



# Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: La Foncière

*An der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) kotierter Publikumsfonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).*



## LA FONCIÈRE

Der Fonds La Foncière ist eine an der Schweizer Börse (SIX) kotierte kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht. Es handelt sich um einen Westschweizer Wohnimmobilienfonds, dessen Portfolio Ende März 2024 **140 Liegenschaften mit insgesamt 4'421 Wohnungen und einem Marktwert von 1,956 Milliarden Franken umfasste**. Die Fondsleitung von La Foncière, Investissements Fonciers SA (IFSA), befindet sich seit 1989 im Besitz der Genfer, der Freiburger und der Walliser Kantonalbank.

Der Fonds wurde 1954 aufgelegt und erreichte 2010 ein Volumen von 1 Milliarde Franken. 2014 und 2020 wurden zwei Anteilsemissionen über 75 Millionen Franken respektive 100 Millionen Franken durchgeführt. Die Fondsleitung IFSA hat beschlossen, 2024 eine weitere Kapitalerhöhung vorzunehmen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf rund 100 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 3. bis zum 12. Juni 2024. Liberierungsdatum ist der 18. Juni 2024.**

Mit dem neu aufgenommenen Kapital will der Fonds sein dynamisches Wachstum weiter vorantreiben. Es soll zur Realisierung von Bau- und Verdichtungsprojekten, zur Verbesserung der Energieeffizienz des Liegenschaftenbestands sowie zum Erwerb weiterer Objekte verwendet werden und eine angemessene Fremdfinanzierungsquote sicherstellen. Damit soll langfristig eine solide Finanzlage gewährleistet werden.

Mit ihren Entwicklungs- und Renovationsprojekten strebt die Fondsleitung eine Qualitätssteigerung des Liegenschaftenportfolios an, um zusätzliche Erträge für die Anlegerinnen und Anleger zu erwirtschaften.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen mit Schwerpunkt auf nicht kotierten Produkten spezialisiert.

Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation in kollektiven Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt La Foncière wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

## MANAGEMENTSTIL «CORE/ CORE +»: INVESTITIONEN IN WESTSCHWEIZER WOHNIMMOBILIEN IN STÄDTISCHEN GEBIETEN MIT SCHWERPUNKT AUF MIETLIEGENSCHAFTEN FÜR DIE MITTELSCHICHT

Das IFSA-Team investiert mehrheitlich in **Immobilien in den städtischen Zentren der Westschweiz** mit einem Schwerpunkt auf **Wohn- und Mischobjekten** für die Mittelschicht. Ziel des Fonds La Foncière ist es, mit einer ausgewogenen Anlagestrategie **stabile und regelmässige Renditen** zu erwirtschaften. Diese Strategie besteht insbesondere darin, **das Portfolio des Fonds systematisch zu modernisieren und zu optimieren** und **das Potenzial für die Verdichtung und die Aufstockungen bestehender Gebäude zu nutzen**.

**Der Fonds wird proaktiv verwaltet:** Die Fondsleitung führt umfassende Sanierungen durch, baut bestehende Immobilien um, stockt Gebäude auf, leitet Bauprojekte und führt Energieoptimierungsarbeiten durch, um das **Bau- und Mietzinspotenzial der Objekte** im Portfolio **auszuschöpfen**. Dank einer kohärenten und zielgerichteten Strategie sowie einer Politik der moderaten Mieten will der Fonds das Risiko-Ertrags-Profil für die Anlegerinnen und Anleger optimieren.

Mit anderen Worten: Der Fonds verfolgt **eine defensive Strategie (Core / Core+)**, indem er an strategischen Standorten investiert, die **regelmässige Renditen und langfristigen Wertzuwachs** versprechen. Die Wachstumsstrategie des Fonds setzt auf Qualität statt Quantität. Somit kann er sich auch in unsicheren Zeiten behaupten, das Nachhaltigkeitsprofil seiner Bestandsliegenschaften optimieren und weiterhin Marktchancen wahrnehmen.

## ANLAGEZIEL DES FONDS

Der Fonds La Foncière ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage ist der SXI Real Estate Funds TR (SWIIT-Index).

Die Strategie des Fonds besteht darin, **weitere neue Liegenschaften zu erwerben, welche strengen und anspruchsvollen Investitionskriterien genügen**, um seinen Anlegerinnen und Anlegern eine langfristige und stabile Rendite zu bieten. Der Fonds konzentriert sich bei seinen Akquisitionen auf **neuere Gebäude, die den Nachhaltigkeitskriterien bereits entsprechen, oder auf ältere Objekte, deren Nachhaltigkeitsmerkmale durch bauliche Massnahmen verbessert werden können**. Die Fondsleitung sucht hauptsächlich nach **Wohnimmobilien im mittleren Mietsegment, die sich in grossen und mittelgrossen Städten der Westschweiz befinden**, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind und von einem starken Wachstum profitieren. Das angestrebte Investitionsvolumen liegt in der Regel zwischen **8 Millionen und 80 Millionen Franken**. Neben dem potentiellen Wertzuwachs wird vor allem

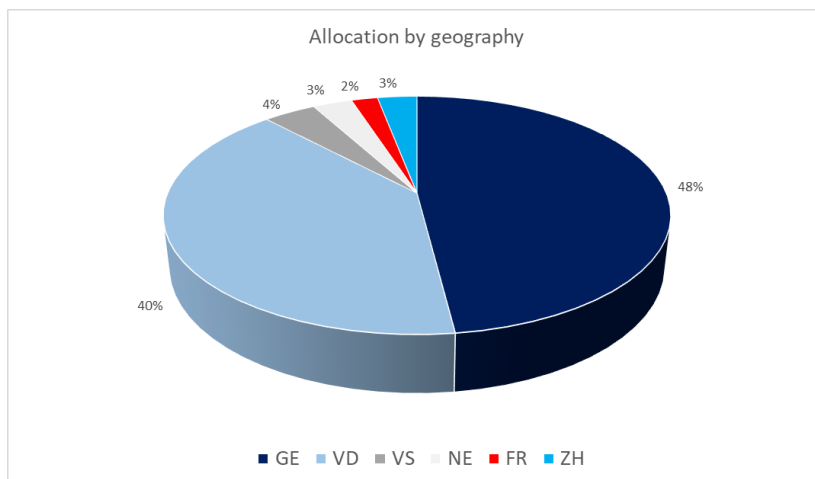
grosser Wert auf die Rendite gelegt, und die Mieten müssen dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld am Standort der Liegenschaft entsprechen.

Darüber hinaus ist die Fondsleitung bestrebt, **die Baureserven** der Bestandsliegenschaften **auszuschöpfen**. Zur Veranschaulichung: Seit 2011 wurden in bestehenden Gebäuden durch Aufstockungen und Dachgeschossausbau mehr als 150 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

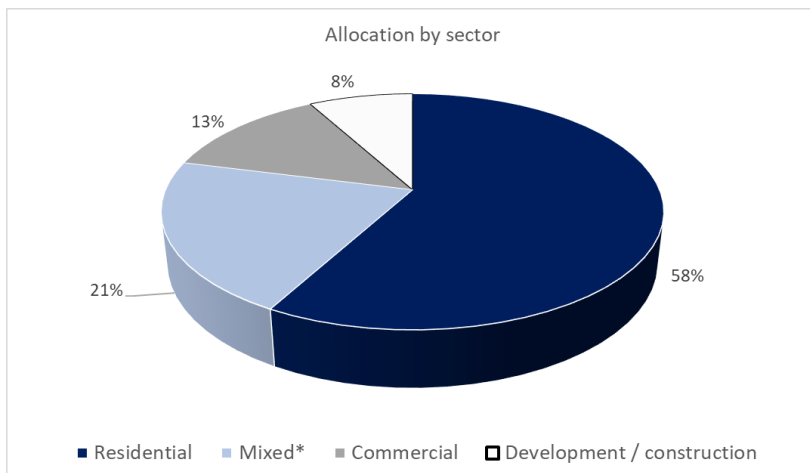
#### IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.03.2024

Das Portfolio umfasst **140 Liegenschaften** mit einem Marktwert von **1,956 Milliarden Franken**. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt rund 15 Millionen Franken. Bis zum 30.09.2023 generierte das Portfolio **jährliche Mieteinnahmen von annähernd 85,98 Millionen Franken, in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres Mieteinnahmen von 44,36 Millionen Franken**. Per 31.03.2024 besass der Fonds 4'421 Wohnungen und 71'906 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen. Das durchschnittliche Standortrating der Liegenschaften im Portfolio ist «sehr gut bis exzellent». Die Leerstandsquote lag per 31.03.2024 bei 0,61%, was hauptsächlich auf die hervorragende geografische Lage der Gebäude, auf die marktgerechten Mieten und auf die Eigenschaften der Wohnungen zurückzuführen ist.

#### Aufschlüsselung nach Kantonen gemäss Verkehrswert per 31. 03. 2024:



## Aufschlüsselung nach Objekttyp gemäss Verkehrswert per 31. 03. 2024:



Quelle: IMvestir Partners SA

\* Mixed: Gemischt genutzte Liegenschaften mit einem Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Gesamtertrages ausmacht.

Der Fonds La Foncière ist zu **88% in den Kantonen Genf und Waadt** und zu **79% in Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften** investiert. 47% seiner Immobilien liegen in einem Umkreis von **1,5 Kilometern von den Hauptbahnhöfen von Lausanne und Genf** entfernt. Den Bestandsliegenschaften kommt somit ihre strategische Lage zugute, die angesichts der steigenden Nachfrage nach Mietobjekten und des begrenzten Angebots Aussichten auf Mieterhöhungen und Wertsteigerungen eröffnet.

## PERFORMANCE

**Der Börsenkurs** des Fondsanteils von La Foncière **legte** gegenüber dem ersten Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres **um 6,06% zu** und stand am 31.03.2024 bei 136.50 Schweizer Franken.

Für die letzten drei Jahre weist der Fonds La Foncière per 31.03.2024 eine **Performance von 1,09%** im Vergleich zu 0,86% für den Referenzindex SXI Real Estate Funds TR aus und für die letzten 5 Jahre eine Performance von 37,08% im Vergleich zu 24,87% für den SWIIT-Index.

Ausserdem erzielte der Fonds im Geschäftsjahr 2022/23 eine **Anlagerendite (auf den NIW) von 4,67%** und eine **Dividendenrendite von 1,94%** (Anstieg der Dividende pro Anteil um 2,02% gegenüber dem Vorjahr und Ausschüttungsquote von 109,57%).

## ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Die Entwicklungsstrategie des Fonds La Foncière besteht darin, eine attraktive, wachsende und stabile Ausschüttung für die Anlegerinnen und Anleger zu gewährleisten und gleichzeitig den ESG-Aspekten Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck behält er seinen **konservativen Wachstumskurs** bei und setzt gleichzeitig die von Bund und Kantonen geforderten Energieeffizienzmassnahmen sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Nachhaltigkeitsmassnahmen um (z. B. graue Energie, Biodiversität, soziale Aspekte).

Er setzt bei der Förderung seines Wachstums auf einen nachhaltigen Ansatz, der **Entwicklungsprojekte, die Wertsteigerung von Liegenschaften und den Erwerb bestehender Immobilien im Einklang mit der Fondspolitik** umfasst, um den Anlegerinnen und Anlegern langfristig einen attraktiven Wertzuwachs zu bieten.

## PIPELINE

Der Fonds La Foncière setzt seinen energetischen Wandel fort, wertet seinen Liegenschaftensbestand weiter auf und sorgt für den Erhalt stabiler Erträge. Beispiele hierfür sind die systematische Modernisierung des Fondsportfolios und die Nutzung des Verdichtungs- und Erweiterungspotenzials bestehender Gebäude. Der Gesamtwert der **laufenden Bau- und Energiesanierungsprojekte** beläuft sich auf **51,4 Millionen Franken** und verteilt sich auf die folgenden sieben Projekte:

INVESTMENTS IN PROGRESS			
Renovation and construction projects	Budget	Market values 31.03.2024	Creation of apartments
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 fin des travaux	9 500 000	155 214 000	216
<b>TOTAL</b>	<b>51 435 000</b>	<b>273 439 000</b>	<b>263</b>

Quelle: IMvestir Partners SA/ IFSA

Darüber hinaus plant der Fonds, **29,5 Millionen Franken in die folgenden sieben Sanierungs- und Bauprojekte zu investieren**, vorbehaltlich einer Baugenehmigung und der Zustimmung des Verwaltungsrats:

UPCOMING INVESTMENTS			
Renovation and construction projects	Budget	Market values 31.03.2024	Creation of apartments
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
<b>TOTAL</b>	<b>29 495 000</b>	<b>76 429 000</b>	<b>22</b>

Quelle: IMvestir Partners SA/ IFSA

Zu guter Letzt will IFSA **neue Kaufgelegenheiten nutzen**, die den obigen Investitionszielen entsprechen.

## ESG

Der Energieverbrauch des Liegenschaftenbestands von La Foncière wird seit 2009 überwacht. Dieses Monitoring hat zu einer deutlichen Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geführt (Rückgang um 10% zwischen 2021 und 2022). Seit 2024 ist die ESG-Politik fester Bestandteil des Fondsprospekts und des Fondsvertrags. Mit seiner Strategie will der Fonds nicht nur die Nachhaltigkeitsziele 2030/2050 des Bundes erreichen, sondern vor allem auch das Immobilienportfolio zukunftssicher machen, **indem er langfristigen Wert und stabile Renditen für seine Anlegerinnen und Anleger generiert.**

IFSA berücksichtigt bei allen ihren Tätigkeiten grundsätzlich die Nachhaltigkeitsaspekte – sei es beim Bauen oder Renovieren, bei Akquisitionen, beim Portfoliomanagement oder bei den Beziehungen zu Dritten.

### Sie setzt folgende Massnahmen um:

**-Umwelt:** Das Fondsleitungsteam ist bemüht, in den Immobilien dezentralisiert produzierte erneuerbare Energie einzusetzen. Zudem schafft es Grünanlagen mit Fokus auf Biodiversität und wasserdurchlässige Oberflächen. Ferner setzt es eine Politik zur Reduzierung der grauen Energie um (Ermittlung, Wiederverwendung und Weiterverwertung von Baustoffen, Recycling). Zu guter Letzt trifft es Vorkehrungen zur Förderung der sanften Mobilität.

-**Soziales:** IFSA arbeitet überwiegend mit lokalen Akteuren zusammen und pflegt enge Beziehungen zu ihren Hauswarten und Mietern. Darüber hinaus hat sie verschiedene Partnerschaften im Bildungs- und Sozialbereich aufgebaut (z. B. ECAL, HEAD-Genf, Protravail-Promaison)

-**Governance:** IFSA achtet auf eine transparente Kommunikation mit ihren Stakeholdern und bemüht sich, zuverlässige und vergleichbare Informationen zu veröffentlichen, wobei sie die Entwicklungen im Bereich ESG-Standards mitverfolgt. Zudem arbeitet sie bei der Sanierung der Liegenschaften in Genf mit der kantonalen Energiebehörde von Genf zusammen.

**2023 hat IFSA ein Nachhaltigkeitskomitee ins Leben gerufen und eine ESG-Verantwortliche eingestellt**, die gemeinsam die strategischen ESG-Massnahmen erarbeiten und deren Umsetzung überwachen. Dem Komitee gehören der CEO, der COO und die ESG-Verantwortliche an. Letztere fördert den gegenseitigen Austausch zwischen den Stakeholdern, wie den Verantwortlichen für Bau und Entwicklung, Architekten, Ingenieuren, Liegenschaftsverwaltungen, dem Transaktionsverantwortlichen, den Asset Managern, der Fondsleitung und den externen Dienstleistern.

Zur Verringerung des ökologischen Fussabdrucks des Portfolios setzt der Fonds jedes Jahr die in seiner **Langfristplanung** festgelegten Projekte systematisch um. Dazu gehören auch **zwei konkrete Programme zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen**. Mit dem ersten sollen bis 2040 die fossilen Heizanlagen durch mit erneuerbaren Energien betriebene Alternativen oder den Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt werden. Das zweite Programm ist darauf ausgerichtet, sofern möglich **Photovoltaikanlagen** zu installieren und **Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV)** zu bilden. Was die graue Energie anbelangt, wird bei dafür geeigneten Projekten eine Analyse durchgeführt, um das Recycling- und Optimierungspotenzial bei der Auswahl der Baustoffe zu bestimmen.

Seit 15 Jahren führt der Fonds La Foncière dank den Tools ImmoData und ImmoLabel ein umfassendes Energiemonitoring seines Portfolios durch. Die Fondsleitung hat sich zum Ziel gesetzt, anhand einer systematischen Planung von Akquisitionen, Investitionen, Renovationen und Verkäufen den Liegenschaftenbestand nachhaltiger zu machen und langfristig weiter zu optimieren.

**Zwischen 2021 und 2022 wurden die folgenden Einsparungen erzielt:**

- ✓ 10% weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ✓ 5% weniger Stromverbrauch
- ✓ 7% weniger Wärmeverbrauch
- ✓ 6% weniger Wasserverbrauch



**Beim Monitoring wurden 100% des Liegenschaftenbestands erfasst.** Die Fondsleitung erstellt einen Nachhaltigkeitsbericht, der seit dem Geschäftsjahr 2022/23 von PwC geprüft wird. 59% des Liegenschaftenbestands von La Foncière werden derzeit am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) gemessen, der das Nachhaltigkeitsprofil der Liegenschaften (hauptsächlich Unterhalt und Renovationen) bewertet und die in diesem Bereich erzielten Fortschritte misst.

Zu guter Letzt hat sich IFSA auch zur Einhaltung allgemeiner Grundsätze wie der **Ziele für nachhaltige Entwicklung der UNO (SDG)**, der **Prinzipien für nachhaltiges Investieren (PRI)** und des **Globalen Paktes der Vereinten Nationen (UNGC)** verpflichtet.

Kurzum: Der Fonds La Foncière will Lebensräume schaffen, die sich durch eine anspruchsvolle Architektur, hohe Energieeffizienz und grossen Mieterkomfort auszeichnen.

## DAS IFSA-TEAM

IFSA ist eine unabhängige Schweizer Fondsleitung und Asset-Management-Gesellschaft. Sie wird von der FINMA reguliert und befindet sich im Besitz der drei Kantonalbanken Genfer KB, Freiburger KB und Walliser KB.

Ihr Mitarbeiterteam umfasst derzeit **17 Personen**, die auf die Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen, Immobilienverwaltung, Immobilienentwicklung und -sanierung, Nachhaltigkeit, Finanzwesen und Compliance spezialisiert sind. Darüber hinaus stützt sie sich seit vielen Jahren auf ein **Netzwerk von Spezialisten und Experten** mit Kompetenzen in den Bereichen Immobilien, Architektur und Immobilienbewertung.

IFSA positioniert sich als **Spezialistin für direkte und indirekte Immobilienanlagen** und als Kompetenzzentrum für Immobilienfonds in der Schweiz.

Sie kann einen **soliden Track Record** vorweisen und bietet vor allem **in unsicheren Zeiten** Stabilität. Ihr **professionelles Management** sowie ihr **langjähriges Know-how** ermöglichen es der Gesellschaft, die laufende Verwaltung des Portfolios und die Umsetzung ihrer Entwicklungs- und Renovationsprojekte ständig weiter zu standardisieren und zu optimieren.

Darüber hinaus setzt sie auf die **Digitalisierung ihrer internen Prozesse**, um die Verwaltung während des gesamten Lebenszyklus ihres Liegenschaftenbestands sowie das Risikomanagement (Governance, Betriebsführungskontrollen usw.) weiter zu verbessern.



## **Haftungsausschluss**

*Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2024.*

**An der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) kotierter Publikumsfonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).**

---