



Michael Loose,
CEO
Investissements Fonciers SA



Bruttovermögen (MCHF)

1'812.14

Mietzinseinnahmen (MCHF)

85.05

Dividende pro Anteil (CHF)

2.47

Anlagerendite (%)

9,26

Leerstandsquote (%)

0,71

Fremdfinanzierungsquote (%)

15,64

Anzahl Wohnungen

4'253

Gewerbeflächen (m²)

70'953

Durchschnittlicher Zinssatz der Verbindlichkeiten (%)

1,22

Anzahl Liegenschaften

135



Das Jahr in Zahlen

30.09.22 30.09.21 Veränderung

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

	30.09.22	30.09.21	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	13'608'177	13'608'177	0%
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	101.10	94.75	6,70%
Rücknahmepreis pro Anteil (CHF)	94.05	88.10	6,75%
Börsenkurs am Ende des Berichtsjahres (CHF)	126.50	156.10	- 18,96%
Agio / Disagio *	25,12%	64,75%	- 61,20%

Rendite und Performance in %

Ausschüttungsrendite *	1,79%	1,41%	26,95%
Ausschüttungsquote *	93,15%	99,80%	- 6,66%
Eigenkapitalrendite (ROE) *	9,12%	7,57%	20,48%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) *	6,97%	5,90%	18,14%
Anlagerendite *	9,26%	7,73%	19,79%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) *	60,14%	55,77%	7,84%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) *	0,69%	0,71%	- 2,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) *	0,62%	0,59%	5,08%
Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF)	2.47	2.27	8,81%
Börsenkapitalisierung (in MCHF)	1'721.4	2'124.2	- 18,96%
Performance **	- 17,78%	19,44%	- 191,46%

Vermögensrechnung (in MCHF)

Gestehungskosten der Liegenschaften	861.93	795.70	8,32%
Verkehrswert der Liegenschaften	1'788.44	1'631.93	9,59%
Gesamtvermögen des Fonds	1'812.14	1'651.84	9,70%
Nettovermögen des Fonds	1'375.80	1'289.12	6,72%

Hypothekarische Verbindlichkeiten

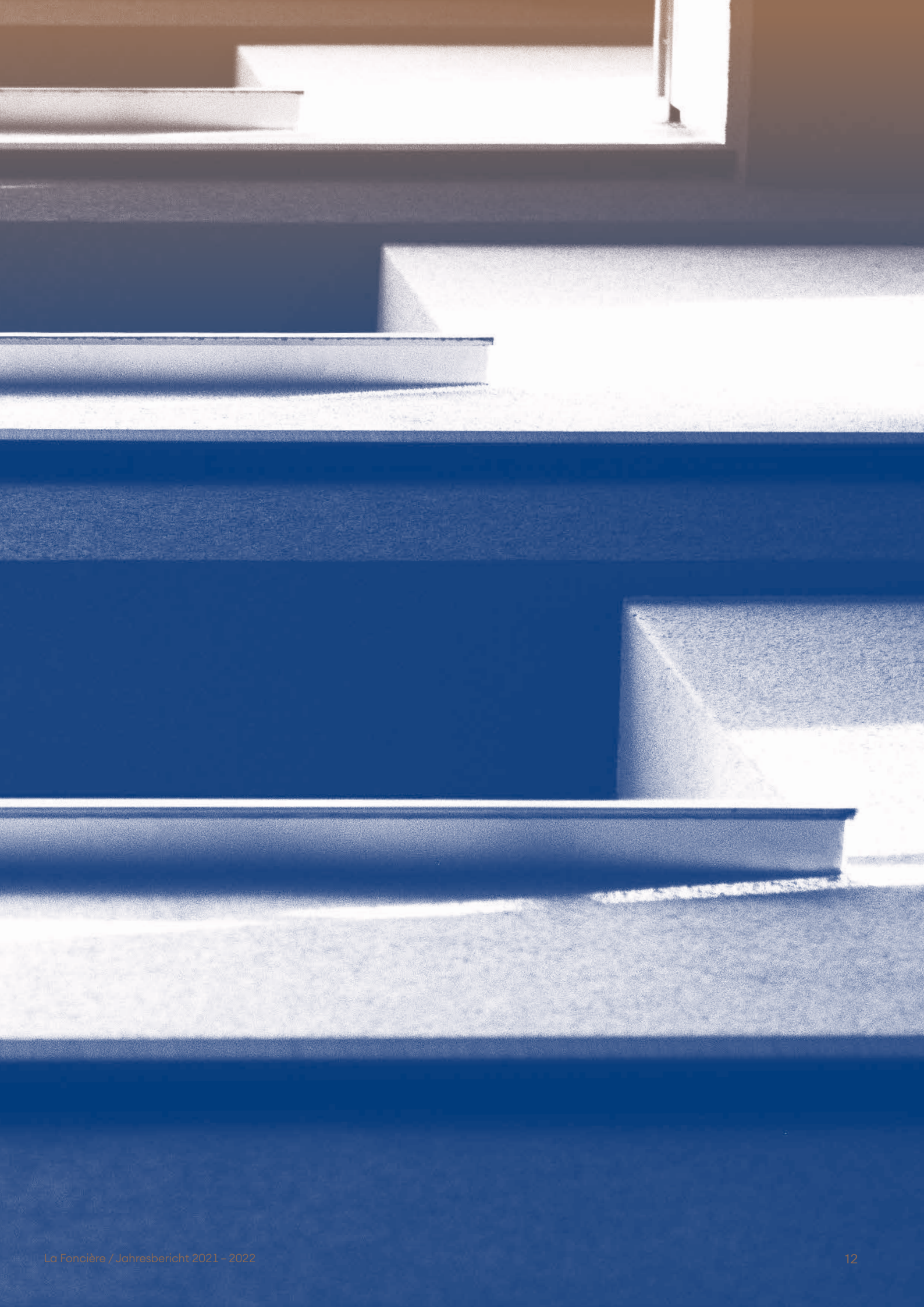
Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF)	279.63	218.98	27,70%
Fremdfinanzierungsquote *	15,64%	13,42%	16,54%
Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten	1,22%	1,29%	- 5,43%
Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren)	3,81	3,77	1,06%

Erfolgsrechnung (in MCHF)

Mietzinseinnahmen	85.05	83.98	1,27%
Mietausfallrate (Renditeverlust) *	0,84%	1,07%	- 21,50%
Nettoertrag	36.08	35.83	0,70%
Gesamterfolg	117.57	92.81	26,68%

* Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie.

** 1-Jahres-Performance. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist keine Garantie für die zukünftige Performance.



La Foncière

Schweizer Immobilienfonds, gegründet 1954

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident (*verstorben am 5. November 2022*)
Präsident des Verwaltungsrats der Freiburger Kantonalbank,
Freiburg, *bis zum 31. Mai 2022*

Christian Donzé, Vizepräsident
Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, Sitten

Blaise Goetschin
Präsident der Generaldirektion
der Genfer Kantonalbank, Genf

Jean-Philippe Rochat
Rechtsanwalt, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch, *seit dem 20. Mai 2022*
Verwaltungsratsmitglied bei verschiedenen
Gesellschaften, Thalwil

Geschäftsleitung

Arnaud de Jamblinne, CEO, *bis zum 31. März 2022*
Michael Loose, CEO, *seit dem 1. April 2022*
Thomas Vonaesch, COO
Jean-Marie Pilloud, CFO

Depotbank

Banque Cantonale de Genève
Quai de l'Île 17
1211 Genf 2

Prüfgesellschaft

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

Ständige Schätzungsexperten

Louis Ganty, Eidg. diplomierter Schätzungsexperte, Corsier

Nabil Oulhaci, Architekt HES-REG A-SIA-AGA-MPQ, Genf

Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG
(IAZI/CIFI), Zürich, vertreten durch: Philippe Sormani,
Dr. in Naturwissenschaften und Physiker ETH, Zürich und
Roxane Montagner, Master of Arts UZH in Management
and Economics, Genf

Strategie des Fonds

Das Immobilienportfolio von La Foncière besteht vorwiegend aus Wohnimmobilien des mittleren Segments in den urbanen Zentren fast ausschliesslich in der Westschweiz. Der Fonds verbindet eine ausgewogene Investitionsstrategie mit einer beständigen Performance auf lange Sicht.

**Beständig,
ausgewogen,
sicher und nachhaltig**

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

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

Die gemässigte Risikopolitik wird auch bei der Fremdfinanzierung angewandt, bei der auf ein angemessenes Verhältnis zwischen den Eigenmitteln des Fonds und seinem Fremdfinanzbedarf geachtet wird. Ein Konsortium aus vier Finanzinstituten gewährleistet die Finanzierung durch die Bereitstellung von nach Bedarf abrufbaren Tranchen, deren Zinssätze mittel- bis langfristig fixiert werden.

Die historisch niedrige Fremdfinanzierungsquote liegt unter dem Durchschnitt der Immobilienfonds. Dies erlaubt es dem Fonds, Entwicklungspotenzial auszuschöpfen, wenn sich die Gelegenheit dazu bietet, und sein Risiko im Falle steigender Zinssätze zu limitieren.

Diese ausgewogene Strategie unterstützt, den Liegenschaftenbestand an den Nachhaltigkeitszielen 2030/2050 des Bundes auszurichten. Durch die systematische Nachhaltigkeitsrenovation der Gebäude, die in einem 15 Jahresplan definiert ist, wird die Vermietung des Liegenschaftensbestands langfristig gesichert.

Die aktive Bewirtschaftung der Liegenschaften stützt sich auf eine starke Verankerung in der Westschweiz und fundierte Kenntnisse des regionalen Ökosystems, welche den Fonds auszeichnen.

So wurde La Foncière seit seiner Gründung im Jahr 1954 bis heute zu einem angesehenen Akteur, der in der Schweizer Immobilienbranche als Referenz gilt.

Perspektiven

Die Fondsleitung des Immobilienfonds La Foncière verfolgt mit ihrer Politik, das Gleichgewicht zwischen der zukunftsgerichteten Optimierung des Immobilienportfolios, den laufenden Investitionen in die Liegenschaftenbestand, der Einhaltung der ESG-Grundsätze und der Ausschüttung einer attraktiven, regelmässigen Dividende an die Anteilhaber zu gewährleisten.

Dank der defensiven Investitions- und Managementstrategie ist der Fonds in Perioden mit erhöhter Unsicherheit resistent und kann gleichzeitig auch von sich bietenden Marktgelegenheiten profitieren.

Bevorzugte Anlageobjekte sind Wohnbauten mit moderaten Mieten in urbanen Zentren der Westschweiz, hauptsächlich in der Genferseeregion, deren langfristigen Entwicklungsperspektiven als günstig eingeschätzt werden. Liegenschaften, welche diesen Kriterien nicht mehr entsprechen oder die kein weiteres Wertschöpfungspotenzial aufweisen, können veräussert werden.

Des Weiteren treibt die Fondsleitung von La Foncière die Optimierung und die Wertsteigerung des Liegenschaftensbestands voran, indem sie ihn systematisch modernisiert und vorhandenes Verdichtungs- und Ausbaupotenzial des Liegenschaftensbestands identifiziert und realisiert.

Zur Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks des Immobilienportfolios werden jedes Jahr die in der Langfristplanung festgelegten Projekte systematisch umgesetzt. Dazu gehört auch der Wechsel zur Nutzung von erneuerbaren Energiequellen in den Liegenschaften (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 49).

Die drei folgenden aktuellen Bauprojekte werden das Gesamtvermögen und die Mietzinseinnahmen des Fonds weiter steigern.

- **Genf, Côté Parc**

Im Rahmen des Projekts Côté Parc entsteht ein neues generationenübergreifendes Quartier, das die bestehenden Gebäude des Seniorenheims von Petit-Saconnex (von denen eines um vier Stockwerke aufgestockt wird) und mehrere Neubauten umfasst.

Es wird insgesamt 216 Wohnungen, 950 m² Geschäftsfläche und ein Aparthotel mit 99 Zimmern bieten. Die Vermietung ist für Anfang 2024 vorgesehen.

- **Genf, rue de la Servette 89**

Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 62 neuen Wohnungen in den Obergeschossen, Büros im ersten Stock und Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Die Vermietung ist für das dritte Quartal 2023 vorgesehen.

- **Lausanne, rue d'Oron 14**

Abbruch und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 neuen Wohnungen.

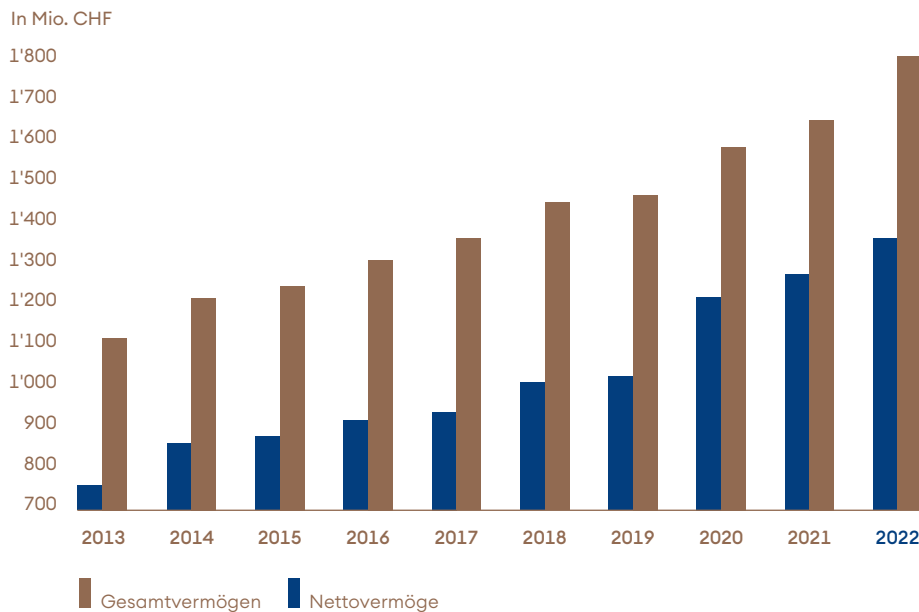
Die Baustelle wird voraussichtlich im ersten Quartal 2023 eröffnet.

Kommentar der Fondsleitung

Performance des Fonds

Infolge der Zunahme der Mietzinseinnahmen um 1,27 % auf MCHF 85.05 stieg der Nettoertrag von La Foncière um 0,70 % auf MCHF 36.08. Die Anlagerendite wurde um 19,79 % auf 9,26 % gesteigert. Der Fonds schüttet eine um 8,81 % höhere Dividende von CHF 2.47 pro Anteil aus.

Brutto- und Nettovermögen



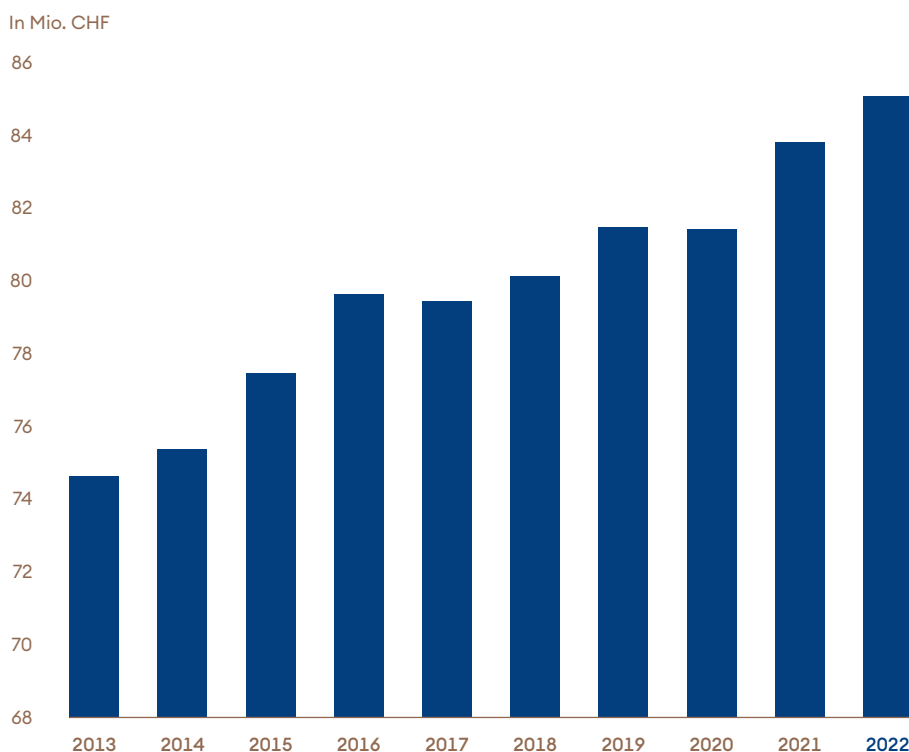
Das Bruttovermögen des Fonds wuchs um 9,70 % und betrug am 30. September 2022 MCHF 1'812.14.

Das Nettovermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,72 % auf MCHF 1'375.80.

Das Immobilienvermögen wurde von dem unabhängigen Expertengremium auf MCHF 1'788.4 geschätzt, was einer Steigerung des Verkehrswerts um MCHF 156.5 oder 9,59 % im Vorjahresvergleich entspricht.

Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,56 % und 4,58 % und beträgt im Mittel 3,32 %.

Mietzinseinnahmen



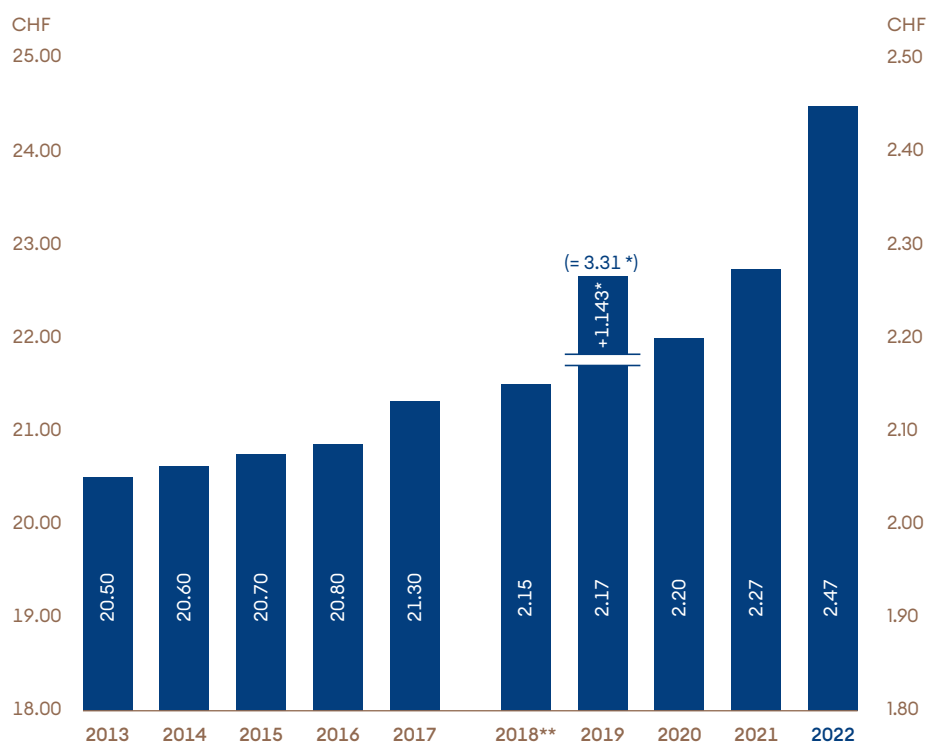
Die verbuchten Mietzinseinnahmen betragen MCHF 85.05, was einer Erhöhung von 1,27 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der überwiegende Teil der Mietzinseinnahmen von La Foncière stammt aus Wohngebäuden und gemischten genutzten Gebäuden in den urbanen Zentren der Westschweiz.

Am 30. September 2022, standen 530m² der Geschäftsräume leer.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,71 % der Jahreseinnahmen. Die Mietzinsverluste infolge der Zahlungsunfähigkeit von Mietern und der gewährten Mieterlasse waren auf 0,13 % begrenzt.

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

Ausschüttung pro Anteil



* Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

** Anteilsplit im Verhältnis 1:10 am 21.02.2018.

Angesichts des im Berichtsjahr erzielten Erfolgs kann, der als Dividende ausgeschüttete Ertrag zum 24. Mal in Folge erhöht werden.

Ab dem 25. Januar 2023 wird La Foncière eine Dividende in Höhe von CHF 2.47 pro Anteil ausschütten.

Die ordentliche Ausschüttung für das Berichtsjahr liegt um CHF 0.20 über der Vorjahresdividende und entspricht auf Basis des Börsenkurses vom 30. September 2022 einer Ausschüttungsrendite von 1,79 %.

Die Ausschüttungsrendite der bevorstehenden Dividendenzahlung beträgt 2 %.

Ordentliche Ausschüttung (CHF)	Coupon Nr. 68	Coupon Nr. 69*	Total
Bruttoausschüttung	1.983	0.487	2.470
Abzüglich: 35 % Verrechnungssteuer	0.694	0.000	0.694
Ausgezahlter Nettobetrag	1.289	0.487	1.776

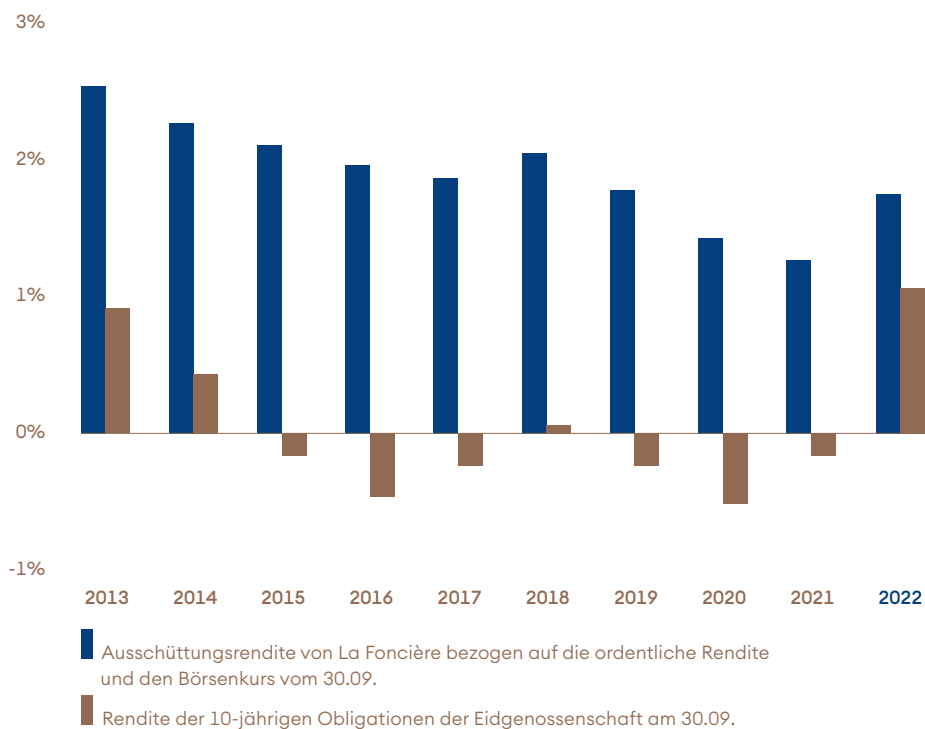
* Für Anteilinhaber steuerfrei.

Aus dem Jahreserfolg werden die Coupons Nr. 68 und Nr. 69 wie folgt gezahlt:

Der Coupon Nr. 68 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon unterliegt der Verrechnungssteuer. Anteilinhaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen. Für Ausländer gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

Der Coupon Nr. 69 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften in direktem Grundbesitz. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilinhaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

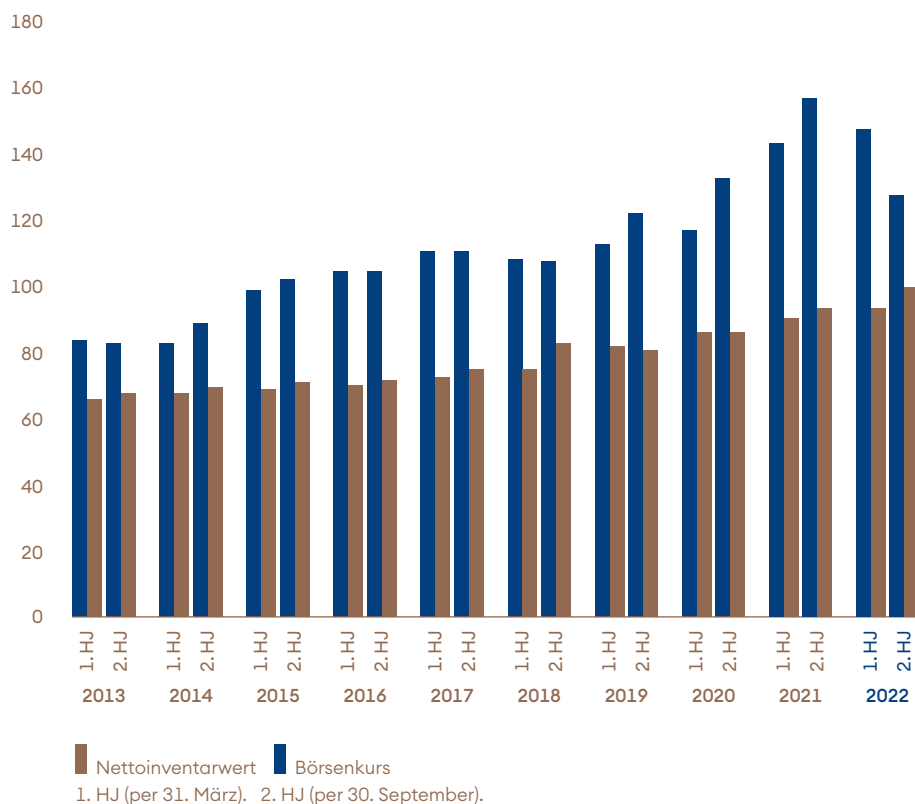
Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen



La Foncière führt seine defensive Anlagestrategie im aktuell herausfordernden Marktumfeld fort und setzt weiterhin auf eine starke Gewichtung von Wohnimmobilien in städtischen Gebieten.

Die auf die ordentliche Dividende bezogene Ausschüttungsrendite des Fonds beträgt 1,79%, während die Rendite der Obligationen der Eidgenossenschaft zum 30. September 2022 auf 1,163% gestiegen ist.

Börsenkurs und Nettoinventarwert



Der Börsenkurs des Fondsanteils von La Foncière schwankte im Berichtsjahr zwischen CHF 114.40 und CHF 162.00 und schloss am 30. September 2022 bei CHF 126.50 gegenüber CHF 156.10 am 30. September 2021.

Der Marktwert des Immobilienportfolios ist im Berichtsjahr um 9,59% oder MCHF 156.5 gestiegen und betrug bei Jahresende MCHF 1'788.4.

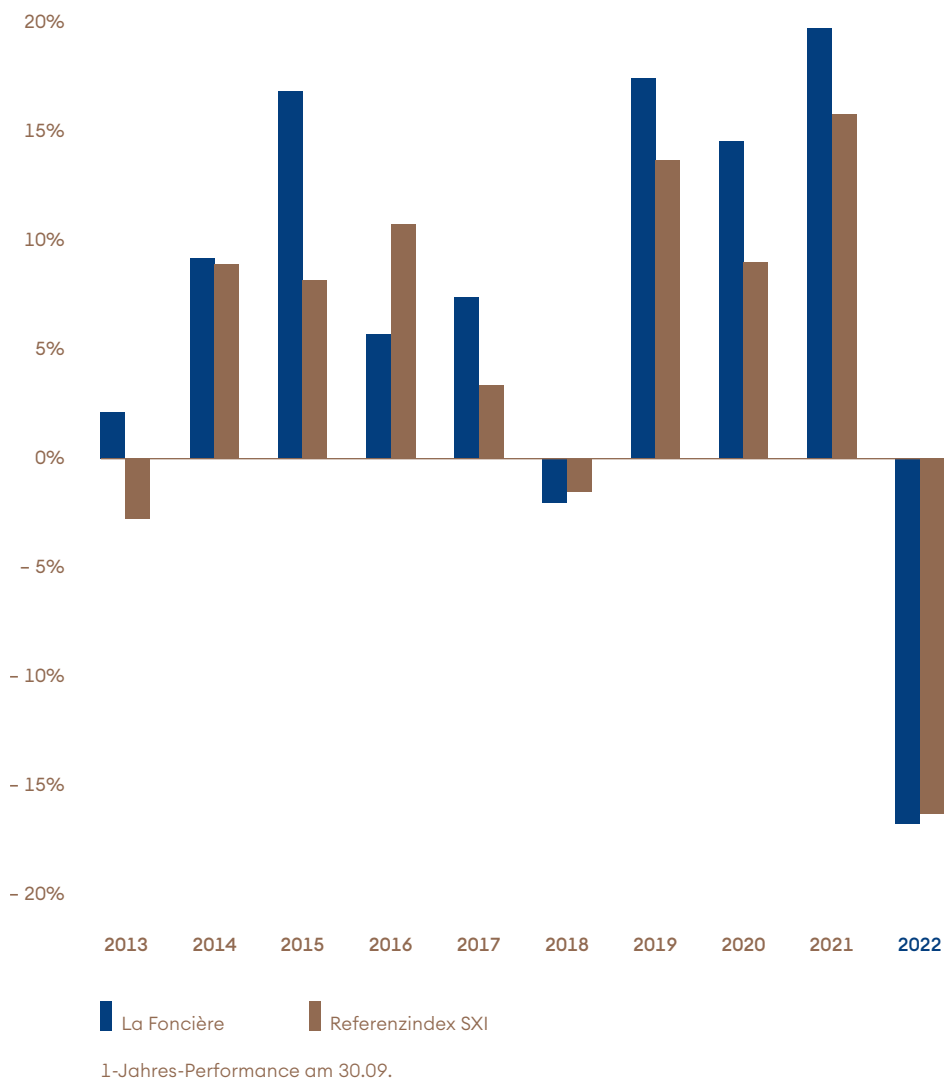
Im Laufe des Geschäftsjahres, konnte der Nettoinventarwerts pro Anteil um 6,70% auf CHF 101.10 zum 30. September 2022 durch die Aktivitäten der Fondsleitung gesteigert worden.

Der Rücknahmepreis betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 94.05. Die Anzahl Anteile im Umlauf bleibt unverändert bei 13'608'177.

Am 30. September 2022 lagen keine unerfüllten Rücknahmeanträge für Fondsanteile vor.

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

Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI



Vor dem Hintergrund des ungewissen geopolitischen und finanziellen Umfelds sank der Börsenkurs des Anteils von La Foncière im Lauf des Berichtsjahres 2021/2022 von CHF 156.10 auf CHF 126.50, wodurch sich das Agio von 64,75 % auf 25,12 % verringerte.

Der starke Rückgang des Börsenkurses betraf den gesamten Sektor und ist hauptsächlich auf eine Korrektur der Überhitzung des vergangenen Jahres und den Anstieg der Zinssätze zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung von CHF 2.27 pro Anteil ergibt sich für das Berichtsjahr eine Performance von -17,78 %.

Die 1-Jahres-Performance von La Foncière liegt somit leicht unter der des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR, der im selben Zeitraum einen Rückgang von -16,08 % verzeichnete.

Per 30.09.2022	La Foncière	Referenzindex SXI Real Estate Funds TR
1-Jahres-Performance	-17,78 %	-16,08 %
3-Jahres-Performance	9,34 %	4,66 %
5-Jahres-Performance	26,60 %	15,75 %
10-Jahres-Performance	83,62 %	51,81 %

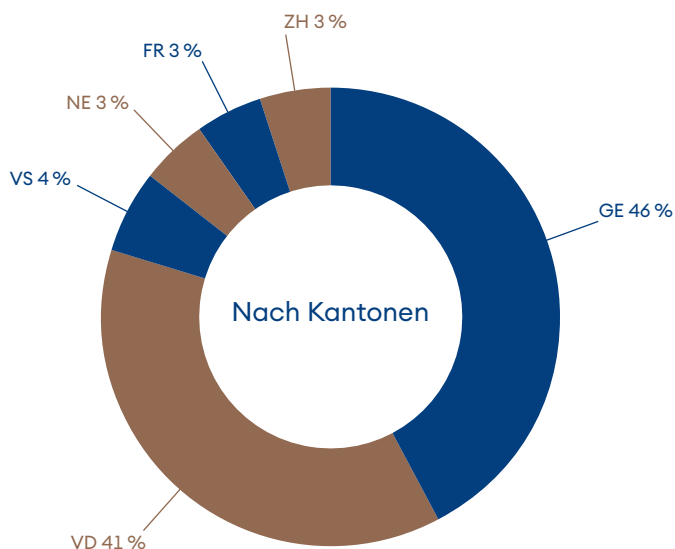
Die Performancezahlen wurden gemäss der AMAS-Richtlinie berechnet.

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

Immobilienportfolio

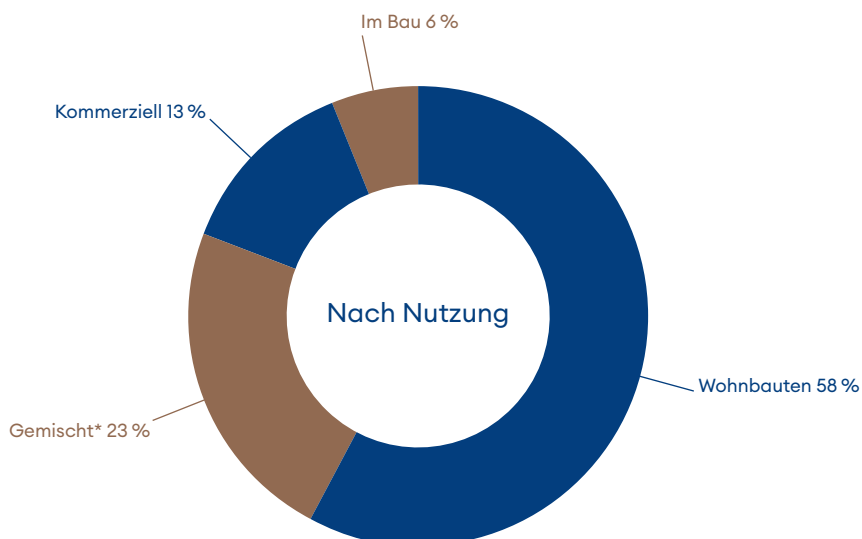
Aufgrund der inneren Qualität des Liegenschaftenbestands erwies sich das Portfolio gegenüber den jüngsten Marktunsicherheiten als resistent. Ausserdem befinden sich mehrere wichtige Bau- und Renovationsprojekte in der Realisierungs- oder Planungsphase.

Gliederung nach Kantonen und Nutzung



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

Am 30. September 2022 umfasste das Portfolio insgesamt 135 Objekte mit 4'253 Wohnungen und 70'953 m² kommerziellen Flächen.



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

Akquisitionen

Da die Marktpreise noch immer sehr hoch sind, wurden im Berichtsjahr keine neuen Immobilien erworben. Es wurden keine Immobilien aus dem Portfolio verkauft.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 2021 / 2022

Liegenschaften, Bauland, Baurechte

Käufe	Keine
Verkäufe	Keine

Wertschriften

Käufe	Keine
Verkäufe	Keine

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



↑ Côté Parc, Genéve

In dem «**Parc Trembley**» in **Petit-Saconnex, Genéve** entwickelt La Foncière ein neues, generationenübergreifendes Quartier, nach strengen Nachhaltigkeitskriterien und im Einklang mit den Klimazielen 2030/2050 des Bundes.

Im Rahmen des Projekts entstehen mehrere Neubauten und ein bestehendes Gebäude wird um vier Etagen aufgestockt. Die Überbauung liegt in einem Park von 5 Hektar und umfasst 5 Gebäude mit 216 Wohnungen, 950m² Geschäftsflächen, einer Kinderkrippe und einem Aparthotel mit 99 Zimmern, für das bereits ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet wurde.

Sie wird im Baurecht erstellt, das das «**Maison de Retraite du Petit-Saconnex**», für einen Zeitraum von 99 Jahren gewährt hat.

Die Rohbauten sind abgeschlossen und es wurde mit den Fenster- und Fassadenarbeiten sowie den Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten begonnen.

Die Wohnungen und die Geschäftsflächen werden voraussichtlich Anfang 2024 übergeben.



↑ Rue de la Servette 89 a, b, c, Genf

Die Mieter dieses Gebäudes mussten 2019 evakuiert werden, weil bei der Durchführung eines Aufstockungsprojekts eine strukturelle Schwäche festgestellt wurde, die auf die Planung und die Realisierung des Bestandsgebäudes zurückgeht.

Die Abbrucharbeiten sind nun beendet und der Neubau ist im Gange. Es entsteht ein Gebäude mit drei Eingängen für 62 Wohnungen, rund 435 m² Büroflächen und 430 m² Einzelhandelsflächen. Der Rohbau ist abgeschlossen und es wurde begonnen, die Fassadenelemente, sowie die Sanitär- und Lüftungsanlagen zu installieren.

Das Gebäude wird am Ende 2023 für die neuen Bewohner bezugsfertig sein.

→ **Ch. des Paleyres 14, 16, Lausanne**

Das Gebäude aus dem Jahr 1954 wurde im Berichtsjahr umfassend renoviert: die gesamte Gebäudehülle wurde gemäss der ESG-Charta von La Foncière erneuert, die Fenster im Treppenhaus wurden ersetzt und die gemeinschaftlich genutzten Räume wurden an die geltenden Normen angepasst.

Zudem wurden Küchen und Bäder renoviert und modernisiert, einschliesslich der Erneuerung der Steig- und Fallleitungen im Gebäude Nr. 14. Im Gebäude Nr. 16 wurden dieselben Arbeiten bereits 2012 durchgeführt. Die Mieter konnten während der gesamten Renovierungsarbeiten in ihren Wohnungen bleiben.



→ **Av. du Servan 24, Lausanne**

Bei dieser Liegenschaft aus dem Jahr 1930 wurde die gesamte Gebäudehülle unter Berücksichtigung der Klimaziele 2030/2050 des Bundes renoviert. Ausserdem wurde der Aussenbereich umgestaltet, um einen Begegnungsort für die Mieter zu schaffen.

In Kürze werden die Aussendämmung, die Verkleidung der Fassadensockel, die Isolierung des Untergeschosses und des Dachs samt Spenglerarbeiten sowie der Austausch von Fensterläden und Storen fertiggestellt. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich Ende 2022 vollendet sein.



→ **Av. d'Ouchy 21a – g, Lausanne**

Im Herzen des sehr beliebten Quartiers «Sous-Gare» entsteht anstelle eines ehemaligen Tennisplatzes ein neues Wohnhaus mit 12 Wohnungen. Die leichte Holzkonstruktion mit ihren modernen und innovativen Bauelementen und verschiedenen Ebenen wird mit einer begrünten Dachterrasse ergänzt und somit einen sehr attraktiven Lebensraum bieten. Der Aussenbereich wird als Grünanlage gestaltet. Die Bauarbeiten sind in vollem Gange und die Übergabe des Bauwerks ist für Mitte 2023 geplant.



→ **Av. de Montchoisi 18 bis, Lausanne**

Bei diesem Projekt sollen durch die Aufstockung eines Gebäudes aus dem Jahr 1958 vier kleine Wohnungen entstehen. Gleichzeitig wird die gesamte Gebäudehülle unter Berücksichtigung der Klimaziele 2030/2050 des Bundes renoviert. Zum Ende des Berichtsjahres ist das alte Dach abgetragen worden und der Bau des neuen Dachs und der Wohnung im Gange.

Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2023 abgeschlossen.

Av. de Nestlé 21, Montreux

Dieses Gebäude mit unverbaubarer Seesicht ist ein typisches Beispiel für die Architektur der 1960er-Jahre.

Im September 2022 wurde das Gerüst aufgebaut und momentan werden die Brüstungen zurückgeschnitten. Wie für La Foncière üblich werden diese Arbeiten unter Berücksichtigung der Klimaziele 2030/2050 des Bundes ausgeführt. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für August 2023 geplant.



Renovationen

Um den Wert der Liegenschaften langfristig zu erhalten oder zu erhöhen, hat La Foncière sein kontinuierliches Renovierungsprogramm fortgesetzt.

Im Berichtsjahr abgeschlossene Projekte

↓ Av. Wendt 48, Genf

Durch die Aufstockung um ein Stockwerk wurden in der Nähe des Parks Geisendorf und des Bahnhofs Cornavin in Genf 8 Wohnungen mit insgesamt 24 Zimmern geschaffen. Die Bauarbeiten konnten fristgerecht im April 2022 abgeschlossen werden. Schon ab Anfang Mai 2022 waren alle Wohnungen vermietet.

↓ Av. d'Ouchy 17 bis 29, Lausanne

Die zum Bahnhof und zur Avenue d'Ouchy ausgerichteten Fassaden wurden unter Erhalt der ursprünglichen Architektur des Gebäudes renoviert. Der Naturstein dieser zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichteten wunderschönen Häuserreihe wurde mit besonderer Sorgfalt und grossem Aufwand abgeschliffen und behandelt. Diese Arbeiten sind bereits abgeschlossen. Die auf den Innenhof und die avenue de l'Eglise-Anglaise hinausgehenden Fassaden werden renoviert, sobald der Bau der anstelle des alten Tennisplatzes errichteten 12 Wohnungen abgeschlossen ist.





← Av. Recordon 16, Lausanne

Bei dieser 28 Wohnungen und 12 Parkplätze umfassenden Liegenschaft aus dem Jahr 1973 musste die Gebäudehülle komplett saniert werden. Diese Arbeiten sind nun abgeschlossen.

Durch den Austausch von Fenstern und Storen, die vollständige Isolierung der Fassade und die Wärmedämmung des Dachs wurde die Energieeffizienz stark verbessert und mit den Klimazielen 2030/2050 des Bundes in Einklang gebracht.

Dank dieser Renovierungen hebt sich das markante Gebäude stark von seinen Nachbargebäuden ab und trägt zur Aufwertung des gesamten Quartiers bei.

Die Renovationsarbeiten dauerten von Juli 2020 bis April 2022.

→ Rue du Valentin 30, 32, 34, Lausanne

Die 1972 erstellten Hochhäuser in hervorragender Lage, nur wenige Schritte von der Place de la Riponne entfernt, bieten einen einzigartigen Rundblick auf den See und die Altstadt von Lausanne. Um die Wohntürme zu dekarbonisieren und ihre energietechnische Konformität mit den Klimazielen 2030/2050 des Bundes zu gewährleisten, waren umfassende Arbeiten erforderlich.

Die Investition umfasste sowohl die Errichtung von 8 neuen Wohnungen in den Technikgeschossen der beiden Hochhäuser, die Renovation der Gebäudehülle (Isolierung und Fenster), die Anpassung der gemeinschaftlich genutzten Räume an die Brandschutzbestimmungen, die Umgestaltung der Eingangsbereiche, in denen ein Begegnungsort für die Bewohner geschaffen wurde, die Abdichtungsarbeiten an mehreren begrünten Dächern und schliesslich das Anlegen einer grünen und ruhigen Oase im Innenhof. Die Anlage umfasst 99 Wohnungen, 7'300 m² Geschäftsflächen und 83 Parkplätze. Die Arbeiten wurden im April 2018 in Angriff genommen und im Dezember 2022 abgeschlossen.



Geplante Projekte

Rue de Lausanne 63, 65, Genf

Das 1960 errichtete Gebäude in der Nähe des Bahnhofs Cornavin wird mehrheitlich kommerziell genutzt.

Das Renovationsprogramm umfasst eine komplette Renovation der Gebäudehülle mit Austausch der Wohnungstüren, der Fenster und der Storen sowie eine komplette Fassadendämmung und die Anpassung an die elektrischen Normen.

Diese Arbeiten werden im Einklang mit den Klimazielen 2030/2050 des Bundes ausgeführt.

Die Baubewilligung wurde am 20. Mai 2022 erteilt.

Av. de Béthusy 82, 84, Lausanne

Das Gebäude wird um ein Stockwerk aufgestockt, um 4 neue Wohnungen (zwei Studios und zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen) zu schaffen.

Weil das Gebäude aus dem Jahr 1939 unter Denkmalschutz steht, musste La Foncière auf die Verbesserung der Wärmedämmung verzichten, denn das Anbringen einer Aussendämmung wurde nicht bewilligt. Die Arbeiten werden von Februar 2023 bis Februar 2024 dauern.

→ Rte d'Oron 14 b, Lausanne

Bei der Planung der Renovation dieses Gebäudes aus dem Jahr 1955 wurden mögliche Baureserven aufgedeckt, die eine Verdoppelung der Mietflächen ermöglichen.

Daher wurde ein komplettes Neubau-projekt geplant, bei dem die Anzahl der Wohnungen von 19 auf 35 erhöht werden kann. Die neue Konfiguration der Wohnungen sind an die Bedürfnisse der urbanen Mieter angepasst und bieten einen hohen Grad an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit.

Das Gebäude wird die höchsten Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit erfüllen. So wird der CO₂-Fussabdruck des neuen Gebäudes von 47 kg/m² auf 3 kg/m² gesenkt. Die Arbeiten werden von Mai 2023 bis Juni 2025 dauern.

→ Rue de la Pontaise 25, Lausanne

Im Rahmen der Aufwertung dieses Gebäudes wird zum einen die Wärmedämmung der Gebäudehülle im Einklang mit den Klimazielen 2030/2050 des Bundes erneuert. Ausserdem wird das Gebäude um ein Stockwerk aufgestockt, um zwei 3-Zimmer-Wohnungen zu erstellen.

Der Ausführungsbeginn ist für März 2023 geplant und die Übergabe ist für März 2024 vorgesehen.



Vermögensrechnung

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Bank		
Bankguthaben auf Sicht	9'863'657.82	2'861'976.14
Grundstücke		
Wohnbauten	1'040'127'000.00	975'501'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	239'783'000.00	233'519'000.00
Gemischte Bauten	402'421'000.00	382'596'000.00
Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten	106'107'000.00	40'316'000.00
Sonstige Vermögenswerte	13'840'894.26	17'049'457.05
Gesamtfondsvermögen	1'812'142'552.08	1'651'843'433.19
Abzüglich:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	42'000'000.00	13'980'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	17'051'826.84	16'790'085.48
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	237'625'000.00	205'000'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'000'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'514'465'725.24	1'415'073'347.71
Geschätzte Liquidationssteuern	138'669'000.00	125'954'000.00
Nettofondsvermögen	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71
Anzahl Anteile im Umlauf	13'608'177	13'608'177
Nettoinventarwert pro Anteil	101.10	94.75
Anteile im Umlauf	Anzahl	Anzahl
Stand am 1. Oktober	13'608'177	13'608'177
Zwangsrücknahmen im Berichtsjahr	0	0
Ausgabe von Anteilen im Berichtsjahr	0	0
Stand am 30. September	13'608'177	13'608'177

	30.09.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	101'115'708.80	97'187'006.80
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	44'312'800.00	44'312'800.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	78'923'142.69	78'923'142.69
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'289'119'347.71	1'226'246'576.91
Ausschüttung für die Coupons Nr. 66 – 67 und 64 – 65	-30'890'561.79	-29'937'989.40
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	117'567'939.32	92'810'760.20
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71

Erfolgsrechnung

	2021/2022*	2020/2021*
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	85'045'817.25	83'984'348.55
Sonstige Erträge	58'119.68	1'610'998.74
Total Erträge	85'103'936.93	85'595'347.29
Abzüglich:		
Hypothekarzinsen	3'130'993.60	2'984'329.35
Laufender Unterhalt	8'284'829.38	8'629'450.56
Renovationen	7'064'605.85	8'937'205.92
Liegenschaftsverwaltung:		
Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung	4'341'103.66	4'459'969.87
Steuern und Gebühren	9'529'608.97	8'601'242.91
Verwaltungsaufwand	5'676'627.10	5'545'328.85
Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	859'035.99	619'267.99
Schätzungs- und Prüfaufwand	289'802.65	262'110.15
Abschreibungen von Sachanlagen	3'928'702.00	8'896'047.45***
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	7'064'605.85	8'937'205.92
Entnahme	-7'064'605.85	-13'811'205.92
Reglementarische Vergütungen:		
An die Fondsleitung**	4'955'532.00	4'793'656.00
An die Depotbank	827'994.64	776'309.25
Drucksachen und Publikationen	130'985.55	138'819.45
Total Aufwendungen	49'019'821.39	49'769'737.75
Nettoertrag	36'084'115.54	35'825'609.54
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	36'084'115.54	35'825'609.54
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Änderung)	81'483'823.78	56'985'150.66
Gesamterfolg des Berichtsjahres	117'567'939.32	92'810'760.20

* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

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

*** Davon MCHF 5.4 aussergewöhnliche Abschreibung auf die Liegenschaft Rue de la Servette 89 – 91.

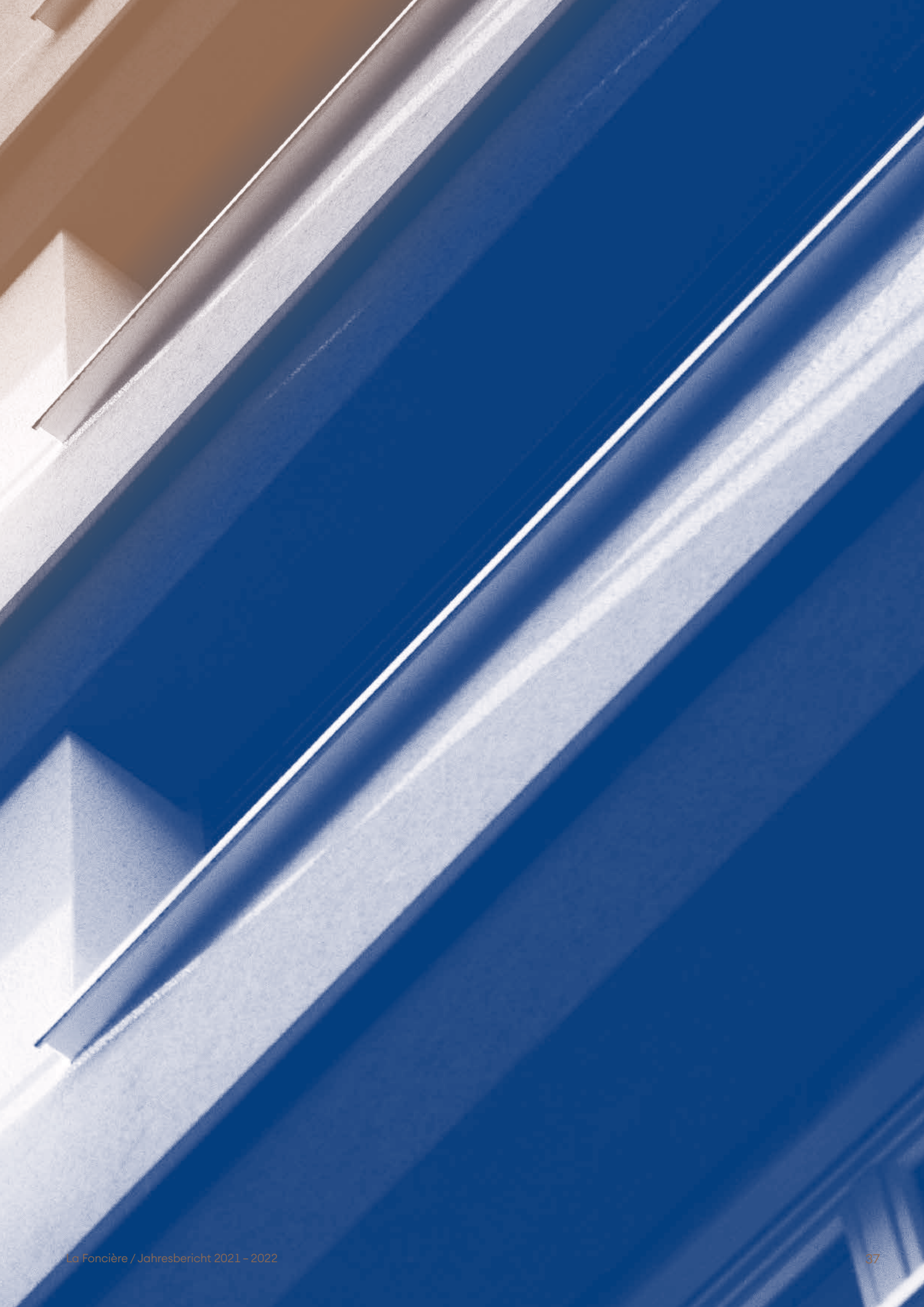
Verwendung des Erfolges

	2021/2022* CHF	2020/2021* CHF
Ertrag des Berichtsjahres	36'084'115.54	35'825'609.54
Vortrag des Vorjahres	22'384'513.00	17'449'465.25
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	58'468'628.54	53'275'074.79
Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons Nr. 66 – 67	0.00	30'890'561.79
Coupons Nr. 68 – 69	33'612'197.19	0.00
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung bei den Immobiliengesellschaften	7'570'445.34	11'589'848.58
Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung beim Fonds	17'285'986.01**	10'794'664.42***
Total	58'468'628.54	53'275'074.79

* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

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

*** Davon sind CHF 5'342'046.01 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.



Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Konsolidierung der Immobiliengesellschaften

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

Bewertung der Liegenschaften

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

Der Verkehrswert jeder Liegenschaft entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, werden die sich gegebenenfalls bietenden Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,56 % und 4,58 % und beträgt im Mittel 3,32 %. Das Zinsmodell

basiert auf der Verwendung eines gleitenden Dreijahresdurchschnitts, wodurch vorübergehende Marktschwankungen eliminiert werden.

Schätzung der Liquidationssteuern

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

Bewertung der übrigen Posten der Vermögensrechnung

Die übrigen Posten der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibungen von Sachanlagen

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

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien

Art der Verpflichtung	Datum	Betrag (CHF)
Grundstückkäufe	30.09.22	-
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.22	93'430'764.29
Garantien an Dritte	30.09.22	6'333'020.00

Offizielle Couponzahlstellen

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

Immobilien-gesellschaften

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

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

Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)

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

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

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

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Dauer	Zinssatz	Betrag am 30.09.2021 CHF	Bezogen CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2022 CHF
Verbindlichkeiten unter einem Jahr					
29.02.2012 – 28.02.2022	1,6900%	13'380'000.00		13'380'000.00	–
01.07.2015 – 30.04.2022	2,2500%	600'000.00		600'000.00	–
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980%	32'000'000.00			32'000'000.00
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350%	10'000'000.00			10'000'000.00
		55'980'000.00	–	13'980'000.00	42'000'000.00

Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren

09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00			25'000'000.00
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00			25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00			13'000'000.00
22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00			30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,1766%		11'000'000.00		11'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	20'000'000.00			20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	10'000'000.00			10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00			15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691%		11'205'000.00		11'205'000.00
		138'000'000.00	22'205'000.00	–	160'205'000.00

Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren

25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	–	15'100'000.00		15'100'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	–	22'900'000.00		22'900'000.00
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
		25'000'000.00	52'420'000.00	–	77'420'000.00

Total der Verbindlichkeiten

		218'980'000.00	74'625'000.00	13'980'000.00	279'625'000.00
--	--	----------------	---------------	---------------	----------------

Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten

	1,29%	1,22%
--	-------	-------

Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten

	3,77 Jahre	3,81 Jahre
--	------------	------------

Vergütung der Fondsleitung

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

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

Vergütung der Depotbank

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

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

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

Inventar der Liegenschaften

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Versicherungswert CHF
Wohnbauten	467'132'893.93	1'040'127'000.00	863'800'726.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	120'001'785.25	239'783'000.00	137'359'847.00
Gemischte Bauten	193'082'514.88	402'421'000.00	330'174'218.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	81'717'578.27	106'107'000.00	0.00
Total	861'934'772.33	1'788'438'000.00	1'331'334'791.00

Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

Liegenschaftenverzeichnis

		Anzahl Wohn- ungen	Geschäfts- räume in m ²	Anzahl Garagen und Diverses	Geste- hungskosten CHF	Versiche- rungswert CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Verbuchte Mieten CHF
Freiburg	Bulle							
	o							
		84	728	22	7'701'278.65	17'334'600.00	16'314'000.00	1'066'634.00
		25	-	13	1'338'024.90	3'771'000.00	4'872'000.00	289'350.00
Fribourg	Fribourg							
		18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'740'000.00	226'024.00
	a	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	13'299'000.00	796'203.50
		18	-	10	1'068'584.20	3'701'999.00	3'975'000.00	240'960.00
		33	-	8	2'116'152.45	6'979'000.00	8'378'000.00	480'434.00
Genf	Carouge							
	18	20	-	1'012'746.00	5'993'088.00	4'858'000.00	251'972.00	
Genève	Genève							
o	25	362	-	3'278'332.45	8'569'145.00	8'450'000.00	467'915.50	
o	17	49	-	5'869'619.90	6'577'826.00	10'508'000.00	477'335.50	
	20	23	-	2'276'432.50	8'419'198.00	9'228'000.00	443'506.00	
	23	19	4	6'812'107.80	6'208'624.00	9'103'000.00	407'636.50	
	46	611	43	14'119'062.40	17'461'654.00	26'481'000.00	1'315'357.00	
	59	32	80	30'810'218.70	23'873'698.00	35'427'000.00	1'607'632.00	
	41	10	39	8'378'467.20	11'756'499.00	16'706'000.00	790'879.00	
a	12	395	6	2'519'818.55	6'164'777.00	11'415'000.00	480'585.00	
a	35	606	-	3'464'930.45	10'244'339.00	14'730'000.00	759'138.00	
	40	226	-	3'214'280.30	11'584'463.00	9'522'000.00	518'082.00	
	2	147	52	1'521'897.05	2'024'760.00	3'843'000.00	222'730.00	
	38	29	-	1'968'433.80	10'664'236.00	11'493'000.00	579'207.00	
a	55	1'289	1	10'082'268.00	13'052'491.00	19'312'000.00	1'050'458.00	
	17	16	2	2'696'883.05	7'874'933.00	8'763'000.00	386'892.00	
	20	66	-	3'191'628.85	10'822'534.00	9'366'000.00	487'223.00	
*	33	6'997	44	25'402'547.40	40'463'520.00	52'511'000.00	2'808'058.50	
*	34	4'690	22	54'190'525.05	42'567'253.00	68'397'000.00	2'545'478.40	
o	86	492	91	14'516'015.25	29'506'200.00	38'658'000.00	1'764'995.50	
	32	-	6	2'013'246.45	7'504'283.00	9'909'000.00	470'483.50	
	68	30	-	11'041'299.60	15'647'572.00	20'044'000.00	967'605.00	
	33	88	6	2'528'121.90	8'071'806.00	8'985'000.00	495'753.00	
o	83	2'681	-	18'418'482.25	28'014'669.00	39'589'000.00	1'995'286.50	
	24	233	-	2'064'420.90	6'868'569.00	8'074'000.00	413'579.00	
a	24	601	-	1'798'916.70	7'290'912.00	8'251'000.00	437'126.00	
	27	442	22	7'467'812.10	10'260'328.00	13'505'000.00	652'985.50	
	14	120	-	2'502'073.85	6'406'632.00	6'740'000.00	346'658.50	
*	-	2'740	-	3'356'520.75	10'031'741.00	20'500'000.00	952'872.00	
a	11	290	-	2'143'784.75	3'442'534.00	4'442'000.00	239'040.00	
*	3	3'922	2	10'809'998.15	14'051'696.00	21'237'000.00	1'128'722.00	
a	33	1'533	24	13'003'120.90	13'811'065.00	25'456'000.00	1'227'467.00	
o	-	-	-	22'107'268.45	0.00	26'213'000.00	0.00	
a	7	1'129	1	1'778'245.75	5'994'188.00	10'679'000.00	526'152.00	
	12	14	2	2'046'861.80	5'261'184.00	6'719'000.00	311'736.00	
Δ	-	-	-	59'610'309.82	0.00	79'894'000.00	0.00	
Δ	57	456	52	21'079'694.85	22'709'167.00	28'308'000.00	1'372'488.00	
*	-	1'314	-	1'789'866.15	4'008'957.00	6'273'000.00	357'401.00	
	16	-	-	10'585'099.35	14'687'605.00	12'718'000.00	521'891.00	
	21	-	-	4'725'915.30	7'396'498.00	9'004'000.00	406'799.00	
	64	-	23	7'495'738.20	15'122'951.00	20'720'000.00	840'045.00	
	14	215	1	1'173'971.15	5'737'337.00	5'319'000.00	273'819.00	
a	32	2'010	28	3'650'686.50	12'520'401.00	13'892'000.00	788'415.00	
Grand-Lancy	Grand-Lancy							
	30	155	-	7'638'496.50	7'661'562.00	10'134'000.00	501'558.00	
Onex	Onex							
	40	108	28	6'301'433.65	10'292'552.00	13'078'000.00	700'227.00	
	40	-	28	6'779'537.65	10'462'397.00	12'519'000.00	686'100.00	
	32	24	25	6'545'048.90	8'825'500.00	8'149'000.00	451'243.50	
Neuenburg	Neuchâtel							
*	8	728	7	5'260'730.35	6'279'100.00	5'812'000.00	351'492.00	
	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	11'570'000.00	637'534.00	
	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	9'537'000.00	518'007.00	
a	11	267	1	3'557'982.85	3'634'140.00	3'580'000.00	221'790.00	
	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	13'661'000.00	768'167.00	
a	46	1'543	-	5'005'653.35	13'457'364.00	13'255'000.00	770'810.00	
Wallis	Martigny							
o	45	1'585	26	7'904'210.15	14'796'191.00	14'657'000.00	804'520.00	
o	107	80	58	7'129'124.15	17'357'070.00	20'228'000.00	1'215'169.70	
	33	-	26	4'499'215.85	7'295'660.00	6'864'000.00	429'355.00	
Sion	Sion							
	35	277	6	2'052'812.40	6'180'561.00	5'997'000.00	371'820.50	
	16	-	14	1'092'673.95	3'095'818.00	3'493'000.00	197'224.00	
	26	-	-	1'574'707.45	3'869'773.00	4'470'000.00	268'437.00	
o	67	567	83	8'589'449.75	16'651'405.00	15'145'000.00	959'154.00	

	Anzahl Wohnungen	Geschäftsräume in m ²	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Verbuchte Mieten CHF
Waadt	Lausanne						
	23	-	9	1'133'436.23	4'476'310.00	6'520'000.00	332'748.50
	18	16	-	2'084'216.30	4'330'075.00	4'284'000.00	240'345.00
	26	37	-	2'855'603.80	6'702'080.00	6'619'000.00	317'944.00
*	3	1'743	-	6'650'964.70	6'137'580.00	15'509'000.00	773'579.00
	24	72	20	2'481'339.35	5'406'250.00	6'965'000.00	367'726.00
▫	22	812	-	8'293'848.75	10'335'313.00	13'415'000.00	632'137.00
	20	15	16	2'167'648.55	5'482'660.00	7'193'000.00	354'841.00
	27	398	49	10'303'538.05	10'916'560.00	14'186'000.00	768'220.50
	65	-	-	5'957'460.20	12'452'120.00	16'842'000.00	891'390.00
	12	-	-	1'976'107.20	3'705'320.00	3'679'000.00	186'774.00
◦	36	-	18	2'979'683.15	10'596'980.00	12'708'000.00	622'920.00
▫	42	1'212	58	7'827'931.25	13'947'860.00	21'125'000.00	1'044'529.40
	18	192	-	4'924'720.30	4'465'610.00	8'241'000.00	387'288.00
	97	149	40	5'785'087.01	22'172'683.00	27'521'000.00	1'459'286.00
	18	-	-	2'154'321.95	4'205'023.00	5'707'000.00	289'199.00
▫◦	61	1'267	-	4'074'217.33	18'095'880.00	22'594'000.00	1'180'974.50
	41	17	17	6'023'221.35	9'626'118.00	13'381'000.00	598'178.50
	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	8'137'000.00	401'196.00
	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	4'189'000.00	199'576.00
	19	12	16	1'959'788.25	3'469'120.00	4'204'000.00	165'729.50
◦	65	1'069	148	14'435'947.45	36'937'124.00	33'905'000.00	1'736'568.00
	49	11	20	3'979'103.45	7'254'880.00	12'037'000.00	578'645.00
▫	8	587	-	1'894'927.85	4'435'590.00	4'383'000.00	229'516.00
▫	27	317	-	2'903'515.25	4'497'073.00	7'050'000.00	374'050.00
	17	-	5	1'223'952.35	2'912'450.00	4'373'000.00	217'175.50
	45	119	12	3'237'292.04	10'544'792.00	12'484'000.00	687'731.00
▫	20	517	-	4'334'299.30	6'017'390.00	7'361'000.00	403'940.50
	57	165	15	5'608'505.10	11'302'000.00	17'778'000.00	840'733.00
	28	167	12	3'640'571.45	4'714'769.00	7'970'000.00	408'483.00
	10	33	8	3'198'680.10	4'826'390.00	6'458'000.00	276'283.00
	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	4'563'000.00	233'553.00
▫	25	318	-	1'482'268.84	5'060'563.00	6'606'000.00	370'764.00
	96	1'229	65	10'385'905.25	21'695'880.00	26'305'000.00	1'471'883.50
	40	-	50	10'529'024.75	12'225'112.00	17'713'000.00	886'650.00
▫	99	7'342	83	57'980'803.25	62'795'890.00	62'756'000.00	2'940'275.40
	79	89	11	6'187'827.85	16'677'980.00	19'677'000.00	1'128'878.50
Montreux							
	46	108	36	5'327'846.44	11'839'979.00	18'918'000.00	899'105.50
Morges							
▫	19	475	-	2'657'075.20	4'814'082.00	7'722'000.00	388'118.00
Nyon							
	17	262	55	5'520'166.00	6'267'934.00	7'424'000.00	403'666.00
	41	65	52	14'209'942.10	12'363'512.00	14'908'000.00	808'762.00
Prilly							
▫	30	1'825	12	5'879'950.92	14'098'932.00	17'388'000.00	929'218.80
	20	-	14	1'724'885.70	4'105'600.00	4'976'000.00	272'316.00
	33	32	-	2'532'904.85	6'123'708.00	8'037'000.00	459'764.00
Pully							
	40	-	32	6'375'341.55	10'427'084.00	14'345'000.00	703'316.00
	20	-	8	6'119'157.35	6'874'454.00	8'023'000.00	405'729.50
	25	19	34	8'555'489.15	13'896'350.00	13'352'000.00	689'074.50
	22	-	19	5'486'783.80	8'135'266.00	9'697'000.00	492'736.00
	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	11'753'000.00	566'451.00
Renens							
	135	30	110	12'319'473.10	22'329'250.00	25'804'000.00	1'606'467.55
La Tour-de-Peilz							
	48	188	31	3'023'287.70	9'383'480.00	10'305'000.00	599'343.00
	33	46	14	1'752'839.31	11'470'100.00	7'799'000.00	420'385.80
	20	-	12	3'274'549.95	4'368'100.00	6'020'000.00	289'498.00
Vevey							
▫	37	627	4	3'942'051.50	10'817'840.00	11'405'000.00	620'698.00
	124	-	88	7'511'361.40	22'760'660.00	30'615'000.00	1'475'064.00
▫	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	9'272'000.00	501'434.00
▫◦	27	1'209	-	2'719'637.27	9'714'300.00	10'337'000.00	540'789.50
Yverdon-les-Bains							
	58	221	29	2'671'774.10	11'032'860.00	12'681'000.00	742'633.50
	24	135	8	1'393'871.75	5'667'920.00	5'706'000.00	334'032.00
Zürich	Zürich						
*	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	49'544'000.00	1'853'884.20
Total	4'253	70'953	2'207	861'934'772.33	1'331'334'791.00	1'788'438'000.00	85'045'817.25

◦ Zusammengebaute Mehrfamilienhäuser.

* Kommerziell genutzte Liegenschaften.

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

◊ Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten.

▫ Liegenschaften im Baurecht.

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung des Immobilienfonds La Foncière.

Kurzbericht zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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 Kollektivanlagengesetz (KAG) (Seite 11, 13, 20, 22, 33 bis 45) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung

der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, 23. Dezember 2022

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



Jean-Sébastien Lassonde
Revisionsexperte
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Liubov Chernikova
Revisionsexperte



2021—2022
La Foncière /
Verantwortungs-
bewusst

Inhalt

La Foncière / Verantwortungsbewusst

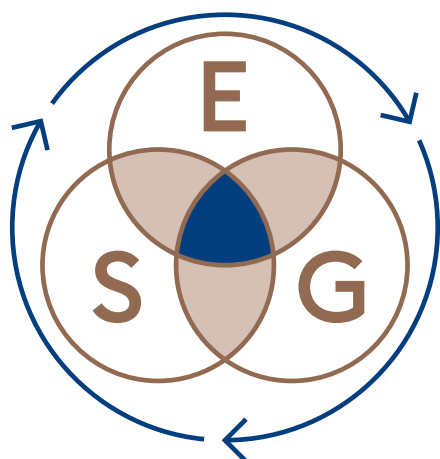
Vorwort	52
Eckdaten der Nachhaltigkeit bei La Foncière	55
Strategische 360-Grad-Vision	56
Die einzelnen Etappen	57
1 – Analyse	58
2 – Ziele	59
3 – Mittel	60
4 – Ausführung	63
5 – Ergebnisse	76
SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index	77
Schlussfolgerung	78

Sehr geehrte Damen und Herren,
Liebe Anleger

Der Klimawandel und die globale Ungleichheit sind die grössten gesellschaftlichen Herausforderungen, denen sich unsere Generation stellen muss, und zwei Themen, die mir ganz besonders am Herzen liegen. Seit meinem Amtsantritt am 1. April 2022 konnte ich erfreut feststellen, dass das Immobilienportfolio von La Foncière schon seit über zehn Jahren nach energetischen und verantwortungsvollen Grundsätzen aktiv gemanagt wird. Die Fondsleitung bestätigt heute ihre strategische **360-Grad-Vision**, mit der sie die Auswirkungen auf zukünftige Generationen reduzieren will.

Mit diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht des Fonds La Foncière bekennen wir uns zu einem verantwortungsbewussten Handeln, einer nachhaltigen Ergebnisorientierung für unsere Anleger, einer engen Einbindung unserer Mitarbeiter in der Umsetzung des Konzepts und zur regelmässigen Messung unserer Leistungen.

Wir sind der Überzeugung, dass dieser Ansatz einen integrierten Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie bilden muss. Daher hat IFSA neu die Funktion einer **ESG-Verantwortlichen** geschaffen, die sich ausschliesslich den ökologischen, gesellschaftlichen und den Unternehmensführung betreffenden Aspekten widmet.



- E** Umwelt
Direkte / indirekte Auswirkungen
- S** Soziales
Partnerschaften & Engagement
- G** Governance
Verantwortung & Philosophie

Bereits 2009 hat IFSA mit der Firma Signa-Terre SA, die auf Energiemonitoring spezialisiert ist, ein systematisches Energieverbrauchsmonitoring ihres Liegenschaftensbestands eingerichtet. Seither werden die Daten zum Energieverbrauch der Gebäude von La Foncière regelmässig gesammelt und analysiert. Diese Analysen ermöglichen es uns, unser Renovierungsprogramm langfristig zu planen, die Ergebnisse unserer Renovierungen objektiv zu messen und die Konsumgewohnheiten unserer Mieter in den Bereichen Wasser und Energieverbrauch zu beurteilen.

Um mehr Transparenz zu schaffen, beteiligt sich IFSA seit 2021 am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), mit dem die Nachhaltigkeit des Liegenschaftensbestands beurteilt wird und der es ermöglicht, das Nachhaltigkeitsprofil von La Foncière mittelfristig genau zu bestimmen.

2023 will IFSA den **ESG**-Ansatz von La Foncière noch gezielter weiterentwickeln.

Unser Ziel?

Durch eine regelmässige, transparente und vergleichbare Bewertung unserer Gebäude erhalten wir eine fundierte Bestandsaufnahme, um Schwerpunktbereiche im Bereich **ESG** zu definieren und die Fortschritte kontinuierlich messen und überprüfen zu können. Im vorliegenden Bericht werden die ersten Ergebnisse unseres Vorgehens vorgestellt.

Gemeinsam werden wir weiter engagiert das Ziel verfolgen, unseren gesellschaftlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung auch im Sinne unserer Anleger zu leisten.

Michael Loose,
CEO Investissements Foncières SA





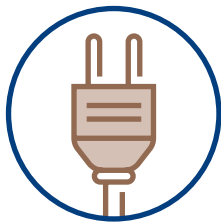
Erfasste Liegenschaften* / **

219



Eingesparte CO₂
Emissionen pro m² (%)*

40



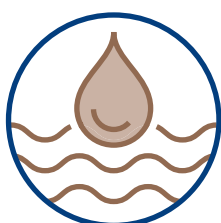
Eingesparter
Stromverbrauch pro m² (%)*

34



Eingesparter Heizwärme-
verbrauch pro m² (%)*

22



Eingesparter Wasser-
verbrauch pro m² (%)*

15

* Erzielte Einsparungen zwischen 2009 und 2022, anhand der Daten der Firma Signa-Terre SA, die nicht von der Prüfgesellschaft geprüft werden.

** In Anzahl der Gebäudeeingänge.

Strategische 360-Grad-Vision

→ Die einzelnen Etappen

1 – Analyse

2 – Ziele

3 – Mittel

4 – Ausführung

5 – Ergebnisse

→ SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

→ Schlussfolgerung

Die einzelnen Etappen

Bei der Umsetzung unserer strategischen **360-Grad-Vision** verwenden wir ein zyklisches Modell, das unter Beachtung unserer strategischen Investitionsgrundsätze stetig nach Optimierungsmöglichkeiten sucht. Unsere **ESG-Strategie** ist wie folgt aufgebaut:

1 – Analyse

Kompetenzen
Verantwortungsvolles
Management

2 – Ziele

Anleger
Mieter

3 – Mittel

Benchmarking
Zertifizierung

4 – Ausführung

Optimierung
Kontinuität

5 – Ergebnisse

Messung
Strategische
Entwicklung



1 – Analyse

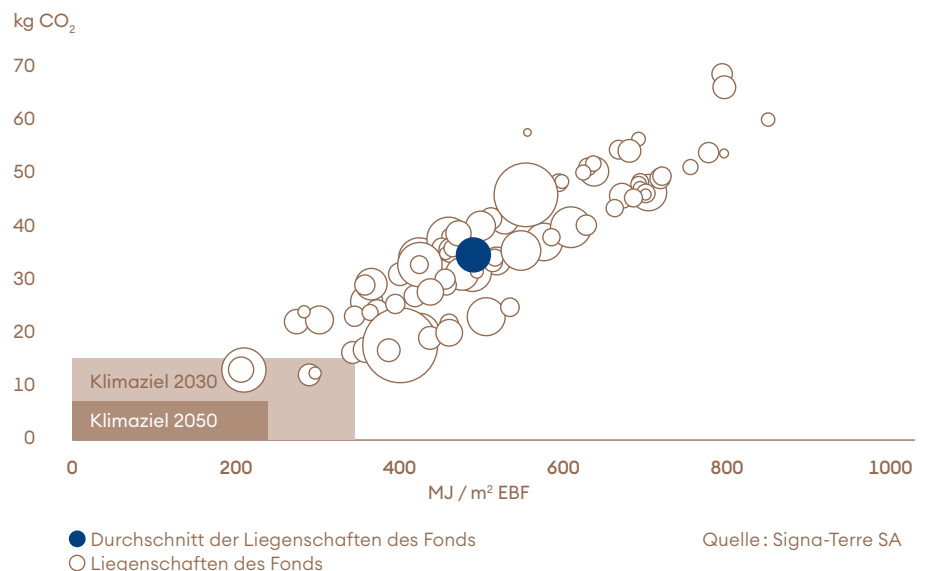
Eine integrierte Betrachtung der Themen betreffend Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung ist heute unerlässlich.

Diese Überzeugung hat IFSA dazu veranlasst, schon seit Jahren auf interne und externe Spitzenkompetenzen in den verschiedenen Fachbereichen zu setzen. Dies trägt massgeblich zu einer langfristigen Wertsteigerung und Sicherung der stabilen Dividendenausschüttung von La Foncière bei, die gleichzeitig aber auch auf den Werten beruhen, welche im Einklang mit den Anliegen zukünftiger Generationen stehen.

«Die seither gemachten technischen Fortschritte bei der Erfassung und Auswertung der Daten ermöglichen es uns, die Effizienz der zuvor umgesetzten Konzepte viel präziser zu messen. Dank dieser Fortschritte können wir unsere Performance immer weiter verbessern und damit schneller an unser Ziel kommen: ein verantwortungsvolles und nachhaltiges Immobilienmanagement, das die unterschiedlichen Bedürfnisse und Erwartungen aller unserer Stakeholder entlang der Wertschöpfungskette in Einklang bringt.»

«Verantwortungsvolle und nachhaltige Immobilienmanagement par excellence»

Thomas Vonaesch,
COO Investissements Foncières SA



2 – Ziele

Um die strategische **360-Grad-Vision** des Fonds klar zu definieren, wurden konkrete Ziele zur Umsetzung dieses Prinzips festgelegt. Dadurch sollen das Managementsystem und die Aktivitäten von La Foncière konsequent weiterentwickelt werden, um das Potenzial für ein nachhaltiges und verantwortungsvolles Wachstum zu verwirklichen.

Dank eines strukturierten Ansatzes kann anhand der nachfolgend aufgeführten Ziele eine transparente Anlagepolitik erarbeitet werden.



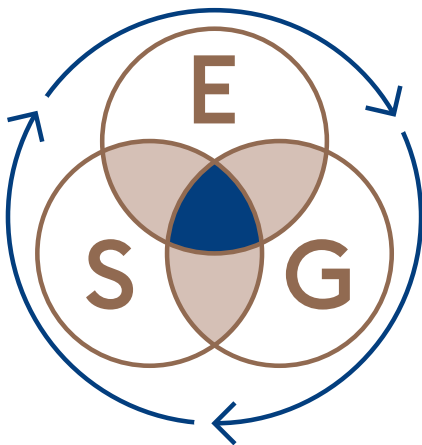
- Abbau der CO₂-Emissionen.
- Verantwortungsvoller Umgang mit Energie und Rohstoffen.
- Umweltschonender Umgang mit Grauwasser und Abfall.
- Effizienz der thermischen Gebäudehülle.
- Bevorzugung lokal verfügbarer Baustoffe mit geringem CO₂-Fussabdruck.



- Komfort der Mieter.
- Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen.
- Beachtung der Nachhaltigkeitsgrundsätze bei Zulieferern und Dienstleistern.
- Inklusion und Diversität.
- Förderprojekte und Partnerschaften in den Bereichen Bildung, Kultur und Wohltätigkeit.



- Engagements und bewährte Verfahren.
- Auf Vertrauen basierende und langfristige ausgerichtete Beziehungen zu Stakeholdern.
- Risiko- und Reputationsmanagement.
- Beobachtung der Initiativen von Wirtschafts- und Finanzakteuren im Zusammenhang mit **ESG**-Themen.



3 – Mittel

Auf der Grundlage seiner energetischen Bilanzen hat La Foncière die jährlichen Einsparungen bestimmt, die erforderlich sind, um die Klimaziele 2030/2050 des Bundes zu erreichen.

Sie sehen wie folgt aus:

Heizwärme / pro Jahr (%)

1,73

CO₂-Emissionen (kg CO₂/ m²)/ pro Jahr (%)

2,96

Konkret ergriffene Massnahmen

1. Der Energieverbrauch des Liegenschaftenbestands wird mit einem Referenzwert verglichen. Dieser Referenzwert wird von Signa-Terre SA entwickelt und ermöglicht bereits seit 2009, eine objektive Ermittlung der Nachhaltigkeitsdaten.
2. Seit 2020 kann der kurz-, mittel- und langfristigen Renovationsbedarf des Liegenschaftenbestands anhand des kantonalen Gebäudeenergieausweises GEAK Plus proaktiv geplant werden. Dies führt zu einer Effizienzsteigerung bei den Renovationsarbeiten, indem die energetischen, ökologischen und finanziellen Ziele optimal integriert und realisiert werden können.
3. La Foncière unterstreicht sein Nachhaltigkeitsengagement mit der Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI): einem Benchmark zur Bewertung der Nachhaltigkeit und der gesellschaftlichen Auswirkungen von Schweizer Immobilien. Die turnusmässige Bewertung des gesamten Immobilienportfolios nach unterschiedlichen Kriterien, die von einem unabhängigen Prüfungsgremium kontrolliert wird, ermöglicht eine objektive Bestandsaufnahme, eine vorausschauende Planung und eine koordinierte Umsetzung.

Konkrete Beispiele finden Sie im Teil « 4 – Ausführung » des vorliegenden Berichts auf Seite 63.

Einbezug der ESG-Faktoren im Jahr 2022

IFSA hat für den Immobilienfonds La Foncière hinsichtlich der **ESG**-Kriterien Folgendes unternommen:



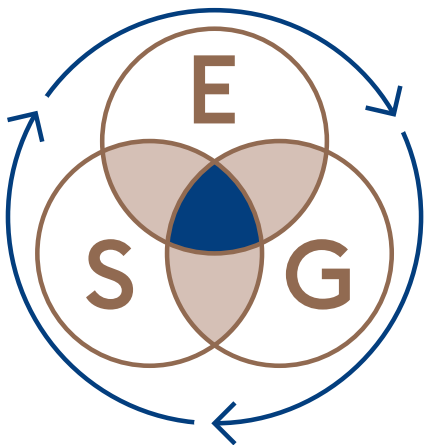
- Mandat an Signa-Terre SA zum Energiemonitoring der Gebäude (seit 2009).
- Bestandesaufnahme GEAK Plus (kantonaler Gebäudeenergieausweis) seit 2020.
- Ausführung der geplanten Arbeiten, die für eine Übereinstimmung mit den Klimazielen 2030/2050 des Bundes erforderlich sind.
- Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Energie in Genf (OCEN), um einen Renovationsplan für die Genfer Liegenschaften abzustimmen.



- Bereitstellung von Dienstleistungen für Mietende.
- Preis La Foncière-IEI (Institut d'Etudes Immobilières, Genève).
- Preis La Foncière-ECAL (Ecole Cantonale d'Art de Lausanne).
- Zusammenarbeit mit der Genfer Hochschule für Kunst und Design HEAD (Haute Ecole d'Art et de Design, Genève) zur Integration von Kunst in Neubauten.
- Bewirtschaftung und Unterhalt des Liegenschaftensbestands durch lokale Dienstleister.
- Fast 200 professionelle Hauswarte, die meist selbst in den Liegenschaften wohnen.



- SSREI, Swiss Sustainable Real Estate Index (2022).
- Zusammenarbeit mit lokalen Auftragnehmern und Lieferanten.
- Der Immobilienfonds La Foncière ist an der Börse kotiert und untersteht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.





4 – Ausführung

Nachfolgend zeigen wir anhand von sechs repräsentativen Beispielen, wie wir die **ESG**-Kriterien bei Renovierungen, Sanierungen, Umbauten und Entwicklungsprojekten von der ersten Konzeptplanung bis zur Umsetzung der letzten Details integrieren.

Diese Projekte werden mit vertrauenswürdigen, ortsansässigen Partnern verwirklicht und ermöglichen es dem Fonds La Foncière, seine Anlagestrategie optimal umzusetzen:

- Rue du Valentin 30, 32, 34, Lausanne
- Ch. de la Joliette 2, 4, Lausanne
- Rue de Lyon 77, Genf
- Rue de la Servette 89 a, b, c, Genf
- Route d'Oron 14b, Lausanne
- Av. d'Ouchy 21 a – g, Lausanne

Dieser Gebäudekomplex liegt in einem älteren Quartier von Lausanne, welches das Bindeglied zwischen dem Stadtzentrum und dem Quartier Pontaise-Blécherette bildet. Nur ein paar Schritte von der « Place de la Riponne » und von einem der wichtigsten Einzugsgebiete der Stadt gelegen, umfasst er zwei Wohnhochhäuser, die aus einem Sockelgebäude mit Laden- und Gewerberäumen herausragen.

Im Rahmen einer umfassenden Renovation der Gebäudehülle und der Eingangsbereiche wurde die Überbauung nachhaltig aufgewertet.

Anzahl Wohnungen	99
Geschäftsräume in m ²	7'342
Garagen und Sonstiges	83
Kategorie	Gemischte Nutzung
Baujahr	1972 - 1974
Renovationsjahr	2022



Markante Verbesserung der Wärmebilanz der Gebäude.

Erhebliche Steigerung der architektonischen Qualität.



Bessere Nutzung und attraktive Gestaltung der Eingangsbereiche.

Umwandlung des Parkplatzes im Zentrum der Überbauung in eine Grünanlage als Ort der Begegnung.



Wertschöpfung und Sicherung des Ertrags.

Qualitätssteigerung der gesamten Immobilie.



vor dem Umbau



Gemischt genutzte Liegenschaft mit Wohnungen und Büros an der Metrolinie M2 und nur 400 Meter vom SBB Bahnhof Lausanne entfernt. Die Gebäudehülle wurde vollständig saniert und das Gebäude wurde energetisch optimiert. Heute präsentiert es sich in einer schlichten und zeitgemässen architektonischen Formsprache.

Die neu gestaltete Fassade spiegelt das Licht und die Vegetation der Umgebung wider. Aufgrund der verwendeten Materialien präsentiert sich das Gebäude je nach Tages- und Jahreszeit in einem anderen Kleid im Einklang mit seiner Umgebung.

Anzahl Wohnungen	42
Geschäftsräume in m ²	1'212
Garagen und Sonstiges	58
Kategorie	Gemischte Nutzung
Baujahr	1966
Renovationsjahr	2020



Heute wird der Energiebedarf der Gemeinschaftsräume dieser Liegenschaft mit Solarpanelen gedeckt.



Bessere Nutzung und aufgewertete Gestaltung der Eingangsbereiche.



Dieses Projekt ist ein Paradebeispiel für die Lebenszyklusstrategie und die Optimierung der Wertschöpfung eines typischen, nach den Baustandards der 1960er-Jahre errichteten Gebäudes.



Das ehemalige Gebäude wurde abgerissen und an seiner Stelle entstand dieser Neubaukomplex, welcher der « Place des Charmilles » im Zentrum von Genf ein völlig neues Erscheinungsbild verleiht. Mit seinem ausgewogenen Mix aus Ladenlokalen, Büroräumen und Wohnungen leistet das Ensemble einen erheblichen Beitrag zur Aufwertung dieses Stadtviertels.

Das nach MINERGIE-Standard erstellte und architektonisch herausragende 14 stöckige Bauwerk hat durch seine starke Präsenz die Qualität der « Place des Charmilles » und das gesamte Charmilles-Quartier in Genf massgeblich verändert. Es bietet dank qualitativ hochwertiger Flächen einen attraktiven Rahmen zum Leben und zum Arbeiten und ist ein Katalysator im Transformationsprozess des Quartiers.

« Ursprünglich hatte der Besitzer der Liegenschaft, der Immobilienfonds La Foncière, nicht vor, ein neues Hochhaus zu errichten. Das bestehende Gebäude aus den 1960er-Jahren sollte zunächst nur renoviert werden. Die ersten Konzepte und Kostenschätzungen zeigten allerdings schnell, dass diese Lösung weder wirtschaftlich noch qualitativ den Ansprüchen des Bauherrn entsprechen würden. »

Bénédicte Montant und Carmelo Stendardo
Partner des Architekturbüros 3BM3

Anzahl Wohnungen	34
Geschäftsräume in m ²	4'690
Garagen und Sonstiges	22
Kategorie	Gemischte Nutzung
Baujahr	1964
Jahr der Übergabe	2019



Der Gebäudekomplex ist MINERGIE zertifiziert.



Im Rahmen eines Wettbewerbs, den die Genfer Hochschule für Kunst und Design HEAD für La Foncière organisiert hatte, entstand das Kunstwerk « Passageira », welches den öffentlichen Durchgang zwischen der Rue de Lyon und der Avenue d'Aire schmückt.



Nach eingehender Analyse wurde der Entscheid zum Abbruch und zum Neubau getroffen, der einen weiteren Schritt in Richtung der für die Zukunft gesteckten Ziele darstellt.
Bereitstellung von 32 zusätzlichen Wohnungen.



Rue de la Servette 89 a, b, c (zwei Gebäude), Genf

Diese Häuserzeile ist das Wahrzeichen des Servette-Quartiers, eines der ältesten Genfer Wohnquartiere rechts der Rhone. Vom Bahnhof Cornavin aus ist die Liegenschaft mit ihren zahlreichen Geschäftslokalen zu Fuss in etwas mehr als 15 Minuten zu erreichen.

Beim Projekt Servette waren ursprünglich lediglich die Aufstockung des Gebäudes mit den Hausnummern 89-91-93 und die Erneuerung der Gebäudehülle vorgesehen. Geplant waren drei zusätzliche Stockwerke. Schlussendlich wurde daraus ein Projekt zum nahezu vollständigen Abbruch und Neubau von drei Gebäuden mit gemischter Nutzung, von denen zwei dem Fonds gehören. Im Erdgeschoss entstehen verschiedene Geschäfte und in den darüber liegenden Etagen Büros und 62 Wohnungen.

«Obwohl es sich um zwei getrennte und voneinander unabhängig realisierte Projekte handelt, werden die Wohnungen und das Hotel mit einer einheitlichen Aussenfassade versehen. Das Fassadenraster ist ausreichend vielfältig, um den unterschiedlichen Nutzungen im Inneren gerecht zu werden und gleichzeitig zur Strasse hin ein einheitliches architektonisches Bild zu vermitteln.»

Jean-Pierre und Raffaele Stefani
Frei & Stefani Architekten

Anzahl Wohnungen	62
Geschäftsräume in m ²	977
Garagen und Sonstiges	0
Kategorie	Gemischte Nutzung
Baujahr	1964
Jahr der Übergabe	2023



Das gesamte Projekt erhält einen Gebäudeenergieausweis GEAK Plus und ein MINERGIE-Zertifikat.



Unterstützung unserer Mietenden bei der Umsiedlung. Möglichkeit der Rückkehr nach Abschluss der Bauarbeiten zu den gesetzlich vorgesehenen Bedingungen (LTDR – Genfe Gesetz über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnhäusern.)



Bei der Ausarbeitung des Aufstockungsprojekts wurden gravierende statische Mängel aus der Bauzeit des Gebäudes entdeckt. In dieser Krisensituation hat die Fondsleitung als verantwortungsvolle Bauherrin alle Mieter bei der Wohnungssuche und der Umsiedlung massgeblich und umfassend unterstützt.



Dieses Abbruch-Neubau-Projekt im oberen Teil von Lausanne, in der Nähe der « Place de la Sallaz », mit ihren zahlreichen Geschäften und der M2-Metrohaltestelle berücksichtigt alle an eine städtische Verdichtungsmassnahme geknüpften Anforderungen. Diese Projektentwicklung schafft einen erheblichen Wohnraumzuwachs und die notwendigen Voraussetzungen zur Entfaltung eines modernen, qualitativ hochwertigen urbanen Lebensraums.

« Im Bestreben, der Forderung nach städtischer Verdichtung mit intelligenten Lösungen zu begegnen, hat der Bauherr ein Konzept vorgelegt, mit dem ganz in der Nähe der < Place de la Sallaz > und der M2-Metrohaltestelle attraktiver urbaner Lebensraum geschaffen wird. Die mehrheitliche Verwendung von Holz verleiht dem Projekt eine besondere Qualität hinsichtlich des Komforts des Innenausbaus und der ökologischen Auswirkungen in Sachen grauer Energie. »

Nicolas Rieben, Architekt

ABA Partenaires SA

Anzahl Wohnungen	35
Geschäftsräume in m ²	0
Garagen und Sonstiges	16
Kategorie	Wohnbau
Baujahr	1955
Jahr der Übergabe	2024



Von der Konzeptentwicklung bis zur Ausführung wurde bei jedem Schritt darauf geachtet, dass vorzugsweise lokale Unternehmen berücksichtigt wurden und die Lieferwege möglichst kurz waren.

Zur Steigerung der Energieeffizienz wird zur Gewinnung von Heizwärme eine geothermische Anlage installiert und das Gebäude mit einem MINERGIE-Label zertifiziert.



Unterstützung der Mieter beim Umzug in eine neue Wohnung im Vorfeld des Abrisses: Übernahme der Umzugskosten und Zahlung einer Entschädigung. Vorrangregelung für die ehemaligen Mieter nach Fertigstellen des Neubaus.



Erhebliche Vergrößerung der Mietflächen, Schaffung von neuem Wohnraum und Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials.



vor dem Umbau



Städtebaulich und architektonisch sensible Verdichtung im Innenhof eines zwischen 1902 und 1931 entstandenen Häuserkarrees im Herzen von Lausanne. Das Stadtviertel « Grancy – Sous-Gare » zählt zu den dynamischsten Quartieren von Lausanne. Durch die Nähe zum Bahnhof und das breite und gute Einkaufsangebot hat das Projekt eine hervorragende Lage im urbanen Herzen von Lausanne.

Die leichte, dreistöckige Holzkonstruktion eignet sich für dieses Verdichtungsprojekt besonders, denn sie passt perfekt in den Innenhof des Häuserkarrees und bietet ausserdem einen erstklassigen Wohnkomfort. Da mit Holz das Raumvolumen geschickt unterteilt werden kann, bietet jede Wohnung eine individuelle Erweiterung nach aussen mit ausreichender Privatsphäre und einem Zugang zur gemeinschaftlichen Grünanlage.

Anzahl Wohnungen	12
Geschäftsräume in m ²	0
Garagen und Sonstiges	0
Kategorie	Wohnbau
Jahr der Übergabe	2023



Verwendung nachhaltiger Materialien und einer kompletten Holzstruktur. Ein Teil des Grundstücks, auf dem früher ein Tennisplatz lag, wird in eine Grünanlage verwandelt.



Priorisierung gegenüber dem vorhandenen Bauvolumen. Im Herzen des Innenhofs entsteht eine grosszügige Grünanlage, für alle Anwohner des Areals.



Verdichtung eines Innenhofs, 300 Meter vom SBB Bahnhof Lausanne entfernt.



5 – Ergebnisse

Der Fonds La Foncière ist seit 2009 ein Vorreiter im Energiemonitoring seiner Liegenschaften. Mit den Massnahmen zur kontinuierlichen Optimierung und Renovation des Liegenschaftenbestands konnten innerhalb von 13 Jahren erhebliche Einsparungen erzielt werden.

« Die Lösungen zur Verringerung von CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs werden greifbar und realisierbar »

La Foncière erhält jedes Jahr einen Bericht mit den technischen und energetischen Daten jedes Gebäudes.

Somit kann die Fondsleitung eine integrierte und langfristige Planung der Unterhalts- und Renovationsarbeiten erstellen. Energiekennzahlen ermöglichen eine regelmässige und präzise Überwachung.

Die Überwachung des Energieverbrauchs ist nicht nur für die Mieter (Einsparung von Nebenkosten) von Vorteil, sondern auf lange Sicht ist auch für die Anleger (gesicherter Ertrag, stabiler Wert und Abnutzungsgrad).

« Signa-Terre SA arbeitet schon seit 2009 mit dem Immobilienfonds La Foncière zusammen, um greifbare und realisierbare Lösungsansätze zur Verringerung der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs aufzuzeigen. Wir sind gemeinsam bestrebt, die gesetzlichen Vorschriften zur Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 zu erfüllen.

Wir freuen uns darauf, mit unserem langjährigen Partner weitere Renovationskonzepte für den Bestand zu entwickeln und umzusetzen, um auch die energetische Performance weiter zu steigern. »

Laurent Isoard

Geschäftsführer und Gründer
von Signa-Terre SA

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

Die Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios wird heutzutage anhand einer Vielzahl verschiedener Labels vorgenommen, die ökologische und energetische oder soziale Faktoren berücksichtigen. Die Europäische Union (EU) hat im Rahmen der Umsetzung des europäischen Grünen Deals die Taxonomie-Verordnung zur Klassifizierung nachhaltiger Investitionen eingeführt.

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) ermöglicht es Institutionellen Immobilieneigentümern, das Nachhaltigkeitsprofil von Bestandsliegenschaften ganzheitlich abzubilden. Hierbei werden die Liegenschaften anhand von 36 Indikatoren in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft bewertet. Die Bewertungsergebnisse liefern wichtige Erkenntnisse und Anhaltspunkte, anhand welcher entsprechende Massnahmen zur Sicherung der langfristigen Werthaltigkeit der Immobilien abgeleitet werden können. SSREI unterstützt die Eigentümerschaft des Weiteren dabei, ihre Immobilien auf die zunehmend verschärften regulatorischen Anforderungen und Offenlegungspflichten auszurichten und ermöglicht einen aussagekräftigen und transparenten Leistungsausweis.

Die von La Foncière durchgeführte erste Umsetzungsphase ermöglicht in einem ersten Schritt den Grundstein für eine regelmässige Bewertung der Nachhaltigkeit des verwalteten Portfolios im Sinne von SSREI zu legen.

Obwohl die Stichproben für ein aussagekräftigen Vergleich, noch nicht ausreichen, trägt La Foncière durch seine Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bereits heute zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit bei.

«Wir freuen uns, dass sich mit IFSA und ihrem Immobilienfonds La Foncière schon in der Lancierungsphase des SSREI ein wichtiger und allgemein anerkannter Akteur des Schweizer Marktes für indirekte Immobilienanlagen am Index beteiligt hat.

Die Anzahl der am SSREI beteiligten Marktvertreter nimmt laufend zu und wir sind überzeugt, dass unser Index demnächst zu einer unumgänglichen Benchmark für die Auswahl von Immobilienanlagen in der Schweiz werden wird.»

Roland Vögele

CEO der
MV Invest SA Zurich

SSREI Ergebnis für 2022

1,71*

Die SSREI-Analyse bezog sich auf 38 der 135 Vermögenswerte des Fonds. Die grosse Mehrheit unserer Gebäude sind Zeugen der Architektur und Standards ihrer Epoche (1930er bis 1970er Jahre) mit ihren Vor- und Nachteilen. Dadurch sind sie beispielsweise nicht alle ideal für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ausgestattet. Ihre geografische Lage erschwert zudem die Nutzung von erneuerbaren Energien oder Fernwärme. Umgekehrt profitieren sie, dank ihrer Lage in den Herzen der urbanen Zentren der Westschweiz, von erstklassigen Gesundheits-, Kultur- und Shoppinginfrastrukturen.

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

Die Qualität des Immobilienportfolios von La Foncière wird sich durch eine stetige Wertsteigerung der Liegenschaften und den guten Lagen in der Nähe der Stadtzentren gefördert. Die Integration der **ESG**-Kriterien und die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind eine grosse Herausforderung, der sich die Fondsleitung seit Jahren stellt.

Die fundierte Analyse unseres Immobilienportfolios und die Planung unserer Ressourcen über einen Zeitraum von 15 Jahren sind die Basis, die langfristigen Ziele des Fonds zu erreichen. Nur so können wir unseren Anlegern für die Zukunft ein nachhaltiges Wachstum und stabile Erträge garantieren.

*« La Foncière wählt Geschäftspartner, die die gemeinsamen Werte teilen. Gemeinsam analysieren und verbessern wir das Immobilienportfolio des Fonds. La Foncière beabsichtigt, jedes Jahr einen Bericht zu erstellen, in dem sie über ihre Aktivitäten und Fortschritte in Bezug auf die Integration der **ESG**-Faktoren und die Dekarbonisierung ihres Immobilienportfolios berichtet. Alle entsprechenden Massnahmen sind auf die **360-Grad-Vision** der Fondsleitung und die langfristigen Renditeerwartungen der Investoren abgestimmt. »*

Roxane Fabre
ESG-Verantwortliche
bei Investissements Fonciers SA

