

2023  
2024  
Halbjahres—  
bericht

per 31. März 2024



# Inhalt

## Halbjahresbericht

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



Bruttovermögen (MCHF)

**1'966.66**

Mietzinseinnahmen (MCHF)

**44.36**

Leerstandsquote (%)

**0,61**

Fremdfinanzierungsquote (%)

**19,94**

Anzahl Wohnungen

**4'421**

Gewerbeflächen (m<sup>2</sup>)

**71'906**

Durchschnittlicher Zinssatz der Verbindlichkeiten (%)

**1,57**

Anzahl Liegenschaften

**140**



## Die Berichtsperiode in Zahlen (per 31. März 2024)

|  | 31.03.2024 | 31.03.2023 | Veränderungen<br>in % |
|--|------------|------------|-----------------------|
| <b>La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263</b> |            |            |                       |
| Anzahl Anteile im Umlauf                       | 13'608'177 | 13'608'177 | 0,00 %                |
| Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)             | 104,26     | 99,45      | 4,84 %                |
| Börsenkurs am Ende der Berichtsperiode (CHF)   | 136,50     | 128,70     | 6,06 %                |
| Agio / Disagio *                               | 30,92 %    | 29,41 %    | 5,13 %                |

### Rendite und Performance in %

|   |          |          |           |
|---|----------|----------|-----------|
| Ausschüttungsrendite *                        | 1,85 %   | 1,92 %   | - 3,65 %  |
| Ausschüttungsquote *                          | 90,45 %  | 89,85 %  | 0,67 %    |
| Eigenkapitalrendite (ROE) *                   | 6,78 %   | 1,63 %   | 315,95 %  |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) *    | 5,19 %   | 1,47 %   | 253,06 %  |
| Anlagerendite *                               | 3,39 %   | 0,77 %   | 340,26 %  |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) *            | 59,34 %  | 57,65 %  | 2,93 %    |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) *    | 0,67 %   | 0,67 %   | 0,00 %    |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) *     | 0,72 %   | 0,71 %   | 1,41 %    |
| Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF) *** | 2,52     | 2,47     | 2,02 %    |
| Börsenkapitalisierung (in MCHF)               | 1'857,52 | 1'751,37 | 6,06 %    |
| Performance **                                | 8,10 %   | -10,47 % | -177,36 % |

### Vermögensrechnung (in MCHF)

|                                     |          |          |        |
|-------------------------------------|----------|----------|--------|
| Gestehungskosten der Liegenschaften | 963,87   | 908,30   | 6,12 % |
| Verkehrswert der Liegenschaften     | 1'956,04 | 1'830,38 | 6,87 % |
| Gesamtvermögen des Fonds            | 1'966,66 | 1'845,06 | 6,59 % |
| Nettovermögen des Fonds             | 1'418,78 | 1'353,39 | 4,83 % |

### Hypothekarische Verbindlichkeiten

|  |         |         |           |
|--|---------|---------|-----------|
| Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF)                                       | 390,13  | 338,63  | 15,21 %   |
| Fremdfinanzierungsquote *  | 19,94 % | 18,50 % | 7,78 %    |
| Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten                | 1,57 %  | 1,48 %  | 6,08 %    |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren) | 3,76    | 4,49    | - 16,26 % |

### Erfolgsrechnung (in MCHF)

|                          |        |        |           |
|--------------------------|--------|--------|-----------|
| Mietzinseinnahmen        | 44,36  | 42,83  | 3,57 %    |
| Mietausfallrate * / **** | 0,61 % | 0,83 % | - 26,51 % |
| Nettoertrag              | 16,67  | 16,68  | - 0,06 %  |
| Gesamterfolg             | 47,61  | 11,21  | 324,71 %  |

\* Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie.

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

\*\*\* Auf der Grundlage der Geschäftsergebnisse per 30.09.2023 und 30.09.2022 ausgeschüttete Dividenden.

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





## **La Foncière**

Schweizer Immobilienfonds, gegründet 1954

## **Fondsleitung**

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

## **Verwaltungsrat**

Christian Donzé, Präsident  
Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, Sitten

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

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

Nicolas Krügel (seit dem 29.02.2024)  
Präsident der Generaldirektion  
der Genfer Kantonalbank, Genf

Jean-Philippe Rochat  
Rechtsanwalt, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch  
Verwaltungsratsmitglied bei verschiedenen Gesellschaften,  
Thalwil

## **Geschäftsleitung**

Michael Loose, CEO  
Thomas Vonaesch, COO  
Jean-Marie Pilloud, CFO

## **Depotbank**

Genfer Kantonalbank  
Quai de l'Île 17  
1211 Genf 2

## **Prüfgesellschaft**

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

## **Ständige Schätzungsexperten**

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

## Fondsbericht

- Nachrichten
- Halbjahresergebnis
- Performance
- Immobilienportfolio

## Nachrichten

Der Fonds La Foncière treibt seine Entwicklung 2024 in den drei strategischen Stossrichtungen weiter voran: Exzellenz im Asset Management, fortlaufende Wertsteigerung des Vermögens und Umstellung des Immobilienportfolios auf nachhaltige Energien. Zudem setzt er sich aktiv für die Aus- und Fortbildung in der Immobilienbranche ein.

### **Präsenz an der Schweizer Fachmesse IMMO24 vom 17. und 18. Januar 2024**

Die 12. Immobilienmesse fand im Januar 2024 in Zürich statt. Sie ist ein wichtiger Treffpunkt für die Vertreter der Immobilienbranche, denn sie bietet einen idealen Rahmen für den gegenseitigen Austausch, die Identifizierung von neuen Investitionsmöglichkeiten und das Networking mit Fachleuten. Julia Cousse, die ESG-Verantwortliche der Fondsleitung von La Foncière, hat an zwei wichtigen Panels mit namhaften Vertretern der Schweizer Immobilienbranche teilgenommen. Die erste Panelrunde am 17. Januar diskutierte über die Möglichkeiten und Herausforderungen für das Erreichen von Netto-Null im Immobilienbereich. Das zweite Panel am 18. Januar untersuchte die Optimierungsmöglichkeiten der grauen Energie bei Planung, Rückbau und Bau. Diese Gesprächsrunden spiegeln das Engagement der Fondsleitung wider, nachhaltigere Praktiken in Zusammenarbeit mit allen Akteuren der Branche zu fördern.

### **Alexis Ramu, Preisträger des « Prix La Foncière 2023 des IEI »**

Anlässlich der Diplomfeier des IEI (Institut d'Études Immobilières) in Genf verlieh die Fondsleitung Alexis Ramu den « Prix La Foncière ». Die Feier fand im Rahmen einer Galaveranstaltung am 5. Dezember 2023 im Musée de l'Ariana in Genf statt. Dieser Preis wird seit 2011 verliehen und soll zur Förderung der Ausbildung zukünftiger Entscheidungsträger in der Westschweizer Immobilienwirtschaft beitragen. Die Preisträger wurden in Anwesenheit von Regierungsrätin Nathalie Fontanet und namhafter Branchenvertreter gewürdigt. La Foncière engagiert sich mit diesem Preis für eine hochwertige Immobilienfachausbildung. Die Fondsleitung gratuliert allen Preisträgern zu ihrem bemerkenswerten Erfolg.

### **Änderungen des Fondsprospekts und des Fondsvertrags**

Am 17. Januar 2024 kündigte La Foncière nach Massgabe von Art. 27 KAG in Verbindung mit Art. 41 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) die Integration seiner Nachhaltigkeitspolitik in den Fondsprospekt und den Fondsvertrag an. Die entsprechenden Änderungen des Fondsprospekts und des Fondsvertrags wurden von der FINMA genehmigt und sind am 6. März 2024 in Kraft getreten. Damit engagiert sich La Foncière für mehr Transparenz und Nachhaltigkeit, um die Interessen, Rechte und Ziele seiner Anlegerinnen und Anleger zu wahren.

### **Anteilsemission im Juni 2024**

Am 1. März 2024 kündigte La Foncière eine für Juni 2024 geplante Anteilsemission im Umfang von rund CHF 100 Millionen an. Das Ziel dieser Kapitalerhöhung ist es, zusätzliches Kapital für neue Immobilienakquisitionen, die laufenden und geplanten Bau- und Entwicklungsprojekte, die energetischen Sanierungen und die Sicherstellung einer angemessenen Fremdfinanzierungsquote einzusammeln.

## Halbjahresergebnis

Das Halbjahresergebnis zum 31. März 2023 entspricht den gesetzten Fondszielen.

Der Nettoertrag des Berichtshalbjahres, der auf Grundlage der Mietzinseinnahmen und laufenden Kosten ermittelt wurde, liegt im Trend der vorangegangenen Berichtsperioden. Der Anstieg der laufenden Kosten kommt hauptsächlich vom höheren Steueraufwand, den gestiegenen Hypothekarzinsen und den höheren Abschreibungen.

Demgegenüber steht allerdings eine kontinuierliche Erhöhung der Mietzinseinnahmen, unter anderem infolge der Vermietung aller neuen Gebäude der abgeschlossenen Projekte Côté Parc und Rue de la Servette 89 abc in Genf im zweiten Quartal 2024.

## Performance

Der Börsenkurs des Fondsanteils von La Foncière legte gegenüber dem ersten Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres um 6,06 % zu und stand am 31. März 2024 bei CHF 136.50.

### Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI

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

Die Performance des Fonds liegt am 31. März 2024 über jener des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR.

| Per 31.03.2023        | La Foncière | Benchmark SXI Real Estate Funds TR |
|-----------------------|-------------|------------------------------------|
| 1-Jahres-Performance  | -10,47%     | -11,85%                            |
| 3-Jahres-Performance  | 14,89%      | 4,06%                              |
| 5-Jahres-Performance  | 32,39%      | 16,95%                             |
| 10-Jahres-Performance | 89,25%      | 54,18%                             |

Die Performancezahlen wurden gemäss der AMAS-Richtlinie berechnet.

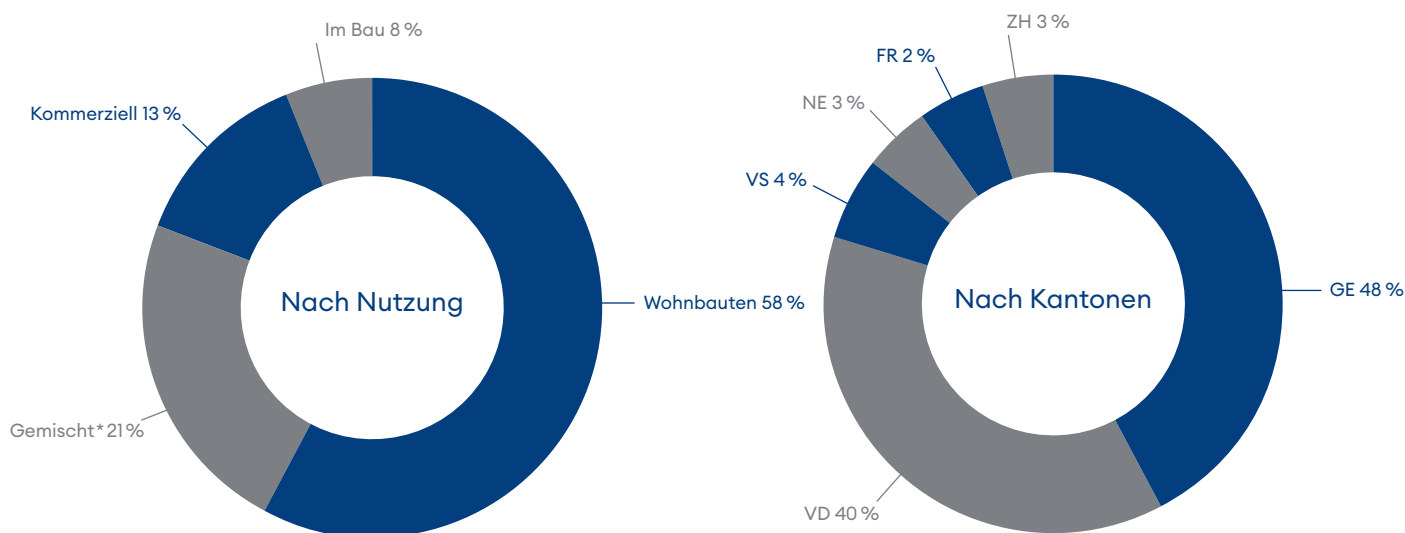
Die oben aufgeführten Performanceangaben verstehen sich nach Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

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

## Immobilienportfolio

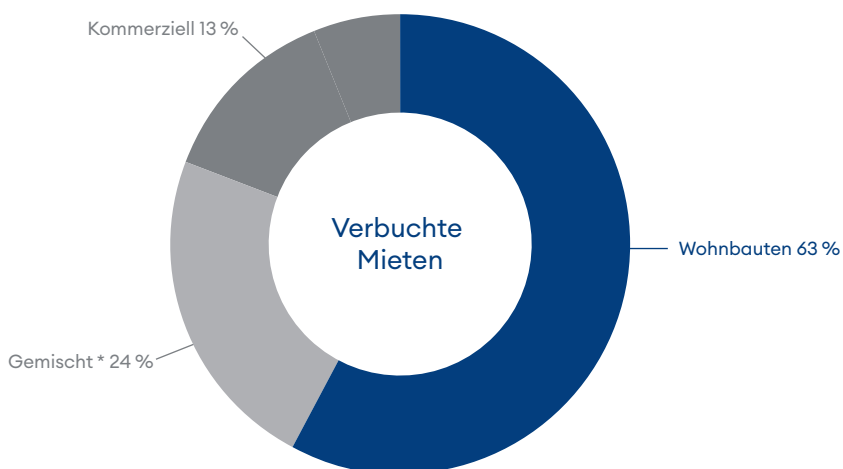
Die sehr gute Lage der Immobilien ist eines der wichtigsten Merkmale für die Marktattraktivität.

### Gliederung nach Nutzung und Kantonen nach Verkehrswerten



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

### Gliederung nach Nutzung und Mietzinseinnahmen



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

Das Immobilienportfolio umfasste am 31. März 2024 insgesamt 140 Liegenschaften mit 4'421 Wohnungen und 71'906 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen.

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

## Verkehrswert der Liegenschaften und Mietzinseinnahmen

Die Entwicklung dieser beiden wichtigen Kennzahlen zeigt die soliden Fundamentaldaten von La Foncière.

Am 31. März 2024 beträgt der Verkehrswert des Immobilienportfolios MCHF 1'956'042, und liegt somit um MCHF 125'662, oder 6,87% über dem Wert vom 31. März 2023.

Der Gesamtbetrag der zum 31. März 2024 verbuchten Mieten beträgt CHF 44'355'327 und liegt damit 3,57% über dem Stand per 31. März 2023. Der Zuwachs kommt hauptsächlich von der Vermietung der Gebäude an der Rue de la Servette 89 abc und der Überbauung Côté Parc in Genf im Laufe der Berichtsperiode. Der überwiegende Teil der Mietzinseinnahmen stammt aus Wohnbauten und gemischten Bauten in den grossen städtischen Zentren der Westschweiz. Die Leerstandsquote beträgt 0,61%. Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen.

## Akquisitionen

Aufstellung der Käufe und Verkäufe vom 01.10.2023 bis 31.03.2024

### Liegenschaften, Bauland, Baurechte

|          |       |
|----------|-------|
| Käufe    | Keine |
| Verkäufe | Keine |

### Wertschriften

|          |       |
|----------|-------|
| Käufe    | Keine |
| Verkäufe | Keine |

|   |       |
|---|-------|
| Geschäfte zwischen Fonds, die von der gleichen oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet werden | Keine |
|---|-------|

|   |       |
|---|-------|
| Transaktionen zwischen nahestehenden Personen | Keine |
|---|-------|

## Entwicklungs- und Optimierungsprojekte

La Foncière setzt sich für die energetische Transformation seines Liegenschaftsbestands ein. Die Projektentwicklung des Gebäudes an der Route d'Oron 14b in Lausanne wird erlauben, eine sehr hohe Energieeffizienz zu erzielen. Energetische Ressourcen sollen optimal genutzt werden, um die Umwelt so wenig wie möglich zu belasten.

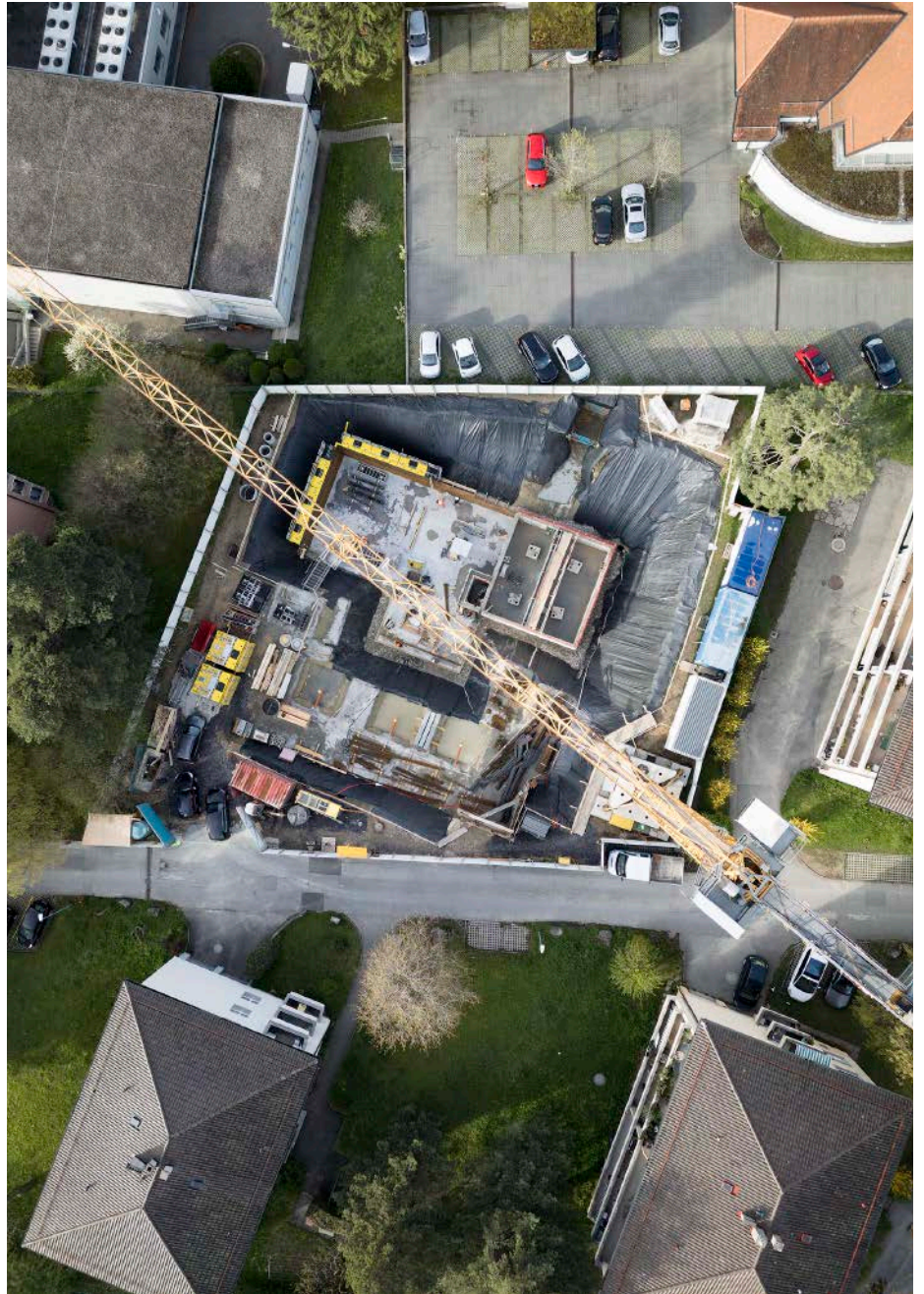
### → Rue d'Oron 14b, Lausanne

Die Arbeiten an diesem Projekt begannen im Herbst 2023 mit dem Rückbau des 19 Wohnungen umfassenden Gebäudes aus den 1950er-Jahren. Nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft wurde darauf geachtet, Baustoffe wieder zu verwenden und verschiedene Bauteile wie Küchen und Dachstock zu reparieren und umzubauen, um sie erneut einzusetzen. Damit leistet der Fonds einen Beitrag zur Schonung von Ressourcen und zur Reduzierung seines ökologischen Fussabdrucks.

Ende Februar 2024 wurden die Terrassierungsarbeiten abgeschlossen und im März 2024 begannen die Arbeiten am Rohbau. Das neue Gebäude wird 35 Wohnungen umfassen und im Einklang mit den Klimazielen 2030-2050 des Bundes stehen.

Der Neubau wird als Minergie-P-Gebäude mit dem Zusatz ECO zertifiziert werden. Die Gebäudestruktur besteht mehrheitlich aus Holz. Das Gebäude zeichnet sich durch seine sehr hohe Energieeffizienz aus. Es wird mit Erdwärme beheizt. Zur Bewässerung der Grünanlagen und für die WC-Spülung wird ein Auffangbecken für Grauwasser gebaut. Die Warmwasserversorgung geschieht mittels eines Vorheizsystems, das die Wärme aus dem Abwasser jeder Wohneinheit zurückgewinnt.

Die Wohnungen werden voraussichtlich plangemäss in der zweiten Jahreshälfte 2025 bezugsbereit sein.





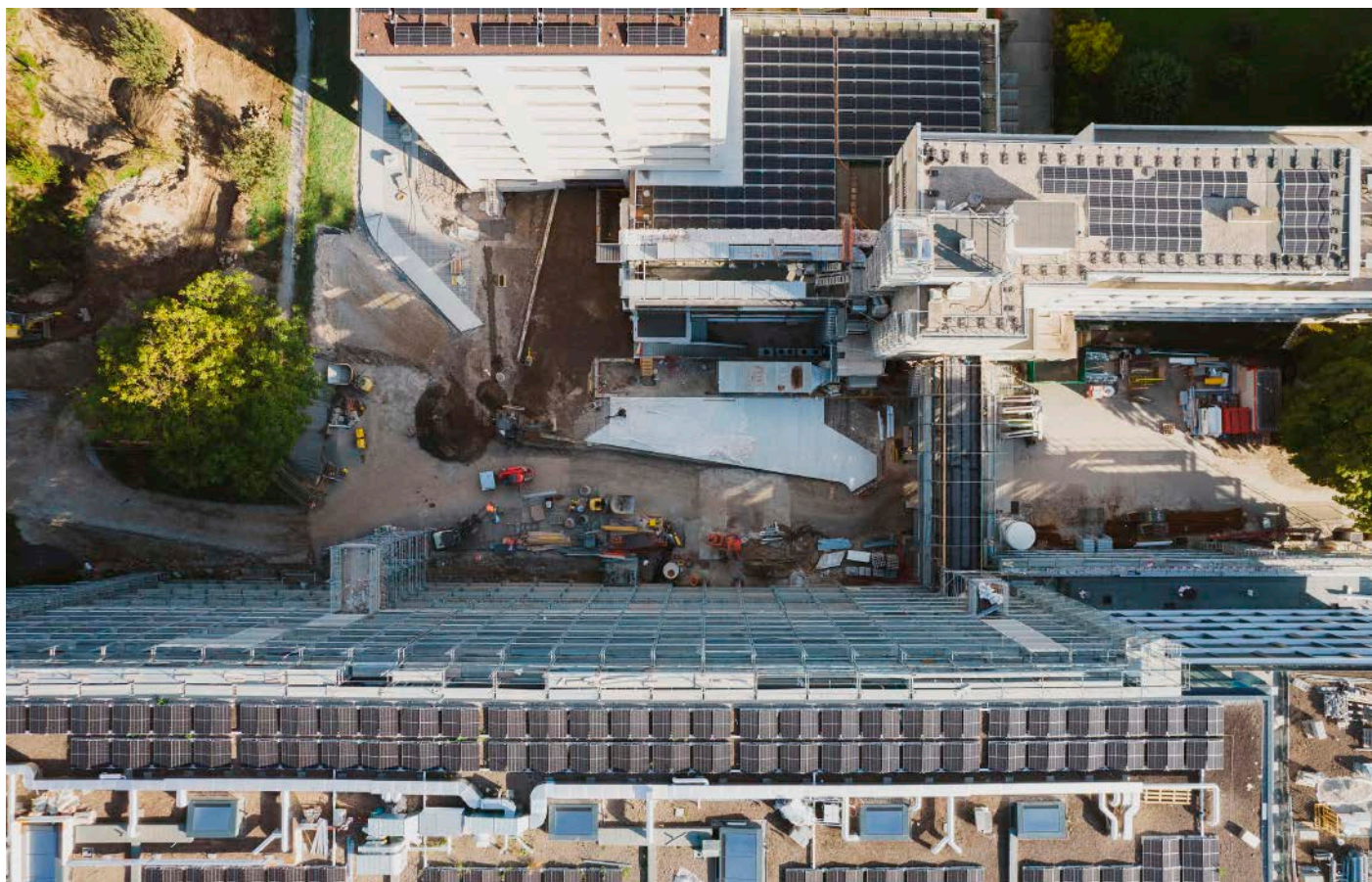
#### ↑ Rue de la Servette 89 abc, Genf

Die 62 Wohnungen, die Büroräume und die Ladenfläche in diesem neuen Gebäudekomplex an der Rue de la Servette wurden erfolgreich vermietet.

Die früheren Mieter mussten aufgrund eines Problems in der Statik des alten Bestandsgebäudes ausziehen. Der Fonds zeigt seine soziale Verantwortung, indem diesen Mietern angeboten wurde, wieder in das neue Gebäude einzuziehen. Auch die frühere Hauswartin ist wieder zurückgekehrt und leistet einen wertvollen Beitrag zum alltäglichen Betrieb des Gebäudes.

Das Gebäude entspricht den für das Immobilienportfolio des Fonds festgelegten ESG-Kriterien. Um seine energetische Effizienz zu steigern und Ressourcen zu schonen, wurden beim Wiederaufbau verschiedene nachhaltige Baumaßnahmen umgesetzt. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die das Gebäude mit Strom versorgt. Das Gebäude wurde nach dem Minergie-Standard gebaut und ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Den Mietenden stehen individuelle Stromzähler in ihren Wohnungen zur Überwachung ihres Energieverbrauchs zur Verfügung.





#### ↑ **Côté Parc, Genf**

Die Bauarbeiten an diesem generationenübergreifenden Quartier sind abgeschlossen, alle Gebäude wurden übergeben und die Vermietung der Wohnungen stösst auf grossen Erfolg. In Zusammenarbeit mit der HEAD in Genf wurde ein Bodenmosaik entworfen, das gegenwärtig kurz vor der Vollendung steht.

Die drei letzten Gebäude sind bezugsbereit und die Mieter sind zum Teil schon eingezogen.

- Gebäude Dahlia: Am 6. November 2023 fanden die ersten Wohnungsübergaben statt und am 15. Dezember 2023 sind die letzten Mieter eingezogen.
- Gebäude Sequoia: Die ersten Mieter sind am 13. Dezember 2023, die letzten am 9. Januar 2024 eingezogen.
- Gebäude Azalée: Die Mieter sind ab dem 2. April 2024 in die neuen Wohnungen eingezogen.

Die Überbauung Côté Parc umfasst fünf Gebäude in einem Park von 5 Hektar und bietet insgesamt 216 Wohnungen, 816 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche, eine Kinderkrippe und ein Aparthotel mit 99 Zimmern, für das ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen wurde. In die Überbauung integriert wurde das schon vorher bestehende Seniorenheim von Petit-Saconnex (MRPS). Dadurch ist ein neues, generationen-übergreifendes Quartier entstanden, das den Fortbestand des Seniorenheims und seine Einbindung in die Nachbarschaft ermöglicht. Die Gebäude der Überbauung Côté Parc wurden nach den folgenden Energienormen errichtet: Minergie P bei den Gebäuden Dahlia und Sequoia, Minergie beim Gebäude Azalée. Damit gewährleisten sie einen minimalen Strom- und Heizwärmeverbrauch. Die Überbauung bezieht ihre thermische Energie aus zwei eigenen Versorgungsnetzen, die durch ein Netz von Erdwärmesonden gespeist werden. Auf den Hausdächern wurden Photovoltaik-Anlagen installiert und es wurde ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gebildet.

## Finanzbericht

- Vermögensrechnung
- Halbjahreserfolgsrechnung
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Vermögensrechnung (anhand von Verkehrswerten, ungeprüft)

|  | 31.03.2024<br>CHF       | 31.03.2023<br>CHF       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bank</b>  |                         |                         |
| Bankguthaben auf Sicht   | 2'303'116.04            | 6'065'267.93            |
| <b>Grundstücke</b>   |                         |                         |
| Wohnbauten   | 1'130'484'000.00        | 1'040'127'000.00        |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften  | 246'597'000.00          | 239'783'000.00          |
| Gemischte Bauten   | 416'564'000.00          | 402'421'000.00          |
| Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten   | 162'397'000.00          | 148'049'000.00          |
| Sonstige Vermögenswerte  | 8'317'287.07            | 8'615'139.57            |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>   | <b>1'966'662'403.11</b> | <b>1'845'060'407.50</b> |
| <b>Abzüglich:</b>  |                         |                         |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 72'500'000.00           | 42'000'000.00           |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten  | 9'023'487.96            | 10'268'879.86           |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 317'625'000.00          | 296'625'000.00          |
| Langfristige sonstige Verbindlichkeiten  | 1'000'000.00            | 1'000'000.00            |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern   | 1'566'513'915.15        | 1'495'166'527.65        |
| Geschätzte Liquidationssteuern   | 147'732'000.00          | 141'776'000.00          |
| <b>Nettofondsvermögen</b>  | <b>1'418'781'915.15</b> | <b>1'353'390'527.65</b> |
| Anzahl Anteile im Umlauf   | 13'608'177              | 13'608'177              |
| Nettoinventarwert pro Anteil   | 104.26                  | 99.45                   |
| <b>Anteile im Umlauf</b>   | Anzahl                  | Anzahl                  |
| Stand am 1. Oktober  | 13'608'177              | 13'608'177              |
| Zwangsrücknahmen im Berichtsjahr   | 0                       | 0                       |
| Ausgabe von Anteilen im Berichtsjahr   | 0                       | 0                       |
| Stand am 31. März  | 13'608'177              | 13'608'177              |

|  | 31.03.2024<br>CHF       | 31.03.2023<br>CHF       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>      |                         |                         |
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke                         | 107'433'535.80          | 103'137'418.30          |
| 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                       | 0                       |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>                           |                         |                         |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres                      | 1'405'462'722.97        | 1'375'796'725.24        |
| Ausschüttung für die Coupons Nr. 70 – 71 und Nr. 68 – 69             | -34'292'606.04          | -33'612'197.19          |
| Saldo aus dem Anteilsverkehr   | 0.00                    | 0.00                    |
| Gesamterfolg   | 47'611'798.22           | 11'205'999.60           |
| <b>Nettofondsvermögen</b>  | <b>1'418'781'915.15</b> | <b>1'353'390'527.65</b> |

## Halbjahreserfolgsrechnung (ungeprüft)

|   | 2023/2024*           | 2022/2023*           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | CHF                  | CHF                  |
| Mietzinseinnahmen   | 44'355'327.39        | 42'833'291.05        |
| Sonstige Erträge  | 24'757.60            | 15'931.10            |
| <b>Total Erträge</b>  | <b>44'380'084.99</b> | <b>42'849'222.15</b> |
| <b>Abzüglich:</b>   |                      |                      |
| Hypothekarzinsen  | 2'901'002.25         | 2'210'252.95         |
| Laufender Unterhalt   | 4'049'573.43         | 4'328'643.33         |
| Renovationen  | 4'007'470.14         | 3'700'542.77         |
| <b>Liegenschaftsverwaltung:</b>   |                      |                      |
| Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung   | 2'468'892.15         | 2'553'896.98         |
| Steuern und Gebühren  | 4'755'861.68         | 4'245'224.83         |
| Verwaltungsaufwand  | 2'919'660.50         | 2'853'779.40         |
| Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen   | 732'018.22           | 946'174.30           |
| Schätzungs- und Prüfaufwand   | 145'685.00           | 134'270.78           |
| Abschreibungen von Sachanlagen  | 2'286'142.00         | 2'021'709.50         |
| <b>Rückstellungen für künftige Reparaturen:</b>   |                      |                      |
| Zuweisung   | 4'007'470.14         | 3'700'542.77         |
| Entnahme  | - 4'007'470.14       | - 3'700'542.77       |
| <b>Reglementarische Vergütungen:</b>  |                      |                      |
| An die Fondsleitung**   | 2'892'238.00         | 2'718'214.00         |
| An die Depotbank  | 486'024.92           | 401'705.93           |
| Drucksachen und Publikationen   | 65'672.66            | 52'529.35            |
| <b>Total Aufwendungen</b>   | <b>27'710'240.95</b> | <b>26'166'944.11</b> |
| <b>Nettoertrag</b>  | <b>16'669'844.04</b> | <b>16'682'278.04</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste  | 0.00                 | 0.00                 |
| <b>Realisierter Erfolg</b>  | <b>16'669'844.04</b> | <b>16'682'278.04</b> |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Schwankung) | 30'941'954.18        | - 5'476'278.44       |
| <b>Gesamterfolg</b>   | <b>47'611'798.22</b> | <b>11'205'999.59</b> |

\* Für die Rechnungsperiode vom 01.10. bis 31.03.

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

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

| Dauer                                     | Zinssatz | Betrag<br>am 30.09.2023<br>CHF | Bezogen<br>CHF | Zurückgezahlt<br>CHF | Betrag<br>am 31.03.2024<br>CHF |
|---|----------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b> |          |                                |                |                      |                                |
| 01.03.2023 – 02.10.2023                   | 2,20654% | 17'000'000.00                  | -              | 17'000'000.00        | -                              |
| 02.10.2023 – 02.11.2023                   | 2,20360% | -                              | 17'000'000.00  | 17'000'000.00        | -                              |
| 02.11.2023 – 02.12.2023                   | 2,20202% | -                              | 17'000'000.00  | 17'000'000.00        | -                              |
| 01.03.2023 – 02.10.2023                   | 2,20654% | 17'000'000.00                  | -              | 17'000'000.00        | -                              |
| 02.10.2023 – 02.11.2023                   | 2,20360% | -                              | 17'000'000.00  | 17'000'000.00        | -                              |
| 02.11.2023 – 02.12.2023                   | 2,20202% | -                              | 17'000'000.00  | 17'000'000.00        | -                              |
| 09.11.2015 – 09.11.2023                   | 1,10000% | 25'000'000.00                  | -              | 25'000'000.00        | -                              |
| 10.01.2024 – 10.07.2024                   | 1,70970% | -                              | 34'500'000.00* | -                    | 34'500'000.00                  |
| 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                  |
|   |          | 97'000'000.00                  | 102'500'000.00 | 127'000'000.00       | 72'500'000.00                  |

### Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren

|                         |          |                |               |   |                |
|-------------------------|----------|----------------|---------------|---|----------------|
| 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  |
| 22.11.2018 – 23.11.2026 | 1,16000% | 20'000'000.00  | -             | - | 20'000'000.00  |
| 22.11.2018 – 23.11.2026 | 1,16000% | 10'000'000.00  | -             | - | 10'000'000.00  |
| 23.01.2017 – 23.01.2027 | 1,25700% | 15'000'000.00  | -             | - | 15'000'000.00  |
| 28.02.2022 – 26.02.2027 | 0,96910% | 11'205'000.00  | -             | - | 11'205'000.00  |
| 10.11.2023 – 09.11.2027 | 1,84250% | -              | 25'000'000.00 | - | 25'000'000.00  |
| 25.01.2022 – 25.01.2028 | 0,88910% | 15'100'000.00  | -             | - | 15'100'000.00  |
| 17.10.2022 – 17.10.2028 | 2,76160% | 32'000'000.00  | -             | - | 32'000'000.00  |
| 02.12.2023 – 30.11.2028 | 1,72500% | -              | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00  |
| 02.12.2023 – 30.11.2028 | 1,72500% | -              | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00  |
| 25.01.2022 – 25.01.2029 | 0,96160% | 22'900'000.00  | -             | - | 22'900'000.00  |
|                         |          | 167'205'000.00 | 59'000'000.00 | - | 226'205'000.00 |

### Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren

|                         |          |               |   |   |               |
|-------------------------|----------|---------------|---|---|---------------|
| 01.12.2022 – 01.12.2030 | 2,26660% | 42'000'000.00 | - | - | 42'000'000.00 |
| 16.01.2023 – 16.01.2031 | 2,28560% | 10'000'000.00 | - | - | 10'000'000.00 |
| 25.01.2021 – 27.01.2031 | 0,85000% | 10'000'000.00 | - | - | 10'000'000.00 |
| 26.03.2021 – 26.03.2031 | 0,87000% | 15'000'000.00 | - | - | 15'000'000.00 |
| 28.02.2022 – 27.02.2032 | 0,85000% | 14'420'000.00 | - | - | 14'420'000.00 |
|                         |          | 91'420'000.00 | - | - | 91'420'000.00 |

### Total der Verbindlichkeiten

|  |  |                |                |                |                |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |  | 355'625'000.00 | 161'500'000.00 | 127'000'000.00 | 390'125'000.00 |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|

### Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 1,55% | 1,57% |
|--|-------|-------|

### Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 3,82 Jahre | 3,76 Jahre |
|--|------------|------------|

\* Hypothek zum SARON-Zinssatz.



## Anhänge

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



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

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

## **Konsolidierung der Immobiliengesellschaften**

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

## **Bewertung der Liegenschaften**

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

Der Verkehrswert jeder Liegenschaft entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, werden die sich gegebenenfalls bietenden Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,42 % und 4,39 % und beträgt im Mittel 3,14 %.

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

## **Schätzung der Liquidationssteuern**

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

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

Die übrigen Posten der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

## **Abschreibungen von Sachanlagen**

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

## Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien

| Art der Verpflichtung                           | Datum      | Betrag (CHF)         |
|---|------------|----------------------|
| Grundstückkäufe                                 | 31.03.2024 | -                    |
| Baufträge und Investitionen in Liegenschaften * | 31.03.2024 | <b>34'516'552.16</b> |
| Garantie an Dritte                              | 31.03.2024 | <b>6'333'020.00</b>  |

\* Die grössten Bauvorhaben des Fonds sind die Projekte Côté Parc, Rue de Lausanne 63-65 und Rue de la Servette 89 abc in Genf, Rue de la Pontaise 25 in Lausanne und Rue du Bugnon 31-37 in Renens.

## 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:

|  |   |
|--|---|
| Cogestim SA, Lausanne                              | Pilet & Renaud SA, Genf                                 |
| Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sitten | Régie Braun SA, Lausanne                                |
| Gruyère Immo SA, Bulle                             | Rytz & Cie SA, Nyon (bis zum 31.03.2024)                |
| Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich               | Société Privée de Gérance SA, Genf (bis zum 31.03.2024) |
| Naef Immobilier Genève SA, Genf                    | Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg                           |

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

## Vergütung der Fondsleitung

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

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

## Vergütung der Depotbank

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

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

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

## Inventar der Liegenschaften

|  | Gestehungskosten*<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF     | Versicherungswert<br>CHF |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Wohnbauten   | 514'453'746.32           | 1'130'484'000.00        | 953'758'257.00           |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften                              | 121'658'439.63           | 246'597'000.00          | 150'498'929.00           |
| Gemischte Bauten   | 194'194'634.51           | 416'564'000.00          | 365'481'677.00           |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten | 133'564'179.42           | 162'397'000.00          | 0.00**                   |
| <b>Total</b>   | <b>963'870'999.88</b>    | <b>1'956'042'000.00</b> | <b>1'469'738'863.00</b>  |

\* Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

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

# Liegenschaftsverzeichnis (per 31. März 2024)

|                                  | Ort                                      | Art des Objektes | Baujahr | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|--|------------------|---------|------------------|------------------------------|
| Freiburg                         | <b>Bulle</b>                             |                  |         |                  |                              |
|                                  | Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6          | I                |         |                  |                              |
|                                  | Rue de Vevey 89 - 95                     | I                | 1965    | 84               | 5'081                        |
|                                  | Rue du Vieux-Pont 76                     |                  | 1958    | 25               | 1'438                        |
| Freiburg                         | <b>Freiburg</b>                          |                  |         |                  |                              |
|                                  | Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16        |                  | 1953    | 18               | 1'237                        |
|                                  | Rue de Lausanne 91                       | III              | 1964    | 43               | 1'274                        |
|                                  | Bd de Pérolles 67                        |                  | 1949    | 18               | 1'302                        |
|                                  | Rue St-Paul 1 - 3 - 5                    |                  | 1933    | 33               | 2'461                        |
| Genf                             | <b>Carouge</b>                           |                  |         |                  |                              |
|                                  | Rue J.-Dalphin 46 bis                    |                  | 1953    | 18               | 949                          |
| Genf                             | <b>Genf</b>                              |                  |         |                  |                              |
|                                  | Rue Alfred-Vincent 25                    | I / III          |         |                  |                              |
|                                  | Rue Charles-Cusin 2                      | I / III          | 1905    | 25               | 1'431                        |
|                                  | Rue Henri-Frédéric-Amiel 1               |                  | 1920    | 17               | 1'424                        |
|                                  | Rue de l'Ancien-Port 2                   |                  | 1911    | 20               | 1'720                        |
|                                  | Quai Ernest-Ansermet 6                   |                  | 1930    | 23               | 1'467                        |
|                                  | Rue des Barques 2 - 4                    |                  | 1978    | 46               | 3'315                        |
|                                  | Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27            |                  | 1985    | 59               | 5'343                        |
|                                  | Rue de Contamines 9                      |                  | 1951    | 41               | 2'301                        |
|                                  | Rue Pierre Fatio 8                       | III              | 1900    | 12               | 978                          |
|                                  | Rue Franklin 2                           | III              | 1963    | 35               | 2'125                        |
|                                  | Rue Franklin 4 - 6                       |                  | 1964    | 40               | 1'710                        |
|                                  | Rue Franklin 6 (annexe)                  |                  | 1965    | 2                | 399                          |
|                                  | Rte de Frontenex 57                      |                  | 1934    | 38               | 2'355                        |
|                                  | Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12         | III              | 1971    | 55               | 2'423                        |
|                                  | Rue Charles-Giron 9                      |                  | 1932    | 17               | 1'647                        |
|                                  | Av. de la Grenade 9 - 11                 |                  | 1900    | 20               | 1'770                        |
|                                  | Rue de Lausanne 63 - 65 / Ferrier 8 - 10 | II               | 1960    | 33               | 2'795                        |
|                                  | Rue de Lyon 75 - 77                      | II               | 2019    | 34               | 2'327                        |
|                                  | Rue de Lyon 67 bis                       | I                |         |                  |                              |
|                                  | Rue François-Ruchon 1 - 3                | I                | 1962    | 86               | 5'243                        |
|                                  | Rue Henri-Mussard 20                     |                  | 1950    | 32               | 1'702                        |
|                                  | Rue de-Miléant 3 - 5                     |                  | 1934    | 68               | 3'841                        |
|                                  | Ch. Moïse-Duboule 23 - 25                |                  | 1956    | 33               | 1'839                        |
|                                  | Rue du Môle 2 - 4                        | I / III          |         |                  |                              |
|                                  | Rue des Pâquis 39 - 41                   | I / III          | 1963    | 83               | 5'474                        |
|                                  | Rue des Mouettes 9                       |                  | 1959    | 24               | 1'439                        |
|                                  | Rue des Pâquis 18                        | III              | 1953    | 24               | 1'155                        |
|                                  | Av. Eugène-Pittard 1                     |                  | 1977    | 27               | 2'063                        |
|                                  | Bd du Pont-d'Arve 61                     |                  | 1929    | 14               | 1'188                        |
|                                  | Rue Rothschild 15                        | II               | 1971    | -                | -                            |
|                                  | Rue du Roveray 20                        | III              | 1970    | 11               | 538                          |
|                                  | Bd St-Georges 72                         | II               | 1964    | 3                | 244                          |
| Rue St-Ours 5                    | III                                      | 1975             | 33      | 2'216            |                              |
| Rue de la Servette 89 abc        | IV                                       | 2023             | 55      | 3'452            |                              |
| Rue du Stand 40                  | III                                      | 1957             | 7       | 562              |                              |
| Ch. Thury 12                     |  | 1932             | 12      | 1'360            |                              |
| Ch. Colladon 7 A&B /des Crêts 20 | IV / V                                   |                  |         |                  |                              |
| Av. Trembley 12 A - D            | IV / V                                   | 2023             | 115     | 7'231            |                              |
| Rue de Vermont 8 - 8A            | I  | 1967             | 58      | 4'352            |                              |
| Rue Voltaire 16                  | II                                       | 1963             | -       | -                |                              |
| Av. Théodore-Weber 3             |  | 1910             | 16      | 2'125            |                              |

| Geschäftsräume<br>in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>Garagen und<br>Diverses | Gestehungs-<br>Kosten | Geschätzter<br>Verkehrswert | Verbuchte<br>Mieten |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 728                                 | 22                                | 7'762'767.85          | 15'723'000.00               | 537'438.00          |
| -                                   | 13                                | 1'338'024.90          | 4'680'000.00                | 146'080.00          |
| -                                   | 7                                 | 1'522'361.05          | 3'776'000.00                | 114'612.00          |
| 2'471                               | -                                 | 10'403'410.35         | 13'020'000.00               | 412'906.00          |
| -                                   | 10                                | 1'069'262.70          | 4'074'000.00                | 120'865.00          |
| -                                   | 8                                 | 2'202'467.55          | 8'426'000.00                | 236'238.50          |
| 20                                  | -                                 | 1'015'187.10          | 5'053'000.00                | 128'542.00          |
| 362                                 | -                                 | 3'289'065.05          | 9'157'000.00                | 237'179.00          |
| 49                                  | -                                 | 5'880'971.05          | 11'051'000.00               | 240'554.50          |
| 23                                  | -                                 | 2'276'432.50          | 9'245'000.00                | 183'865.00          |
| 19                                  | 4                                 | 6'848'152.65          | 9'445'000.00                | 205'074.50          |
| 611                                 | 43                                | 14'169'250.97         | 26'859'000.00               | 545'628.00          |
| 41                                  | 79                                | 30'812'855.50         | 36'166'000.00               | 820'550.00          |
| 10                                  | 39                                | 8'384'600.85          | 17'724'000.00               | 331'260.22          |
| 395                                 | 6                                 | 2'519'818.55          | 11'192'000.00               | 242'361.00          |
| 606                                 | -                                 | 3'528'931.42          | 14'986'000.00               | 383'341.00          |
| 226                                 | -                                 | 3'214'280.30          | 10'200'000.00               | 268'592.50          |
| 147                                 | 52                                | 1'521'897.05          | 3'927'000.00                | 111'881.00          |
| 29                                  | -                                 | 1'973'699.20          | 12'499'000.00               | 306'570.00          |
| 1'289                               | 1                                 | 10'170'523.02         | 19'917'000.00               | 451'362.00          |
| 16                                  | 2                                 | 2'696'883.05          | 8'682'000.00                | 196'662.00          |
| 66                                  | -                                 | 3'205'049.75          | 10'342'000.00               | 244'829.50          |
| 6'997                               | 44                                | 26'998'448.61         | 53'845'000.00               | 1'457'820.00        |
| 4'802                               | 22                                | 54'193'465.26         | 69'772'000.00               | 1'311'439.40        |
| 492                                 | 91                                | 14'536'267.63         | 39'841'000.00               | 893'874.00          |
| -                                   | 6                                 | 2'022'863.45          | 10'795'000.00               | 250'452.00          |
| 30                                  | -                                 | 11'078'905.60         | 20'495'000.00               | 488'006.00          |
| 88                                  | 6                                 | 2'671'894.04          | 9'739'000.00                | 266'858.00          |
| 2'681                               | -                                 | 18'506'891.17         | 41'177'000.00               | 1'015'029.50        |
| 233                                 | -                                 | 2'111'781.53          | 8'090'000.00                | 213'164.50          |
| 601                                 | -                                 | 1'967'718.50          | 8'687'000.00                | 221'652.20          |
| 442                                 | 22                                | 7'473'080.55          | 13'917'000.00               | 240'562.80          |
| 120                                 | -                                 | 2'502'073.85          | 7'194'000.00                | 177'725.50          |
| 2'740                               | -                                 | 3'356'520.75          | 20'866'000.00               | 517'944.00          |
| 290                                 | -                                 | 2'156'400.55          | 4'578'000.00                | 121'131.00          |
| 3'922                               | 2                                 | 10'810'145.95         | 23'141'000.00               | 583'521.00          |
| 1'533                               | 24                                | 13'013'064.10         | 26'682'000.00               | 628'892.50          |
| 243                                 | -                                 | 34'141'204.79         | 41'327'000.00               | 104'628.50          |
| 1'129                               | 1                                 | 1'778'245.75          | 11'266'000.00               | 266'334.00          |
| 14                                  | 2                                 | 2'046'861.80          | 6'778'000.00                | 155'129.00          |
| 631                                 | 48                                | 130'162'971.04        | 155'214'000.00              | 993'384.00          |
| 456                                 | 52                                | 21'079'694.85         | 28'669'000.00               | 696'121.00          |
| 1'314                               | -                                 | 1'789'866.15          | 6'802'000.00                | 186'252.00          |
| -                                   | -                                 | 10'619'584.35         | 13'011'000.00               | 252'467.00          |

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

| Geschäftsräume<br>in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>Garagen und<br>Diverses | Gestehungs-<br>Kosten | Geschätzter<br>Verkehrswert | Verbuchte<br>Mieten |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| -                                   | -                                 | 4'732'050.80          | 9'256'000.00                | 209'501.00          |
| -                                   | 23                                | 7'497'750.85          | 21'934'000.00               | 397'379.80          |
| 215                                 | 1                                 | 1'226'952.97          | 5'130'000.00                | 137'238.00          |
| 2'010                               | 28                                | 3'650'686.50          | 14'399'000.00               | 400'212.50          |
| 155                                 | -                                 | 7'720'081.56          | 10'932'000.00               | 260'888.00          |
| 108                                 | 28                                | 6'339'651.37          | 13'339'000.00               | 355'666.00          |
| -                                   | 28                                | 6'826'693.63          | 12'097'000.00               | 340'342.00          |
| 24                                  | 25                                | 6'553'752.40          | 8'355'000.00                | 227'865.00          |
| 728                                 | 7                                 | 5'260'730.35          | 5'611'000.00                | 188'476.00          |
| 129                                 | -                                 | 5'026'915.35          | 12'095'000.00               | 327'259.00          |
| 705                                 | -                                 | 3'028'892.00          | 9'841'000.00                | 265'889.00          |
| 267                                 | 1                                 | 3'557'982.85          | 3'943'000.00                | 109'940.00          |
| 325                                 | -                                 | 3'863'948.25          | 14'329'000.00               | 391'123.50          |
| 1'543                               | -                                 | 5'005'653.35          | 13'837'000.00               | 390'273.00          |
| 1'585                               | 26                                | 7'904'210.15          | 14'965'000.00               | 407'048.00          |
| 80                                  | 58                                | 7'129'124.15          | 20'256'000.00               | 621'686.50          |
| -                                   | 26                                | 4'512'148.55          | 7'186'000.00                | 218'580.00          |
| 277                                 | 6                                 | 2'092'154.40          | 5'844'000.00                | 186'768.00          |
| -                                   | 14                                | 1'092'673.95          | 3'546'000.00                | 99'621.00           |
| -                                   | -                                 | 1'574'707.45          | 4'783'000.00                | 140'569.00          |
| 567                                 | 83                                | 8'595'892.40          | 15'541'000.00               | 501'533.00          |
| -                                   | 9                                 | 1'134'626.23          | 6'886'000.00                | 174'775.85          |
| 16                                  | -                                 | 2'816'991.29          | 5'261'000.00                | 123'798.00          |
| 37                                  | -                                 | 4'379'970.20          | 7'782'000.00                | 165'407.00          |
| 1'743                               | -                                 | 6'708'629.86          | 16'248'000.00               | 413'775.00          |
| 72                                  | 20                                | 2'579'590.66          | 7'230'000.00                | 178'102.20          |
| 812                                 | -                                 | 8'330'727.90          | 14'004'000.00               | 363'564.50          |
| 15                                  | 16                                | 2'174'648.55          | 7'222'000.00                | 176'928.00          |
| 398                                 | 49                                | 10'312'890.05         | 14'782'000.00               | 386'238.45          |
| -                                   | -                                 | 6'037'751.27          | 18'454'000.00               | 454'149.00          |
| -                                   | -                                 | 1'976'828.20          | 3'823'000.00                | 95'334.00           |
| -                                   | 18                                | 3'007'012.29          | 12'944'000.00               | 319'427.75          |
| 1'212                               | 58                                | 7'981'514.55          | 21'932'000.00               | 533'435.95          |
| 192                                 | -                                 | 4'924'720.30          | 8'526'000.00                | 201'877.00          |
| 149                                 | 40                                | 5'903'917.14          | 28'906'000.00               | 750'074.50          |
| -                                   | -                                 | 2'154'321.95          | 5'551'000.00                | 143'472.00          |
| 1'267                               | -                                 | 4'223'625.51          | 23'343'000.00               | 605'628.00          |
| -                                   | 17                                | 7'236'026.08          | 15'642'000.00               | 335'923.00          |
| 15                                  | 2                                 | 4'152'254.45          | 8'822'000.00                | 210'765.50          |
| 13                                  | 5                                 | 940'669.05            | 4'630'000.00                | 100'368.00          |
| -                                   | -                                 | 3'401'208.38          | 7'183'000.00                | 0.00                |
| 1'112                               | 148                               | 19'092'448.71         | 44'570'000.00               | 1'082'159.55        |

| Ort                                 | Art des Objektes | Baujahr | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|------------------|---------|------------------|------------------------------|
| Ch. des Paleyres 14 - 16            |                  | 1953    | 49               | 2'064                        |
| Pl. de la Palud 13                  | III              | 1948    | 8                | 433                          |
| Pl. de la Palud 14                  | III              | 1948    | 27               | 946                          |
| Ch. de Passerose 2                  |                  | 1935    | 17               | 835                          |
| Rue de la Pontaise 21 - 25          |                  | 1946    | 45               | 3'278                        |
| Rue Pré-du-Marché 11 - 13           | III              | 1908    | 20               | 1'072                        |
| Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3             |                  | 1955    | 57               | 2'829                        |
| Av. Recordon 16                     |                  | 1964    | 28               | 1'627                        |
| Av. du Servan 24                    |                  | 1930    | 10               | 1'064                        |
| Av. de Sévery 14                    |                  | 1947    | 17               | 965                          |
| Av. de Tivoli 8                     | III              | 1957    | 25               | 1'349                        |
| Av. de Tivoli 64 - 66 - 68 - 70     |                  | 1965    | 96               | 5'277                        |
| Av. Victor-Ruffly 51 - 53 - 55      |                  | 1985    | 40               | 3'608                        |
| Rue du Valentin 30 - 32 - 34        | III              | 1974    | 99               | 6'967                        |
| Av. Alexandre-Vinet 7 - 9 - 11 - 13 |                  | 1934    | 79               | 4'744                        |
| <b>Montreux</b>                     |                  |         |                  |                              |
| Av. Nestlé 21                       |                  | 1965    | 46               | 3'538                        |
| <b>Morges</b>                       |                  |         |                  |                              |
| Rue des Fossés 10                   | III              | 1955    | 19               | 1'209                        |
| <b>Nyon</b>                         |                  |         |                  |                              |
| La Levratte E3 N° 2                 |                  | 1991    | 17               | 1'018                        |
| La Levratte 4 - 6                   |                  | 1984    | 41               | 3'309                        |
| <b>Prilly</b>                       |                  |         |                  |                              |
| Rte des Flumeaux 1                  | III              | 1962    | 30               | 2'164                        |
| Rte de Neuchâtel 39                 |                  | 1967    | 20               | 1'104                        |
| Ch. du Vieux-Collège 6 - 8          |                  | 1955    | 33               | 1'926                        |
| <b>Pully</b>                        |                  |         |                  |                              |
| Bd de la Forêt 33 - 35              |                  | 1965    | 40               | 2'703                        |
| Ch. de Mallieu 7                    |                  | 1955    | 20               | 2'121                        |
| Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19      |                  | 1962    | 25               | 2'911                        |
| Ch. de Somais 26 - 28               |                  | 1975    | 22               | 2'158                        |
| Av. du Tirage 11 - 13               |                  | 1968    | 29               | 2'133                        |
| <b>Renens</b>                       |                  |         |                  |                              |
| Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37     |                  | 1975    | 134              | 6'528                        |
| <b>La Tour-de-Peilz</b>             |                  |         |                  |                              |
| Av. des Alpes 29                    |                  | 1963    | 48               | 2'544                        |
| Av. des Alpes 46 - 48               |                  | 1910    | 33               | 2'154                        |
| Ch. de Béranges 16                  |                  | 1967    | 20               | 1'177                        |
| <b>Vevey</b>                        |                  |         |                  |                              |
| Av. Général-Guisan 22 - 24          | III              | 1953    | 37               | 2'319                        |
| Av. Gustave-Coindet 7 - 9           |                  | 1961    | 124              | 6'078                        |
| Rue d'Italie 58                     | III              | 1961    | 26               | 1'335                        |
| Rue de la Madeleine 22              | I / III          |         |                  |                              |
| Rue Jean-Jacques Rousseau 6         | I / III          | 1932    | 27               | 1'687                        |
| <b>Yverdon-les-Bains</b>            |                  |         |                  |                              |
| Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis         |                  | 1959    | 58               | 3'107                        |
| Rue du Valentin 48                  |                  | 1961    | 24               | 1'635                        |
| <b>Zürich</b>                       |                  |         |                  |                              |
| Schützengasse 1                     | II               | 1965    | -                | -                            |
| <b>Total</b>                        |                  |         | <b>4'421</b>     | <b>283'793</b>               |

Zürich

Total



| Geschäftsräume<br>in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>Garagen und<br>Diverses | Gestehungs-<br>Kosten | Geschätzter<br>Verkehrswert | Verbuchte<br>Mieten |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 11                                  | 20                                | 4'674'317.76          | 14'288'000.00               | 299'593.35          |
| 587                                 | -                                 | 1'978'726.52          | 4'571'000.00                | 118'978.00          |
| 317                                 | -                                 | 2'936'408.35          | 7'394'000.00                | 189'933.50          |
| -                                   | 5                                 | 1'263'980.35          | 4'780'000.00                | 111'398.00          |
| 119                                 | 12                                | 4'366'663.87          | 14'850'000.00               | 359'652.20          |
| 517                                 | -                                 | 4'384'797.63          | 7'514'000.00                | 204'383.00          |
| 165                                 | 15                                | 5'610'398.36          | 17'864'000.00               | 423'709.35          |
| 167                                 | 12                                | 3'647'802.05          | 8'115'000.00                | 212'067.25          |
| 33                                  | 8                                 | 3'316'739.14          | 6'543'000.00                | 151'530.00          |
| -                                   | 9                                 | 1'831'455.31          | 4'741'000.00                | 118'277.85          |
| 318                                 | -                                 | 1'585'549.14          | 6'888'000.00                | 186'072.00          |
| 1'229                               | 65                                | 10'385'905.25         | 27'576'000.00               | 751'113.00          |
| -                                   | 50                                | 10'529'024.75         | 17'317'000.00               | 441'077.00          |
| 7'342                               | 83                                | 57'984'261.09         | 64'573'000.00               | 1'545'597.15        |
| 89                                  | 11                                | 6'312'244.01          | 20'935'000.00               | 582'822.00          |
| 108                                 | 36                                | 6'816'736.89          | 21'319'000.00               | 475'101.00          |
| 475                                 | -                                 | 2'657'075.20          | 8'076'000.00                | 199'152.00          |
| 262                                 | 55                                | 5'614'317.90          | 7'685'000.00                | 200'949.15          |
| 65                                  | 52                                | 14'381'986.80         | 15'150'000.00               | 405'922.82          |
| 1'825                               | 12                                | 5'879'950.92          | 18'056'000.00               | 473'217.50          |
| -                                   | 14                                | 1'727'400.70          | 5'055'000.00                | 137'655.00          |
| 32                                  | -                                 | 2'908'005.06          | 9'158'000.00                | 248'019.50          |
| -                                   | 32                                | 6'419'858.23          | 14'887'000.00               | 353'325.00          |
| -                                   | 8                                 | 6'119'157.35          | 8'202'000.00                | 193'796.00          |
| 19                                  | 34                                | 8'562'169.17          | 13'387'000.00               | 354'144.75          |
| -                                   | 19                                | 5'486'783.80          | 9'600'000.00                | 250'268.00          |
| 123                                 | 39                                | 8'412'953.29          | 12'202'000.00               | 285'802.00          |
| 30                                  | 110                               | 13'023'724.60         | 27'005'000.00               | 817'907.35          |
| 188                                 | 31                                | 3'138'308.43          | 10'632'000.00               | 309'675.60          |
| 46                                  | 14                                | 1'752'839.31          | 7'749'000.00                | 213'472.90          |
| -                                   | 12                                | 3'274'549.95          | 6'141'000.00                | 150'789.50          |
| 627                                 | 4                                 | 3'976'933.25          | 11'907'000.00               | 314'768.50          |
| -                                   | 88                                | 7'828'478.58          | 32'869'000.00               | 751'157.00          |
| 921                                 | 9                                 | 2'102'825.87          | 9'943'000.00                | 256'011.00          |
| 1'145                               | -                                 | 2'719'637.27          | 10'557'000.00               | 284'661.00          |
| 221                                 | 29                                | 2'837'660.70          | 13'135'000.00               | 366'435.00          |
| 135                                 | 8                                 | 1'393'871.75          | 6'076'000.00                | 169'416.00          |
| 3'150                               | -                                 | 12'540'632.70         | 50'312'000.00               | 945'636.00          |
| 71'906                              | 2'238                             | 963'870'999.88        | 1'956'042'000.00            | 44'355'327.39       |

I Zusammengebaute Mehrfamilienhäuser.

II Kommerziell genutzte Liegenschaften.

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

IV Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten.

V Liegenschaften im Baurecht.





