



Emissionsprospekt vom 23.05.2024

Vertraglicher Investmentfonds schweizerischen Rechts, Kategorie «Immobilienfonds» | Emission neuer Anteile im Jahr 2024

Emissionsprospekt vom 23.05.2024

Vertraglicher Investmentfonds schweizerischen Rechts, Kategorie «Immobilienfonds» | Emission neuer Anteile im Jahr 2024

Dieser Prospekt und seine Anhänge, einschliesslich der letzten Jahres- und Halbjahresberichte des Fonds «La Foncière», die mit dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung durch Verweis in den Prospekt aufgenommen werden, bilden den Emissionsprospekt gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland («AMAS») «Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018; «**Fachinformation der AMAS**») für die Emission und Kotierung der «La Foncière»-Anteile bei der SIX Swiss Exchange.

Dieser Prospekt und seine Anhänge stellen keinen Prospekt im Sinne des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG») dar; sie wurden keiner Kontrollstelle zur Genehmigung unterbreitet.

Dieser Prospekt ist nur gültig, wenn ihm der letzte verfügbare Jahresbericht beigelegt ist und, soweit vorhanden, der nicht geprüfte Halbjahresbericht, wenn er seit dem letzten Jahresbericht veröffentlicht worden ist. Diese Berichte sind wesentlicher Bestandteil dieses Prospektes.

Der Prospekt von «La Foncière» im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

| | |
|------------------------------|---|
| Börse | SIX Swiss Exchange, Zürich |
| Bezugsfrist | 3. Juni 2024 bis 12. Juni 2024 um 12:00 CET |
| Bezugsverhältnis | 1- neuer Anteil für -13- bisherige Anteile |
| Bezugspreis | CHF 108.41 netto pro neuem Anteil |
| Bezugsrechte | Unverbrieft |
| Liberierung/Kotierung | 18. Juni 2024 |
| Fondsleitung | Investissements Fonciers SA, Lausanne |
| Depotbank | Genfer Kantonalbank (BCGE), Genf |
| Clearing | SIX SIS SA, Olten |
| Valorennummer/ISIN | Anteile: 278.226 – ISIN – CH0002782263 Bezugsrechte: 135003694 – ISIN CH1350036948 |
| Emissionsart | Die Ausgabe erfolgt auf einer «Best Effort»-Basis, daher gibt es keine Festübernahme, nicht gezeichnete Anteile werden nicht ausgegeben und der Emissionsbetrag entsprechend angepasst. |
| Emissionswährung | CHF (Schweizer Franken) |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| Inhalt des Prospektes | 04 |
| Verkaufsrestriktionen | 05 |
| Fehlender Empfehlungscharakter | 06 |
| Bezugsangebot | 07 |
| Risikofaktoren | 11 |
| Allgemeine Angaben | 16 |
| | |
| Jahresbericht 2022/2023 zum 30. September 2023 | 23 |
| Anhang A | |
| | |
| Halbjahresbericht zum 31. März 2024 | 108 |
| Anhang B | |
| | |
| Prospekt mit integriertem Anlagefondsvertrag vom Januar 2024 | 145 |
| Anhang C | |

Bei Widersprüchen in den Texten oder in der Auslegung der verschiedenen Fassungen ist allein die französische Fassung massgebend.

Inhalt des Prospektes

Dieser Prospekt enthält diverse Aussagen hinsichtlich der Zukunft, einschliesslich Aussagen über die künftigen finanziellen und operativen Entwicklungen und Ergebnisse sowie weitere Prognosen und Schätzungen, welche vorausschauend sind oder subjektive Einschätzungen in Bezug auf die aktuellen Absichten oder Erwartungen der Fondsleitung enthalten. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten könnten gleichwohl die tatsächlichen Ergebnisse und die finanzielle Lage von «La Foncière» beeinflussen, welche erheblich von den in diesem Prospekt enthaltenen Informationen abweichen könnten. Naturgemäss enthalten auf die Zukunft gerichtete Aussagen Unsicherheiten sowie bekannte und unbekannte Risiken, da diese auf Ereignissen basieren und/oder von Umständen abhängig sind, die in der Zukunft eintreten könnten oder auch nicht.

Die Ausdrücke «glauben/denken», «antizipieren», «planen», «erwarten», «vorhaben», «einschätzen», «vorhersagen», «vorhaben/beabsichtigen», «festlegen», «annehmen», «dürfen/können», «müssen/sollen» und ähnliche Ausdrücke sollen diese Aussagen hinsichtlich der Zukunft und die subjektiven Einschätzungen, welche in diesem Prospekt vorgenommen werden, kennzeichnen. Diese Aussagen basieren auf Annahmen, Schätzungen und Erwartungen, welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes als vernünftig erachtet, sich in Zukunft jedoch als fehlerhaft oder unbegründet erweisen können. Die Risiken und Unsicherheiten, denen die Fondsleitung und «La Foncière» ausgesetzt sind und welche somit einen Einfluss auf die Genauigkeit dieser Aussagen hinsichtlich der Zukunft haben können, umfassen unter anderem jene Faktoren, welche im Abschnitt über die «Risikofaktoren» dargelegt werden.

Für den Fall, dass eines dieser Risiken eintritt oder eine zugrunde liegende Annahme nicht eintritt, können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in diesem Prospekt angegebenen abweichen. Die potentiellen Investoren dürfen sich daher nicht vorbehaltlos auf diese Prognosen verlassen. Darüber hinaus gilt es festzuhalten, dass selbst wenn die Betriebsergebnisse, die finanzielle Lage und die Liquidität von «La Foncière», die Entwicklung des Sektors in dem dieser Fonds aktiv ist und die Auswirkungen von Übernahmen auf diesen, den in diesem Prospekt enthaltenen Prognosen entsprechen, können diese Ergebnisse und Entwicklungen nicht als Hinweis auf die zukünftigen Resultate und Entwicklungen angesehen werden.

Vorbehaltlich der Vorschriften zur AdhocPublizität der SIX Swiss Exchange, übernehmen die Fondsleitung und die Depotbank keine Verpflichtung die Prognosen zu aktualisieren oder zu begründen, weshalb die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen in diesen Prognosen vorhergesehenen abweichen können.

Dessen ungeachtet werden die Fondsleitung und die Depotbanken am Ende der Bezugsfrist eine Mitteilung herausgeben, in welcher sie die Anzahl der ausgegebenen und zu kotierenden Anteile angeben.

Verkaufsrestriktionen

U.S.A. – U.S. persons

The « La Foncière » fund has not been, and will not be, registered in the United States of America (the « United States ») under the United States Investment Company Act of 1940. Units of the « La Foncière » fund have not been registered, and will not, be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (the « Securities Act ») or with any securities regulator of any state or other jurisdiction in the United States. Therefore, units of the « La Foncière » fund may not be offered, sold or distributed in the United States and its territories.

The units of this fund may not be offered, sold or distributed to U.S. persons as defined under the Securities Act, except in accordance with Regulation S under the Securities Act.

The units have not been approved or disapproved by the United States Securities and Exchange Commission or any state securities commission in the United States or any other United States regulatory authority, nor have any of the foregoing authorities passed upon or endorsed the merits of this offering or the accuracy or adequacy of this prospectus. Any representation to the contrary may be a criminal offence in the United States.

Each purchaser of a unit will be deemed to have acknowledged, represented and warranted that he/she/it understands and agrees to the foregoing.

United Kingdom

The offered units are not being offered or sold to any person in the United Kingdom, except under circumstances which will not result in an offer of securities to the public in the United Kingdom within the meaning of Part VI of the Financial Services and Markets Act 2000 (« FSMA »).

The issuer represents and agrees that:

- a) it has only communicated or caused to be communicated and will only communicate or cause to be communicated an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the FSMA received by it in connection with the issue or sale of any units in circumstances in which section 21(1) of the FSMA does not apply to the issuer; and
- b) it has complied and will comply with all applicable provisions of the FSMA with respect to anything done by it in relation to any units in, from or otherwise involving the United Kingdom.

Espace Economique Européen (EEE)

In Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums wurden und werden keine Anteile des « La Foncière »-Investmentfonds öffentlich angeboten oder veräussert.

Im Allgemeinen gilt, dass die Fondsleitung und die Depotbank den Kauf, den Tausch oder die Übertragung von Anteilen an natürliche Personen und juristische Personen in bestimmten Ländern oder Regionen verbieten oder einschränken können.

Fehlender Empfehlungscharakter

Beschliesst ein Anleger, «La Foncière»-Anteile zu erwerben oder zu veräussern, muss er sich hierbei auf seine eigene Analyse dieses Fonds und seine eigene Einschätzung der damit verbundenen Vorteile und Risiken stützen. Der Anleger wird namentlich aufgefordert, eine Prüfung seines Risikoprofils durchzuführen, die mit den «La Foncière»-Anteilen einhergehenden Sonderrisiken abzuwägen und sich über die mit einem solchen Kauf verbundenen Risiken kundig zu machen.

Dieser Prospekt stellt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Zeichnung anderer Wertschriften als jener, auf die dieser Prospekt Bezug nimmt, dar. Auch stellt der Prospekt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zur Zeichnung der «La Foncière»-Anteile dar, für den Fall, dass ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig wäre.

Da in Ländern ausserhalb der Schweiz keinerlei Massnahmen zur Eintragung oder Genehmigung der «La Foncière»-Anteile ergriffen wurden, fordern die Fondsleitung und die Depotbank die im Besitz dieses Prospektes befindlichen Personen dazu auf, sich über das Vorhandensein derartiger Verbote in ihrem jeweiligen Land kundig zu machen und diese einzuhalten.

Bezugsangebot

Rechtliche Grundlage

Investissements Fonciers SA, Lausanne, in ihrer Funktion als Leitung des Investmentfonds «La Foncière», eines vertraglichen Fonds schweizerischen Rechts der Kategorie «Immobilienfonds», hat die Ausgabe neuer Anteile des Fonds «La Foncière» beschlossen.

Ausgehend von 13'608'177 im Umlauf befindlichen Anteilen des Fonds «La Foncière» werden maximal 1'046'782 neue «La Foncière»-Anteile den Inhabern bestehender Anteile zu den in die-sem Prospekt dargelegten Bedingungen angeboten.

Da die Ausgabe auf einer «Best Effort»-Basis beruht, d.h. ohne Festübernahme erfolgt, werden nicht bezogene Anteile nicht ausgegeben und der Ausgabebetrag wird entsprechend gekürzt. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile legt die Fondsleitung mit Ablauf der Bezugsfrist, in Abhängigkeit von den eingegangenen Zeichnungen fest. Folglich kann die Zahl der ausgegebenen Anteile unter den Erwartungen liegen. Die Genfer Kantonalbank (BCGE) behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht bezogenen Anteile ganz oder teilweise zu zeichnen.

Falls die Inhaber der bestehenden Anteile ihre Bezugsrechte nicht vollständig ausüben oder diese Rechte teilweise oder vollumfänglich verkaufen, können sich neue Anleger durch Zeichnung zum unten genannten Bezugspreis zuzüglich der gegebenenfalls anfallenden Kosten für die in diesem Zusammenhang üblicherweise erforderlichen Bezugsrechte an dieser Kapitalerhöhung beteiligen.

Bezugsfrist

3. Juni 2024 bis 12. Juni 2024 um 12:00 Uhr (CET)

Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt. -13- bisherige Anteile berechtigen zum Bezug -1- neuen Anteils gegen Bezahlung des Bezugspreises in bar.

Bezugspreis

Der Bezugspreis beträgt CHF 108.41 netto pro neuem Anteil. Der Preis wurde im Einklang mit dem «Prospekt mit integriertem Fondsvertrag» festgelegt; er basiert auf dem Nettoinventarwert (nach Abzug der Ausschüttung) zum letzten Halbjahresabschluss, d.h. dem 31. März 2024. Hinzu kommen die kumulierten Erträge sowie die Ausgabe-kommission und die im Fondsvertrag vorgesehenen Nebenkosten.

Zuteilung der Bezugsrechte

Die Zuteilung der Bezugsrechte erfolgt am 31. Mai 2024 (nach Börsenschluss). Die Anteile werden ex-Bezugsrecht ab dem 3. Juni 2024 gehandelt.

Valorennummer / ISIN / Symbol

| | Anteile | Bezugsrechte |
|----------------------|----------------|---------------------|
| Valorennummer | 278'226 | 135003694 |
| ISIN | CH0002782263 | CH1350036948 |
| Symbol | FOC | FOC1 |

Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 18. Juni 2024.

Verbriefung der Anteile

Die neu ausgegebenen Anteile werden nicht als physische Wertschriften ausgehändigt. Sie werden als Bucheffekten im Sinne von Art. 973b OR und des Bundesgesetzes über Bucheffekten (BEG) vom 3. Oktober 2008 ausgegeben und durch die Einreichung einer Globalurkunde bei der SIX SIS AG geschaffen, welche die Gesamtheit der ausgegebenen Anteile repräsentiert. Die Anteilseigner sind nicht berechtigt, die Aushändigung oder den physischen Ausdruck der Anteile zu verlangen.

Die Anteile werden an der SIX Swiss Exchange gehandelt und die Verrechnung erfolgt über die SIX SIS AG.

Ausschüttungen

Die neuen Anteile sind ab dem 1. Oktober 2023 für das Geschäftsjahr 2023/2024 dividendenberechtigt. Die Dividende wird in Übereinstimmung mit dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag berechnet und ausgeschüttet.

Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile wurde beantragt und gemäss dem Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange gewährt und wird zum 18. Juni 2024 erfolgen. Der Handel wird in Schweizer Franken (CHF) abgewickelt.

Die Fondsleitung wird die Anzahl der tatsächlich auszugebenden neuen Anteile sowie die Anzahl der zu kotierenden Anteile nach Ablauf der Bezugsfrist bekannt geben.

Bezugsrechte

Unverbrieft.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Anteile werden in der Form von Bucheffekten im Depot eines Bankinstituts verwahrt, die Bezugsrechte werden den Anlegern durch ihre Depotbank zuerkannt und müssen im Einklang mit den Anweisungen der Depotbank ausgeübt werden. Jeder bereits existierende Anteil berechtigt zu einem Bezugsrecht.

Handel mit Bezugsrechten

Die Bezugsrechte können vom 3. bis zum 10. Juni 2024 an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Danach verfallen sie wertlos und ohne Entschädigung. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich. Der Wert, zu dem die Bezugsrechte an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden, hängt von den Veränderungen bei Angebot und Nachfrage ab. Es wird nicht garantiert, dass sich für die Bezugsrechte während dieses Zeitraums ein aktiver und dynamischer Markt entwickelt. Es kann nicht garantiert werden, dass die Kurse der Bezugsrechte unverändert bleiben.

Die Depotbank behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist alle oder einen Teil der nicht erworbenen Anteile zu zeichnen.

Verwendung des Nettoemissionserlöses

Der Nettoerlös aus dieser Emission wird zur Absicherung der Finanzierung zahlreicher, bereits laufender und künftiger Bauprojekte sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden verwendet. Die bestehenden Hypothekarverpflichtungen können ebenfalls reduziert werden, um in der Zukunft neue Käufe zu ermöglichen.

Laufende Investitionen

Die Bau- und energetischen Sanierungsprojekte mit einem Gesamtwert von rund CHF 51,4 Millionen, sind die Folgenden:

| Sanierungs- und Bauprojekte | Budget | Verkehrswert 31.03.2024 | Neue Wohnungen |
|--|-------------------|----------------------------|----------------|
| Rte d'Oron 14 B, Lausanne | 14'960'000 | 7'183'000 | 35 |
| Av. de Béthusy 80 – 82 – 84, Lausanne | 5'175'000 | 13'043'000 | 6 |
| Rue de la Pontaise 25, Lausanne | 3'530'000 | 7'991'000 | 2 |
| Ch. du Vieux Collège 6 – 8, Prilly | 4'940'000 | 9'158'000 | 4 |
| Rue de Bugnon 31 – 33 – 35 – 37, Renens | 9'100'000 | 27'005'000 | – |
| Rue de Lausanne 63 – 65, Genève | 4'230'000 | 53'845'000 | – |
| Côté Parc, av. Trembley 12 A – D, Genève <i>fin des travaux</i> | 9'500'000 | 155'214'000 | 216 |
| Total | 51'435'000 | 273'439'000 | 263 |

Zukünftige Investitionen

Die (im Fall der Erteilung der jeweiligen Baubewilligungen und der Genehmigung durch den Verwaltungsrat) in Prüfung befindlichen Projekte mit einem Gesamtwert von rund CHF 29,5 Millionen, sind die Folgenden:

| Sanierungs- und Bauprojekte | Budget | Verkehrswert 31.03.2024 | Neue Wohnungen |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|
| Av. des Alpes 29, La Tour de Peilz | 4'155'000 | 10'632'000 | – |
| Av. de Roveray 20, Genève | 850'000 | 4'578'000 | – |
| Rue de la Pontaise 21, Lausanne | 3'130'000 | 6'859'000 | 4 |
| Av. Tivoli 8, Lausanne | 2'450'000 | 6'888'000 | 2 |
| Rue Saint-Ours 5, Genève | 4'430'000 | 26'682'000 | – |
| Rue Henri-Frédéric-Amiel 1, Genève | 1'280'000 | 11'051'000 | – |
| Av. Moise-Duboule 23 – 25, Genève | 13'200'000 | 9'739'000 | 16 |
| Total | 29'495'000 | 76'429'000 | 22 |

Bei der Ausgabe neuer Anteile setzt der Fonds « La Foncière » seine Finanzierungspolitik fort, die seit Jahren darin besteht, Fremdfinanzierung bis zum Erreichen einer angemessenen Schwelle in Anspruch zu nehmen, ab der es notwendig wird, eine Kapitalerhöhung vorzunehmen, um die Schulden zu reduzieren und um in Abhängigkeit von den sich bietenden Marktchancen neue Hypothekarverpflichtungen eingehen zu können. Das Ziel ist die Finanzierung der Entwicklung des Immobilienportfolios von « La Foncière » sowie die Suche nach neuen Investitionsmöglichkeiten.

Risikofaktoren

« La Foncière » ist ein Immobilienanlagefonds der Art « Immobilienfonds », der in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist und für den die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 gelten. Dieser Fonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Anleger, die den Kauf von Anteilen dieses Fonds im Rahmen dieser Emission erwägen, werden aufgefordert, die besonderen Risikofaktoren, die wir unten als nicht abschliessende Aufzählung aufführen werden, zur Kenntnis zu nehmen. Diese Risiken können sowohl die Ertragslage des Immobilienfonds als auch die Bewertung des Fondsvermögens oder gar den Börsenkurs beeinflussen.

Der Fonds « La Foncière » investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Wallis, Waadtland und Zürich. Die meisten Liegenschaften werden über Immobiliengesellschaften gehalten, deren Kapital « La Foncière » zu 100% gehört.

Die Westschweiz ist ein Anlageschwerpunkt, ebenso wie die städtischen/entwickelten Gebiete – im Gegensatz zu rein ländlichen Gebieten.

Die wesentlichen Risiken (nicht abschliessend aufgezählt), welche dem Fonds inhärent sind, bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen der Börsenmärkte.

Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.

Die Hauptrisiken des Immobilienfonds können wie folgt kategorisiert werden:

Abhängigkeit von Konjunkturerwicklungen

« La Foncière » investiert in Immobilien, deren Wert von Konjunkturerwicklungen sowie von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt. « La Foncière » konzentriert sich auf den Erwerb von Mietliegenschaften, in erster Linie Wohnungen, jedoch auch auf einen kleinen Anteil an Geschäfts- und Mischliegenschaften in Grossstädten der Westschweiz, in städtischen Gebieten mit als positiv beurteilten Entwicklungsperspektiven. Eine Verlangsamung der Konjunktur kann negative Auswirkungen auf die Rentabilität der Anlage herbeiführen (wie erhöhter Leerstand, Änderung der Inflationsrate, Attraktivitätsverlust der wirtschaftlichen Einflussgebiete in der Westschweiz gegenüber anderen internationalen Städten). Ein Rückgang der konjunkturellen Entwicklung kann ausserdem negative Folgen für den Börsenmarkt haben, was sich wiederum auf die SIX Swiss Exchange und somit auf den Kurs der « La Foncière »-Anteile auswirken kann.

Änderungen des Schweizerischen Immobilienmarkts

Zyklische Schwankungen der Angebots- und der Nachfrageseite können sowohl auf dem Mietermarkt als auch auf dem Eigentumsmarkt auftreten. Diese Schwankungen hängen nicht zwingend mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zusammen. Ein Überangebot kann zu einem Rückgang der Mieteinnahmen sowie der Immobilienpreise führen, wohingegen eine Angebotsverknappung zu einem Preisanstieg führen kann. Darüber hinaus ist nicht auszuschliessen, dass sich die Wertentwicklung von Immobilien je nach deren Lage sehr unterscheiden kann. Dieser Vorbehalt muss auf Immobilienerträge erstreckt werden, welche auch je nach Belegungsrate und Gebühren, die nicht linear sind, variieren können.

Eingeschränkte Liquidität

Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich im Allgemeinen durch eine verminderte Liquidität aus, welche mehr oder minder stark ausgeprägt sein und sich entsprechen negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der begrenzten Liquidität besteht ferner das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. nach dem Verkauf einer grossen Anzahl von Anteilen) von Immobilien, Objekten oder grossen Immobilienbeständen, aufgrund ungünstiger Konditionen und/oder Marktbedingungen nicht oder nur durch Preiszugeständnisse realisiert werden kann.

Entwicklung der Zinssätze/der Inflation

Änderungen bei den Zinssätzen, insbesondere bei den Hypothekenzinsen sowie der Inflation und/oder der Inflationserwartungen können einen erheblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Liegenschaften sowie auf die Entwicklung der Mieteinkünfte und auf die Finanzierungskosten haben.

Bewertung der Liegenschaften

Die Entwicklung von Immobilien hängt von einer grossen Anzahl an Faktoren ab (z.B. Standort, Alter der Konstruktion, Wartungszustand, Qualität des Mietgegenstandes, Mietzinsentwicklung, Solvenzrisiken der Mieter, Leerstandrisiken, Möglichkeit zur Verbesserung der Erträge, potenzielle Kapitalerträge) einschliesslich einer gewissen subjektiven Wertung dieser unterschiedlichen Faktoren. Die Immobilienwerte, welche vom Fonds an einem bestimmten Stichtag ermittelt und von den mit der Bewertung beauftragten unabhängigen Gutachtern überprüft werden, können von daher vom realisierten Verkaufspreis abweichen, da dieser auf der Grundlage von Angebot und Nachfragen zum Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt wird.

Der Bau von Gebäuden

Der Bau von Gebäuden, insbesondere von Grossprojekten birgt Risiken (Kosten, Qualität und/oder Verzug) bezüglich der Planung und Realisierung des Bauvorhabens. Bis zur Fertigstellung der Arbeiten, können die Investitionen auch erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum erfordern und es kann vergleichsweise lange dauern, bis diese Bauten eine Rendite erwirtschaften.

Risiken im Zusammenhang mit der Umwelt

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte zum Zeitpunkt des Erwerbs um mögliche Umweltrisiken zu identifizieren. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass verdeckte Altlasten zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt werden

Änderungen der Gesetze und Regularien

Etwas nachträgliche Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Behördenpraxis, insbesondere in den Bereichen des Steuerrechts, des Mietrechts, des Umweltschutzes und der Raum- und Bauplanung, können sich auf den Preis der Liegenschaft, die Einkünfte und Kosten und infolgedessen auch auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile auswirken.

Darüber hinaus möchten wir Anleger darauf hinweisen, dass die historische Performance der Fondsanteile keinen Indikator für die künftige Performance darstellt.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die oben genannten spezifischen Risiken bestehen auch im Zusammenhang mit Anlagen in Immobilienwerten, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist beim Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu beachten, dass diese unter Umständen mit schwer identifizierbaren Kosten verbunden sein können. Darüber hinaus kann es sein, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Beteiligung kein ausreichend liquider Sekundärmarkt vorhanden ist.

Potentielle Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können zwischen der Fondsleitung und ihren Beauftragten entstehen. Um solche potentiellen Konflikte zu identifizieren, zu reduzieren und zu bewältigen, haben die Fondsleitung und ihre Beauftragten interne Massnahmen ergriffen, welche solche Konflikte jedoch nicht völlig ausschliessen können.

Preisfestsetzung auf dem Sekundärmarkt

Es kann nicht garantiert werden, dass die Anteile zu einem Preis gehandelt werden, der gleich oder höher als der Ausgabepreis oder der Nettoinventarwert ist; unter bestimmten Umständen kann der Kurs der Anteile erheblich vom Nettoinventarwert der Anteile abweichen (Agio/Disagio). Weiter ist zu beachten, dass eine Erhöhung des Preises der Anteile in der Vergangenheit kein Hinweis auf eine gleichlaufende Entwicklung in der Zukunft ist. Die zeitweilige und ausnahmsweise Aussetzung des Rückkaufes von Anteilen im Interesse aller Anleger, insbesondere, wenn eine grosse Anzahl von Anteilen gekündigt wird, kann erhebliche Auswirkungen auf den Preis der Anteile auf dem Sekundärmarkt haben.

Konzentrationsrisiko

Da der Immobilienfonds stark in Immobilien in der Westschweiz investiert ist, wird die Bewertung des Fondsvermögens sowie der Anteile massgeblich vom wirtschaftlichen Umfeld dieser Region beeinflusst. Diese kann sich ähnlich oder gegensätzlich zu einer grösseren (schweizerischen oder auch internationalen) Volkswirtschaft entwickeln. Massnahmen zur Minderung des Konzentrationsrisikos werden entsprechend nicht nach einem geografischen Ansatz getroffen, sondern durch sektorielle Diversifizierung der in dieser Region gehaltenen Objekttypen (Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzung), die sich je nach wirtschaftlichen Ereignissen unterschiedlich entwickeln können.

Risiken aufgrund des Klimawandels

Risiken aufgrund des Klimawandels werden mit einer Strategie adressiert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit der bestehenden Liegenschaften des Immobilienparks zu verbessern oder, in neue oder bestehende Objekte zu investieren, welche die von Bund, Kantonen oder Gemeinden verabschiedeten Umwelt- und Planungsstandards berücksichtigen. Entsprechend verfolgt die Fondsleitung eine Strategie, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl in den Akquisitionsprozess als auch in die Verwaltung der bestehenden Liegenschaften mittels Optimierungs- und Renovationsarbeiten integriert und mit Hilfe von Nachhaltigkeitskennzahlen, die jährlich von der Fondsleitung berechnet werden, gemessen wird. Die wichtigsten Kennzahlen (Schlüsselkennzahlen) dienen der Überwachung der Fortschritte bei der Erreichung der Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese Schlüsselkennzahlen werden anhand der erhobenen Daten berechnet und zusammen mit den finanziellen Kennzahlen im Jahresbericht veröffentlicht. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird gemäss den Empfehlungen der AMAS vervollständigt. Schlüsselkennzahlen sind unter anderem:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂ / m²)
- Wärmeabgabeindex (MJ / m²)
- Stromverbrauch (kWh / m²)
- Wasserverbrauch (m³ / m²)
- Beurteilung Swiss Sustainable Real Estate Index – «SSREI» des Immobilienportfolios

Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitsstrategie

Die für die Messung der Ziele und die Bewertung der Immobilien erforderlichen Daten werden vornehmlich bei Drittanbietern erhoben. Damit einher gehen im Wesentlichen folgende Risiken: Das Risiko der Abhängigkeit von der Drittgesellschaft, das Risiko der Beendigung der Zusammenarbeit mit der Drittgesellschaft sowie das Risiko eines Datenfehlers. Diese Risiken werden im Rahmen der mit den Drittgesellschaften abgeschlossenen Verträge adressiert. Darüber hinaus kann jede Änderung des Rechtsrahmens, z.B. die Verabschiedung immer strengerer Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf das Geschäft, die Kosten und die Rentabilität des Immobilienfonds haben.

Risiken die sich aufgrund der «Best Effort»-Ausgabe ergeben

Die Ausgabe erfolgt auf «Best Effort»-Basis im Rahmen eines öffentlichen Angebots in der Schweiz. Der ausgewiesene Preis für den Handel mit Anteilen des «La Foncière»-Fonds, welcher ab dem 3. Juni 2024 (ohne Bezugsrechte) möglich ist, wird auf der Grundlage des geplanten Bezugsverhältnisses für ein maximales Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle angebotenen Anteile gezeichnet oder platziert werden und von daher nicht die gesamte Anzahl von ursprünglich geplanten Anteilen ausgegeben werden kann, wird das Bezugsverhältnis nicht angepasst (gemäss Fachinformation der AMAS). Entsprechend kann der für die Anteile angebotene Preis (ohne Bezugsrechte) im Nachhinein als nicht angemessen erscheinen. Nach der Ausgabe der Anteile ist es nicht mehr möglich den Preis/Kurs über das Bezugsverhältnis zu beeinflussen.

Wertentwicklung in der Vergangenheit

Darüber hinaus möchten wir Anleger darauf hinweisen, dass die historische Performance der Fondsanteile keinen Indikator für die künftige Performance darstellt.

Allgemeine Angaben

Allgemeine Informationen in Bezug auf den « La Foncière »-Fonds

« La Foncière » ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts, spezifisch ein « Immobilienfonds » im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2016. Der Fondsvertrag wurde von Investissements Fonciers SA in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung mit der Zustimmung der Genfer Kantonalbank (BCGE) als Depotbank erstellt, bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA eingereicht und von der Eidgenössischen Bankenkommission am 12. Dezember 1994 erstmals genehmigt. Der « La Foncière »-Fonds besteht allerdings bereits seit 1954 und wurde auf unbestimmte Zeit eingerichtet.

« La Foncière » ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienanlagefonds schweizerischen Rechts.

Kreis der Anleger

Der Kreis der Anleger des « La Foncière »-Fonds ist unlimitiert. Die Fondsanteile können daher an Privatanleger sowie an qualifizierten Anleger angeboten werden (weitere Informationen finden Sie im Abschnitt « Verkaufsrestriktionen »).

Anlageziel und Anlagepolitik

Im Rahmen seines Anlageziels, welches in erster Linie darin besteht, den Anlegern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren, erwirbt « La Foncière » Immobilien, die in erster Linie zum Zweck der Vermietung genutzt werden. Die Westschweiz ist ein Anlagenschwerpunkt, ebenso wie die städtischen/entwickelten Gebiete, im Gegensatz zu rein ländlichen Gebieten.

Klassisches Anlegerprofil

Dieser Fonds ist für Anleger geeignet, die von den eigentlichen Immobilienvorzügen profitieren möchten, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile beibehalten, welche die Übertragbarkeit der Anteile mit sich bringt.

Das Vorstehende ist ohne Einschränkung auf Privatanleger oder institutionelle Anleger anwendbar, wobei das Anlagevolumen vom jeweiligen Vermögen und der Risikobereitschaft, der Verfügbarkeit von Kapital oder der Erfahrung des Anlegers mit dieser Art von Anlagen abhängt.

In allen Fällen ist « La Foncière » besonders für Investoren gedacht, deren Anlageziele mittelfristig und langfristig sind.

Besteuerung

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Daher unterliegt er grundsätzlich weder einer Gewinn- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Immobilienbesitz. Die Erträge aus direktem Immobilienbesitz unterliegen der Besteuerung beim Fonds selbst und sind beim privaten Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Immobilienbesitz sind nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die Fondsleitung kann die vollständige Rückerstattung der auf inländischen Erträgen erhobenen eidgenössischen Verrechnungssteuer für den Immobilienfonds verlangen.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Einkünfte und Kapitalerträge aus direktem Immobilienbesitz sowie Kapitalgewinne aus Beteiligungen und anderen Aktiven, die über separate Coupons ausgeschüttet werden, unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen gegebenenfalls zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Darüber hinaus können Erträge wie Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder einbehalten, vollumfänglich oder teilweise einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen, je nachdem, wer die Anteile direkt oder indirekt hält.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für die Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen werden durch die Steuergesetze und Vorschriften im Domizilland des Anlegers geregelt. Anlegern wird empfohlen, sich für sämtliche, diesbezüglichen Informationen an ihren Steuerberater zu wenden. Die steuerlichen Konsequenzen für den Anleger können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen in Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

Der Immobilienfonds hat den nachfolgenden Steuerstatus:

Automatischer, internationaler Informationsaustausch in Steuerangelegenheiten (Automatischer Informationsaustausch):

Dieser Immobilienfonds wird im Hinblick auf den automatischen Informationsaustausch gemäss den Common Reporting Standards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OWZE) bezüglich der Finanzberichterstattung als eine nicht meldepflichtige Finanzinstitution qualifiziert.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den USSteuerbehörden als ein *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Abschnitte 1474 – 1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der einschlägigen Vorschriften, nachfolgend « FATCA ») registriert.

Letzte Kapitalerhöhung des « La Foncière »-Fonds

Am 31. März 2020 erfolgte eine Kapitalerhöhung mittels Ausgabe von neuen Anteilen von 10%, wodurch sich die Gesamtzahl der Anteile auf 13'608'177 erhöhte.

Bewertung und weitere Informationen und Kennzahlen

| | Nettovermögen | NIV | Börsenpreis | Dividende |
|--------|---------------|--------|-------------|---------------|
| 30.09 | CHF | CHF | CHF | CHF |
| 2023 | 1'405'462'723 | 103.30 | 127.50 | 2.52 |
| 2022 | 1'375'796'725 | 101.10 | 126.50 | 2.47 |
| 2021 | 1'289'119'348 | 94.75 | 156.10 | 2.27 |
| 2020 | 1'226'246'577 | 90.10 | 132.80 | 2.20 |
| 2019 | 1'062'770'588 | 85.90 | 121.20 | 2.17 + 1.143* |
| 2018** | 1'025'637'960 | 82.90 | 106.40 | 2.15 |
| 2017 | 936'066'981 | 72.65 | 110.00 | 2.13 |

* Ordentlicher und ausserordentlicher Vertrieb

** Rapportierter Split der Anteile 1:10 am 21.02.2018

Aufteilung des Portfolios zum 30. September 2023

| | | |
|--|-----|---------------|
| Wohngebäude | CHF | 1'071'765'000 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | CHF | 244'664'000 |
| Gemischte Bauten | CHF | 410'881'000 |
| Bauland, Abrissgebäude, Gebäude im Bau | CHF | 178'579'000 |

Ende des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.

Die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind Bestandteil des Prospektes (Anhänge A und B).

Wichtige Änderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem Zeitpunkt des letzten Abschlusses haben keine wichtigen Änderungen des Vermögens, der Finanzlage und der Ergebnisse stattgefunden.

Leitungsgremien des Anlagefonds « La Foncière »

Fondsleitungsorgan ist die «Investissements Foncières SA», Lausanne. Die Investissements Foncières SA, Lausanne ist eine seit dem 12. November 1954 im Handelsregister des Kantons Waadt eingetragene Aktiengesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung des Schweizerischen Immobilienfonds « La Foncière » sowie die Verwaltung ihres eigenen Vermögens.

Ihr Kapital beträgt CHF 1 Million, bestehend aus 1'000 Namenaktien zu einem Nominalwert von je CHF 1'000.–, mit eingeschränkter Übertragbarkeit (Vinkulierung).

Verwaltungsrat:

- Christian Donzé, Präsident
Mitglied der Generaldirektion der Walliser Kantonalbank, Sitten
- Daniel Wenger, Vizepräsident
Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank, Freiburg
- Nicolas Krügel
Präsident der Generaldirektion der Genfer Kantonalbank (BCGE), Genf
- Jean-Philippe Rochat
Rechtsanwalt, Kellerhals Carrard, Lausanne
- Bloch Michael
Mitglied diverser Verwaltungsräte, Thalwil

Mitglieder der Geschäftsleitung:

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

Depotbank:

- Genfer Kantonalbank (BCGE)

Gerichtsverfahren und Verurteilungen

Keines der Mitglieder der Leitungsgremien und seiner Revisionsstelle wurde in den letzten fünf Jahren wegen eines Vermögensdeliktes (Verbrechen oder Vergehen) verurteilt oder von den Gerichts- oder Aufsichtsbehörden (einschliesslich der bezeichneten Berufsverbände) im Zusammenhang mit einem solchen Verbrechen oder Vergehen sanktioniert.

Verfahren vor Zivil-, Schieds- und Verwaltungsgerichten

Es sind keine Verfahren vor Zivil-, Schieds- oder Verwaltungsgerichten hängig oder angedroht.

Mitarbeiterbeteiligung

Es sind keine Mitarbeiterbeteiligungspläne vorhanden.

Publikationsorgane des Immobilienfonds

Bei den Publikationsorganen des Fonds handelt es sich um die Folgenden:

- Für die Veröffentlichung des Preises des börsenkotierten Anteils: www.swissfnddata.ch.
- Bei Änderungen des Fondsvertrags, der Fondsleitung oder der Depotbank oder im Fall einer Auflösung des Immobilienfonds, www.swissfunddata.ch.

Informationspolitik

Die Geschäftsleitung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Ende des Geschäftsjahres einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

Innerhalb von zwei Monaten nach dem Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres veröffentlicht die Geschäftsleitung einen Halbjahresbericht.

Die Geschäftsleitung informiert jene Anleger, welche diesbezüglich den Wunsch äussern, über die Berechnungsgrundlage des Nettoinventarwerts der Anteile. Wenn Anleger detaillierte Informationen über bestimmte Vorgänge der Geschäftsleitung erhalten möchten, wie etwa über die Ausübung von Rechten, die sich aus der Gesellschafterstellung oder dem Gläubigerstatus oder dem Risikomanagement ergeben, muss die Geschäftsleitung ihnen jederzeit die gewünschten Informationen zur Verfügung stellen. Die Anleger können beim Gericht des Sitzes der Geschäftsleitung beantragen, dass die Revisionsstelle oder ein anderer Sachverständiger die zu verifizierenden Sachverhalte prüft und ihnen einen diesbezüglichen Rechenschaftsbericht zur Verfügung stellt.

Kontakt

Die Fondsleitung wird gewährleistet durch die:

Investissements Fonciers SA

Chemin de la Joliette 2

1006 Lausanne

Tél. +41 21 613 11 88

www.lafonciere.ch

Die Funktion der Depotbank wird gewährleistet durch die:

Genfer Kantonalbank (BCGE)

Quai de l'Île 17

Postfach 2251

1211 Genf 2

Tél. +41 58 211 21 00 – Fax +41 58 211 21 99

www.bcge.ch

Informationen über Dritte

Revisionsstelle:

PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne

45, Avenue C.F. Ramuz

1001 Lausanne

Ständige Experten:

- Louis GANTY, diplomierter Immobilienexperte, Corsier
- Bénédicte MONTANT, Architekt EAUG-REG A-SIA-AGA, Genf
- Informations- und Ausbildungszentrum Immobilien AG (CIFI/IAZI), Zürich mit verantwortlichen Personen Frau Roxane MONTAGNER, Master of Arts Management & Economics UZH, Genf und Herr Raphael BOURQUIN, Master EPFL in Immobilienexpertise, Lausanne. Frau Roxane MONTAGNER und Herr Raphaël BOURQUIN sind jeweils für die Westschweiz zuständig und Angestellte des Informations- und Ausbildungszentrums Immobilien AG in Zürich (CIFI/IAZI). Diese Gesellschaft ist unter anderem auf die Bewertung von Immobilien spezialisiert.

Die Zahlstellen

| | |
|-------------------------------------|--|
| 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 |

Es gibt keinen Vertriebspartner, da der Fonds an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist.

Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Für das Anbieten und den Verkauf der Anteile der La Foncière in der Schweiz oder von der Schweiz aus gilt Schweizerisches Recht. Der Gerichtsstand befindet sich am Sitz der Fondsleitung Investissements Foncières SA in Lausanne.

Haftung für Prospektinhalt

Die Fondsleitung, die Investissements Foncières SA in Lausanne, übernimmt die vollumfängliche Haftung für den Inhalt des vorliegenden Emissionsprospektes und bestätigt, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach ihrem besten Wissen zutreffend sind und dass keine wichtigen Tatsachen ausgelassen wurden.

Lausanne, den 23. Mai 2024

Die Fondsleitung Investissements Foncières SA
Michael Loose, CEO
Jean-Marie Pilloud, CFO



Jahresbericht 2022/2023 zum 30. September 2023

Anhang A

2022

2023

Jahres—
bericht

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 |
| Performance 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 Nutzung und Kantonen</i> | 21 |
| <i>Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung</i> | 21 |
| <i>Hypothekarische Verbindlichkeiten</i> | 22 |
| <i>Akquisitionen</i> | 22 |
| 2023 durchgeführte Entwicklungs- und Optimierungsprojekte | 23 |
| Entwicklungsprojekte, Bauvorhaben und Renovationen | 24 |
| <i>Bauvorhaben</i> | 25 |
| <i>Renovationen</i> | 28 |
| Finanzbericht | 32 |
| Vermögensrechnung | 33 |
| Erfolgsrechnung | 35 |
| Verwendung des Erfolges | 36 |
| Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 37 |
| Anhänge | 38 |
| Bewertungsgrundsätze | 39 |
| Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen und Garantien | 40 |
| Offizielle Couponzahlstellen | 40 |
| Immobilien-gesellschaften | 40 |
| Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben) | 40 |
| Vergütung der Fondsleitung | 41 |
| Vergütung der Depotbank | 41 |
| Inventar der Liegenschaften | 41 |
| Liegenschaftenverzeichnis | 42 |
| Kurzbericht der Prüfgesellschaft | 48 |

La Foncière Verantwortungsbewusst

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 54 |
| Eckdaten | 57 |
| Nachhaltigkeitsstrategie | 58 |
| Organisation | 59 |
| Engagements | 60 |
| Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftsverwaltung | 61 |
| Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands | 62 |
| Angaben zum Energieverbrauch | 64 |
| Bestandesaufnahme | 65 |
| Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen | 66 |
| CO ₂ -Absenkungspfad | 67 |
| Massnahmen und erzielte Ergebnisse | 68 |
| Umwelt (E) | 69 |
| Soziales (S) | 70 |
| Governance (G) | 70 |
| Vorstellung einzelner Projekte und Erfahrungsberichte von Stakeholdern | 72 |
| Anhänge | 78 |
| Kurzbericht der Prüfgesellschaft | 79 |
| Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten | 82 |



Christian Donzé,
Präsident
des Verwaltungsrats
Investissements Fonciers SA



Michael Loose,
CEO
Investissements Fonciers SA

Der Fonds La Foncière hat – im per 30. September 2023 abgeschlossenen Berichtsjahr – in einem herausfordernden Geschäftsumfeld mit seinen Ergebnissen seine Resilienz unter Beweis gestellt. Diese entsprechen den Prognosen der Fondsleitung. Der Rückgang des Nettoertrags ist namentlich auf eine Beschleunigung der grossen, teilweise aktivierten Bauvorhaben zurückzuführen, die in diesem Jahr realisiert werden konnten. Die Fundamentaldaten des Fonds sind nach wie vor robust.

Die Steigerung der folgenden Kennzahlen belegt die Stärke des Fonds:

- Mietzinseinnahmen um +1,09 % auf MCHF 85.98,
- Verkehrswert der Liegenschaften um +6,57 % auf MCHF 1'905.89,
- Bruttovermögen um +6,40 % auf MCHF 1'928.16.

Der Börsenkurs der Fondsanteile lag am 30. September 2023 bei CHF 127.50 und das Agio bei 23,43 %, womit beide eine stabilisierte Tendenz aufzeigen.

Durch die Investitionen in die beiden grossen Entwicklungsprojekte und in Modernisierungsarbeiten erhöhte sich die Fremdfinanzierungsquote. Dies führte jedoch nur zu einer moderaten finanziellen Mehrbelastung, da die Verschuldung des Fonds vergleichsweise gering ist und mehrheitlich über Festhypotheken finanziert wird.

Dank des im Berichtsjahres erzielten Erfolgs ist der Fonds in der Lage, eine Ertragsausschüttung von MCHF 34.29 vorzunehmen und den Anlegerinnen und Anlegern eine um 2,02 % höhere Dividende von CHF 2.52 pro Anteil auszuzahlen. Diese leichte Steigerung ist das Ergebnis der defensiven Anlagestrategie und der guten Fundamentaldaten des Fonds. Infolge der Vermietung der beiden grossen Entwicklungsprojekte ist ab dem kommenden Geschäftsjahr eine deutliche Erhöhung der Mietzinseinnahmen zu erwarten.

Im stetigen Bestreben, die Position des Fonds als Referenz unter den Schweizer Immobilienfonds zu behaupten, wurde auch ein Nachhaltigkeitskomitee ins Leben gerufen. Dieses erarbeitet und überwacht die Umsetzung der strategischen ESG-Massnahmen. Die strategische Planung zur Gewährleistung der Kontinuität des Fonds stützt sich auf die systematische Analyse der Markttrends und die Ergebnisse eines aktiven Dialogs mit Investoren, Mietenden und Stakeholdern. Unser Engagement in Sachen ESG ist im Nachhaltigkeitsbericht dargelegt, der den zweiten Teil dieses Jahresberichts bildet.

Weil der Immobiliensektor in Zukunft insbesondere mehr Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft übernehmen muss, hat die Fondsleitung während des Berichtsjahres wichtige Vorkehrungen getroffen, um sich auf die bevorstehenden Herausforderungen vorzubereiten. Die Organisationsoptimierung und die Investitionen in die Digitalisierung wurden im Rahmen des laufenden Modernisierungsprozesses stark vorangetrieben.

IFSA legt Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld und eine auf Teamarbeit, Effizienzsteigerung und Mitverantwortung basierende Unternehmenskultur. Damit gelingt es ihr auch, neue Talente anzuziehen und dadurch ihr Team zu erneuern und zu dynamisieren.

Im Verwaltungsrat von IFSA, wurde Daniel Wenger, Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank, in den Verwaltungsrat gewählt und zum Vizepräsidenten ernannt. Er bringt breit gefächerte Fachkenntnisse besonders im Bereich Risikomanagement mit.

Christian Donzé, Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, der zuvor als Vizepräsident fungiert hatte, übernahm – nach dem Tod von Albert Michel am 04. November 2022 und der insgesamt 28-jährigen Tätigkeit im Verwaltungsrat – das Amt des Verwaltungsratspräsidenten.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen, die das Berichtsjahr geprägt haben.

Wir bedanken uns bei unseren Anlegerinnen und Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und ihre langjährige Treue und freuen uns darauf, im kommenden Jahr gemeinsam das 70-jährige Bestehen von La Foncière zu feiern.



Christian Donzé,
Präsident
des Verwaltungsrats
Investissements Foncières SA



Michael Loose,
CEO
Investissements Foncières SA



Bruttovermögen (MCHF)

1'928.16

Mietzinseinnahmen (MCHF)

85.98

Dividende pro Anteil (CHF)

2.52

Anlagerendite (%)

4,67

Leerstandsquote (%)

0,78

Fremdfinanzierungsquote (%)

18,66

Anzahl Wohnungen

4'269

Gewerbeflächen (m²)

71'044

Durchschnittlicher Zinssatz der Verbindlichkeiten (%)

1,55

Anzahl Liegenschaften

135



Das Jahr in Zahlen

30.09.2023 30.09.2022 Veränderungen

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

| | | | |
|---|------------|------------|----------|
| Anzahl Anteile im Umlauf | 13'608'177 | 13'608'177 | 0,00 % |
| Nettoinventarwert pro Anteil (CHF) | 103.30 | 101.10 | 2,18 % |
| Rücknahmepreis pro Anteil (CHF) | 96.10 | 94.05 | 2,18 % |
| Börsenkurs am Ende des Berichtsjahres (CHF) | 127.50 | 126.50 | 0,79 % |
| Agio / Disagio * | 23,43 % | 25,12 % | - 6,73 % |

Rendite und Performance in %

| | | | |
|--|----------|-----------|-----------|
| Ausschüttungsrendite * | 1,94 % | 1,79 % | 8,38 % |
| Ausschüttungsquote * | 109,57 % | 93,15 % | 17,63 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) * | 4,60 % | 9,12 % | - 49,56 % |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) * | 3,64 % | 6,97 % | - 47,78 % |
| Anlagerendite * | 4,67 % | 9,26 % | - 49,57 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) * | 58,20 % | 60,14 % | - 3,23 % |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) * | 0,66 % | 0,69 % | - 4,35 % |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) * | 0,72 % | 0,62 % | 16,13 % |
| Ausgeschüttete Dividende pro Anteil (CHF) | 2.52 | 2.47 | 2,02 % |
| Börsenkapitalisierung (in MCHF) | 1'735.04 | 1'721.40 | 0,79 % |
| Performance ** | 2,72 % | - 17,78 % | 115,30 % |

Vermögensrechnung (in MCHF)

| | | | |
|-------------------------------------|----------|----------|--------|
| Gestehungskosten der Liegenschaften | 946.66 | 861.93 | 9,83 % |
| Verkehrswert der Liegenschaften | 1'905.89 | 1'788.44 | 6,57 % |
| Gesamtvermögen des Fonds | 1'928.16 | 1'812.14 | 6,40 % |
| Nettovermögen des Fonds | 1'405.46 | 1'375.80 | 2,16 % |

Hypothekarische Verbindlichkeiten

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Verzinsliche Verbindlichkeiten (in MCHF) | 355.63 | 279.63 | 27,18 % |
| Fremdfinanzierungsquote * | 18,66 % | 15,64 % | 19,31 % |
| Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten | 1,55 % | 1,22 % | 27,05 % |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten (in Jahren) | 3,82 | 3,81 | 0,26 % |

Erfolgsrechnung (in MCHF)

| | | | |
|-------------------|--------|--------|-----------|
| Mietzinseinnahmen | 85.98 | 85.05 | 1,09 % |
| Mietausfallrate * | 0,95 % | 0,84 % | 13,10 % |
| Nettoertrag | 31.30 | 36.08 | - 13,25 % |
| Gesamterfolg | 63.28 | 117.57 | - 46,18 % |

* 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).



La Foncière

Schweizer Immobilienfonds, gegründet 1954

Fondsleitung

Investissements Fonciers SA

Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident (*bis zum 04.11.2022*)

Präsident des Verwaltungsrats der Freiburger Kantonalbank,
Freiburg

Christian Donzé, Präsident (*seit dem 04.11.2022 –
Vizepräsident bis zum 04.11.2022*)

Generaldirektor der Walliser Kantonalbank, Sitten

Daniel Wenger, Vizepräsident (*seit dem 17.05.2023*)

Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank,
Freiburg

Blaise Goetschin

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 Genève 2

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA

Av. C.-F. Ramuz 45, CP 1172

1001 Lausanne

Ständige Schätzungsexperten

Bénédicte Montant, Architektin/Stadtplanerin, SIA AGA, Genf

Louis Ganty, eidg. diplomierter Schätzungsexperte, Corsier

Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

(IAZI/CIFI), Zürich, vertreten durch: Philippe Sormani,

Dr. in Naturwissenschaften und Physiker ETH, Zürich,

Roxane Montagner, Master of Arts UZH in Management

and Economics, Genf

Fondsbericht

- Strategie des Fonds
- Perspektiven
- Kommentar der Fondsleitung

Strategie des Fonds

Das Immobilienportfolio von La Foncière besteht vorwiegend aus Wohnliegenschaften des mittleren Segments, die fast ausschliesslich in urbanen Zentren der Westschweiz liegen. Der Fonds zielt mit einer ausgewogenen Investitionsstrategie auf eine langfristige und beständige Performance ab.

Nachhaltigkeit

Die Strategie von La Foncière ist darauf ausgerichtet, die Klimaziele 2030/2050 des Bundes zu erreichen. Schon seit 2009 ermittelt der Fonds die Energieeffizienz seines Liegenschaftenbestands, um diese kontinuierlich zu verbessern. Die Fondsleitung berücksichtigt die Nachhaltigkeit bei ihrer gesamten Tätigkeit einschliesslich Bau, Renovationen, Akquisitionen, Portfolio- und Asset Management und bei der Auswahl externer Dienstleister. Es ist Aufgabe des Nachhaltigkeitskomitees, die Ausrichtung der entsprechenden Massnahmen festzulegen sowie deren Umsetzung zu überwachen. Durch eine regelmässige Überprüfung des Immobilienportfolios soll der Liegenschaftenbestand systematisch nachhaltiger gestaltet werden. Dieses Ziel wird durch eine langfristig ausgerichtete Portfoliooptimierung verfolgt, die auf einer sorgfältigen Planung der Akquisitionen, Investitionen, Renovationen und Verkäufe basiert.

Beständigkeit, Ausgewogenheit, Stabilität

Mit laufenden Investitionen in die Optimierung des Liegenschaftenbestands und einer 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 an Anlegerinnen und Anleger, die Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio legen, das sich durch Beständigkeit und Stabilität auszeichnet.

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

La Foncière ist bestrebt, seine Risiken in einem moderaten Rahmen zu halten und folgt diesem Grundsatz auch bei der Fremdfinanzierung. Daher weist der Fonds eine geringe Fremdfinanzierungsquote auf, die weit unter dem Durchschnitt der Immobilienfonds liegt. Die Fondsleitung ist somit in der Lage, den Wert des Liegenschaftenbestands langfristig und nachhaltig zu steigern, Investitionsmöglichkeiten flexibel zu nutzen und die Risikoanfälligkeit bei steigenden Zinsen zu begrenzen.

Resilienz und lokale Verankerung

Durch eine fokussierte und konsequente Strategie, sowie eine gemässigte Mietzinspolitik zielt der Fonds darauf ab, das Risiko-Ertragsprofil für die Anlegerinnen und Anleger zu optimieren. Die jüngsten Marktturbulenzen infolge der sich verändernden geopolitischen und makroökonomischen Verhältnisse haben die Krisenresistenz des Fonds unter Beweis gestellt. Sie ist das Ergebnis der ausgezeichneten geografischen Lage der Immobilien und der starken Verankerung in der Romandie, die seit fast 70 Jahren die Identität des Fonds prägen.

Perspektiven

Der Ausbau des Liegenschaftenbestands erfolgt streng gemäss der Strategie des Fonds, den Erwartungen einer regelmässigen, attraktiven Ertragsausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger sowie der Einhaltung der ESG-Prinzipien.

Die ESG-Grundsätze sind vollumfänglich in die Strategie des Fonds integriert und sind für alle Stakeholder oberstes Gebot. Daher wird sowohl bei den Investitionen als auch beim Portfolio- und Asset Management die defensive Strategie konsequent verfolgt. So bleibt der Fonds auch weiterhin krisenresistent, verbessert sein Nachhaltigkeitsprofil und kann Marktchancen nutzen.

Er investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften mit moderaten Mieten in urbanen Gebieten der Westschweiz. Dabei kann es sich um neuere Gebäude handeln, die den Nachhaltigkeitskriterien bereits entsprechen, oder um ältere Objekte, deren Nachhaltigkeitsmerkmale durch bauliche Massnahmen verbessert werden können. Liegenschaften, welche diesen Kriterien nicht mehr entsprechen oder kein weiteres Wertschöpfungspotenzial aufweisen, werden für den Verkauf vorbereitet.

Der Fonds fokussiert sich auf die ökologische Transformation, die stetige Wertsteigerung seines Liegenschaftenbestands und stabiles Ertragswachstum. Zu diesem Zweck investiert er laufend in das Immobilienportfolio und realisiert vorhandenes Verdichtungs- und Ausbaupotenzial bestehender Liegenschaften. Zur Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks des Immobilienportfolios werden jedes Jahr die in der Langfristplanung festgelegten Projekte systematisch umgesetzt.

Dazu gehören auch zwei konkrete Programme zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Mit dem ersten setzt die Fondsleitung ein starkes Zeichen, denn sie verpflichtet sich dazu, bis 2040 die fossilen Heizanlagen durch umweltfreundliche Alternativen oder den Anschluss an das Fernwärmenetz zu ersetzen. Das zweite Programm ist darauf ausgerichtet, sofern möglich Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude zu installieren und Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) zu bilden. Was die graue Energie anbelangt, werden seit Kurzem bei jedem neuen Renovationsprojekt das Recycling- und Optimierungspotenzial bei der Auswahl der Baustoffe untersucht.

Im nächsten Geschäftsjahr werden die Mietzinseinnahmen des Fonds infolge der Vermietung der beiden Genfer Grossprojekte (Côté Parc und Rue de la Servette 89 abc) deutlich steigen.

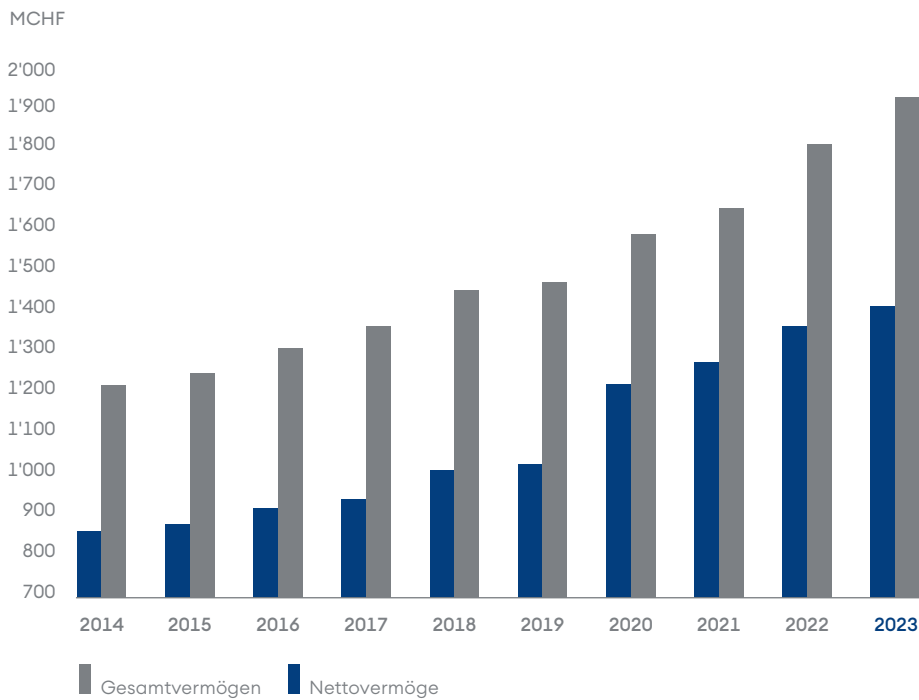
Für nähere Angaben zu den im Berichtsjahr geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekten verweisen wir auf die Seiten «Neubauten» und «Renovationen» dieses Berichts.

Kommentar der Fondsleitung

Performance des Fonds

Die Mietzinseinnahmen sind um 1,09% auf MCHF 85.98 gestiegen. Der Fonds schützt eine um 2,02% höhere Dividende von CHF 2.52 pro Anteil aus. Die Aussichten für das kommende Geschäftsjahr sind infolge der Übergabe der abgeschlossenen Neubauten sehr positiv.

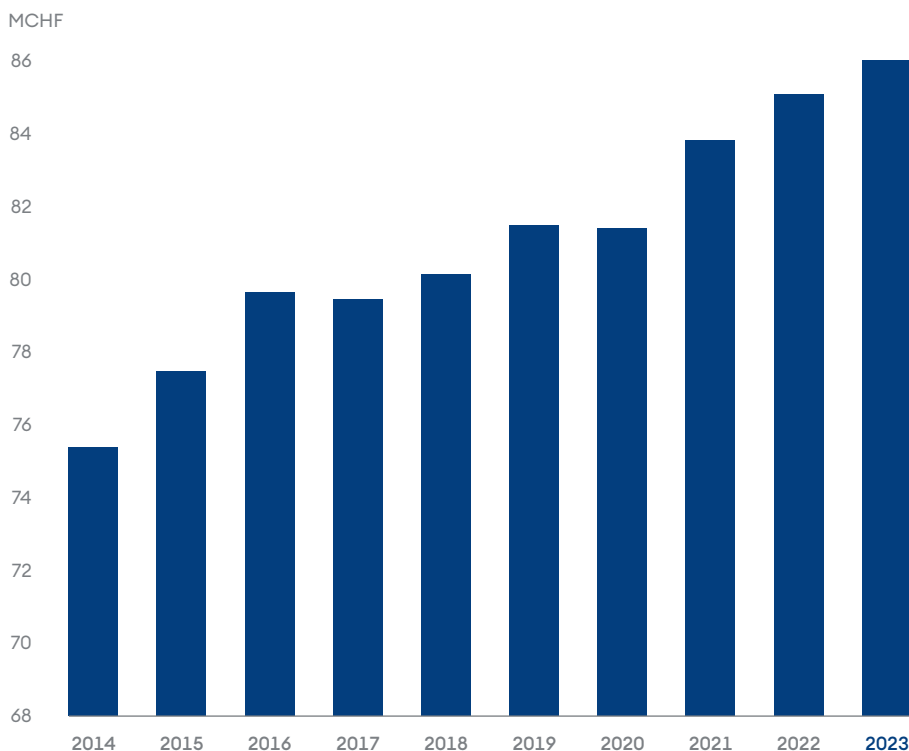
Brutto- und Nettovermögen



Das Bruttovermögen des Fonds wuchs um 6,40% und betrug am 30. September 2023 MCHF 1'928.16. Das Nettovermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,16% auf MCHF 1'405.46.

Das Immobilienvermögen wurde vom unabhängigen Expertengremium auf MCHF 1'905.89 geschätzt. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Steigerung des Verkehrswerts um MCHF 117.5 bzw. 6,57%, die hauptsächlich den laufenden Bauprojekten zu verdanken ist. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 2,42% und 4,39% und beträgt im gewichteten Mittel 3,14%.

Mietzinseinnahmen

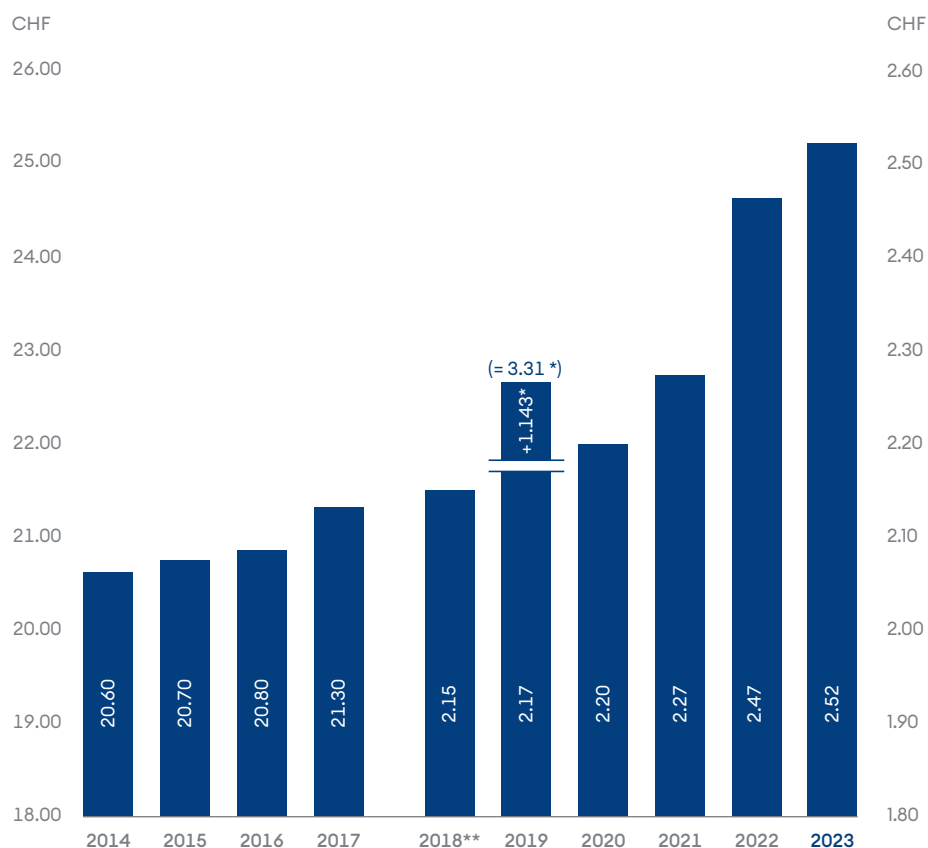


Die Mietzinseinnahmen betragen MCHF 85.98, was einer Erhöhung von 1,09% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte machte per 30. September 2023 0,78% der Jahreseinnahmen aus. Von den 34 leerstehenden Wohnungen entfallen 18 auf die Liegenschaft an der Route d'Oron 14b in Lausanne, in Oktober 2023 die Abbrucharbeiten beginnen.

Die Mietzinsverluste infolge der Zahlungsunfähigkeit von Mietern und der gewährten Mieterlasse begrenzten sich auf 0,17%. 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.

Zum 25. Mal in Folge wurde die Ertragsausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger erhöht, obwohl der Nettoertrag wegen umfangreicher Renovationsarbeiten rückläufig war.

Per 10. Januar 2024 wird La Foncière eine Dividende von CHF 2.52 pro Anteil ausschütten. Das sind 2,02% mehr als im Vorjahr. Auf Basis des Börsenkurses vom 30. September 2023 entspricht die ordentliche Ausschüttung für das Berichtsjahr einer Ausschüttungsrendite von 1,94%. Die Ausschüttungsrendite der bevorstehenden Dividendenzahlung beträgt 1,98%.

Die Perspektiven für das kommende Geschäftsjahr sind dank der Übergabe der fertiggestellten Neubauten sehr positiv.

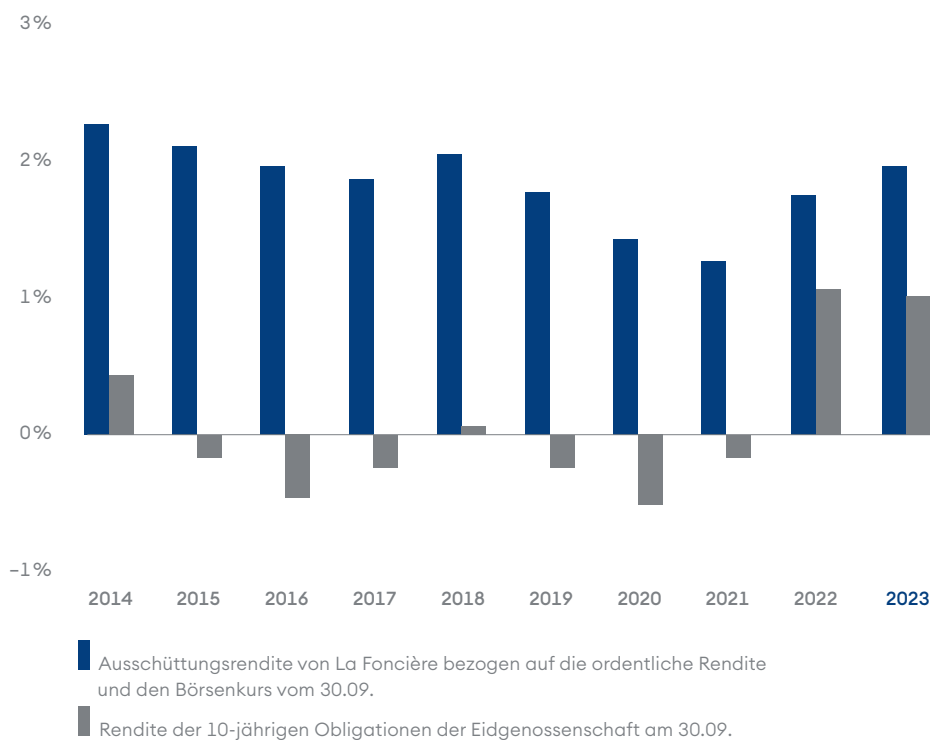
| Ordentliche Ausschüttung (CHF) | Coupon Nr. 70 | Coupon Nr. 71* | Total |
|-----------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| Bruttoausschüttung | 2.020 | 0.500 | 2.520 |
| Abzüglich: 35% Verrechnungssteuer | 0.707 | 0.000 | 0.707 |
| Ausgezahlter Nettobetrag | 1.313 | 0.500 | 1.813 |

* Für Anteilinhaber steuerfrei.

Aus dem Jahreserfolg werden die Coupons Nr. 70 und Nr. 71 wie folgt ausbezahlt: Der Coupon Nr. 70 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon unterliegt der Verrechnungssteuer. Anlegerinnen und Anleger 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. 71 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften in direktem Grundbesitz. Dieser Betrag ist steuerfrei und muss von den Anlegerinnen und Anlegern in der Steuererklärung nicht aufgeführt werden.

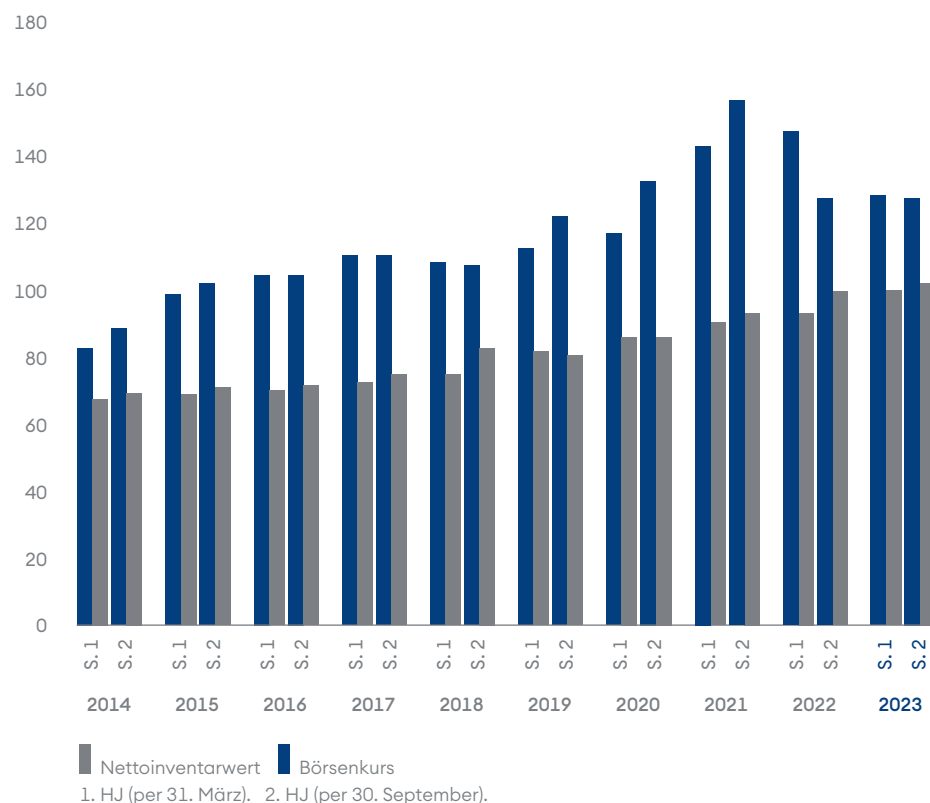
Vergleich der Fondsrendite mit den Obligationenrenditen



In einem durch die steigenden Zinsen erschwerten Geschäftsumfeld führt La Foncière seine defensive Strategie fort und setzt dabei weiterhin auf eine starke Gewichtung von Wohnimmobilien in urbanen Zentren. Die auf die ordentliche Dividende bezogene Ausschüttungsrendite des Fonds beträgt 1,94%.

Am 30. September 2023 lag die Rendite der 10-jährigen Obligationen der Eidgenossenschaft bei 1,087%.

Börsenkurs und Nettoinventarwert



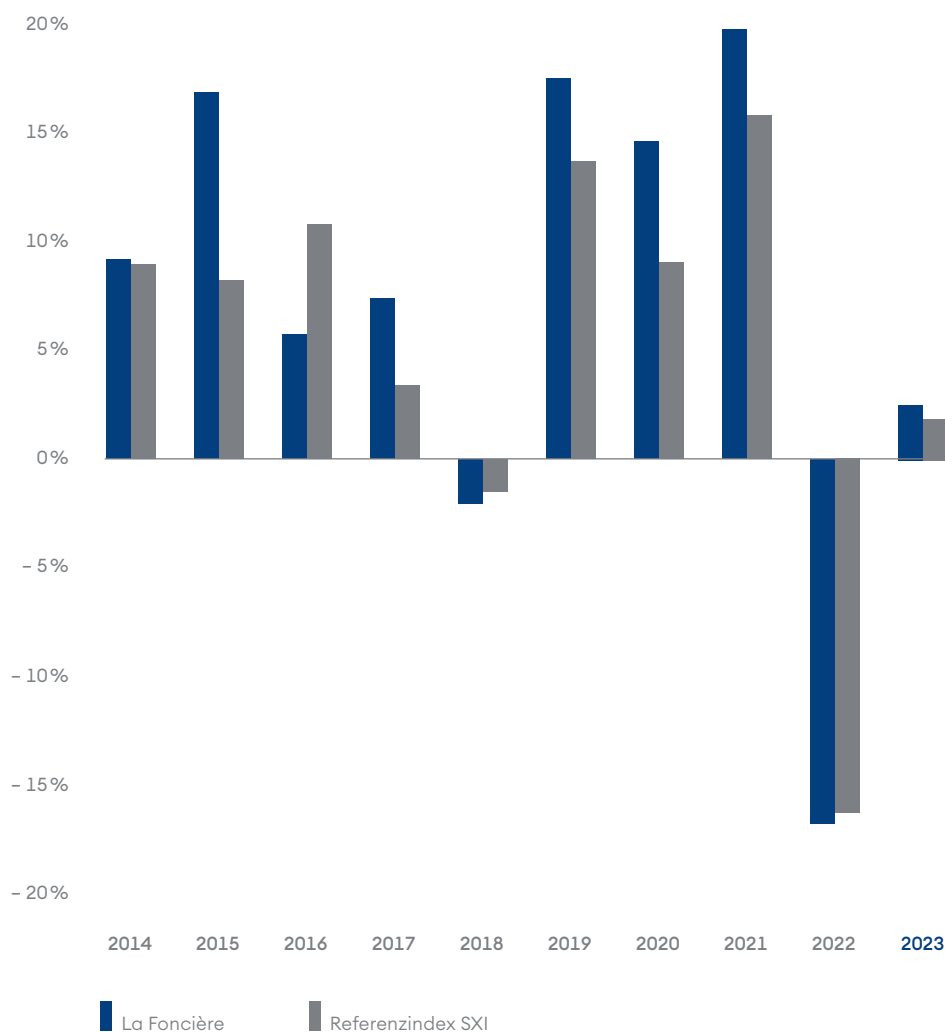
Der Börsenkurs des Fondsanteils schwankte im Berichtsjahr zwischen CHF 111.10 und CHF 135.90 und schloss am 30. September 2023 bei CHF 127.50. Nachdem der Anteilskurs zuvor wie bei allen kotierten Schweizer Immobilienfonds stark eingebrochen war, bedeutet dies einen Trend der Konsolidierung.

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 6,57% oder MCHF 117.5 auf MCHF 1'905.89. Der Nettoinventarwert pro Anteil konnte im Berichtsjahr um 2,18% erhöht werden und betrug am 30. September 2023 CHF 103.30.

Der Rücknahmepreis betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 96.10. Die Anzahl Anteile im Umlauf blieb unverändert bei 13'608'177. Am 30. September 2023 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 Anteilssplit (im Verhältnis von 1:10) erfolgte mit Wirkung ab dem 21.02.2018.

Performance im Vergleich zum Referenzindex SXI



Der Börsenkurs des Fondsanteils von La Foncière wurde konsolidiert im Berichtsjahr 2022/2023 und schloss bei CHF 127.50.

Auch das Agio normalisierte sich, gehört jedoch mit 23,43% weiterhin zu den höchsten am Markt.

Unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung von CHF 2.52 pro Anteil ergibt sich für das Berichtsjahr eine Performance von 2,72%.

Die Jahresperformance des Fonds liegt somit über jener des Referenzindexes SXI Real Estate Funds TR von 1,95% für denselben Zeitraum.

| Per 30.09.2023 | La Foncière | Benchmark SXI Real Estate Funds TR |
|-----------------------|-------------|------------------------------------|
| 1 Jahres Performance | 2,72% | 1,95% |
| 3 Jahres Performance | 0,87% | - 1,35% |
| 5 Jahres Performance | 31,89% | 20,57% |
| 10 Jahres Performance | 72,64% | 58,84% |

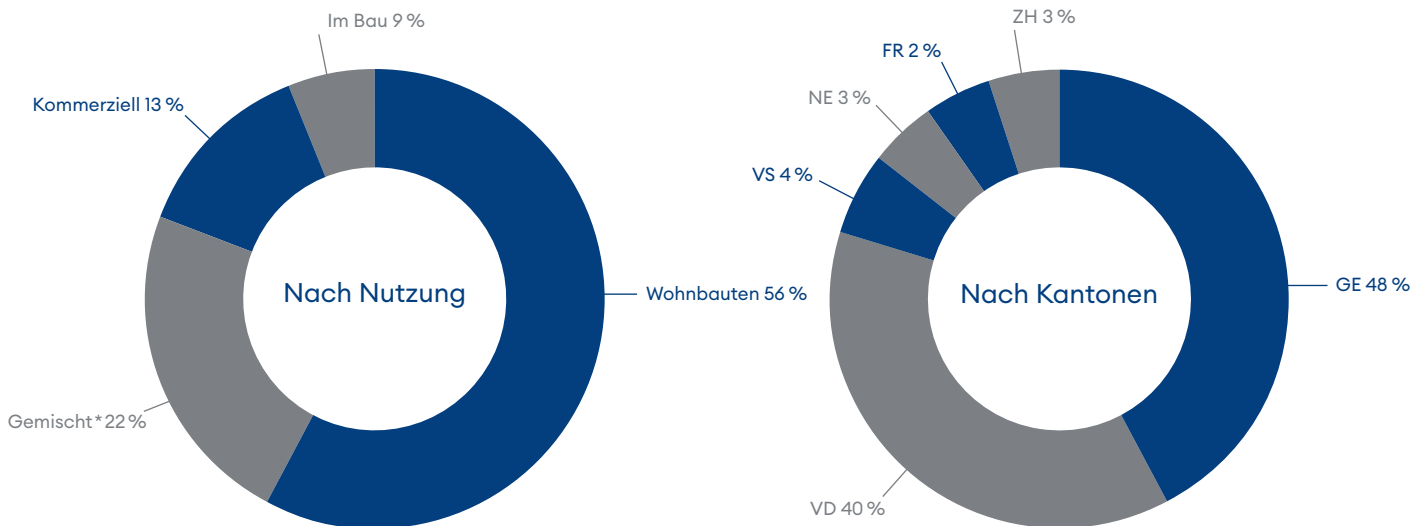
Die Performancezahlen wurden gemäss der AMAS-Richtlinie berechnet.

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

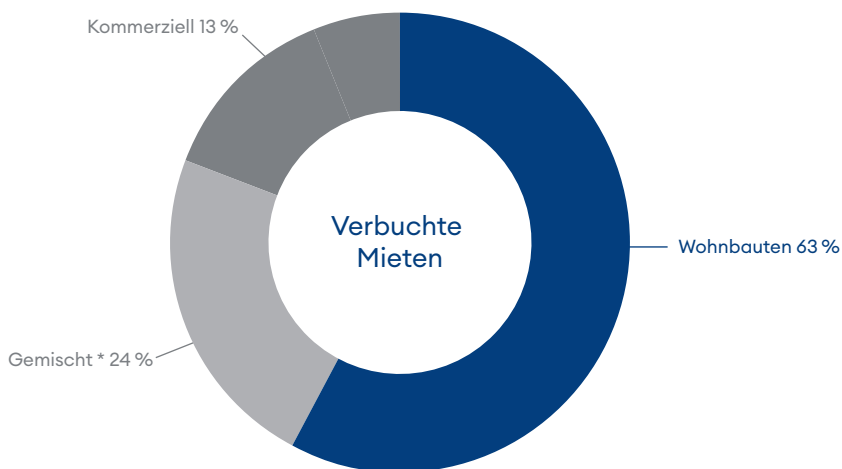
Die sehr gute Lage der Immobilien ist eines der wichtigsten Merkmale für die Marktattraktivität. Durch die beiden Entwicklungsprojekte des Fonds erhöht sich der Anteil der im Kanton Genf gelegenen Objekte im Portfolio.

Gliederung nach Nutzung und Kantonen



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

Gliederung nach Mietzinseinnahmen und Nutzung

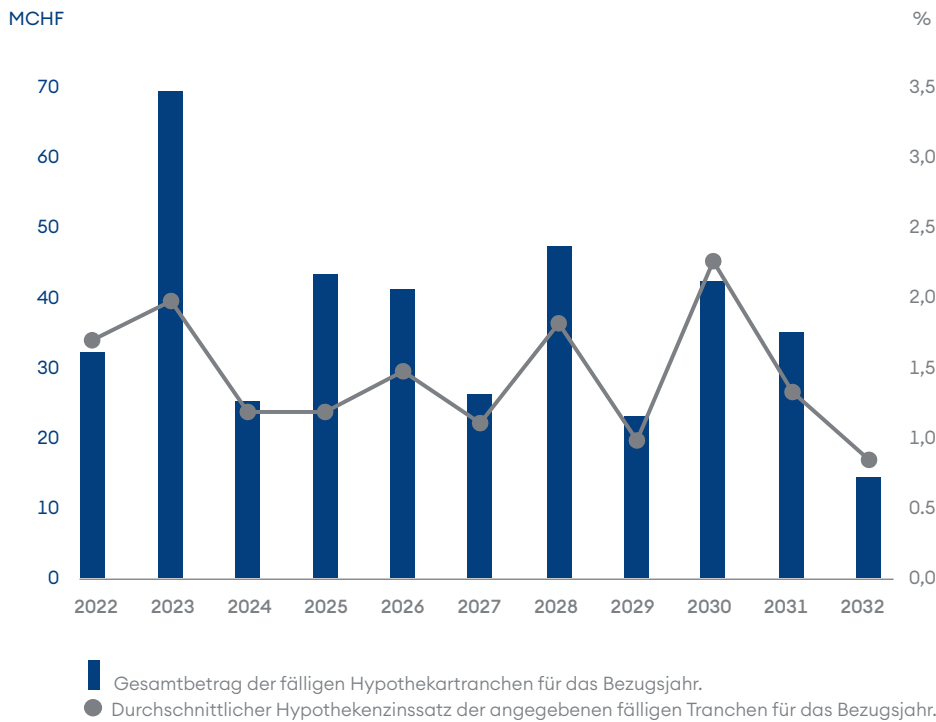


Der Liegenschaftenbestand zeichnet sich aus durch eine starke Gewichtung der Wohnbauten, sehr gute Makrolagen und die Konzentration der Objekte in den beiden grossen urbanen Zentren der Westschweiz: Lausanne und Genf.

Am 30. September 2023 umfasste das Portfolio insgesamt 135 Objekte mit 4'269 Wohnungen und 71'044 m² Geschäftsflächen.

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

Hypothekarische Verbindlichkeiten



Die hypothekarischen Verbindlichkeiten sind zeitlich gestaffelt und mehrheitlich fest verzinst. Nur zwei Tranchen von je MCHF 17 sind an den SARON gebunden.

Der durchschnittliche Hypothekenzinssatz der jährlich fälligen Tranchen liegt zwischen 0,8500% und 2,2666%. Der durchschnittliche Schuldzinssatz beträgt 1,55%.

Akquisitionen

Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 2022/2023

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 |

2023 durchgeführte Entwicklungs- und Optimierungsprojekte

| | | |
|-----------|---|---|
| Mai | Lausanne Rue de la Pontaise 25 <ul style="list-style-type: none">✓ Baubeginn→ Aufstockung→ Fassadensanierung→ Schaffung von 2 Wohnungen | Lausanne Av. de Montchoisi 18 bis <ul style="list-style-type: none">✓ Bauarbeiten abgeschlossen→ Aufstockung→ Fassadensanierung→ Schaffung von 4 Wohnungen |
| Juli | Lausanne Av. de Béthusy 80, 82 – 84 <ul style="list-style-type: none">✓ Baubeginn 80: 07.2023 / 82 – 84: 02.2023→ Aufstockung→ Fassadensanierung→ Schaffung von 6 Wohnungen | Genf Côté Parc * <ul style="list-style-type: none">✓ Beginn der Vermietung (Gebäude Dahlias)→ Entwicklungsprojekt→ Schaffung von 216 Wohnungen |
| August | Lausanne Rte d'Oron 14b * <ul style="list-style-type: none">✓ Baubeginn→ Abbruch, Neubau und Aufstockung→ Schaffung von 35 Wohnungen (19 in der vorherigen Konstruktion) | |
| September | | Lausanne Av. d'Ouchy 21 a – g <ul style="list-style-type: none">✓ Bauarbeiten abgeschlossen→ Entwicklungsprojekt→ Schaffung von 12 Wohnungen |
| Oktober | Prilly Ch. du Vieux-Collège 6 – 8 <ul style="list-style-type: none">✓ Baubeginn→ Aufstockung→ Fassadensanierung→ Schaffung von 4 Wohnungen | Genf Rue de la Servette 89abc * <ul style="list-style-type: none">✓ Beginn der Vermietung→ Entwicklungsprojekt→ Schaffung von 62 Wohnungen |
| Dezember | Genf Rue de Lausanne 63 – 65 <ul style="list-style-type: none">✓ Baubeginn→ Renovation der Gebäudehülle | Montreux Av. Nestlé 21 <ul style="list-style-type: none">✓ Bauarbeiten abgeschlossen→ Renovation der Gebäudehülle→ Renovation der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und des Hauseingangs |

* Angefangene Bauten.

Entwicklungsprojekte, Bauvorhaben und Renovationen

Die im Fonds realisierten Bauvorhaben zeichnen sich durch ihre hohe architektonische Qualität und ihre gute Lage aus. Die Fondsleitung setzt in erster Linie auf die Entwicklung nachhaltiger Projekte mit einem attraktiven Wertschöpfungspotenzial.

La Foncière hat in der Westschweiz gegenwärtig drei laufende Bauvorhaben sowie weitere Renovationsprojekte, von denen sieben sehr umfassende Sanierungen vorsehen.

Im Nachhaltigkeitsbericht finden Sie nähere Angaben zu unserem Engagement in Sachen ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung).



↑ Genf, Côté Parc

Das Projekt «Côté Parc» weist zahlreiche Besonderheiten und bemerkenswerte technische Details auf.

Ein nennenswerter Aspekt ist die Tatsache, dass die schon zuvor auf dem Gelände bestehende Seniorenresidenz ihren Betrieb während der gesamten Bauphase ununterbrochen fortsetzen konnte und ihre Bewohner in ihren Wohnungen bleiben konnten. Dies ist das Ergebnis eines effizienten Baumanagements, durch das es

gelang, die durch die Bauarbeiten verursachten Störungen auf ein Mindestmass zu beschränken. Das Projekt liegt in einem öffentlich zugänglichen Park von fünf Hektar und umfasst neben mehreren Neubauten auch die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes. Ausserdem entsteht eine öffentliche Kindertagesstätte mit deutlich ausgebauten Kapazitäten von neu 57 Plätzen.

Des Weiteren ist in Zusammenarbeit mit der HEAD (Genfer Hochschule für Kunst und Design) ein Kunstprojekt im Entwurf, das der Überbauung eine kulturelle Dimension verleihen wird. Insgesamt ist dieses Bauvorhaben das Resultat einer sorgfältigen Planung und eines effizienten Baumanagements. Gleichzeitig legt es den Fokus auf Lebensqualität und Komfort für die Bewohner, verbunden mit einem hohen Engagement für Nachhaltigkeit und künstlerische Gestaltung. Es ist somit wegweisend für das gesamte Quartier.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Investitionsvolumen (in CHF) | 127'000'000 |
| Neuwohnungen | 216 |
| Geschäftsflächen (in m ²) | 4'600 |
| Zertifizierung / Label | HPE, Minergie in Prüfung |
| Energiequellen | Geothermie Solarzellen |
| Baubeginn | 05.2021 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 11.2023 (Gebäude Dahlias), übrige Gebäude im 1. Quartal 2024 |

→ Genf, Rue de la Servette 89 abc

Dieser unweit des Genfer Stadtzentrums gelegene Gebäudekomplex zeichnet sich wegen seines imposanten Volumens und seiner prominenten Lage durch eine starke urbane Präsenz aus. Das Projekt ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Integration moderner Architektur in das bestehende Genfer Stadtgefüge. Die eleganten Fassaden, die sich je nach Standort des Betrachters auf der Rue de la Servette unterschiedlich präsentieren, fügen sich harmonisch in das Strassenbild ein.

Es zeigt auch, wie wichtig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Fondsleitung von La Foncière und den Behörden ist. Dadurch wurde ein dynamisch urbaner Raum geschaffen, der für die Öffentlichkeit ansprechend ist und gleichzeitig die kulturelle Identität der Stadt bewahrt.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Investitionsvolumen (in CHF) | 32'000'000 |
| Anzahl Wohnungen | 62 |
| Geschäftsflächen (in m ²) | 980 |
| Zertifizierung / Label | Minergie |
| Energiequellen | Fernwärme Solarzellen |
| Baubeginn | 03.2021 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 02.2024 |

→ Lausanne, Route d'Oron 14b

Dieses Gebäude sollte ursprünglich renoviert werden. Die Auswertung verschiedener Optionen hat jedoch ergeben, dass ein kompletter Neubau nach Abbruch des bestehenden Gebäudes die beste Lösung darstellt, weil dadurch die Mietfläche erheblich vergrössert und in punkto Nachhaltigkeit eine deutliche Verbesserung erzielt werden konnte. Anfang Oktober 2023 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Der Neubau wird voraussichtlich im Juni 2025 fertiggestellt. Er umfasst 35 Wohnungen gegenüber 19 im alten Gebäude. Die früheren Mieter wurden bei der Wohnungssuche unterstützt und geniessen bei der Vermietung der neuen Wohnungen den Vorrang.

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Investitionsvolumen (in CHF) | 14'960'000 |
| Anzahl Wohnungen | 35 |
| Zertifizierung / Label | Minergie-P |
| Energiequellen | Geothermie Solarzellen |
| Baubeginn | 08.2023 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 06.2025 |



Renovationen

Der Fonds setzt sich vor allem für die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und des Komforts für die Mieter ein, womit er den sich ändernden Ansprüchen am Immobilienmarkt gerecht wird.

→ Genf, Rue de Lausanne 63 – 65

| | |
|------------------------------|---|
| Art der Arbeiten | Umfassende Renovation der Gebäudehülle mit Aussendämmung. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 4'230'000 |
| Energiequellen | PV-Anlage und thermische Sonnenkollektoren |
| Baubeginn | 12.2023 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 12.2024 |

↓ Montreux, Av. Nestlé 21

| | |
|------------------------------|--|
| Art der Arbeiten | Renovation der Gebäudehülle, der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und des Hauseingangs. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 3'820'000 |
| Energiequellen | Wärmepumpe |
| Baubeginn | 08.2022 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 12.2023 |



→ Lausanne, Av. de Béthusy 82 – 84

| | |
|------------------------------|--|
| Art der Arbeiten | Aufstockung zur Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrassen. Fassadenrenovation ohne Wärmedämmung (Denkmalschutz). Einrichtung eines neuen Lokals für Abfallcontainer. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 2'700'000 |
| Energiequellen | PV-Anlage und thermische Sonnenkollektoren |
| Baubeginn | 02.2023 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 04.2024 |

↓ Lausanne, Av. de Béthusy 80

| | |
|------------------------------|---|
| Art der Arbeiten | Aufstockung zur Schaffung von 2 Wohnungen mit Terrassen. Fassadenrenovation ohne Wärmedämmung (Denkmalschutz). Neugestaltung des Aussenbereichs mit Veloabstellplatz. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 2'475'000 |
| Energiequellen | PV-Anlage und thermische Sonnenkollektoren |
| Baubeginn | 07.2023 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 08.2024 |



→ Lausanne, Rue de la Pontaise 25



| | |
|------------------------------|--|
| Art der Arbeiten | Aufstockung zur Schaffung von 2 Wohnungen mit Terrassen. Umfassende Renovation der Gebäudehülle und der gemeinschaftlich genutzten Bereiche. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 3'530'000 |
| Energiequellen | Fernwärme Solarzellen |
| Baubeginn | 05.2023 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 10.2024 |

→ Prilly, Ch. du Vieux Collège 6 – 8

| | |
|------------------------------|--|
| Art der Arbeiten | Aufstockung zur Schaffung von 4 Wohnungen mit Terrassen. Umfassende Renovation der Gebäudehülle und der gemeinschaftlich genutzten Bereiche. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 4'940'000 |
| Energiequellen | Heizöl – die Umstellung auf Fernwärme ist für 2030 vorgesehen |
| Baubeginn | 10.2023 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 12.2024 |

→ Lausanne, Av. de Montchoisi 18 bis



| | |
|------------------------------|--|
| Art der Arbeiten | Aufstockung zur Schaffung von 4 Wohnungen (vollständig vermietet). Umfassende Renovation der Gebäudehülle einschliesslich der Fenster. |
| Investitionsvolumen (in CHF) | 2'300'000 |
| Energiequellen | Heizöl – die Umstellung auf Fernwärme ist für 2031 vorgesehen |
| Baubeginn | 06.2022 |
| Abschluss der Bauarbeiten | 05.2023 |

Finanzbericht

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

Vermögensrechnung

| | 30.09.2023 CHF | 30.09.2022 CHF |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Bank | | |
| Bankguthaben auf Sicht | 5'547'238.20 | 9'863'657.82 |
| Grundstücke | | |
| Wohnbauten | 1'071'765'000.00 | 1'040'127'000.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 244'664'000.00 | 239'783'000.00 |
| Gemischte Bauten | 410'881'000.00 | 402'421'000.00 |
| Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 178'579'000.00 | 106'107'000.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | 16'721'864.40 | 13'840'894.26 |
| Gesamtfondsvermögen | 1'928'158'102.60 | 1'812'142'552.08 |
| Abzüglich: | | |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 59'000'000.00 | 42'000'000.00 |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 22'621'379.63 | 17'051'826.84 |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 296'625'000.00 | 237'625'000.00 |
| Langfristige sonstige Verbindlichkeiten | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 1'548'911'722.97 | 1'514'465'725.24 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 143'449'000.00 | 138'669'000.00 |
| Nettofondsvermögen | 1'405'462'722.97 | 1'375'796'725.24 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 13'608'177 | 13'608'177 |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 103.30 | 101.10 |
| 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 |

| | 30.09.2023 CHF | 30.09.2022 CHF |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen | | |
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke | 105'147'393.80 | 101'115'708.80 |
| 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 | 1'375'796'725.24 | 1'289'119'347.71 |
| Ausschüttung für die Coupons Nr. 68 – 69 und 66 – 67 | – 33'612'197.19 | – 30'890'561.79 |
| Saldo aus dem Anteilsverkehr | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 63'278'194.92 | 117'567'939.32 |
| Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres | 1'405'462'722.97 | 1'375'796'725.24 |

Erfolgsrechnung

| | 2022/2023* | 2021/2022* |
|---|----------------------|-----------------------|
| | CHF | CHF |
| Mietzinseinnahmen | 85'983'597.18 | 85'045'817.25 |
| Sonstige Erträge | 78'446.59 | 58'119.68 |
| Total Erträge | 86'062'043.77 | 85'103'936.93 |
| Abzüglich: | | |
| Hypothekarzinsen | 4'885'289.50 | 3'130'993.60 |
| Laufender Unterhalt | 8'713'466.92 | 8'284'829.38 |
| Renovationen | 10'146'553.46 | 7'064'605.85 |
| Liegenschaftsverwaltung: | | |
| Hauswartung, Wasser, Strom und Versicherung | 4'460'651.18 | 4'341'103.66 |
| Steuern und Gebühren | 8'176'024.15 | 9'529'608.97 |
| Verwaltungsaufwand | 5'680'469.60 | 5'676'627.10 |
| Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen | 1'958'102.53 | 859'035.99 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | 268'965.78 | 289'802.65 |
| Abschreibungen von Sachanlagen | 4'031'685.00 | 3'928'702.00 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen | | |
| Zuweisung | 10'146'553.46 | 7'064'605.85 |
| Entnahme | - 10'146'553.46 | - 7'064'605.85 |
| Reglementarische Vergütungen: | | |
| An die Fondsleitung** | 5'436'428.00 | 4'955'532.00 |
| An die Depotbank | 884'684.55 | 827'994.64 |
| Drucksachen und Publikationen | 122'173.45 | 130'985.55 |
| Total Aufwendungen | 54'764'494.12 | 49'019'821.39 |
| Nettoertrag | 31'297'549.65 | 36'084'115.54 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierter Erfolg | 31'297'549.65 | 36'084'115.54 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Änderung) | 31'980'645.27 | 81'483'823.78 |
| Gesamterfolg des Berichtsjahres | 63'278'194.92 | 117'567'939.32 |

* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

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

Verwendung des Erfolges

| | 2022/2023* | 2021/2022* |
|---|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Ertrag des Berichtsjahres | 31'297'549.65 | 36'084'115.54 |
| Vortrag des Vorjahres | 24'856'431.35 | 22'384'513.00 |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 56'153'981.00 | 58'468'628.54 |
| Ausschüttung an die Anteilhaber | | |
| Coupons Nr. 68 – 69 | 0.00 | 33'612'197.19 |
| Coupons Nr. 70 – 71 | 34'292'606.04 | 0.00 |
| Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung bei den Immobiliengesellschaften | 6'517'876.34 | 7'570'445.34 |
| Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung beim Fonds | 15'343'498.62** | 17'285'986.01*** |
| Total | 56'153'981.00 | 58'468'628.54 |

* Erfolg der Rechnungsperiode vom 01.10. bis 30.09.

** Davon sind CHF 1'805'826.68 bei der Ausschüttung nicht verrechnungssteuerpflichtig.

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

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

| Dauer | Zinssatz | Betrag am 30.09.2022 CHF | Bezogen CHF | Zurückgezahlt CHF | Betrag am 30.09.2023 CHF |
|---|----------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| Verbindlichkeiten unter einem Jahr | | | | | |
| 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 | – |
| 01.03.2023 – 03.10.2023 | 2,20654% | – | 17'000'000.00* | – | 17'000'000.00 |
| 03.09.2023 – 03.10.2023 | 2,20654% | – | 17'000'000.00* | – | 17'000'000.00 |
| 09.11.2015 – 09.11.2023 | 1,1000% | 25'000'000.00** | – | – | 25'000'000.00 |
| | | 67'000'000.00 | 34'000'000.00 | 42'000'000.00 | 59'000'000.00 |

Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren

| | | | | | |
|-------------------------|---------|----------------|---|---|----------------|
| 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 |
| 25.01.2022 – 25.01.2028 | 0,8891% | 15'100'000.00 | – | – | 15'100'000.00 |
| | | 150'305'000.00 | – | – | 150'305'000.00 |

Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren

| | | | | | |
|-------------------------|---------|---------------|---------------|---|----------------|
| 17.10.2022 – 17.10.2028 | 2,7616% | – | 32'000'000.00 | – | 32'000'000.00 |
| 25.01.2022 – 25.01.2029 | 0,9616% | 22'900'000.00 | – | – | 22'900'000.00 |
| 01.12.2022 – 01.12.2030 | 2,2666% | – | 42'000'000.00 | – | 42'000'000.00 |
| 16.01.2023 – 16.01.2031 | 2,2856% | – | 10'000'000.00 | – | 10'000'000.00 |
| 25.01.2021 – 27.01.2031 | 0,8500% | 10'000'000.00 | – | – | 10'000'000.00 |
| 26.03.2021 – 26.03.2031 | 0,8700% | 15'000'000.00 | – | – | 15'000'000.00 |
| 28.02.2022 – 27.02.2032 | 0,8500% | 14'420'000.00 | – | – | 14'420'000.00 |
| | | 62'320'000.00 | 84'000'000.00 | – | 146'320'000.00 |

Total der Verbindlichkeiten

279'625'000.00 118'000'000.00 42'000'000.00 355'625'000.00

Durchschnittlicher Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten

1,22%

1,55%

Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten

3,81 Jahre

3,82 Jahre

* Hypothek zum SARON-Zinssatz.

** Am 30.09.2022 befand sich diese Hypothek unter den ein- bis fünfjährigen Verbindlichkeiten.

Anhänge

- Bewertungsgrundsätze
- Vertragliche Zahlungsverpflichtungen und Garantien
- Offizielle Couponzahlstellen
- Immobiliengesellschaften
- Liegenschaftsverwaltungen (Delegation von Teilaufgaben)
- Vergütung der Fondsleitung
- Vergütung der Depotbank
- Inventar der Liegenschaften
- Liegenschaftenverzeichnis
- Kurzbericht der Prüfgesellschaft

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Konsolidierung der Immobiliengesellschaften

Der Fonds hält 100 % des Kapitals mehrerer Immobiliengesellschaften. Diese Gesellschaften werden in der Vermögens- und 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 gewichteten 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 | 30.09.23 | – |
| Baufträge und Investitionen in Liegenschaften | 30.09.23 | 63'280'138.72 |
| Garantien an Dritte | 30.09.23 | 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 (bis zum 30.06.2023) | Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux |
| Brolliet Immobilier SA, Carouge (bis zum 30.06.2023) | Pilet & Renaud SA, Genf |
| Cogestim SA, Lausanne | Privamob SA, Lausanne (bis zum 30.06.2023) |
| Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sitten | Régie Braun SA, Lausanne |
| Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux (bis zum 30.06.2023) | 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.

Vergütung der Fondsleitung

| | | Höchstsatz gemäss Fondsprospekt | Angewandter Satz |
|--|-------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Für die Verwaltungsgebühr | Art. 19, Abs. 1 | 0,50% | 0,30% |
| Für die Ausgabekommission | Art. 18, Abs. 1 | 4,00% | 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 |
|--|-----------------|-------------------------------|---------------------|
| 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 | 478'682'596.41 | 1'071'765'000.00 | 924'463'437.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 121'170'691.30 | 244'664'000.00 | 142'433'415.00 |
| Gemischte Bauten | 193'673'698.76 | 410'881'000.00 | 356'869'368.00 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten | 153'129'825.59 | 178'579'000.00 | 0.00** |
| Total | 946'656'812.06 | 1'905'889'000.00 | 1'423'766'220.00 |

* Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

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

Liegenschaftsverzeichnis

| | Ort | Art des Objektes | Baujahr | Anzahl Wohnungen | Wohnungen in m ² |
|--|-----------------------------------|------------------|---------|------------------|-----------------------------|
| Freiburg | Bulle | | | | |
| | Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6 | I | | | |
| | Rue de Vevey 89 - 95 | I | 1965 | 84 | 5'081 |
| | Rue du Vieux-Pont 76 | | 1958 | 25 | 1'438 |
| | Freiburg | | | | |
| | Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16 | | 1953 | 18 | 1'237 |
| Genf | Rue de Lausanne 91 | III | 1964 | 43 | 1'274 |
| | Bd de Pérolles 67 | | 1949 | 18 | 1'302 |
| | Rue St-Paul 1 - 3 - 5 | | 1933 | 33 | 2'461 |
| | Carouge | | | | |
| | Rue J.-Dalphin 46 bis | | 1953 | 18 | 949 |
| | Genf | | | | |
| | Rue Alfred-Vincent 25 | I / III | | | |
| | Rue Charles-Cusin 2 | I / III | 1905 | 25 | 1'431 |
| | Rue Henri-Frédéric-Amiel 1 | | 1920 | 17 | 1'424 |
| | Rue de l'Ancien-Port 2 | | 1911 | 20 | 1'720 |
| | Quai Ernest-Ansermet 6 | | 1930 | 23 | 1'467 |
| | Rue des Barques 2 - 4 | | 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 | - | - | |
| 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 | 2023 | - | - | |
| Av. Trembley 12 | IV / V | 2023 | - | - | |
| Rue de Vermont 8 - 8A | I | 1967 | 58 | 4'352 | |
| Rue Voltaire 16 | II | 1963 | - | - | |
| Av. Théodore-Weber 3 | | 1910 | 16 | 2'125 | |

| Geschäftsräume in m ² | Anzahl Garagen und Diverses | Gestehungs- Kosten | Geschätzter Verkehrswert | Verbuchte Mieten |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 728 | 22 | 7'707'087.85 | 15'589'000.00 | 1'065'230.50 |
| - | 13 | 1'338'024.90 | 4'600'000.00 | 290'115.00 |
| - | 7 | 1'522'361.05 | 3'775'000.00 | 229'224.00 |
| 2'471 | - | 10'403'410.35 | 12'984'000.00 | 818'601.00 |
| - | 10 | 1'068'584.20 | 3'968'000.00 | 240'960.00 |
| - | 8 | 2'149'442.05 | 8'373'000.00 | 487'877.00 |
| 20 | - | 1'015'187.10 | 4'924'000.00 | 253'044.00 |
| 362 | - | 3'289'065.05 | 8'863'000.00 | 472'673.00 |
| 49 | - | 5'872'921.05 | 10'849'000.00 | 479'026.00 |
| 23 | - | 2'276'432.50 | 9'203'000.00 | 442'061.00 |
| 19 | 4 | 6'848'152.65 | 9'431'000.00 | 410'648.00 |
| 611 | 43 | 14'131'373.47 | 26'842'000.00 | 1'315'914.00 |
| 41 | 79 | 30'812'855.50 | 35'952'000.00 | 1'631'165.00 |
| 10 | 39 | 8'384'600.85 | 17'385'000.00 | 793'203.14 |
| 395 | 6 | 2'519'818.55 | 11'145'000.00 | 481'349.00 |
| 606 | - | 3'496'636.42 | 14'849'000.00 | 761'767.00 |
| 226 | - | 3'214'280.30 | 9'901'000.00 | 522'665.50 |
| 147 | 52 | 1'521'897.05 | 3'917'000.00 | 220'727.60 |
| 29 | - | 1'973'511.70 | 12'197'000.00 | 597'305.00 |
| 1'289 | 1 | 10'117'615.02 | 19'908'000.00 | 1'069'008.00 |
| 16 | 2 | 2'696'883.05 | 8'669'000.00 | 383'905.00 |
| 66 | - | 3'205'049.75 | 9'970'000.00 | 487'446.00 |
| 6'997 | 44 | 26'538'640.49 | 53'266'000.00 | 2'755'100.50 |
| 4'802 | 22 | 54'190'525.05 | 69'495'000.00 | 2'578'438.00 |
| 492 | 91 | 14'536'267.63 | 38'963'000.00 | 1'782'937.50 |
| - | 6 | 2'022'413.45 | 10'682'000.00 | 487'454.00 |
| 30 | - | 11'041'299.60 | 20'454'000.00 | 978'395.00 |
| 88 | 6 | 2'669'971.59 | 9'697'000.00 | 512'410.50 |
| 2'681 | - | 18'506'891.17 | 40'559'000.00 | 2'009'086.00 |
| 233 | - | 2'085'986.53 | 7'969'000.00 | 418'338.50 |
| 601 | - | 1'802'068.50 | 8'417'000.00 | 440'611.00 |
| 442 | 22 | 7'473'080.55 | 13'729'000.00 | 688'812.95 |
| 120 | - | 2'502'073.85 | 6'980'000.00 | 351'974.00 |
| 2'740 | - | 3'356'520.75 | 20'815'000.00 | 952'872.00 |
| 290 | - | 2'147'760.55 | 4'543'000.00 | 240'390.50 |
| 3'922 | 2 | 10'810'145.95 | 22'565'000.00 | 1'143'140.00 |
| 1'533 | 24 | 13'006'664.10 | 26'353'000.00 | 1'254'018.50 |
| - | - | 31'865'977.63 | 36'615'000.00 | 0.00 |
| 1'129 | 1 | 1'778'245.75 | 11'243'000.00 | 533'204.00 |
| 14 | 2 | 2'046'861.80 | 6'747'000.00 | 310'106.50 |
| - | - | 121'263'847.96 | 141'964'000.00 | 0.00 |
| 456 | 52 | 21'079'694.85 | 28'146'000.00 | 1'379'865.00 |
| 1'314 | - | 1'789'866.15 | 6'674'000.00 | 364'030.00 |
| - | - | 10'585'099.35 | 12'966'000.00 | 519'809.00 |

| Ort | Art des Objektes | Baujahr | Anzahl Wohnungen | Wohnungen in m ² | |
|-----------------------|---|---------|------------------|-----------------------------|-------|
| 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 |
| | Grand-Lancy | | | | |
| | Ch. des Semailles 49 | | 1972 | 30 | 1'845 |
| | Onex | | | | |
| | Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47 | | 1978 | 40 | 2'597 |
| | Av. du Gros-Chêne 34 / Bois-de-la-Chapelle 53 | | 1978 | 40 | 2'598 |
| | Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51 | | 1978 | 32 | 2'237 |
| | Neuenburg | | | | |
| | Rue du Concert 2 - 4 | II | 1902 | 8 | 715 |
| | Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6 | | 1931 | 40 | 3'094 |
| | Fbg du Lac 31 | | 1961 | 29 | 2'060 |
| | Rue de l'Hôpital 3 - 5 | III | 1790 | 11 | 713 |
| | Rue Maladière 16 - 18 - 20 | | 1958 | 60 | 3'209 |
| Rue Pierre-à-Mazel 11 | III | 1961 | 46 | 2'662 | |
| Wallis | Martigny | | | | |
| | Av. de la Gare 50 | I / III | | | |
| | Av. de la Moya 2 - 2 bis | I / III | 1964 | 45 | 3'322 |
| | Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14 | | 1968 | 107 | 6'567 |
| | Rue du Léman 31 | | 1987 | 33 | 2'473 |
| | Sitten | | | | |
| | Rue des Amandiers 11 - 13 - 15 | | 1957 | 35 | 1'998 |
| | Rue des Rochers 3 - 5 | | 1955 | 16 | 1'025 |
| | Rue de St-Guérin 10 - 12 | | 1954 | 26 | 1'429 |
| | Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18 | I | | | |
| Waadt | Ch. du Vieux-Canal 35 - 37 | I | 1965 | 67 | 4'974 |
| | Lausanne | | | | |
| | 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 | 19 | 1'051 |
| | Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29 | I | 1902 | 77 | 6'678 |
| | Eglise-Anglaise 5 | | | | |

| Geschäftsräume in m ² | Anzahl Garagen und Diverses | Gestehungs- Kosten | Geschätzter Verkehrswert | Verbuchte Mieten |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| - | - | 4'725'915.30 | 9'139'000.00 | 412'342.00 |
| - | 23 | 7'497'513.35 | 21'913'000.00 | 943'298.40 |
| 215 | 1 | 1'224'862.57 | 5'096'000.00 | 273'911.00 |
| 2'010 | 28 | 3'650'686.50 | 14'398'000.00 | 793'601.00 |
| 155 | - | 7'688'453.56 | 10'917'000.00 | 515'950.00 |
| 108 | 28 | 6'334'916.37 | 13'256'000.00 | 714'940.50 |
| - | 28 | 6'826'693.63 | 11'893'000.00 | 682'245.00 |
| 24 | 25 | 6'553'752.40 | 8'210'000.00 | 455'575.00 |
| 728 | 7 | 5'260'730.35 | 5'591'000.00 | 366'198.75 |
| 129 | - | 5'026'915.35 | 11'774'000.00 | 639'093.80 |
| 705 | - | 3'028'892.00 | 9'700'000.00 | 526'964.00 |
| 267 | 1 | 3'557'982.85 | 4'047'000.00 | 223'352.50 |
| 325 | - | 3'863'948.25 | 14'001'000.00 | 767'368.70 |
| 1'543 | - | 5'005'653.35 | 13'531'000.00 | 767'753.00 |
| 1'585 | 26 | 7'904'210.15 | 14'911'000.00 | 802'080.00 |
| 80 | 58 | 7'129'124.15 | 20'220'000.00 | 1'234'624.00 |
| - | 26 | 4'503'459.45 | 7'143'000.00 | 431'855.00 |
| 277 | 6 | 2'057'344.40 | 5'799'000.00 | 372'538.00 |
| - | 14 | 1'092'673.95 | 3'531'000.00 | 198'462.00 |
| - | - | 1'574'707.45 | 4'732'000.00 | 277'008.00 |
| 567 | 83 | 8'595'892.40 | 15'280'000.00 | 989'828.00 |
| - | 9 | 1'133'436.23 | 6'695'000.00 | 345'686.00 |
| 16 | - | 2'288'049.54 | 4'591'000.00 | 245'128.00 |
| 37 | - | 3'860'020.50 | 6'635'000.00 | 323'629.00 |
| 1'743 | - | 6'683'629.86 | 16'089'000.00 | 790'119.50 |
| 72 | 20 | 2'518'000.66 | 7'047'000.00 | 368'110.35 |
| 812 | - | 8'330'727.90 | 13'771'000.00 | 695'303.50 |
| 15 | 16 | 2'167'648.55 | 7'194'000.00 | 360'606.00 |
| 398 | 49 | 10'311'610.05 | 14'569'000.00 | 768'786.00 |
| - | - | 6'037'751.27 | 17'883'000.00 | 900'375.00 |
| - | - | 1'976'828.20 | 3'761'000.00 | 190'668.00 |
| - | 18 | 3'001'832.29 | 12'874'000.00 | 623'079.50 |
| 1'212 | 58 | 7'981'514.55 | 21'874'000.00 | 1'052'744.10 |
| 192 | - | 4'924'720.30 | 8'484'000.00 | 392'048.39 |
| 149 | 40 | 5'862'272.64 | 28'523'000.00 | 1'483'957.65 |
| - | - | 2'154'321.95 | 5'543'000.00 | 288'804.00 |
| 1'267 | - | 4'136'813.01 | 23'247'000.00 | 1'200'576.00 |
| - | 17 | 7'222'956.08 | 15'404'000.00 | 629'376.00 |
| 15 | 2 | 4'148'294.45 | 8'751'000.00 | 413'801.00 |
| 13 | 5 | 908'821.55 | 4'509'000.00 | 200'736.00 |
| 12 | 16 | 2'490'342.23 | 4'258'000.00 | 50'827.00 |
| 1'112 | 148 | 18'192'065.56 | 43'460'000.00 | 1'831'313.00 |

| Ort | Art des Objektes | Baujahr | Anzahl Wohnungen | Wohnungen in m ² |
|-------------------------------------|------------------|---------|------------------|-----------------------------|
| 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 |
| Montreux | | | | |
| Av. Nestlé 21 | | 1965 | 46 | 3'538 |
| Morges | | | | |
| Rue des Fossés 10 | III | 1955 | 19 | 1'209 |
| Nyon | | | | |
| La Levratte E3 N° 2 | | 1991 | 17 | 1'018 |
| La Levratte 4 - 6 | | 1984 | 41 | 3'309 |
| Prilly | | | | |
| Rte des Flumeaux 1 | III | 1962 | 30 | 2'164 |
| Rte de Neuchâtel 39 | | 1967 | 20 | 1'104 |
| Ch. du Vieux-Collège 6 - 8 | | 1955 | 33 | 1'926 |
| Pully | | | | |
| Bd de la Forêt 33 - 35 | | 1965 | 40 | 2'703 |
| Ch. de Mallieu 7 | | 1955 | 20 | 2'121 |
| Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19 | | 1962 | 25 | 2'911 |
| Ch. de Somais 26 - 28 | | 1975 | 22 | 2'158 |
| Av. du Tirage 11 - 13 | | 1968 | 29 | 2'133 |
| Renens | | | | |
| Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37 | | 1975 | 134 | 6'528 |
| La Tour-de-Peilz | | | | |
| Av. des Alpes 29 | | 1963 | 48 | 2'544 |
| Av. des Alpes 46 - 48 | | 1910 | 33 | 2'154 |
| Ch. de Béranges 16 | | 1967 | 20 | 1'177 |
| Vevey | | | | |
| Av. Général-Guisan 22 - 24 | III | 1953 | 37 | 2'319 |
| Av. Gustave-Coindet 7 - 9 | | 1961 | 124 | 6'078 |
| Rue d'Italie 58 | III | 1961 | 26 | 1'335 |
| Rue de la Madeleine 22 | I / III | | | |
| Rue Jean-Jacques Rousseau 6 | I / III | 1932 | 27 | 1'687 |
| Yverdon-les-Bains | | | | |
| Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis | | 1959 | 58 | 3'107 |
| Rue du Valentin 48 | | 1961 | 24 | 1'635 |
| Zürich | | | | |
| Schützengasse 1 | II | 1965 | - | - |
| Total | | | 4'269 | 274'161 |

Zürich

Total

| Geschäftsräume in m ² | Anzahl Garagen und Diverses | Gestehungs- Kosten | Geschätzter Verkehrswert | Verbuchte Mieten |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 11 | 20 | 4'708'805.76 | 12'866'000.00 | 588'252.00 |
| 587 | - | 1'978'726.52 | 4'538'000.00 | 229'830.50 |
| 317 | - | 2'901'372.35 | 7'243'000.00 | 378'048.00 |
| - | 5 | 1'223'952.35 | 4'721'000.00 | 219'028.50 |
| 119 | 12 | 3'812'766.07 | 12'970'000.00 | 686'684.00 |
| 517 | - | 4'384'797.63 | 7'449'000.00 | 404'205.50 |
| 165 | 15 | 5'581'850.86 | 17'831'000.00 | 846'385.00 |
| 167 | 12 | 3'647'802.05 | 8'105'000.00 | 422'339.00 |
| 33 | 8 | 3'316'739.14 | 6'500'000.00 | 282'076.00 |
| - | 9 | 1'831'455.31 | 4'637'000.00 | 234'317.00 |
| 318 | - | 1'540'474.14 | 6'716'000.00 | 375'989.00 |
| 1'229 | 65 | 10'385'905.25 | 27'529'000.00 | 1'493'390.50 |
| - | 50 | 10'529'024.75 | 16'811'000.00 | 889'896.00 |
| 7'342 | 83 | 57'935'543.59 | 62'918'000.00 | 2'923'370.75 |
| 89 | 11 | 6'278'116.51 | 20'233'000.00 | 1'144'994.00 |
| 108 | 36 | 6'568'496.89 | 19'588'000.00 | 922'837.00 |
| 475 | - | 2'657'075.20 | 8'033'000.00 | 392'350.00 |
| 262 | 55 | 5'611'403.40 | 7'660'000.00 | 402'359.15 |
| 65 | 52 | 14'379'366.80 | 15'026'000.00 | 808'455.00 |
| 1'825 | 12 | 5'879'950.92 | 17'464'000.00 | 935'016.50 |
| - | 14 | 1'726'885.70 | 4'987'000.00 | 272'780.50 |
| 32 | - | 2'682'358.11 | 8'160'000.00 | 473'902.50 |
| - | 32 | 6'375'895.18 | 14'416'000.00 | 702'810.00 |
| - | 8 | 6'119'157.35 | 8'201'000.00 | 411'732.00 |
| 19 | 34 | 8'562'169.17 | 13'117'000.00 | 708'130.80 |
| - | 19 | 5'486'783.80 | 9'556'000.00 | 500'196.00 |
| 123 | 39 | 8'389'570.79 | 12'092'000.00 | 565'507.50 |
| 30 | 110 | 12'779'354.60 | 26'893'000.00 | 1'610'684.15 |
| 188 | 31 | 3'136'698.43 | 10'489'000.00 | 604'335.00 |
| 46 | 14 | 1'752'839.31 | 7'731'000.00 | 425'845.80 |
| - | 12 | 3'274'549.95 | 6'134'000.00 | 300'796.00 |
| 627 | 4 | 3'942'051.50 | 11'710'000.00 | 618'947.00 |
| - | 88 | 7'687'030.58 | 31'948'000.00 | 1'505'885.00 |
| 921 | 9 | 2'098'305.87 | 9'733'000.00 | 508'544.00 |
| 1'145 | - | 2'719'637.27 | 10'434'000.00 | 555'568.00 |
| 221 | 29 | 2'734'315.70 | 13'005'000.00 | 748'542.50 |
| 135 | 8 | 1'393'871.75 | 5'896'000.00 | 336'112.00 |
| 3'150 | - | 12'540'632.70 | 50'169'000.00 | 1'853'884.20 |
| 71'044 | 2'206 | 946'656'812.06 | 1'905'889'000.00 | 85'983'597.18 |

I Zusammengebaute Mehrfamilienhäuser.

II Kommerziell genutzte Liegenschaften.

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

IV Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten.

V Liegenschaften im Baurecht.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Investissements Fonciers SA,
Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11, 13, 20, 22, 33 bis 47) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem

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

Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 15. Dezember 2023

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.

2022

2023

La Foncière

Verantwortungs-
bewusst

Inhalt

La Foncière

Verantwortungsbewusst

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 54 |
| Eckdaten | 57 |
| Nachhaltigkeitsstrategie | 58 |
| Organisation | 59 |
| Engagements | 60 |
| Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftenverwaltung | 61 |
| Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands | 62 |
| Angaben zum Energieverbrauch | 64 |
| Bestandesaufnahme | 65 |
| Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen | 66 |
| CO ₂ -Absenkungspfad | 67 |
| Massnahmen und erzielte Ergebnisse | 68 |
| Umwelt (E) | 69 |
| Soziales (S) | 70 |
| Governance (G) | 70 |
| Vorstellung einzelner Projekte und Erfahrungsberichte von Stakeholdern | 72 |
| Anhänge | 78 |
| Kurzbericht der Prüfgesellschaft | 79 |
| Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten | 82 |



Michael Loose,
CEO
Investissements Fonciers SA

Seit 2009 wurden die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter vermietete Fläche insgesamt um 40% gesenkt. Die Fondsleitung Investissements Fonciers SA (IFSA) hat sich jedoch ein höheres Ziel als die reine Dekarbonisierung des Energieverbrauchs gesteckt. Das Immobilienportfolio von La Foncière soll nachhaltiger und damit zukunftssicher gemacht werden. Die Nachhaltigkeit dient einer langfristigen Wertschöpfung und damit der Sicherung einer dauerhaften Wertsteigerung und einer stabilen Performance für die Anlegerinnen und Anleger.

Daher hat IFSA ein Nachhaltigkeitskomitee ins Leben gerufen, das die strategischen ESG-Massnahmen für den Fonds und die CSR-Politik der Fondsleitung erarbeitet und deren Umsetzung überwacht. Diesem dreiköpfigen Komitee gehören Michael Loose, CEO, Thomas Vonaesch, COO, sowie Julia Cousse, ESG-Verantwortliche an.

Zudem hat IFSA ihr Engagement für die Nachhaltigkeit mit der Unterzeichnung des Globalen Paktes der Vereinten Nationen (UNGC) und der Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI) untermauert. Damit verpflichtet sie sich zur Einhaltung internationaler Normen in Sachen Nachhaltigkeit.

59% des Liegenschaftenbestands von La Foncière werden derzeit am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) gemessen, der eine wichtige Grundlage zur Priorisierung der erforderlichen Unterhalts- und Renovationsarbeiten darstellt. Für den gesamten Liegenschaftenbestand wurde unter anderem ein Programm zur systematischen Ersetzung der Gas- und Ölheizungen durch dezentralisierte Heizsysteme mit erneuerbarer Energie oder durch Fernwärme aufgesetzt. Sofern die zur Realisierung notwendigen Ressourcen und Anschlüsse verfügbar sind, sollte dieses Programm bis 2040 abgeschlossen sein.

IFSA pflegt und fördert den Austausch mit Vertretern der Immobilienbranche, indem sie alljährlich deren Akteure und andere Fachleute zu den « Rencontres La Foncière » einlädt. 2023 war das Thema dieser Gesprächsrunden « Ökologischer Wandel – das Ende des Betons? ». An diesen Anlässen in Zürich und Genf haben insgesamt rund 300 Personen teilgenommen. Im Mittelpunkt stand die Diskussion über die CO₂-Bilanz dieses Baustoffs, die Optimierung der Planungs- und Bauprozesse sowie die Auswahl und die Wiederverwendung von Baumaterialien.

IFSA unterhält auch seit vielen Jahren aktive Partnerschaften mit Bildungsinstituten. Jedes Jahr verleiht sie zwei Preise an die besten Studierenden der Kantonalen Hochschule für Kunst und Design in Lausanne (ECAL) und des Instituts für Immobilienfachausbildung in Genf (IEI). Regelmässig werden auch Projekte mit der Genfer Hochschule für Kunst und Design (HEAD) realisiert, um mit den Kunstwerken der Studierenden die Projektentwicklungen des Fonds künstlerisch aufzuwerten.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht beschreibt die für den Liegenschaftenbestand von La Foncière festgelegte ESG-Strategie sowie die bereits realisierten und noch zu erreichenden Ziele. Nur wenn alle Beteiligten gemeinsam und mit vereinten Kräften auf dasselbe Ziel hinarbeiten, können Erfolge in punkto Nachhaltigkeit erzielt werden. IFSA wird sich auch in den kommenden Jahren für die Nachhaltigkeit einsetzen. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Michael Loose,
CEO

Investissements Fonciers SA



Eckdaten der Nachhaltigkeit bei La Foncière

Zwischen 2021 und 2022 realisierte Einsparungen

CO₂-Emissionen (%)



-10

Wärmeverbrauch (%)

-7



Stromverbrauch (%)



-5

Wasserverbrauch (%)

-6



Dauer der Erhebung des Energieverbrauchs
des gesamten Liegenschaftenbestands

14 Jahre

Anteil des Portfolios, das von einem Energiemonitoring erfasst wird (%) *

100

Nach SSREI ** beurteilter Anteil des Liegenschaftenbestands (%)

59

* ImmoLabel® und ImmoData Pro®.

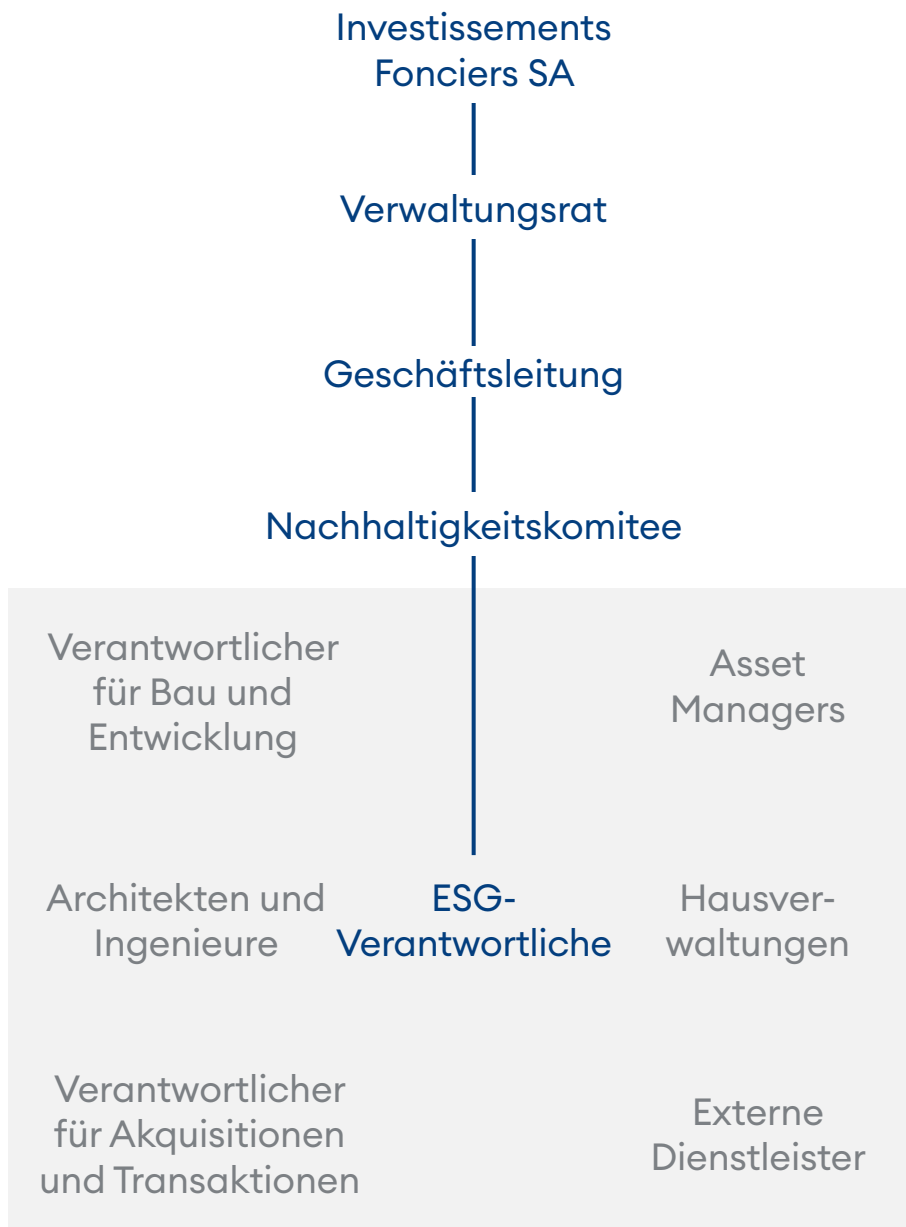
** Swiss Sustainable Real Estate Index.

Nachhaltigkeitsstrategie

- Organisation
- Engagements
- Allgemeine Grundsätze für die Verwaltung des Liegenschaftenbestands
- Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands

Organisation

Die Ausarbeitung und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie von La Foncière setzen ein kompetentes und vorausschauendes Handeln voraus. Das Nachhaltigkeitskomitee ist für die Umsetzung dieser Strategie in der Bewirtschaftung des Liegenschaftenbestands zuständig.



Im Rahmen der vom Verwaltungsrat vorgegebenen strategischen Vorgaben steuert das Nachhaltigkeitskomitee die Umsetzung der ESG-Strategie und ist zuständig für die Überwachung der identifizierten, konkreten und erreichbaren Ziele. Das Nachhaltigkeitskomitee, dem der CEO, der COO und die ESG-Verantwortliche angehören, legt das auf einem ständigen Dialog mit den verschiedenen Stakeholdern basierende Vorgehen fest. Es hält monatliche Sitzungen ab.

Als Mitglied des Nachhaltigkeitskomitees wirkt die ESG-Verantwortliche in den drei wichtigen Geschäftsbereichen der Fondsleitung – Akquisitionen, Asset Management und Bau & Entwicklung – mit. Sie fördert den gegenseitigen Austausch zwischen den verschiedenen Stakeholdern. Zu diesem Zweck organisiert sie in Absprache mit dem COO und dem Verantwortlichen für Bau und Entwicklung Arbeitstreffen mit den externen Dienstleistern, Architekten und Auftragnehmern. Sie unterstützt auch die Zusammenarbeit im Bereich ESG zwischen den Asset Managern und den Hausverwaltungen. Gemeinsam mit dem Verantwortlichen für Akquisitionen und Transaktionen legt sie die bei solchen Geschäften zu berücksichtigenden ESG-Kriterien fest und achtet auf ihre Einhaltung.

Zudem koordiniert sie den Austausch über die Best Practices im Immobiliensektor mit verschiedenen Akteuren der Branche.

Engagements

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds La Foncière ist nach den ESG-Kriterien sowie den nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsstandards ausgerichtet.



Seit Unterzeichnung des Globalen Paktes der Vereinten Nationen (UNGC) im Jahr 2023 ist die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds nach 9 der insgesamt 17 von der UNO definierten Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) ausgerichtet:

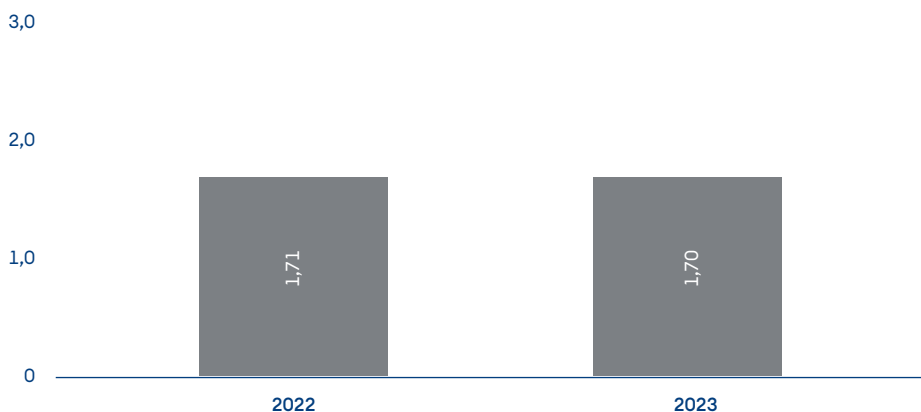
- 3 Gesundheit und Wohlergehen
- 7 Bezahlbare und saubere Energie
- 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
- 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur
- 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden
- 12 Nachhaltiger Konsum und Produktion
- 13 Massnahmen zum Klimaschutz
- 15 Leben an Land
- 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Seit 2021 wird der Fonds anhand des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) beurteilt, der das ESG-Profil der Liegenschaften bewertet und die in diesem Bereich erzielten Fortschritte misst. Im SSREI wird nicht nur der energetische Aspekt, sondern das gesamte ESG-Spektrum untersucht. Der Index dient dazu, Anhaltspunkte für mögliche Verbesserungen der einzelnen Bestandsliegenschaften zu liefern und entsprechende Empfehlungen für die Immobilienverwalter abzugeben.

Aufgrund dieser Empfehlungen wurden die folgenden Verbesserungsmassnahmen beschlossen:

- Erhöhung der Anzahl Veloeinstellplätze
- Verbesserung des Abfallentsorgungskonzepts
- Optimierung der Heizanlagen mittels Energiespar-Contracting (ESC) oder ähnlicher Vereinbarungen für den gesamten Liegenschaftenbestand
- Verbesserung der Biodiversität in den Grünanlagen der Liegenschaften
- Zertifizierung der Liegenschaften

Ergebnisse der SSREI-Prüfung *



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

Im Berichtsjahr wurden 79 der 135 genutzten Liegenschaften des Fonds in die SSREI-Analyse aufgenommen. Das sind 41 mehr als im Vorjahr.

Der Durchschnitt aller von SSREI zum 30. September 2023 bewerteten Fonds liegt bei 1,73 (1,93 per 30 September 2022).

Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftenverwaltung

Die nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftenbestands von La Foncière beruht auf vier allgemeinen Grundsätzen.

1 / Langfristplanung:

das Portfolio für die Zukunft sichern

Die langfristige Planung und die Investitionen für Renovations- und Unterhaltsarbeiten haben bei La Foncière eine lange Tradition. Für die Investitionen wird eine strikte Langfristplanung erstellt, um die notwendigen Investitionskosten über einen längeren Zeitraum zu verteilen und dadurch stabile Erträge für die Anlegerinnen und Anleger zu gewährleisten.

Portfolioebene: Anwendung der ökologischen und sozialen Aspekte und nach der nach Best-Practice-Leitlinien ausgewählten Aspekte auf das gesamte Portfolio.

Liegenschaftsebene: Ausführung gezielter und spezifisch auf die Liegenschaften abgestimmter Massnahmen.

2 / Verminderung des CO₂-

Ausstosses: Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus

Bei den Bauvorhaben von La Foncière wird auch auf die graue Energie während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes geachtet. Zu diesem Zweck wurde die Projektplanung angepasst und es wurden neue externe Dienstleister hinzugezogen, die sich mit der Berechnung der grauen Energie oder der Wiederverwendung von Materialien befassen.

3 / Zertifizierung

Bei Neubauten wird die Zertifizierung nach Minergie-P und/oder nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) angestrebt. Welche Zertifizierung für welches Projekt eingeholt werden soll, wird von Fall zu Fall entschieden.

4 / 360-Grad-Strategie und ganzheitliche Planung

Alle relevanten Informationen aus dem gesamten Projektumfeld werden frühzeitig einbezogen, um Mehrkosten und Verzögerungen zu vermeiden. Eine solche Planung setzt eine partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen allen Projektpartnern voraus. Diese Voraussetzungen werden durch den in der ESG-Strategie festgelegten Ansatz geschaffen.

Die energetische Sanierung des Liegenschaftenbestands erfolgt nach einer ganzheitlichen Planung, in der technische, energetische, wirtschaftliche und regulatorische Kriterien berücksichtigt werden. Solche Teil- oder Komplettsanierungen müssen mit der Klimastrategie 2050 des Bundes im Einklang stehen. Die Planung muss jedoch so viel Flexibilität bieten, dass Veränderungen des wirtschaftlichen und gesetzlichen Umfelds und die im ESG-Bereich immer zahlreicheren technologischen Innovationen leicht miteinbezogen werden können.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der sozialen Aspekte bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten in Liegenschaften dient die SSREI-Beurteilung. Bei geplanten Renovationen oder Verbesserungen werden die Mietenden proaktiv im Vorfeld der Planung einbezogen.

→ Grundregeln zur Verwirklichung einer Vision

Unser Ziel ist es, die Attraktivität des Immobilienportfolios zu erhalten und stetig zu verbessern. Aus Überzeugung schaffen wir Lebensräume mit Charakter, die sich durch eine anspruchsvolle Architektur, hohe Energieeffizienz und grossen Mieterkomfort auszeichnen.

Aktive und nachhaltige Verwaltung des Liegenschaftensbestands

Nachhaltigkeit bei der täglichen Verwaltung des Liegenschaftensbestands aus der Sichtweise des COO, Thomas Vonaesch, und der ESG-Verantwortlichen Julia Cousse.



Was haben Sie in punkto ESG konkret unternommen?

Julia Cousse Eine erfolgreiche ESG-Politik kann nur unter Einbindung aller beteiligten Parteien betrieben werden. Daher berücksichtigen wir bei unserem ESG-Ansatz alle Akteure in unserem Arbeitsumfeld, einschliesslich externer Dienstleister, Liegenschaftsverwaltungen, Behörden und Mietende. Zudem entwickeln wir die für eine gute Unternehmensführung erforderlichen Instrumente und überprüfen sie regelmässig, um sie bei Bedarf an regulatorische Änderungen und Marktinnovationen anzupassen.

Thomas Vonaesch Wir überwachen bereits seit Längerem den Energieverbrauch unserer Immobilien mit einem systematischen Energiemonitoring des gesamten Liegenschaftensbestands anhand von ImmoData® und ImmoLabel®. Diese Messinstrumente liefern die Grundlagen für unsere Strategie für den Unterhalt und die Renovation unserer Liegenschaften. Mit dieser Strategie wollen wir den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen während der gesamten Nutzungsdauer optimieren.

J.C. Wir erstellen einen Leitfaden für nachhaltiges Bauen für den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen bei Bau- und Abbrucharbeiten. Dieser Leitfaden richtet sich nach den in der Schweiz und Europa angewandten Best Practices und deckt zahlreiche wichtige Themen ab. Dazu gehören Recycling, Wiederverwendung, Wasserrückgewinnung, Biodiversität in Aussenanlagen, sanfte Mobilität/Elektrofahrzeuge und die Nähe der Zulieferer zur Baustelle.

T.V. Um uns die Auswahl der Unternehmen, die wir mit der Ausführung von Bau-, Renovations- und Unterhaltsarbeiten beauftragen, zu erleichtern, stellen wir den Bewerbern mit der Ausschreibung einen ESG-Fragebogen zu. Zudem erstellen wir in Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen einen Leitfaden, in dem unter anderem Bestimmungen zur Förderung eines sparsamen Energieverbrauchs und Richtlinien für die Sensibilisierung der Mieterschaft aufgeführt werden.

«Alle potenziellen Akquisitionsobjekte werden im Rahmen der Ankaufsprüfung auf ihre Vereinbarkeit mit unseren ESG-Anforderungen untersucht»

Thomas Vonaesch, COO

«ESG betrifft das gesamte Arbeitsumfeld, in dem wir täglich aktiv sind. Daher beziehen wir alle beteiligten Parteien in unsere ESG-Politik ein»

Julia Cousse,
ESG-Verantwortliche

Mit welchen Massnahmen reduzieren Sie die graue Energie?

T.V. Wir sind mit mehreren Partnern im Gespräch, um innovative Lösungen zu finden. Im Rahmen eines unserer jüngsten Projekte, bei dem ein Gebäude an der Route d'Oron in Lausanne abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurde, ergriffen wir hinsichtlich Recycling und Wahl der Baustoffe verschiedene Energiesparmassnahmen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten untersuchten wir alle Möglichkeiten zur Wiederverwendung, zur Verwertung und zum Neueinsatz vorhandener Materialien. Um die durch den Materialtransport von Baumaterial verursachten CO₂-Emissionen auf ein Mindestmass zu begrenzen, suchten wir systematisch nach Möglichkeiten, um das Material vor Ort zu lagern. Bei der Wahl der Baumaterialien verwendeten wir zudem ein Instrument zur Bestimmung des Lebenszyklus. Für den Neubau wählten wir eine Holz-Beton-Struktur, bei der so viel Holz wie möglich zum Einsatz kommt.

Und wie ist es beim Ankauf von Immobilien?

T.V. Bei jeder Akquisition werden die baulichen Massnahmen geprüft, die erforderlich sind, um das Objekt mit unseren Nachhaltigkeitszielen in Einklang zu bringen. Entsprechende Arbeiten müssen innerhalb von zwei bis drei Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft ausgeführt werden. Von dieser Regel wird nur in Ausnahmefällen abgewichen, zum Beispiel, wenn noch kein Anschluss ans Fernwärmenetz vorhanden ist.

Unser Verantwortlicher für Akquisitionen und Transaktionen arbeitet eng mit der ESG-Verantwortlichen zusammen, um die bei Akquisitionen zu beachtenden Kriterien festzulegen, welche mit unseren ESG-Grundsätzen in Einklang stehen. Ein Aspekt bleibt jedoch immer gleich und ist fest in unserer Anlagephilosophie verankert: Die Liegenschaften befinden sich in den urbanen Zentren der Westschweiz, in der Nähe von gut ausgebauter Infrastrukturen wie Geschäften, Verkehrsmitteln und sanfter Mobilität.

Angaben zum Energieverbrauch

- Bestandesaufnahme
- Umweltrelevante Kennzahlen der AMAS
- CO₂-Absenkungspfad

Bestandesaufnahme

Seit 2009 wurde dank einer Überwachung des Energieverbrauchs im Immobilienportfolio von La Foncière eine kumulierte Senkung der CO₂-Emissionen um 40%* verzeichnet.

| | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| Stromverbrauch (kWh/m ²) | 5,4 | 5,7 |
| Differenz gegenüber dem Vorjahr | - 5 % | |
| Wärmeverbrauch (kWh/m ²) | 120,2 | 129,8 |
| Differenz gegenüber dem Vorjahr | - 7 % | |
| Wasserverbrauch (m ³ /m ²) | 1,11 | 1,18 |
| Differenz gegenüber dem Vorjahr | - 6 % | |

Die publizierten Kennzahlen basieren auf dem tatsächlichen Energieverbrauch und wurden im Gegensatz zum theoretischen oder modellbasierten Verbrauch nicht witterungsbereinigt.

* Erzielte Einsparungen zwischen 2009 und 2022, anhang der Daten der Firma Signa-Terre SA.

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

Um die Energiedaten der verschiedenen Fonds vergleichbar zu machen, publizierte die AMAS im September 2023 Empfehlungen zur Offenlegung.

Deckungsgrad und EBF in den Jahren 2021 und 2022



Der Deckungsgrad bezeichnet den Anteil der Liegenschaften, für die Energieverbrauchsdaten gesammelt, analysiert und ausgewertet werden, am gesamten Liegenschaftenbestand. Der Prozentsatz bezieht sich auf die EBF.

428'971 m²

EBF Energiebezugsfläche

Energieintensität*



Der Verbrauch an thermischer und elektrischer Energie (nur in den Gemeinschaftsräumen) sämtlicher Liegenschaften im Bestand, pro m² EBF**.

125,6 kWh/m² 2022

135,6 kWh/m² 2021

Kohlenstoffintensität

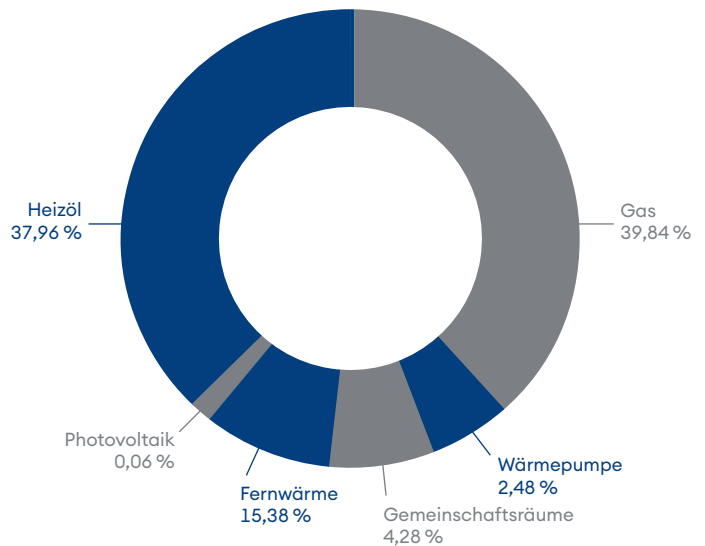


Total der CO₂-Emissionen pro m² EBF. Berücksichtigt werden sowohl die direkten Emissionen (Scope 1) als auch die indirekten Emissionen (Scope 2) aus der Heizung und dem Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume***.

29,50 [kgCO₂e/m²] 2022

32,95 [kgCO₂e/m²] 2021

Energiemix****



Co₂ - Emissionen



Scope 1: Gas, Heizöl.
Scope 2: PV, WP, Fernwärme, Gemeinschaftsräume.

* Die Daten für 2021 in diesem Bericht wurden um den KBOB-Faktor 2022 bereinigt, um sie trotz der Umstellung auf die neue Methode mit den Daten für 2022 vergleichbar zu machen.

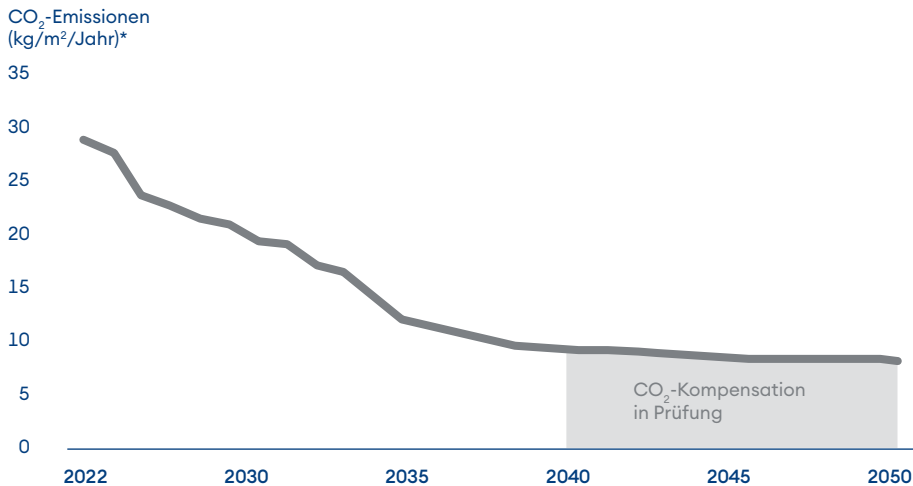
** Gesamte Treibhausgasemission im Jahr 2021: 58'104'300 kWh, im Jahr 2022: 53'869'321 kWh.

*** Gesamtenergieverbrauch im Jahr 2021: 14'115.99 ToCO₂e, im Jahr 2022: 12'652.81 ToCO₂e.

**** Nicht-fossiler Anteil: 21.3%.

CO₂-Absenkungspfad

Der CO₂-Absenkungspfad dient als wichtige Grundlage für die Planung der Dekarbonisierung des Liegenschaftenbestands.



* Die Einhaltung dieses Pfads kann durch die folgenden Faktoren verzögert werden:

- Mangel an Arbeitskräften und Material
- Verzögerungen bei Baubewilligungen
- Verspätungen beim Ausbau des Fernwärmenetzes

Langfristplanung von Renovationen

La Foncière bekennt sich zur Dekarbonisierung des Liegenschaftenbestands. Die für den laufenden Unterhalt und Renovationen notwendigen Investitionen werden in einer Langfristplanung festgelegt.

Der mit Signa-Terre erstellte Zeitplan legt die zur Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundes erforderlichen Renovationen von Liegenschaften unter Berücksichtigung aller technischen, energetischen und finanziellen Faktoren fest. Für solche Renovationsarbeiten ist jährlich ein Budget von MCHF 15 vorgesehen.

Dekarbonisierungspfad: Richtschnur zur Erreichung der Klimaziele

Die CO₂ Emissionen und die zu ihrer Reduzierung erforderlichen Renovationsarbeiten werden 2024 erneut untersucht, um den Dekarbonisierungspfad, basierend auf dem festgelegten 1,5 Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, anzustreben.

Der Rest der CO₂-Emissionen stellt die nicht komprimierbaren Emissionen dar und muss kompensiert werden. Entsprechende Abklärungen sind im Gange.

Massnahmen und erzielte Ergebnisse

- Umwelt (E)
- Soziales (S)
- Governance (G)
- Vorstellung einzelner Projekte
und Erfahrungsberichte von Stakeholdern

Massnahmen und erzielte Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die konkreten Massnahmen beschrieben, mit denen wir weiter auf die oben genannten Ziele für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen hinarbeiten.

Umwelt



Energieverbrauch

- Energiemonitoring des gesamten Liegenschaftenbestands seit 2009
- Optimierung der Heizanlagen der Immobilien in Genf mittels Energiespar-Contracting (ESC)
- ImmoLabel®* und ImmoData Pro®* Berichte für das gesamte Portfolio
- GEAK und GEAK+ -Ausweise für 29% bzw. 21% des Portfolios
- Sensibilisierung der Mietenden für den Umweltschutz
- Möglichkeiten für eine individuelle Überwachung des Energieverbrauchs durch die Mietenden in den neuen Gebäuden

Dekarbonisierung des Energieverbrauchs

- Dezentralisierte Produktion erneuerbarer Energie
- Anschluss ans Fernwärmenetz (FW)**

Biodiversität und Wasserrückgewinnung

- Gestaltung von Grünanlagen mit Fokus auf Biodiversität und wasserdurchlässige Oberflächen
- Einrichtung von Aufbereitungssystemen für Grauwasser zur Bewässerung von Grünanlagen

Nachhaltiges Bauen und graue Energie

- Politik zur Reduzierung der grauen Energie (Ermittlung, Wiederverwendung und Weiterverwertung von Baustoffen, Recycling)
- Reduzierung von Transporten durch Zwischenlagerung von wiederverwertbaren Baustoffen vor Ort
- Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Holz

Mobilität

- Grosszügige Veloräume und weniger Autostellplätze in Neubauten

* Energiemonitoringinstrumente von Signa-Terre SA.

** Die Dekarbonisierungsrate hängt davon ab, aus welcher Energiequelle die Fernwärme gewonnen wird.



Dienstleister und Lieferanten

- Rund 200 Hauswarte werden direkt eingestellt und wohnen fast alle in den Liegenschaften von La Foncière
- Bewirtschaftung und Unterhalt des Liegenschaftenbestands durch Dienstleister vor Ort
- Partnerschaft mit Promaison*
- ESG-Fragebogen für Auftragnehmer bei Ausschreibungen

Mieterschaft

- Aktive Unterstützung der Mietenden bei Renovationen
 - Einrichtung von Gemeinschaftslokalen für die Bewohner in Neubauten und im Rahmen von Renovationen
-

Governance



- Regelmässige Kommunikation und erhöhte Transparenz (Jahres- und Halbjahresbericht, vierteljährliches Factsheet, Newsletter, soziale Medien und Videos)
 - Beobachtung der Marktentwicklungen im Bereich ESG
 - Zusammenarbeit mit der kantonalen Energiebehörde von Genf für die Sanierung der Fondsliegenschaften in Genf
 - SSREI, um den Zustand der Immobilien in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu beurteilen und anhand dieser Bestandaufnahme die Unterhalts- und Renovationsarbeiten zu planen
 - Unterzeichnung der PRI** und des Globalen Pakts der Vereinten Nationen***
-

* Promaison sammelt gebrauchte Objekte, setzt sie instand und verkauft sie weiter.

** Prinzipien für verantwortliches Investieren www.unpri.org.

*** www.pactemondial.org.



Das Bild zeigt in der Mitte das Gebäude am Chemin de la Joliette 2 in Lausanne mit der neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Vorstellung einzelner Projekte und Erfahrungsberichte von Stakeholdern

Côte Parc, Petit-Saconnex, Genf

Entwicklung eines neuen, generationenübergreifenden Quartiers rund um das Seniorenheim von Petit-Saconnex in einem 5 Hektar grossen Park. Das Projekt umfasst 5 Neubauten mit 216 hochwertigen Wohnungen, 950 m² Geschäftsflächen, eine Kita mit 57 Plätzen und ein Aparthotel mit 99 Zimmern. Das Seniorenheim blieb während der heute grösstenteils abgeschlossenen Bauarbeiten ständig in Betrieb.

«Wir freuen uns, als Liegenschaftsverwaltung einen wichtigen Beitrag zur Förderung der sozialen Kontakte in der Überbauung Côté Parc zu leisten. Naef arbeitet mit der auf die Verwaltung komplexer Wohnquartiere spezialisierten Gesellschaft Urbagestion zusammen, um verschiedene Initiativen zur Gewährleistung optimaler Wohnqualität umzusetzen.»

Naef

Frédéric Fancello,
Direktor Immobilienbewirtschaftung

Aussenbereiche

Der vorhandene Baumbestand spendet Schatten an den Begegnungsorten im Freien. Die durchlässigen Oberflächen erleichtern das Versickern von Regenwasser. Minimaler Unterhaltsbedarf der Aussenanlagen: Wiesenflächen müssen nicht oft gemäht werden, keine Verwendung von chemischen Mitteln, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, die das hiesige Klima gut vertragen und lange leben, und mit Pflanzen, die wenig Wasser brauchen. Den Mietenden steht ein grosser Spielplatz zur Verfügung.

Verringerung der grauen Energie

Die auf der Baustelle ausgehobenen Erdmassen wurden vor Ort zwischengelagert, um Transporte zu reduzieren. Der verwendete Beton enthält Mischabbruchgranulat als Zuschlagstoff.

Energieeffizienz

Für die Beheizung/Kühlung der Gebäude wurde eine Erdwärmesonde mit Freecooling-Modul (2–3 Grad Kühlung) installiert. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, um einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu bilden.



Das unweit vom Genfer Stadtzentrum gelegene Projekt Servette zeichnet sich durch eine starke urbane Präsenz aus. Ursprünglich waren lediglich die Aufstockung der Gebäude und die Erneuerung der Gebäudehülle vorgesehen. Letztendlich wurden die bestehenden Gebäude fast vollständig abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die Geschäftsflächen, Büros und 62 Wohnungen bieten.

«Eine der Besonderheiten dieses Projektes ist es, den ehemaligen Mieterinnen und Mietern anzubieten, an ihren früheren Wohnort zurückzukehren. Zudem wurde die Lärmbelastigung der Bewohner durch den Verkehr in der Rue de la Servette dank eines innovativen Fassaden- und Fensteröffnungssystems reduziert. Dadurch wird die Wohnqualität an dieser wichtigen Verkehrsachse massgeblich verbessert.»

Frei & Stefani SA
Raffaele Stefani, Architekt

Abbruch

Von den 3'058 m³ Beton, die für dieses Projekt verwendet wurden, waren 2'178 m³ oder 71 % Recyclingbeton.

Rekonstruktion

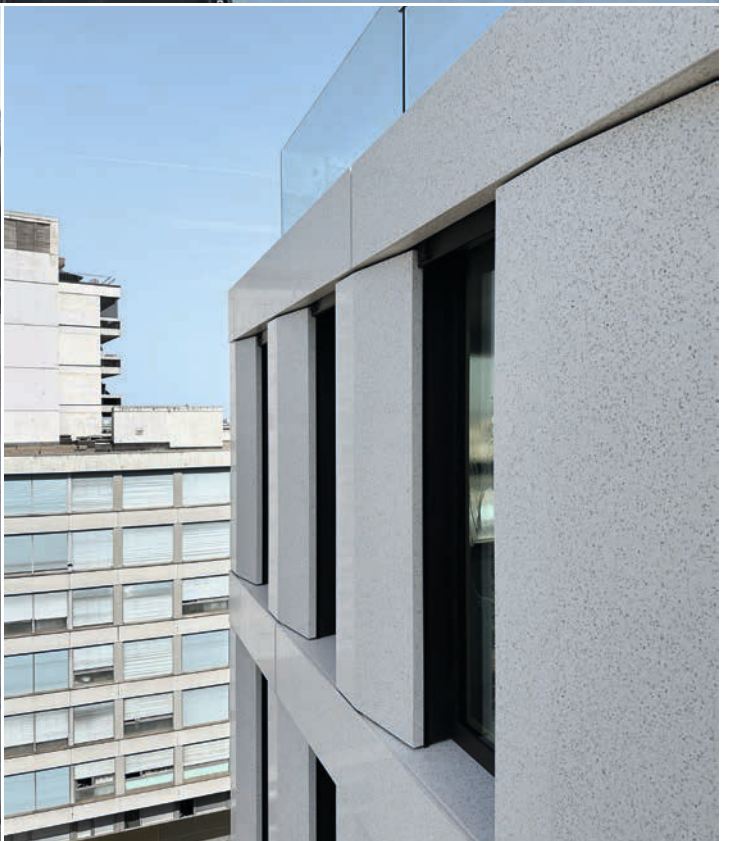
Für die Fassadenverkleidung wurde der Baustoff Acrytherm® verwendet, der eine nachhaltigere und weniger CO₂-intensive Alternative zum traditionellen Beton darstellt. Der im Projekt hauptsächlich für die Wände und die Decken der 9 Stockwerke verwendete Beton besteht aus 806 Tonnen recyceltem Betongranulat. Die bauliche Verdichtung steht im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben.

Bewirtschaftung

Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die den Gebäudekomplex direkt mit Strom versorgt. Die Gebäude sind Minergie®-zertifiziert und werden mit Fernwärme beheizt.

Mieterkomfort

Die Mieterinnen und Mieter können ihren Energieverbrauch über individuelle Stromzähler kontrollieren. Durch ein innovatives Fassadensystem wird die Lärmbelastigung durch die Rue de la Servette für die Bewohner reduziert. Die konsequent umgesetzte Barrierefreiheit gewährleistet die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Gebäude für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.



Die Liegenschaft in nächster Nähe des Universitätsspitals CHUV und des Life-Sciences-Parks Biopôle sollte ursprünglich im Rahmen der regelmässigen Optimierung des Liegenschaftsbestands renoviert werden. Die Analyse von mehreren Varianten anhand verschiedener wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien ergab jedoch, dass ein Abbruch mit anschliessendem Neubau nach strengen Nachhaltigkeitsgrundsätzen die beste Lösung wäre.

Rückbau

Die Stiftung Pro Travail hat untersucht, welche Gebäudeteile wiederverwendet werden können, und hat diese ausgebaut. Der Beton des alten Gebäudes wird vor Ort verwertet, der Dachstuhl für das neue Gebäude wird umgestaltet und die Erde des Aushubs wird auf einem Nachbargrundstück zwischengelagert, um lange Transporte mit Lastwagen zu vermeiden. Das Unternehmen EcoTool hat die Daten des zukünftigen Gebäudes und aller Materialien ausgewertet, um den Lebenszyklus zu bestimmen.

« Angesichts der bestehenden und zukünftigen Herausforderungen im Bausektor, wie der Materialknappheit, ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft von entscheidender Bedeutung. Durch die Wiederverwendung von Bauteilen können große Gebäudeeigentümer wie La Foncière eine wichtige Rolle beim verantwortungsvolleren Umgang mit Ressourcen spielen. »

ABA Partenaires SA
Léonard Défago, Architekt

Bau

Natürliche Materialien, lokale Unternehmen und kurze Lieferketten wurden bevorzugt. Für den Neubau wurde eine Holz-Beton-Struktur mit möglichst viel Holz gewählt.

Bewirtschaftung

Das Gebäude wird mit geothermischer Wärme beheizt, die vor Ort produziert wird, und wird mit der natürlichen Kühlungstechnik « Geocooling » ausgestattet. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert und es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gebildet. Für die Rückgewinnung von Grauwasser wird es ein Auffangbecken geben, das die Bewässerungsanlage für den Aussenbereich und die WC-Spülungen mit Wasser versorgt. Für die Warmwasserversorgung kommt ein Vorheizsystem zum Einsatz, das für jede Wohneinheit die Wärme aus dem Abwasser zurückgewinnt.

Mobilität

Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann die Anzahl Autostellplätze begrenzt werden. Die Tiefgarage und die Gemeinschaftsräume werden im Untergeschoss des Gebäudes eingerichtet und somit wird weniger Aussenfläche versiegelt.



Anhänge

- Kurzbericht der Prüfgesellschaft
- Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel La Foncière Verantwortungsbewusst 2022-2023 im Jahresbericht an die Fondsleitung Investissements Fonciers SA, Lausanne

Wir wurden von der Fondsleitung (Investissements Fonciers SA) beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel La Foncière Verantwortungsbewusst 2022-2023 auf den Seiten 65 und 66 des Jahresberichtes La Foncière (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für die Berichtsperiode endend am 30. September 2023 (nachfolgend «der Bericht») durchzuführen.

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

- Bestandesaufnahme (seite 65) ;
 - Stromverbrauch 2022 ;
 - Wärmeverbrauch 2022 ;
 - Wasserverbrauch 2022 ;
- Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen (seite 66) :
 - Deckungsgrad 2022 und Energiebezugsfläsche (EBF) 2022 ;
 - Energieverbrauch 2022 und Energieintensität 2022 ;
 - Energiemix 2022 ;
 - Treibhausgasemissionen 2022.

Die im Bericht veröffentlichten Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von Investissements Fonciers SA auf der Grundlage der internen Vorschriften für die Berichterstattung über Umweltindikatoren erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland beziehen. Diese Berichterstattungskriterien sind im Abschnitt "Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten" auf Seite 82 des Berichts zu finden.

Investissements Fonciers SA nutzt das Unternehmen Signa-Terre SA für die Umweltindikatoren, die auf Seite 82 des Berichts beschrieben sind. Unsere Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf diese Leistungen.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten in den ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den ausgewählten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den von Investissements Fonciers SA auf Seite 82 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

Verantwortung der Fondsleitung

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

Die Fondsleitung ist für die Aufbereitung und Darstellung der Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Aufbereitung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Angaben sind, sei es Aufgrund von Betrug oder Irrtum. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien und die ordnungsgemässe Führung von Aufzeichnung verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Investissements Fonciers SA und der Fondsleitung unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers SA wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Unser Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) «Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen» und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements («ISAE 3410»), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Wir haben folgende Arbeiten durchgeführt:

- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der Investissements Fonciers SA für den Bericht;
- Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 82 der Bericht beschriebenen Kriterien;
- Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der ausgewählten Kennzahlen;
- Inspektion der von Investissements Fonciers SA durchgeführten Kontrollen bezüglich der Plausibilität der von Signa-Terre SA verwendeten Daten;
- Wiederholung relevanter Berechnungen.

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

Schlussfolgerung

Auf der Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen und den erhaltenen Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für die Berichtsperiode endend am 30. September 2023 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für Investissements Fonciers SA bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit dem vollständigen Bericht, damit Investissements Fonciers SA darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen auf den Seiten 65 und 66 im Kapitel «La Foncière Verantwortungsbewusst» im Jahresbericht nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als Investissements Fonciers SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de La Pomélie

Lausanne, 18. Dezember 2023

Die Pflege und Integrität der Internetseite der La Foncière liegt in der Verantwortung von Investissements Fonciers SA; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von La Foncière, und dement-sprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfern keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.

Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten

- Die Daten zum Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften wurden von Signa-Terre SA anhand der Nebenkostenabrechnungen erhoben. Die Kennzahlen für ein bestimmtes Jahr beruhen auf den in der Abrechnungsperiode der Nebenkostenabrechnung (Mai bis April) erfassten Daten. Die Kennzahlen für 2022 wurden folglich anhand der Abrechnung für den Zeitraum von Mai 2021 bis April 2022 ermittelt. Da Signa-Terre SA noch nicht alle Nebenkostenabrechnungen für 2023 vorliegen, werden die entsprechenden Energieverbrauchsdaten im nächsten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt.
- Der Abdeckungsgrad des Portfolios beträgt 100%. Das Immobilienportfolio von La Foncière weist allerdings eine Besonderheit auf. Die beiden Liegenschaften Rothschild 15 und Tivoli 68 gelten als vollständig abgedeckt, obwohl für sie kein Stromverbrauch ausgewiesen wird. Das rührt davon her, dass die Liegenschaften ganz von einem einzigen Mieter belegt sind (single tenant), der alle Stromrechnungen selbst bezahlt. Daher gilt ihr Stromverbrauch als Mieterstrom und wird Scope 3 zugerechnet.
- Die Energiebezugsflächen (EBF) der Gebäude wurden anhand der Daten aus folgenden Quellen ermittelt: Energieausweise (z.B. Minergie, GEAK), Einschätzungen von Signa-Terre SA und einem beauftragten Architekturbüro. Bei der Überprüfung der für den vorliegenden Jahresbericht ermittelten Zahlen, stellte der Verantwortliche für Risikomanagement und Compliance von IFSA fest, dass einzelne EBF-Optimierungen nicht berücksichtigt worden waren. Aus diesem Grund liegen einzelne in diesem Bericht angegebene EBF-Werte unter den tatsächlichen Werten, wodurch die ausgewiesenen Nachhaltigkeitsindizes leicht beeinträchtigt werden. In der Folge wurde ein Verfahren zur laufenden Aktualisierung der EBF eingeführt.
- Die Daten zum Energieträgermix sowie zum Energie- und Wasserverbrauch basieren auf den Angaben zum tatsächlichen Verbrauch, die Signa-Terre SA bei den Hausverwaltungen eingeholt hat.
- Der CO₂-Absenkungspfad bezieht sich auf das gesamte Immobilienportfolio per 30. April 2022. Als Basisjahr gilt die Heizperiode 2021/2022. Zukunftsbezogene Daten stützen sich auf den detaillierten Sanierungsplan, der erstellt wurde, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundes zu erreichen.
- Die gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und die AMAS-Zirkular «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» offenzulegenden Kennzahlen wurden von Signa-Terre SA ermittelt.
- Die verwendeten Daten wurden von der ESG-Verantwortlichen und vom Verantwortlichen für Risikomanagement und Compliance von IFSA auf ihre Plausibilität geprüft. Falls nötig wurde Signa-Terre SA aufgefordert, die Daten zu verifizieren und anzupassen.
- Die auf der Seite 65 und 66 aufgeführten Informationen wurden durch unsere Revisoren PwC geprüft. Abweichungen von +/- 15% (Elektrizität und Heizung) werden systematisch analysiert. Diese Verbrauchszahlen werden regelmäßig überprüft und stellen keinen Indikator für die aktuelle oder zukünftige Energieeffizienz dar.



Halbjahresbericht zum 31. März 2024

Anhang B

2023
2024
Halbjahres—
bericht

per 31. März 2024

Inhalt

Halbjahresbericht

| | |
|--|-----------|
| Der Fonds auf einen Blick | 5 |
| Die Berichtsperiode in Zahlen | 7 |
| Gesellschaftsorgane | 9 |
| Fondsbericht | 10 |
| 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 |
| Finanzbericht | 18 |
| Vermögensrechnung | 19 |
| Halbjahreserfolgsrechnung | 21 |
| Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 22 |
| Anhänge | 24 |
| 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 (m²)

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 in % |
|--|------------|------------|-----------------------|
| La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263 | | | |
| 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.

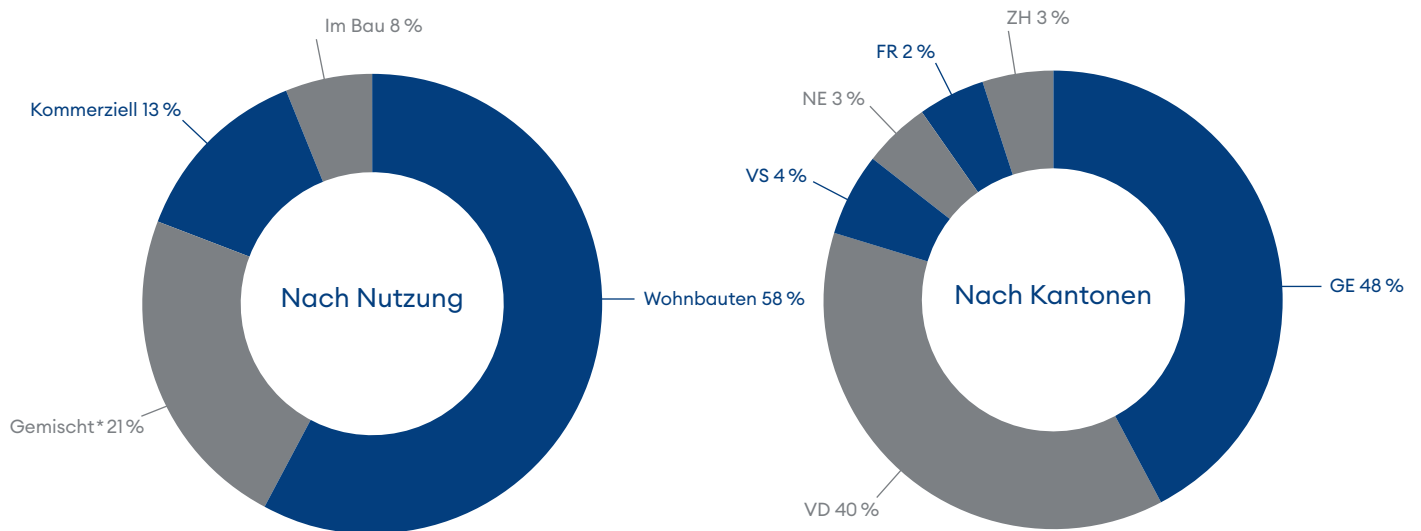
Die oben aufgeführten Performanceangaben verstehen sich nach Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

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

Immobilienportfolio

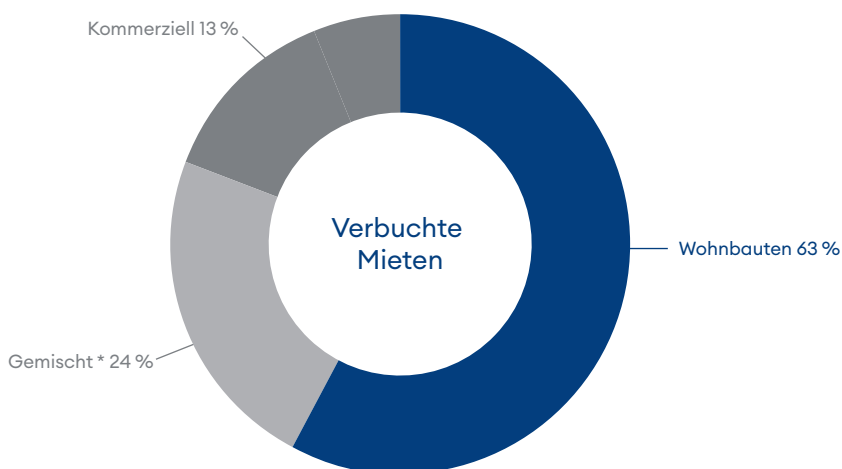
Die sehr gute Lage der Immobilien ist eines der wichtigsten Merkmale für die Marktattraktivität.

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 m² 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.

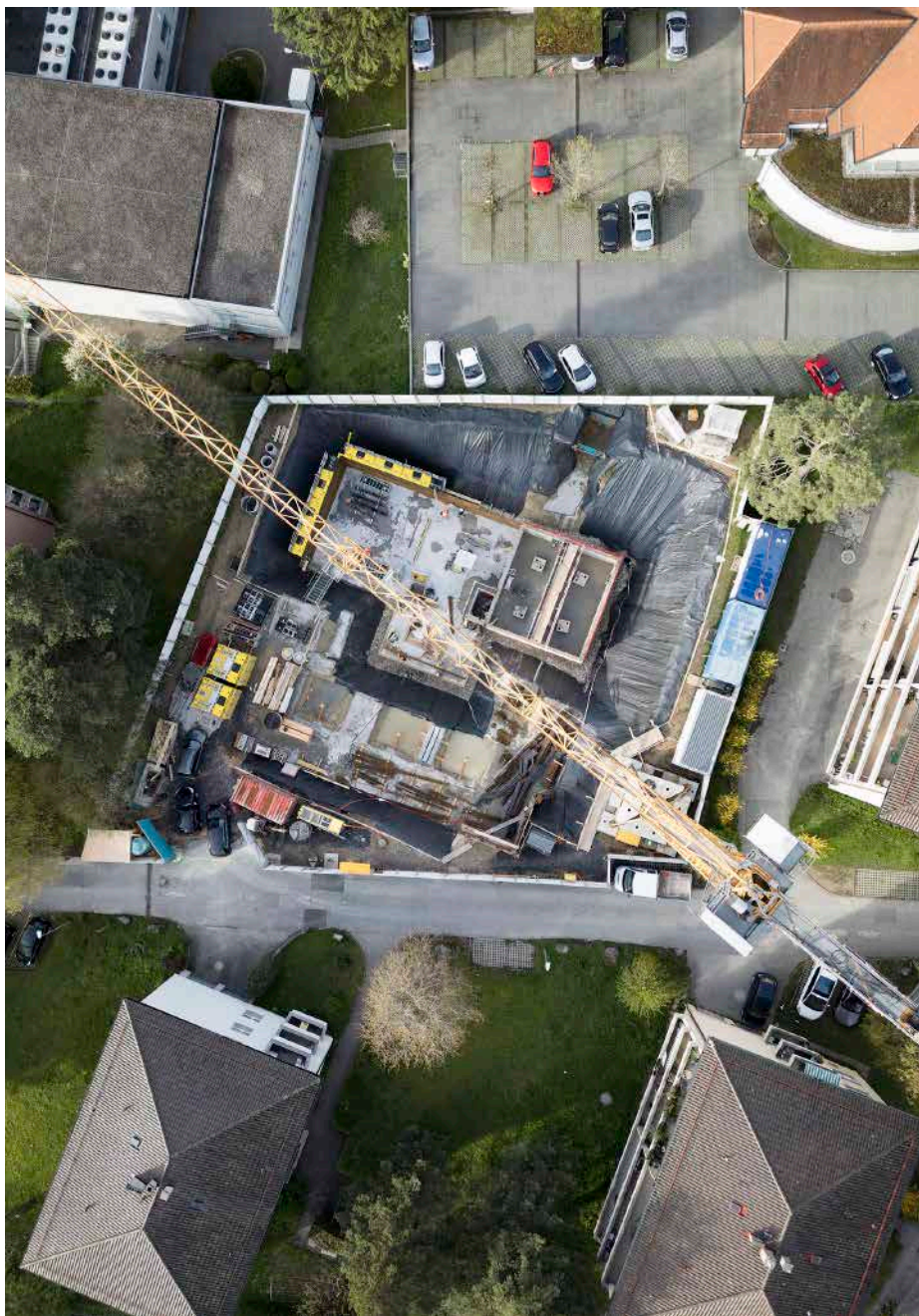
→ Rue d'Oron 14b, Lausanne

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.



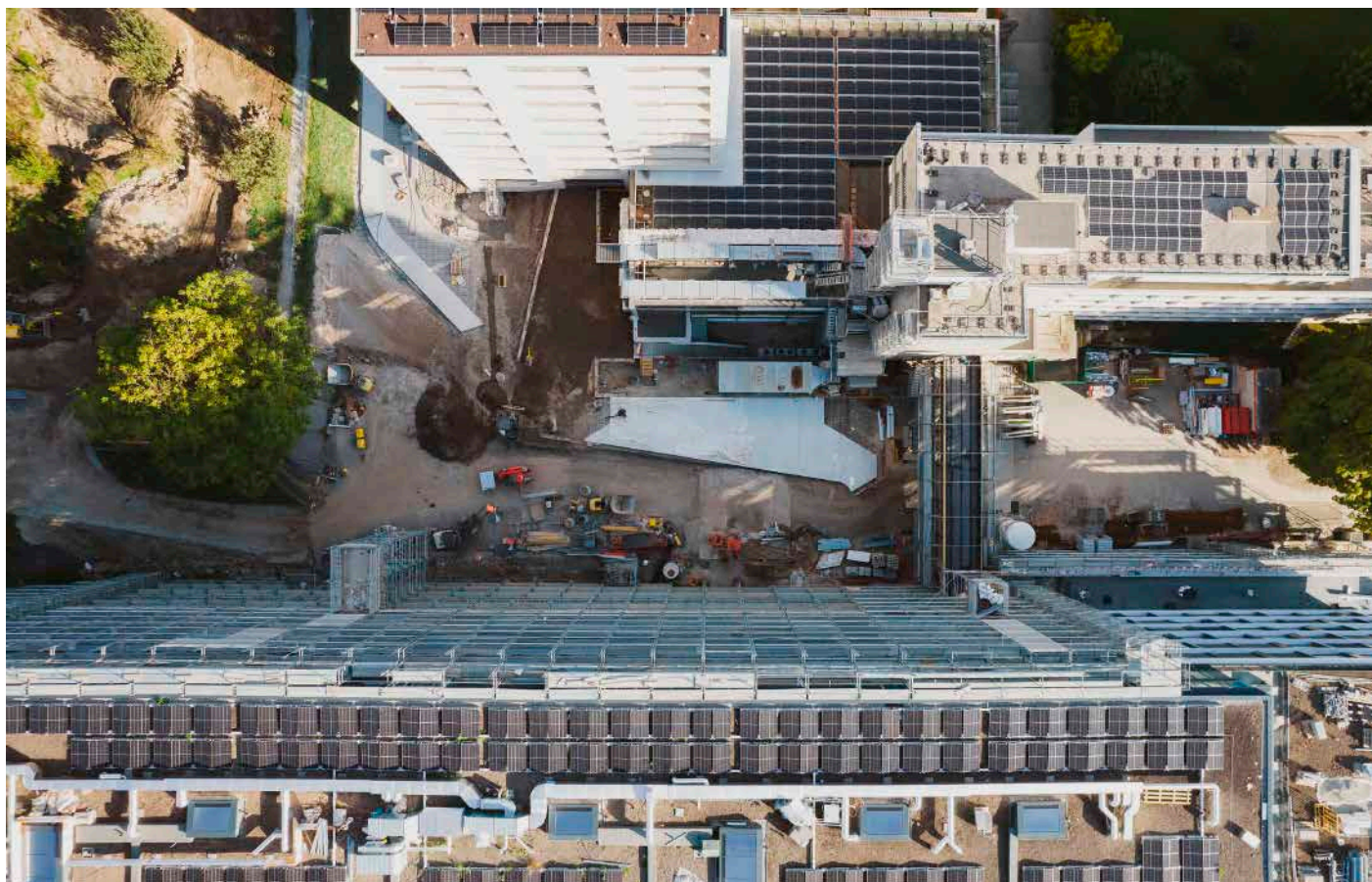


↑ Rue de la Servette 89 abc, Genf

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, Gené**

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 Gené 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 m² 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, generationenübergreifendes 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 CHF | 31.03.2023 CHF |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Bank | | |
| Bankguthaben auf Sicht | 2'303'116.04 | 6'065'267.93 |
| Grundstücke | | |
| 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 |
| Gesamtfondsvermögen | 1'966'662'403.11 | 1'845'060'407.50 |
| Abzüglich: | | |
| 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 |
| Nettofondsvermögen | 1'418'781'915.15 | 1'353'390'527.65 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 13'608'177 | 13'608'177 |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 104.26 | 99.45 |
| 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 31. März | 13'608'177 | 13'608'177 |

| | 31.03.2024 CHF | 31.03.2023 CHF |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen | | |
| 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 |
| Veränderung des Nettofondsvermögens | | |
| 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 |
| Nettofondsvermögen | 1'418'781'915.15 | 1'353'390'527.65 |

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 |
| Total Erträge | 44'380'084.99 | 42'849'222.15 |
| Abzüglich: | | |
| 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 |
| Liegenschaftsverwaltung: | | |
| 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 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen: | | |
| Zuweisung | 4'007'470.14 | 3'700'542.77 |
| Entnahme | - 4'007'470.14 | - 3'700'542.77 |
| Reglementarische Vergütungen: | | |
| 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 |
| Total Aufwendungen | 27'710'240.95 | 26'166'944.11 |
| Nettoertrag | 16'669'844.04 | 16'682'278.04 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierter Erfolg | 16'669'844.04 | 16'682'278.04 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Schwankung) | 30'941'954.18 | - 5'476'278.44 |
| Gesamterfolg | 47'611'798.22 | 11'205'999.59 |

* 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 am 30.09.2023 CHF | Bezogen CHF | Zurückgezahlt CHF | Betrag am 31.03.2024 CHF |
|---|----------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| Verbindlichkeiten unter einem Jahr | | | | | |
| 01.03.2023 – 02.10.2023 | 2,20654% | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00 | - |
| 02.10.2023 – 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 | 34'516'552.16 |
| Garantie an Dritte | 31.03.2024 | 6'333'020.00 |

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

* Auf das Nettovermögen des Fonds zu Beginn des Berichtsjahres angewandter Satz.
In der Berichtsperiode wurden keine Vergütungen, wie Retrozessionen oder Rabatte ausgerichtet.

Inventar der Liegenschaften

| | Gestehungskosten* CHF | Verkehrswert CHF | Versicherungswert 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** |
| Total | 963'870'999.88 | 1'956'042'000.00 | 1'469'738'863.00 |

* 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 ² |
|----------------------------------|--|------------------|---------|------------------|------------------------------|
| Freiburg | Bulle | | | | |
| | Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6 | I | | | |
| | Rue de Vevey 89 - 95 | I | 1965 | 84 | 5'081 |
| | Rue du Vieux-Pont 76 | | 1958 | 25 | 1'438 |
| Freiburg | Freiburg | | | | |
| | 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 | Carouge | | | | |
| | Rue J.-Dalphin 46 bis | | 1953 | 18 | 949 |
| Genf | Genf | | | | |
| | Rue Alfred-Vincent 25 | I / III | | | |
| | Rue Charles-Cusin 2 | I / III | 1905 | 25 | 1'431 |
| | Rue Henri-Frédéric-Amiel 1 | | 1920 | 17 | 1'424 |
| | Rue de l'Ancien-Port 2 | | 1911 | 20 | 1'720 |
| | Quai Ernest-Ansermet 6 | | 1930 | 23 | 1'467 |
| | Rue des Barques 2 - 4 | | 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 in m ² | Anzahl Garagen und Diverses | Gestehungs- Kosten | Geschätzter Verkehrswert | Verbuchte 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 ² | |
|---|---|---------|------------------|------------------------------|-------|
| 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 |
| | Grand-Lancy | | | | |
| | Ch. des Semailles 49 | | 1972 | 30 | 1'845 |
| | Onex | | | | |
| | Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47 | | 1978 | 40 | 2'597 |
| | Av. du Gros-Chêne 34 / Bois-de-la-Chapelle 53 | | 1978 | 40 | 2'598 |
| | Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51 | | 1978 | 32 | 2'237 |
| | Neuenburg | | | | |
| | Rue du Concert 2 - 4 | II | 1902 | 8 | 715 |
| | Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6 | | 1931 | 40 | 3'094 |
| | Fbg du Lac 31 | | 1961 | 29 | 2'060 |
| | Rue de l'Hôpital 3 - 5 | III | 1790 | 11 | 713 |
| | Rue Maladière 16 - 18 - 20 | | 1958 | 60 | 3'209 |
| Rue Pierre-à-Mazel 11 | III | 1961 | 46 | 2'662 | |
| Wallis | Martigny | | | | |
| | Av. de la Gare 50 | I / III | | | |
| | Av. de la Moya 2 - 2 bis | I / III | 1964 | 45 | 3'322 |
| | Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14 | | 1968 | 107 | 6'567 |
| | Rue du Léman 31 | | 1987 | 33 | 2'473 |
| | Sitten | | | | |
| | Rue des Amandiers 11 - 13 - 15 | | 1957 | 35 | 1'998 |
| | Rue des Rochers 3 - 5 | | 1955 | 16 | 1'025 |
| | Rue de St-Guérin 10 - 12 | | 1954 | 26 | 1'429 |
| | Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18 | I | | | |
| Waadt | Ch. du Vieux-Canal 35 - 37 | I | 1965 | 67 | 4'974 |
| | Lausanne | | | | |
| | 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 in m ² | Anzahl Garagen und Diverses | Gestehungs- Kosten | Geschätzter Verkehrswert | Verbuchte 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 ² |
|-------------------------------------|------------------|---------|------------------|------------------------------|
| 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 |
| Montreux | | | | |
| Av. Nestlé 21 | | 1965 | 46 | 3'538 |
| Morges | | | | |
| Rue des Fossés 10 | III | 1955 | 19 | 1'209 |
| Nyon | | | | |
| La Levratte E3 N° 2 | | 1991 | 17 | 1'018 |
| La Levratte 4 - 6 | | 1984 | 41 | 3'309 |
| Prilly | | | | |
| Rte des Flumeaux 1 | III | 1962 | 30 | 2'164 |
| Rte de Neuchâtel 39 | | 1967 | 20 | 1'104 |
| Ch. du Vieux-Collège 6 - 8 | | 1955 | 33 | 1'926 |
| Pully | | | | |
| Bd de la Forêt 33 - 35 | | 1965 | 40 | 2'703 |
| Ch. de Mallieu 7 | | 1955 | 20 | 2'121 |
| Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19 | | 1962 | 25 | 2'911 |
| Ch. de Somais 26 - 28 | | 1975 | 22 | 2'158 |
| Av. du Tirage 11 - 13 | | 1968 | 29 | 2'133 |
| Renens | | | | |
| Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37 | | 1975 | 134 | 6'528 |
| La Tour-de-Peilz | | | | |
| Av. des Alpes 29 | | 1963 | 48 | 2'544 |
| Av. des Alpes 46 - 48 | | 1910 | 33 | 2'154 |
| Ch. de Béranges 16 | | 1967 | 20 | 1'177 |
| Vevey | | | | |
| Av. Général-Guisan 22 - 24 | III | 1953 | 37 | 2'319 |
| Av. Gustave-Coindet 7 - 9 | | 1961 | 124 | 6'078 |
| Rue d'Italie 58 | III | 1961 | 26 | 1'335 |
| Rue de la Madeleine 22 | I / III | | | |
| Rue Jean-Jacques Rousseau 6 | I / III | 1932 | 27 | 1'687 |
| Yverdon-les-Bains | | | | |
| Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis | | 1959 | 58 | 3'107 |
| Rue du Valentin 48 | | 1961 | 24 | 1'635 |
| Zürich | | | | |
| Schützengasse 1 | II | 1965 | - | - |
| Total | | | 4'421 | 283'793 |

Zürich

Total

| Geschäftsräume in m ² | Anzahl Garagen und Diverses | Gestehungs- Kosten | Geschätzter Verkehrswert | Verbuchte 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.



Prospekt mit integriertem Anlagefondsvertrag vom Januar 2024

Anhang C



Schweizer Immobilien-Anlagefonds
(Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht, Kategorie "Immobilienfonds")

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Fondsleitung :

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA
Chemin de la Joliette 2
1006 Lausanne
Tel. +41 21 613 11 88
www.lafonciere.ch

Depotbank :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE
Quai de l'Île 17
Case postale 2251
1211 Genf 2

Januar 2024

Teil 1 : Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

Im Streitfall ist der französische Text rechtsgültig.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag der LA FONCIÈRE wurde von der INVESTISSEMENTS FONCIERS SA als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der BANQUE CANTONALE DE GENÈVE als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von der Eidgenössischen Bankenkommision erstmals am 12. Dezember 1994 genehmigt. LA FONCIÈRE besteht jedoch seit 1954.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds hat eine unbestimmte Laufzeit.

1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuer-antrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungs-abkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungs-möglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater. Die steuerlichen Konsequenzen für Anleger können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

Der Immobilienfonds hat folgende Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Section 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, hiernach „FATCA“) registriert.

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober zum 30. September.

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genf.

1.6 Anteile

Die Anteile werden nicht als physische Wertpapiere, sondern als Bucheffekten im Sinne von Art. 973b OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben. Sie werden durch die Einreichung einer Globalurkunde, die alle ausgegebenen Anteile, repräsentiert, bei der SIX SIS AG geschaffen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE sicher. Die Anteile des Immobilienfonds werden gemäss dem Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange gehandelt (www.six-swiss-exchange.com; Valorenummer 278226 / Reuters FOC.S/ Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263).

« Market Maker » ist die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Quai de l'Île 17, 1211 Genf 2.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige

Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0,01 gerundet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile im Publikationsorgan gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

1.9 Verwendung der Erträge

Die Ergebnisse des Immobilienfonds werden jährlich ausgeschüttet, spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel der LA FONCIÈRE besteht hauptsächlich darin, den Anteilsinhabern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren.

1.10.2 Anlagepolitik

Durch ihre gezielte Erwerbspolitik und durch ihre konsequente Bewirtschaftung, zielt LA FONCIÈRE darauf hin, ein Aktivvermögen zu bilden, welches im Rahmen der Vermögensverwaltung eine Diversifizierung des Risikos bietet.

LA FONCIÈRE erwirbt vorwiegend Mietliegenschaften, vorzugsweise in der Schweiz und zwar in der französischen Schweiz und in entwickelten Gebieten, im Gegensatz zu rein ländlichen Gegenden.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Detaillierte Informationen über die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sind im Fondsvertrag enthalten (siehe Teil 2, § 7 bis § 15).

1.10.3 Nachhaltigkeitspolitik

Nachhaltigkeitsziele und Strategie

Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfordert architektonische, technische, finanzielle und wirtschaftliche Kenntnisse. Hinzu kommt das integrierte Management grundlegender Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren ("Environment, Social and Governance" oder "ESG"), insbesondere die Einhaltung der verabschiedeten Umweltziele und –normen des Bundes, der Kantone und der Gemeinden. Dieser globale Ansatz verfolgt das Ziel, die Leistungsfähigkeit des Fonds La Foncière zu stärken sowie langfristig eine nachhaltige Ausschüttungsrendite und eine Wertsteigerung des Portfolios anzustreben, die auf einer Ethik beruhen, die mit den Herausforderungen künftiger Generationen in Einklang steht.

Die folgenden Ziele ermöglichen eine transparente Anlage- und Verwaltungspolitik, die bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ständig überprüft wird.

Umwelt

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

Soziales

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

Governance

- Engagement und Best Practice
- Auf Vertrauen basierende, langfristig ausgerichtete Beziehungen mit Stakeholdern
- Risiko- und Reputationsmanagement
- Beobachtung der Initiativen von Wirtschafts- und Finanzakteuren im Zusammenhang mit ESG-Themen

Datenmessung

Die Fondsleitung misst das Ergebnis der durchgeführten Massnahmen und den Fortschritt bei der Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele mithilfe der folgenden Instrumente:

- a. "SSREI"-Bewertung von Immobilien: Die Fondsleitung bewertet die Immobilien des Immobilienportfolios mithilfe des Bewertungsinstruments "Swiss Sustainable Real Estate Index - SSREI". Die Anzahl der bewerteten Immobilien wird im jährlichen ESG-Bericht aufgeführt. Die Immobilien werden anhand von 36 Indikatoren aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft mit einer Note von 0 bis 3 bewertet. Aus den Bewertungen der einzelnen Indikatoren ergibt sich eine Note für jede Immobilie. Der Durchschnitt der Noten der einzelnen Immobilien ergibt eine Note für das Portfolio. Diese Bewertung ermöglicht es, die Entwicklung des Nachhaltigkeitsprofils des Portfolios im Vergleich zu den Vorjahren zu messen, und kann auch mit der Bewertung des Portfolios anderer Mitglieder verglichen werden, die ebenfalls der Bewertung des Swiss Sustainable Real Estate Index unterliegen. Die Selbstevaluation wird jährlich von einer unabhängigen Stelle überprüft.

Weitere Informationen über den Bewertungs- und Kontrollprozess oder die verwendeten Indikatoren werden auf der Website www.ssrei.ch publiziert.

- b. Datenerhebung: Ein externer Dienstleister liefert jährlich pro Immobilie und in zusammengefasster Form für das gesamte Portfolio die folgenden aktuellen Daten:
- CO₂-Emission (kg CO₂/m²)
 - Index der Wärmeausgaben (IWA) (MJ/m²)
 - Stromverbrauch (kWh/m²)
 - Wasserverbrauch (m³/m²)

Dieser Dienstleister erstellt einen Bericht, der eine Analyse der Daten und Empfehlungen für Verbesserungen enthält.

- c. Immobilienkarteikarten: Für jede Immobilie wird eine Karteikarte von einem externen Dienstleister erstellt. Diese Karteikarten enthalten Informationen über die Immobilie, z.B. Energiekennzahlen, Herausforderungen und Verbesserungspotenzial, Wärmeverbrauchsindex, Wasserverbrauch etc.
- d. Zielverfolgung: Die Fondsleitung überwacht jährlich jedes in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegte Ziel entweder anhand von Daten, die von Dritten gesammelt wurden oder durch intern durchgeführte Bewertung.

Weitere Informationen zur Datenerhebung und zum angestrebten CO₂-Absenkungspfad finden sich zum einen im Jahresbericht einschliesslich ESG-Bericht und zum anderen auf der Website www.lafonciere.ch/de/co2-absenkungspfad.

e. **Reporting**

Die Schlüsselindikatoren, die sich auf die Nachhaltigkeit des Portfolios beziehen, werden einmal jährlich von der Fondsleitung berechnet. Sie dienen dazu den Fortschritt bei der Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele zu überwachen. Die Schlüsselindikatoren werden im Jahresbericht zusammen mit den finanziellen Belangen veröffentlicht. Die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsaspekte wird gemäss den Empfehlungen der AMAS ergänzt und angepasst. Die Schlüsselindikatoren werden anhand der gesammelten Daten berechnet. Zu den Schlüsselindikatoren gehören unter anderem Folgende:

- CO₂-Emission (Kg CO₂/m²)
- Index der Wärmeausgaben (MJ/m²)
- Stromverbrauch (kWh/m²)
- Wasserverbrauch (m³/m²)
- « SSREI » - Bewertung des Immobilienportfolios

1.10.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.11 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0,01 gerundet.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

| | |
|--|--|
| Verwaltungskommission der Fondsleitung | höchstens 0,5 % des Gesamtvermögens der Fonds pro Jahr |
|--|--|

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank 0,35 ‰ des Nettovermögens der Bank pro Jahr

Die Kommission der Depotbank wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von 1 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze der Verwaltungskommission sind aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) betrug:

| | |
|--------------------|-------|
| am 30.09.2023 auf: | 0,66% |
| am 31.03.2023 auf: | 0,67% |
| am 30.09.2022 auf: | 0,69% |
| am 31.03.2022 auf: | 0,71% |

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus. In Bezug auf die Vertriebstätigkeit in oder von der Schweiz aus bezahlen die Fondsleitung und deren Beauftragte keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

| | |
|--|--------------------------------------|
| Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung | höchstens 4 % des Nettoinventarwerts |
|--|--------------------------------------|

| | |
|--|--------------------------------------|
| Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung | höchstens 2 % des Nettoinventarwerts |
|--|--------------------------------------|

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags)

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Zuschlag zum Nettoinventarwert | höchstens 5 % |
| Abzug vom Nettoinventarwert | höchstens 5 % |

1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.13 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

1.14 Rechtsform des Anlagefonds

LA FONCIÈRE ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.15 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen des Börsenmarktes.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt beschrieben werden:

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der konjunkturellen Entwicklung und den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt.
- Änderungen des Schweizer Immobilienmarktes: Zyklische Schwankungen des Angebots und der Nachfrage können sowohl auf dem Markt für Mieter als auch auf dem Markt für Eigentümer auftreten. Diese Schwankungen stehen nicht notwendigerweise im Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Ein Überangebot kann zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und der Immobilienpreise führen, während eine Verringerung des Angebots zu einem Anstieg derselben führen kann. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung der Werte von Immobilien in Abhängigkeit ihrer Lage sehr unterschiedlich verläuft. Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.

- Begrenzte Liquidität: Der Schweizer Immobilienmarkt ist im Allgemeinen durch eine reduzierte Liquidität gekennzeichnet, die mehr oder weniger signifikant sein kann und die negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Preise haben kann. Aufgrund der begrenzten Liquidität besteht auch das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. nach Rückgabe einer erheblichen Anzahl von Anteilen) von Gebäuden, Gegenständen oder Immobilienparks mit grossen Beständen, aufgrund von ungünstigen Bedingungen und/oder einer ungünstigen Marktsituation, überhaupt nicht oder nur mittels Preiszugeständnissen realisiert werden kann.
- Entwicklung der Zinsen/der Inflation: Zinssatzänderungen, insbesondere der Zinssätze für Hypotheken sowie Inflation und/oder Inflationserwartungen, können einen entscheidenden Einfluss auf den Wert und Preis von Gebäuden sowie auf die Entwicklung von Mieteinnahmen und Finanzierungskosten haben.
- Bewertung von Gebäuden: Die Bewertung von Gebäuden hängt von einer grossen Zahl von Faktoren ab (z.B. Standort, Baujahr, Unterhaltungszustand, Qualität der Mieter, Veränderungen der Mieten, Solvenzrisiken bei den Mietern, Leerstandsrisiko, Möglichkeiten der Rendite-Verbesserung, potenzielle Vermögenszuwächse), einschliesslich einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser verschiedenen Faktoren. Die Werte der Gebäude, die durch den Fonds an einem bestimmten Stichtag festgelegt und von unabhängigen Bewertungsexperten überprüft werden, können daher von den realisierten Verkaufspreisen abweichen, da diese durch Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt werden.
- Neubau von Gebäuden: Der Neubau von Gebäuden, und insbesondere der von Grossprojekten, ist mit Risiken in Bezug auf die Planung und die Durchführung eines Bauprojekts verbunden (Kosten, Qualität oder Fristen). Bis zur Fertigstellung können weitere Investitionen erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum benötigen und eine relativ lange Zeit kann vergehen, bevor diese Gebäude eine Rendite erzielen.
- Umweltrisiken: Die Fondsleitung untersucht die Immobilien und Projekte im Zusammenhang mit ihrem Erwerb, um Umweltrisiken zu identifizieren. Die Möglichkeit, dass bisher unentdeckt gebliebene kontaminierte Standorte später entdeckt werden, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften: Potentielle nachträgliche Änderungen von Gesetzen, sonstigen Bestimmungen oder der Praxis der Behörden, insbesondere in den Bereichen Steuerrecht, Mietrecht, Schutz der Umwelt, Raumordnung und Bau, können einen Einfluss auf die Immobilienpreise, Kosten und Erlöse und damit auch auf die Bewertung der Vermögenswerte und Anteile des Fonds haben.
- Investitionen in Immobiliengesellschaften: Die oben genannten spezifischen Risiken bestehen auch bei Beteiligungen an Immobilienvermögen, die durch Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, diese mit Kosten belastet sein können, die nur schwer zu identifizieren sind. Darüber hinaus ist es möglich, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Beteiligung es keinen Sekundärmarkt mit ausreichender Liquidität gibt.
- Preisfeststellung auf dem Sekundärmarkt: Es kann nicht garantiert werden, dass die Anteile zu einem Preis gehandelt werden, der dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert entspricht oder diesen übersteigt; unter bestimmten Umständen kann der Preis der Anteile stark vom Nettoinventarwert der Anteile abweichen (Agio/Disagio). Es sollte auch beachtet werden, dass ein Anstieg der Anteile in der Vergangenheit nicht einen Indikator für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft darstellt. Die vorübergehende und ausnahmsweise Aussetzung der Rücknahme von Anteilen im Interesse aller Anleger, insbesondere im Falle der Kündigung einer grossen Anzahl von Anteilen, kann einen erheblichen Einfluss auf den Preis der Anteile auf dem Sekundärmarkt haben.
- Konzentrationsrisiko: Da der Immobilienfonds weitgehend in Immobilien in der Westschweiz investiert ist, wird die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile weitgehend durch das wirtschaftliche Umfeld dieser Region beeinflusst. Diese Region kann sich ähnlich oder entgegengesetzt zu einer breiteren (schweizerischen oder sogar internationalen) Wirtschaft entwickeln. Die Massnahmen zur Minderung des Konzentrationsrisikos werden daher nicht auf der Grundlage eines geografischen Ansatzes ergriffen, sondern eher auf sektoraler Ebene durch die Diversifizierung der Arten der gehaltenen Immobilien (Wohnraum, Gewerbe,

gemischt) innerhalb dieser Region, die sich je nach den verschiedenen wirtschaftlichen Ereignissen recht unterschiedlich entwickeln können.

- Risiken des Klimawandels: Die Risiken des Klimawandels werden durch eine Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit bestehender Immobilien des Immobilienportfolios zu verbessern sowie in Bauprojekte und den Erwerb von Neubauten sowie bestehenden Immobilien zu investieren, wobei die vom Bund, den Kantonen oder den Gemeinden verabschiedeten Umweltziele und -normen berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck verfolgt die Fondsleitung eine Politik, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch bei der Verwaltung bestehender Immobilien, und zwar durch Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen sowie mit Hilfe der Leistungsindikatoren, die in Artikel 1.10.3 oben aufgelistet sind, einbezieht.
- Durch die Nachhaltigkeitspolitik induzierte Risiken: Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittanbietern gesammelt. Die Risiken, die durch diesen Prozess entstehen, sind daher im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von einer Drittfirma, das Risiko, das sich aus der Beendigung der Zusammenarbeit mit der Drittfirma ergibt, und das Risiko von fehlerhaften Daten. Diese Risiken werden im Rahmen der mit den Drittunternehmen geschlossenen Verträge adressiert. Darüber hinaus kann jede regulatorische Änderung, wie z.B. immer strengere Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität des Immobilienfonds haben.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds auf jährlicher Basis unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Hauptrisiken identifiziert:

- Veränderung der Zinssätze
- Veränderung der Leerstandsquote.

Um die Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Liquidität des Anlagefonds zu begrenzen, hat die Fondsleitung folgende Massnahmen vorgesehen: Staffelung der Hypothekartranchen über einen langfristigen Zeitraum, Überwälzung der Zinssatzänderungen auf die Mieten, Diversifizierung der Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der strategischen Standorte der vom Anlagefonds gehaltenen Immobilien.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die INVESTISSEMENTS FONCIERS SA Seit der Gründung als Aktiengesellschaft am 1. November 1954 ist die Fondsleitung mit Sitz in Lausanne im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Summe der verwalteten Guthaben der kollektiven Kapitalanlage, welche die Fondsleitung in der Schweiz verwaltet, belief sich am 30. September 2023 auf CHF 1'928 Mio.

Ausserdem erbrachte die Fondsleitung am 30. September 2023 folgende Leistungen:

- Leitung der Schweizer Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE
- Verwaltung des eigenen Vermögens.

Adresse : INVESTISSEMENTS FONCIERS SA
 Chemin de la Joliette 2
 1006 Lausanne
 www.lafonciere.ch

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat:

Christian DONZÉ, Präsident
Mitglied der Generaldirektion der
WALLISER KANTONALBANK, Sitten

Daniel WENGER, Vizepräsident
Präsident der Generaldirektion der
FREIBURGER KANTONALBANK, Freiburg

Blaise GOETSCHIN
Präsident der Generaldirektion der
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genf

Jean-Philippe ROCHAT
Rechtsanwalt, Lausanne

Michael BLOCH
Eidgenössisches Diplom in Bankfachmann, Thalwil

Geschäftsleitung:

Michael LOOSE, CEO
Thomas VONAESCH, COO
Jean-Marie PILLOUD, CFO

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. September 2023 CHF 1'000'000.-. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, die WALLISER KANTONALBANK und die FREIBURGER KANTONALBANK sind die Aktionäre der Fondsleitung.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die teilweise Immobilienverwaltung der Liegenschaften wird durch qualifizierte Beauftragte sichergestellt. Dies sind:

- REGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- COMPTOIR IMMOBILIER SA, SITTEN
- GRUYERE IMMO SA, BULLE
- INTERCITY BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZUERICH
- NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENF
- COGESTIM SA, LAUSANNE
- PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENF
- RYTZ & CIE SA, NYON
- SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENF
- AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FREIBURG

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger

erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter (soweit anwendbar), der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angabe zur Depotbank

Depotbank ist die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE. Die Bank wurde 1994 als staatsrechtliche Aktiengesellschaft in Genf gegründet. Sie hat ihren Sitz in Genf.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die Haupttätigkeiten der Bank liegen in allen Geschäften, die dem Eidgenössischen Bankengesetz unterstehen.

Die Depotbank beauftragt keinen Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens.

Die Depotbank haftet für den durch einen allfälligen Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Participating Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind:

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENF
- FREIBURGER KANTONALBANK, FREIBURG
- WALLISER KANTONALBANK, SITTEN
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUENBURG
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZÜRICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO

- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENÈVE

4.2 Vertreiber

Es gibt keine Vertreiber, da der Fonds an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist.

4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die teilweise Immobilienverwaltung der Liegenschaften erfolgt durch qualifizierte Beauftragten, die unter Ziffer 2.5 oben erwähnt sind. Diese Beauftragten bzw. deren Personal zeichnen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung aus. Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in den Verträgen festgehalten, die zwischen INVESTISSEMENTS FONCIERS SA und besagten Beauftragten abgeschlossen werden.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Louis GANTY, Immobilienschätzer mit eidgenössischem Fachausweis, Corsier
- Bénédicte MONTANT, Architektin EAUG-REG A-SIA-AGA, Genf
- Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI/CIFI), Zürich mit Frau Roxane MONTAGNER, Master of Arts Management & Economics UZH, Genf und Herrn Raphael BOURQUIN, Master EPFL in Immobilienexpertise, Lausanne als verantwortliche Personen.

Frau Roxane MONTAGNER und Herr Raphael BOURQUIN sind Verantwortliche für die Westschweiz bzw. Angestellte des Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG in Zürich (CIFI/IAZI) in Zürich. Diese Gesellschaft hat sich insbesondere auf die Bewertung von Immobilienvermögen spezialisiert.

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in ihrem jeweiligen Immobiliensektor. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung INVESTISSEMENTS FONCIERS SA und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Valorenummer | 278'226 |
| Rechnungseinheit: | Schweizer Franken (CHF) |

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.lafonciere.ch und www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Veröffentlichung der Preise der an der Börse kotierten Anteile erfolgen jeden Werktag auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Schäden durch Erdbeben und deren Folgen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von CHF 50 Millionen abgedeckt.

5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für die Schweiz liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Die Nettoergebnisse des Anlagefonds auf der Basis der letzten zehn Jahren (Zeitraum vom 01.10. bis zum 30.09.) beliefen sich auf:

30.09.2023 : CHF 31'297'549.65
30.09.2022 : CHF 36'084'115.54
30.09.2021 : CHF 35'825'609.54
30.09.2020 : CHF 34'084'165.51
30.09.2019 : CHF 29'987'656.29
30.09.2018 : CHF 29'175'186.17
30.09.2017 : CHF 30'013'461.26
30.09.2016 : CHF 31'698'668.25
30.09.2015 : CHF 30'837'112.16
30.09.2014 : CHF 29'870'037.26

6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger, die von den eigentlichen Immobilienvorzügen profitieren möchten, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile der Übertragbarkeit der Anteile beibehält.

Das Vorangehende ist ohne Einschränkungen anwendbar auf private oder institutionelle Anleger, wobei die zu investierenden Beträge bei jedem Einzelnen von seinen Möglichkeiten und seiner Risikoneigung, seiner Kapitalverfügbarkeit oder auch von seiner Erfahrung mit dieser Anlageart abhängig sind.

Auf jeden Fall ist LA FONCIÈRE besonders auf Anleger mit mittel- bis langfristigen Anlagezielen eingestellt.

7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil 2 : Fondsvertrag

I. Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung LA FONCIÈRE besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist INVESTISSEMENTS FONCIERS SA.
3. Depotbank ist BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen kollektiven Kapitalanlagen voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank beauftragt keinen Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens.

Die Depotbank haftet für den durch einen allfälligen Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit die erforderlichen Auskünfte über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von

Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht als physische Wertpapiere, sondern als Bucheffekten im Sinne von Art. 973b OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben. Sie werden durch die Einreichung einer Globalurkunde, die alle ausgegebenen Anteile repräsentiert, bei der SIX SIS SA geschaffen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A) Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften (überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Bauten mit gemischter Nutzung (eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

d) Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann.

e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

5. Die Fondsleitung verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagepolitik, welche im Prospekt ausführlich beschrieben wird.

Die Ziele und die Nachhaltigkeitsstrategie werden vom Verwaltungsrat der Fondsleitung festgelegt. Diese Ziele, die Instrumente, mit denen ihre Erreichung gemessen wird, sowie detaillierte Informationen dazu werden im Prospekt des Immobilienfonds aufgeführt. Um diese Ziele zu erreichen, hat die Fondsleitung eine Strategie entwickelt, die sich auf mehrere Schwerpunkte konzentriert. Darunter etwa auf die Verbesserung der Nachhaltigkeit bestehender Immobilien des Portfolios durch eine Verringerung des CO₂-Fussabdrucks gemäss den Möglichkeiten jeder einzelnen Immobilie, die Fokussierung des Konzepts auf die Ausrichtung der Immobilien an den Erwartungen der Mieter und die Verbesserung der Renditeaussichten.

Um die für jeden Anlagewert umzusetzenden Massnahmen zu bestimmen, führt die Fondsleitung beim Erwerb der Immobilie eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch und erstellt einen Massnahmenplan, der das Verbesserungspotenzial bestimmt, das während der Lebensdauer der Immobilie ausgeschöpft und umgesetzt werden soll.

Die Fondsleitung misst das Ergebnis der umgesetzten Massnahmen und die Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele auf verschiedene Weise, unter anderem:

1. Bewertung der Immobilien in einem von einem Drittanbieter entwickelten Bewertungsinstrument;
2. Erhebung der aktuellen CO₂-Emissions- und Verbrauchsdaten (Wärme, Strom, Wasser) durch einen Drittanbieter;
3. Immobilienkarteikarten, die Umweltinformationen über die Immobilie liefern;
4. Jährliche Überwachung der Nachhaltigkeitsziele.

Die Schlüsselindikatoren, die sich auf die Nachhaltigkeit des Portfolios beziehen, werden einmal jährlich berechnet. Sie dienen dazu, die Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele zu überwachen und werden im Jahresbericht zusammen mit den finanziellen Belangen veröffentlicht.

Zu den veröffentlichten Schlüsselindikatoren gehören unter anderem folgende:

- CO₂-Emission (KgCO₂/m²)
- Index der Wärmeausgaben (MJ/m²)
- Stromverbrauch (kWh/m²) (kWh/m²)
- Wasserverbrauch (m³/m²)
- « SSREI » - Bewertung des Immobilienportfolios.

Die Daten des Jahresberichts zu Nachhaltigkeitsaspekten umfassen die nach den Empfehlungen von AMAS berechneten Umweltkennzahlen sowie den CO₂ Absenkungspfad und werden auf der Website www.lafonciere.ch/de/co2-absenkungspfad veröffentlicht.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. **Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.**
3. **Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.**
4. **Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.**

5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B) Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds hierzu Stellung zu nehmen.

C) Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften (s. Art. 86, al. 3, lit. c) KKV) bis höchstens 25%;
- e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 30%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0,01 gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 4. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert, gestützt auf die Schlusskurse des Vortages, auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;

- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 4 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.5 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Ende eines jeden Trimesters ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich 0,35 0/oo des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Neben dieser Kommission, hat die Depotbank Anrecht auf folgende Entschädigungen:

- a) Für die Aufbewahrung von unbelehnten Schuldbriefen, von Aktien von Immobiliengesellschaften und von Wertpapieren: CHF 125.-- pro Position;
- b) Für den Umtausch der Anteilscheine: eine Entschädigung von CHF 1.-- pro Anteilschein, unabhängig davon, wie viel Anteile dieser darstellt.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes und der Preise des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.

5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte, insbesondere Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer sowie für Warmwasser und Dienstleistungen von Unternehmen für die Wartung der Liegenschaften;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
 - a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2 % des Kaufs- oder des Verkaufspreises;

- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (insb. wirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Bauaufsicht), bis zu maximal 3 % der Baukosten, nachdem die gewohnten Honorare an Dritte und an Auftragnehmer überwiesen worden sind;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 6 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen und anderen Einnahmen;
 - d) Auflösung des Immobilienfonds (Liquidationskosten), 0,5 % auf alle Ausschüttungen an die Anteilhaber.
7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen
 8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
 9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
 10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
 11. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
 12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management

Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit in Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch. Die täglichen Transaktionen finden an der Börse statt und sind aus diesen gleichen Medien ersichtlich. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der durch die Veräusserung von Vermögenswerten und Rechten realisierten Kapitalgewinne
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan

mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan.

- d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
 - e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
 4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
 5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
 7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
 8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 („KKV“) sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 („KKV-FINMA“).

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die französische Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag wurde von der Aufsichtsbehörde am 29. Februar 2024 genehmigt und tritt am 06. März 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt das Fondsreglement vom 9. November 2022.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA

Die Depotbank:

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 : Prospekt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Informationen über den Immobilienfonds | 2 |
| 1.1 | Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz | 2 |
| 1.2 | Laufzeit2 | |
| 1.3 | Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften | 2 |
| 1.4 | Rechnungsjahr | 4 |
| 1.5 | Prüfgesellschaft | 4 |
| 1.6 | Anteile | 4 |
| 1.7 | Kotierung und Handel | 4 |
| 1.8 | Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen | 4 |
| 1.9 | Verwendung der Erträge | 5 |
| 1.10 | Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds | 5 |
| 1.11 | Nettoinventarwert | 7 |
| 1.12 | Vergütungen und Nebenkosten | 7 |
| 1.13 | Einsicht der Berichte | 9 |
| 1.14 | Rechtsform des Anlagefonds | 9 |
| 1.15 | Die wesentlichen Risiken | 9 |
| 1.16 | Liquiditätsrisikomanagement | 11 |
| 2 | Informationen über die Fondsleitung | 11 |
| 2.1 | Allgemeine Angaben zur Fondsleitung | 11 |
| 2.2 | Weitere Angaben zur Fondsleitung | 11 |
| 2.3 | Verwaltungs- und Leitorgane | 12 |
| 2.4 | Gezeichnetes und einbezahltes Kapital | 12 |
| 2.5 | Übertragung von Teilaufgaben | 12 |
| 2.6 | Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten | 12 |
| 3 | Informationen über die Depotbank | 13 |
| 3.1 | Allgemeine Angabe zur Depotbank | 13 |
| 3.2 | Weitere Angaben zur Depotbank | 13 |
| 4 | Informationen über Dritte | 13 |
| 4.1 | Zahlstellen | 13 |
| 4.2 | Vertreiber | 14 |
| 4.3 | Übertragung weiterer Teilaufgaben | 14 |
| 4.4 | Schätzungsexperten | 14 |
| 5 | Weitere Informationen | 14 |
| 5.1 | Nützliche Hinweise | 14 |
| 5.2 | Publikationen des Immobilienfonds | 14 |
| 5.3 | Versicherungen der Immobilien | 15 |
| 5.4 | Verkaufsrestriktionen | 15 |
| 6. | Weitere Anlageinformationen | 15 |
| 6.1 | Bisherige Ergebnisse | 15 |
| 6.2 | Profil des typischen Anlegers | 15 |
| 7 | Ausführliche Bestimmungen | 16 |

| | |
|---|-----------|
| Teil 2 : Fondsvertrag | 17 |
| I. Grundlagen | 17 |
| §1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank | 17 |
| II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien | 17 |
| § 2 Der Fondsvertrag | 17 |
| § 3 Die Fondsleitung | 17 |
| § 4 Die Depotbank | 18 |
| § 5 Die Anleger | 19 |
| § 6 Anteile und Anteilsklassen | 21 |
| III. Richtlinien der Anlagepolitik | 21 |
| A) Anlagegrundsätze | 21 |
| § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften | 21 |
| § 8 Anlagepolitik | 21 |
| § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel | 23 |
| B) Anlagetechniken und -instrumente | 24 |
| § 10 Effektenleihe | 24 |
| § 11 Pensionsgeschäfte | 24 |
| § 12 Derivate | 24 |
| § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten | 24 |
| § 14 Belastung der Grundstücke | 24 |
| C) Anlagebeschränkungen | 24 |
| § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen | 24 |
| IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten | 25 |
| § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten | 25 |
| § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel | 26 |
| V. Vergütungen und Nebenkosten | 27 |
| § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger | 27 |
| § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens | 27 |
| VI. Rechenschaftsablage und Prüfung | 29 |
| § 20 Rechenschaftsablage | 29 |
| § 21 Prüfung | 29 |
| VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen | 30 |
| § 22 | 30 |
| VIII. Publikationen des Immobilienfonds | 30 |
| § 23 | 30 |
| IX. Umstrukturierung und Auflösung | 31 |
| § 24 Vereinigung | 31 |
| § 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform | 32 |
| § 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung | 33 |
| X. Änderung des Fondsvertrages | 34 |
| § 27 | 34 |

| | |
|--|-----------|
| XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand | 34 |
| § 28 | 34 |