

LA FONCIÈRE

Le Fonds immobilier de référence

ZKB

Swiss Real Estate Conference

Tuesday 04 november 2025

Marc Pointet, CEO

www.lafonciere.ch



LA FONCIÈRE

Le Fonds immobilier de référence

La Foncière	3
Key figures	4
Portfolio	5
Strategy	19
Q&A	20

Rue Pré du Marché 11-13, Lausanne



La Foncière at a glance

Swiss real estate fund, founded 1954 in Lausanne VD, listed on SIX since 1996. Managed by Investissements Fonciers Ltd, in Lausanne.

Gross assets (MCHF)
31.03.25

2,109.35

Rental income (MCHF)
30.09.24

92.73

Dividend per share (CHF)
30.09.24

2.55

Return on investment (%)
30.09.24

6.21

Vacancy rate (%)
31.03.25

0.95

LTV (%)
31.03.25

18.69

Average interest rate of
liabilities (%) 31.3.25

1.50

Agio/Premium (%)
30.10.25

54

Portfolio

Number of buildings

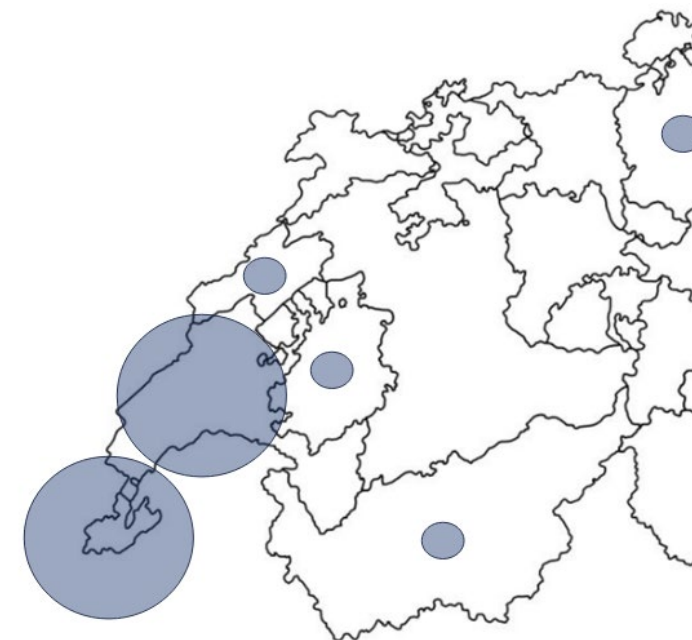
147

Commercial surfaces m2

83'916

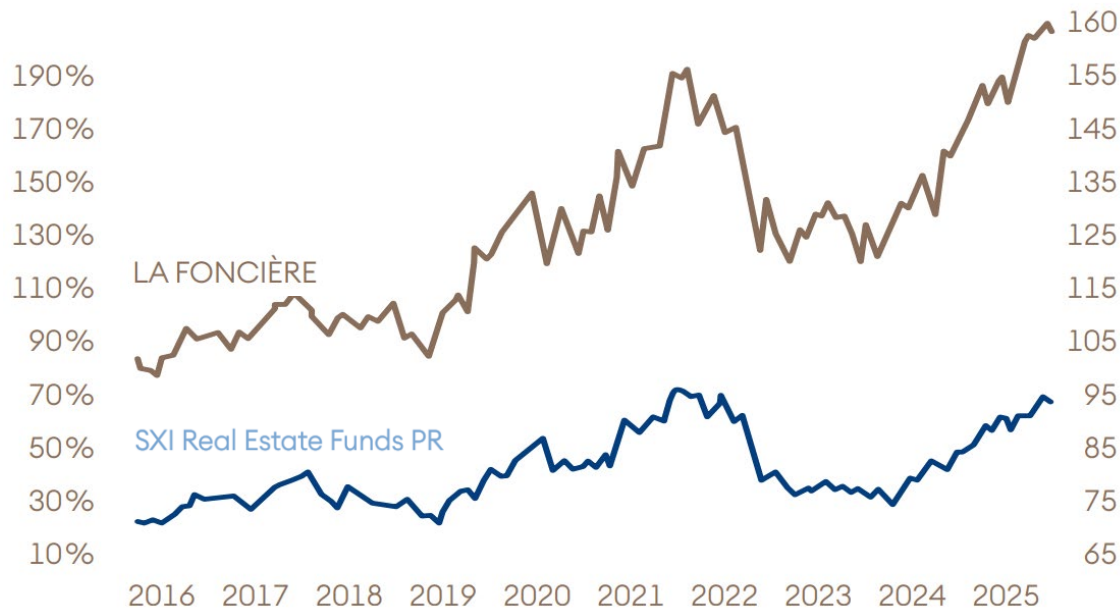
Number of apartments
(> 80% of portfolio residential)

4'568

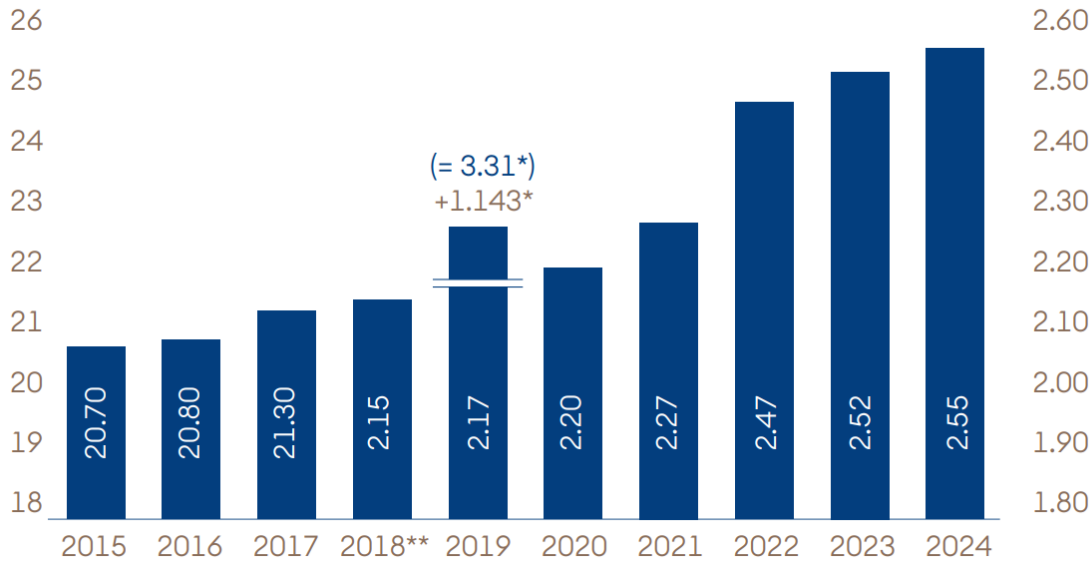


Performance

Share price (listed since 1996)
01.01.2016 to 30.09.2025



Development of distribution per share
as at 30.09.2024 (financial year as at 30 september)

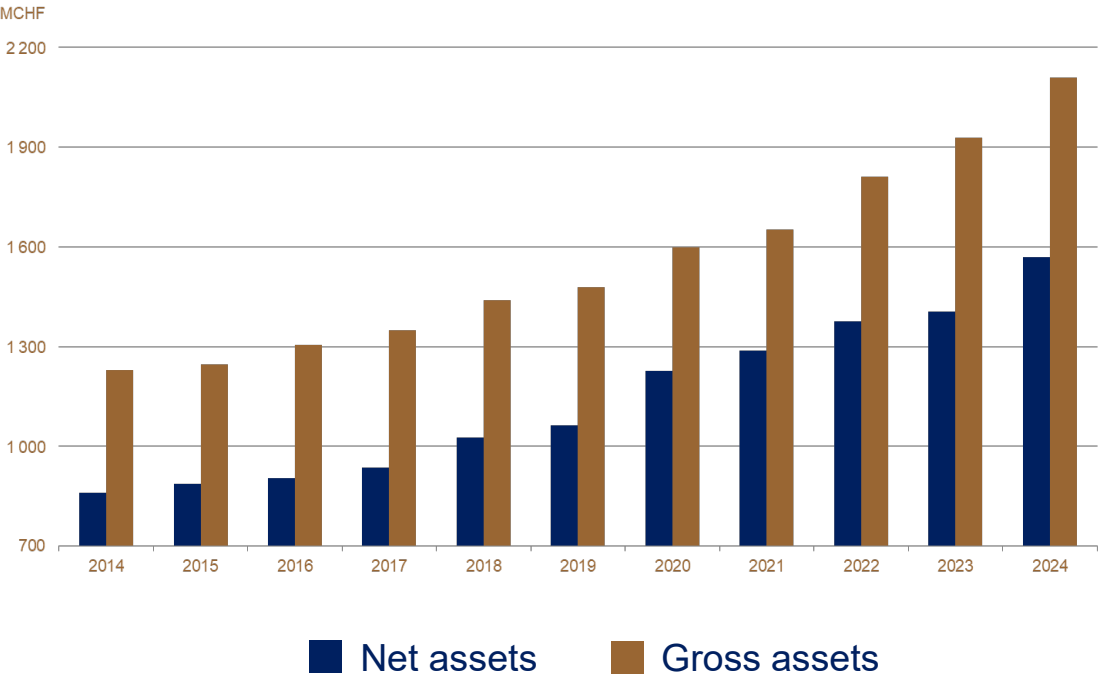


in %

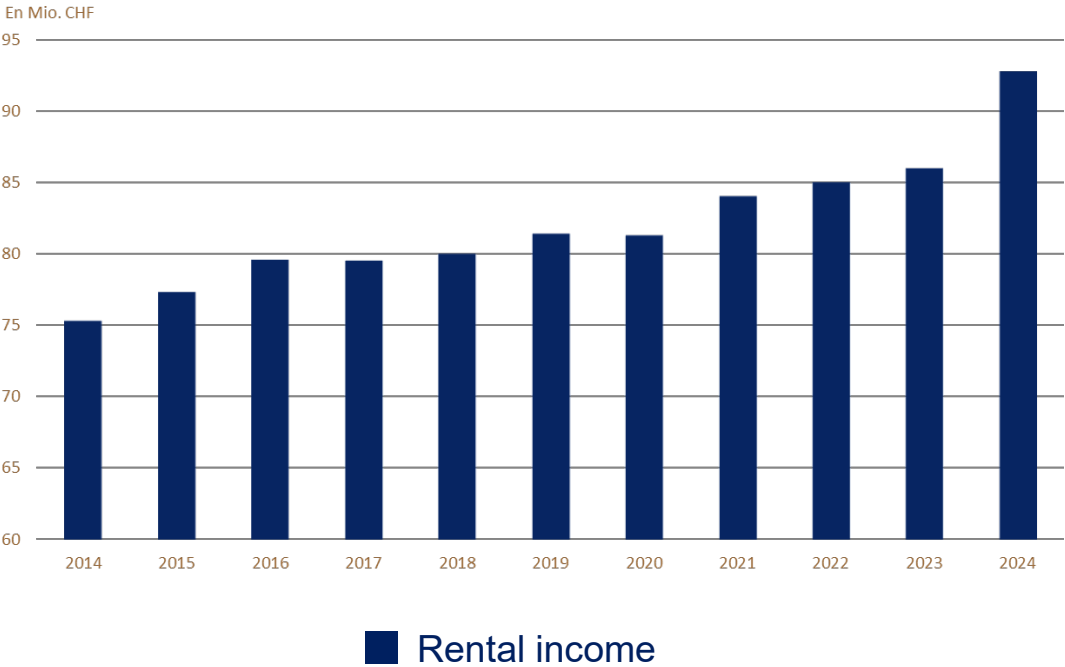
Per 30.09.2025	Year to date	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
LA FONCIÈRE	6,08	14,70	34,94	32,51	98,17
SXI Real Estate Funds TR	5,27	12,70	32,50	28,21	75,45

Portfolio (30.09.2024)

Increase in the fund's gross assets by +11.70% (year-on-year).
Increase in the fund's net assets by +9.33% (year-on-year).

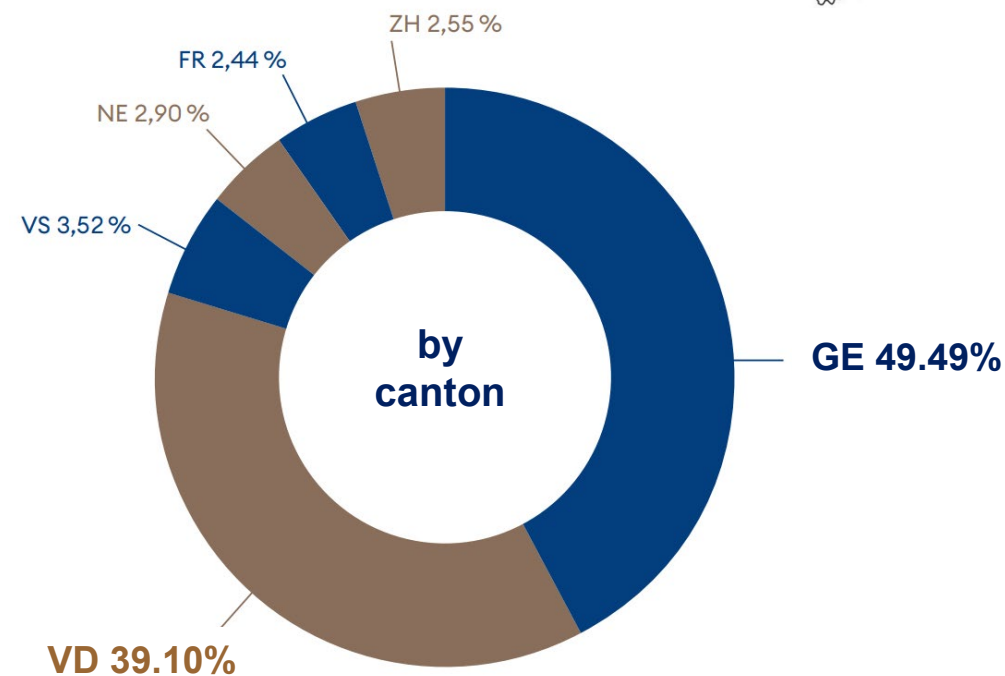
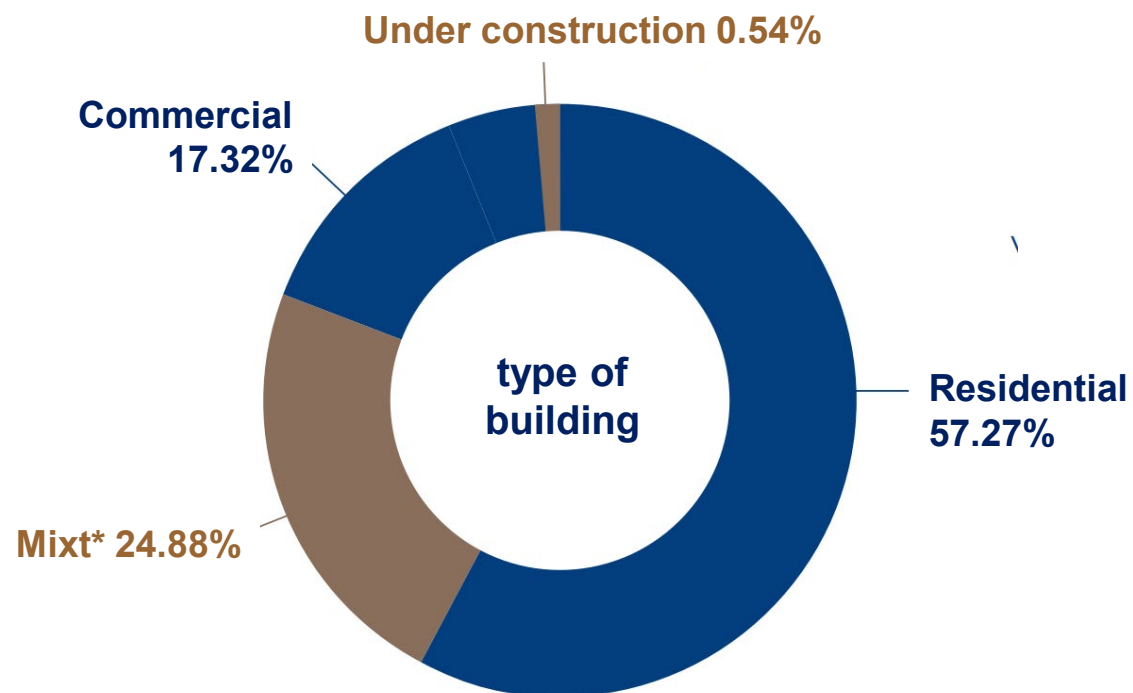
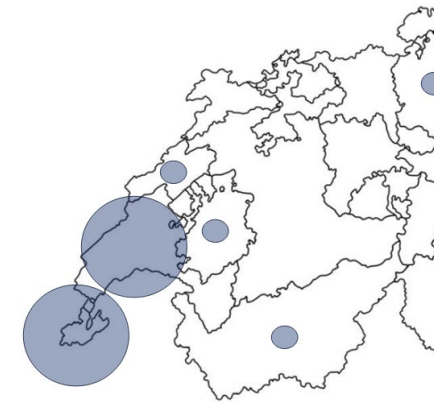


Rental income +7.85% (year-on-year) to CHF 92.73 Million as of 30.09.2024 (Half year rental income 31.3.25: 50.3 Million).



Portfolio (31.03.2025)

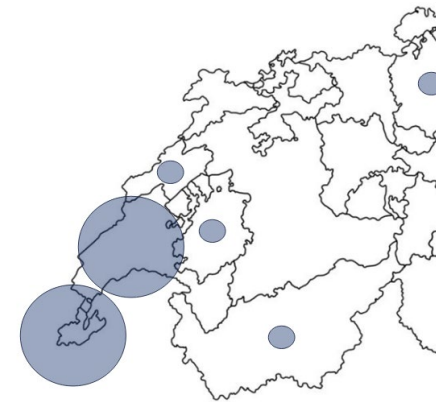
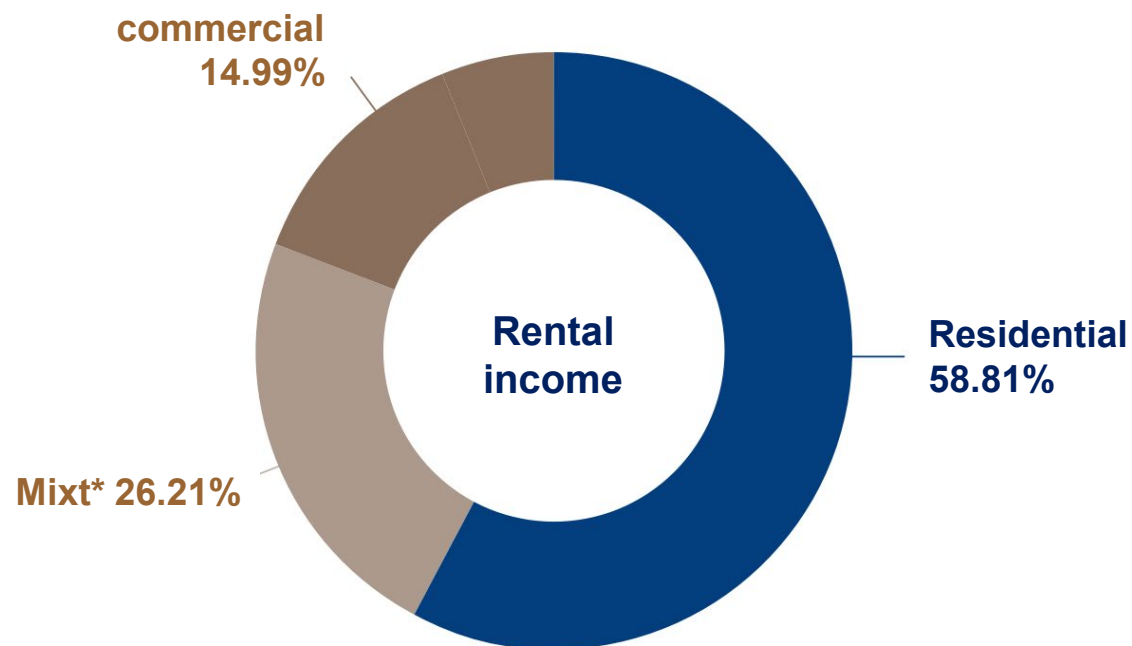
Breakdown by type of building and canton:



* Mixed-use buildings where commercial lease income exceeds 20% but is less than 60%

Portfolio (31.03.2025)

Breakdown by rental income



Characteristics of the portfolio:

- Strong focus on residential property (>80%)
- very good macro-locations
- concentration in two major urban centers of French-speaking Switzerland (Lausanne and Geneva)

* Mixed-use buildings where commercial lease income exceeds 20% but is less than 60%

Portfolio Management

Asset management:

- **Active portfolio enhancement** through modernisation, densification and building elevation
- **Regular renovation and maintenance** of portfolio properties (approximately CHF 25 million per annum)
- **Sustainability strategy** built around six priorities and portfolio decarbonization in line with regulations, with full ESG integration across all fund activities: asset management, construction & development, acquisition & transaction

Transaction:

Growth through acquisitions and development, in strict accordance with the fund's strategy and performance

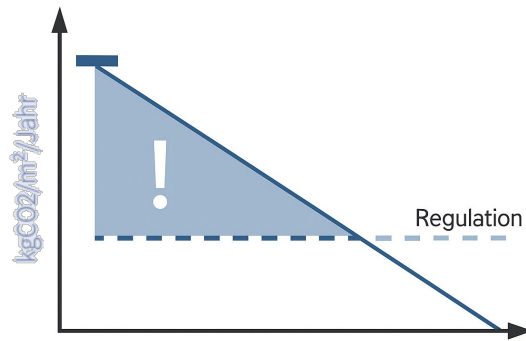


Avenue d'Ouchy 17-29, Lausanne

Decarbonization: CAPEX plan (10years) for a future-proof portfolio

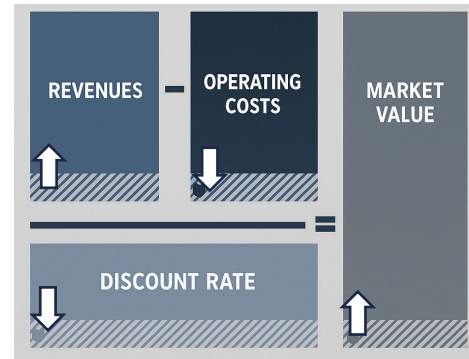
Driver 1:

Licence to play driven by increasing regulation



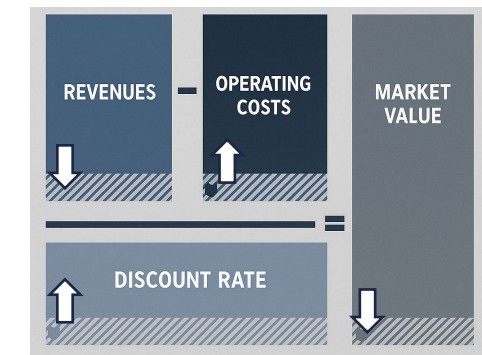
Driver 2:

Avoidance of depreciation of market values



Driver 3:

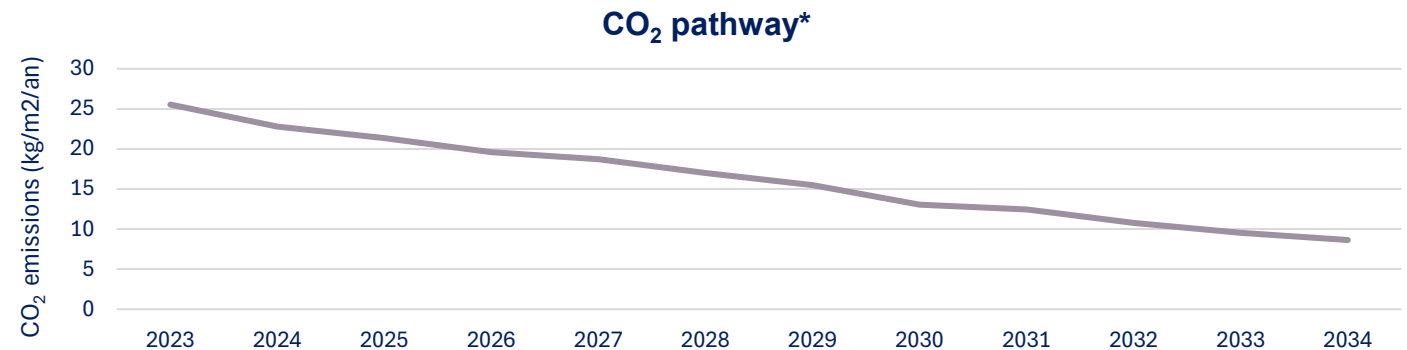
Benefit of positive change of market values



1. Prioritization Criteria:

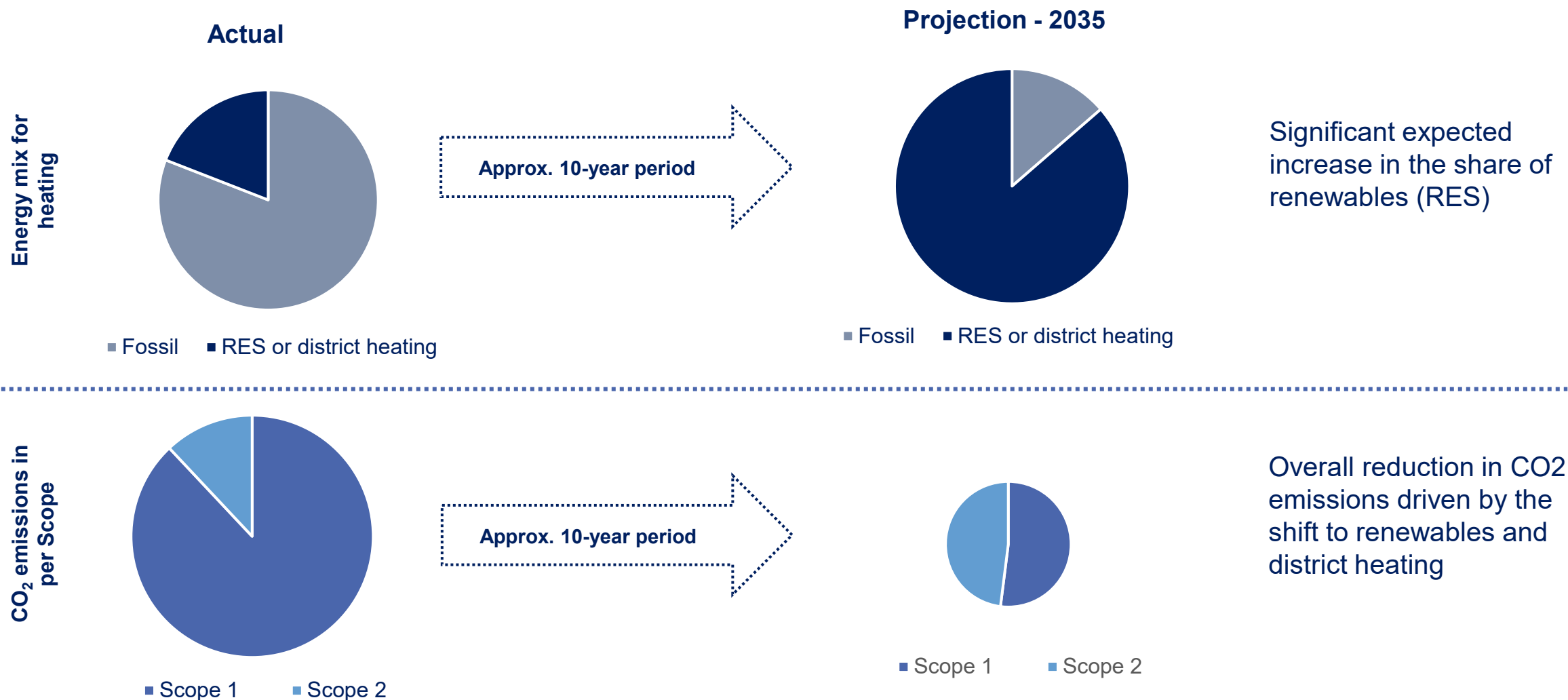
- Ensuring portfolio compliance with regulatory energy efficiency standards
- Maximizing profitability of the fund and renovation projects
- Assessing building condition and level of obsolescence

2. CAPEX Phasing and Smoothing over Time



**The data indicated does not represent an indicator of current or future performance.*

Energy mix / CO₂ Emission



The energy performance does not represent an indicator of current or future performance.

Example of recent densification & renovation project

Lausanne VD:



Location: Avenue d'Ouchy 17-29
Use: 65 apartments
1112m2 commercial space



Avenue d'Ouchy 21A-G
+12 apartments



View into the courtyard (new building) with the protected and fully renovated blocks in the background

→ Renovation of existing protected buildings
→ Connection to the district heating network

→ new construction in the courtyard of the block
(it was a private tennis court)

Properties (extract)

Lausanne VD:



Location: Rue Centrale 17-19
Use: 22 apartments
811m2 commercial space



Rue de Langallerie 4
18 apartments
191m2 commercial space



Rue Pré du Marché 11-13
20 apartments
517m2 commercial space

Properties (extract)

Lausanne VD:



Location: Place de la Palud 13-14
Use: 35 apartments
903,8m2 commercial space



Avenue Cécil 5
24 apartments
72m2 commercial space



Route d'Oron 14b
35 apartments (*new development*)

→ **Demolition and new construction of an existing property (double the number of apartments)**
→ **in construction** (end 01 december 2025)

Properties (extract)

Pully VD:



Location: Chemin des Oisillons 15-19, Pully
Use: 25 apartments
19m2 commercial space

Vevey VD :



Rue d'Italie 58, Vevey
26 apartments
921,3m2 commercial space

La Tour-de-Peilz VD :



Ch. des Béranges 16, La-Tour-de-Peilz
20 apartments

Properties (extract)

Geneva:



Location: Rue de Zurich 34
Use: 14 apartments
215m2 commercial space



Location: Avenue de la Grenade 9-11
Use: 20 apartments
65,6m2 commercial space



Location: Rue Charles-Cusin 2
Use: 25 apartments
362,3m2 commercial space

Properties (extract)

Geneva:



Location: Rue de Lyon 77
Use: 34 apartments
4'943,87m2 commercial space



Location: Rue de de la Servette 89A-C/93
Use: 62 apartments
796 m2 commercial space

Properties (extract)

Geneva:



Location: Côté Parc, Genève
Use: 216 apartments
10'239,4 m2 commercial space

Properties (extract)

Zurich:



Location: Schützengasse 1, Zürich (CBD)
Use: 3'150 m2 commercial space

Strategy

Creating long-term value and ensuring stable revenue growth

- **Core/core+ strategy** with the objective of generating stable long-term returns above the SXI Real Estate Funds TR benchmark
- Focus on **residential rental properties** in **urban areas experiencing strong growth** in French-speaking Switzerland
- **Growth** through acquisitions and development, in strict accordance with the fund's strategy and performance
- **Defensive valuation** of properties in the portfolio
- **Active portfolio enhancement** through modernisation, densification and building elevation
- **Regular renovation and maintenance** of portfolio properties (approximately CHF 25 million per annum)
- **Integrated approach** in all management, investment and construction activities to meet sustainability targets
- **Low debt** targeting a range of 15-25% LTV
- **Stable and continuous dividend growth**

LA FONCIÈRE

Le Fonds immobilier de référence

Q&A

Tuesday 04 november 2025



LA FONCIÈRE

Le Fonds immobilier de référence

Thank you for your attention !

Contact:

Marc Pointet
CEO

+41 21 613 11 88

marc.pointet@lafonciere.ch

Rue Pré du Marché 11-13, Lausanne



Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Investissements Foncières SA mit größter Sorgfalt und in gutem Glauben erstellt. Die in diesem Dokument geäußerten Informationen und Meinungen spiegeln die von Investissements Foncières SA zum Zeitpunkt der Abfassung wider und können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Jede Änderung bleibt vorbehalten. Alle Informationen in diesem Dokument sind ohne jegliche Gewähr hinsichtlich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit. Investissements Foncières SA, ihre Geschäftsführung, ihre Mitarbeiter und Beauftragten (Depotbank, Experten, Prüfer, Kommunikationsagentur und andere) können in keinem Fall auf irgendeine Weise für direkte oder indirekte Verluste oder Schäden, die auf der Grundlage dieser Informationen entstehen, haftbar gemacht werden. Alle in diesem Dokument enthaltenen Daten und Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen in keinem Fall eine Anlageberatung oder -dienstleistung, eine Aufforderung, ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder zur Durchführung einer Transaktion mit dem in diesem Dokument genannten Immobilienfonds dar. Der in diesem Dokument genannte Immobilienfonds ist nicht für Personen verfügbar, die in einem Land, Staat oder einer Gerichtsbarkeit ansässig sind, in dem der Zugang zu diesem Produkt gegen gesetzliche und/oder regulatorische Bestimmungen verstoßen würde, und die rechtlichen Unterlagen zu diesem Immobilienfonds werden in solchen Ländern, Staaten oder Gerichtsbarkeiten nicht verteilt. Der Anleger wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Anlage in den in diesem Dokument genannten Immobilienfonds Risiken birgt, da die getätigten Investitionen sowohl steigen als auch fallen können. Frühere Wertentwicklungen bieten keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Die angegebenen Wertentwicklungen berücksichtigen keine bei der Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Der Preis und der Wert der angegebenen Anlagen sowie alle kumulierbaren Erträge können schwanken und daher sinken oder steigen. Wenn eine Anlage in einer anderen Währung als Ihrer Referenzwährung getätigt wird, kann jede Änderung des Wechselkurses eine nachteilige Auswirkung auf den Wert, den Kurs oder das Einkommen haben. Der Anleger ist allein verantwortlich für die steuerlichen Folgen einer Anlage in den in diesem Dokument genannten Immobilienfonds. Es liegt in seiner Verantwortung, sich über die anwendbaren Steuergesetze und geltenden Bestimmungen zu informieren und diese hinsichtlich Zeichnung, Kauf, Besitz, Verkauf, Rücknahme von Anteilen oder eventueller Ausschüttungen aus dem Besitz von Anteilen zu beachten. Bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird, wird jedem Anleger empfohlen, spezifische Ratschläge eines Rechts- und/oder Steuerberaters einzuholen. Jede Person, die Bürger der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) ist, in den Vereinigten Staaten von Amerika ansässig ist oder als „US Person“ im Sinne der geltenden Gesetze der Vereinigten Staaten von Amerika qualifiziert ist, ist nicht berechtigt, Anteile des in diesem Dokument beschriebenen Immobilienfonds zu halten oder zu erwerben. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Unterlagen sind nicht für Personen bestimmt, die im Vereinigten Königreich ansässig sind, und dürfen von diesen Personen nicht als Aufforderung zur Investition betrachtet werden. Personen außerhalb des Vereinigten Königreichs, die Anteile des auf dieser Website genannten Immobilienfonds halten oder erwerben, sind nicht durch die Normen und Vorschriften geschützt, die zum Schutz der Anleger im Vereinigten Königreich erlassen wurden. Mit anderen Worten: Diese Personen können die im Vereinigten Königreich von der Financial Conduct Authority (FCA) vorgesehenen Rechte zum Schutz der Anleger nicht in Anspruch nehmen. Insbesondere können diese Personen keinen Schadensersatz durch den Financial Ombudsman Service aufgrund von Verlusten beanspruchen, die durch die Nichteinhaltung bestimmter Verpflichtungen aus den einschlägigen Vorschriften entstanden sind. Dieses Dokument wurde ausschließlich zu Informationszwecken und zum Gebrauch durch die betreffenden Personen veröffentlicht. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind rechtlich nicht bindend. Der in diesem Dokument genannte Immobilienfonds ist nicht für Personen verfügbar, die in einem Land, Staat oder einer Gerichtsbarkeit ansässig sind, in dem der Zugang zu diesem Produkt gegen gesetzliche und/oder regulatorische Bestimmungen verstoßen würde, und die rechtlichen Unterlagen zu diesem Immobilienfonds werden in solchen Ländern, Staaten oder Gerichtsbarkeiten nicht verteilt. Die bereitgestellten Informationen dürfen nicht als finanzielle oder sonstige Beratung basierend auf der persönlichen Situation des Empfängers oder als Ergebnis einer unabhängigen und objektiven Analyse interpretiert werden.

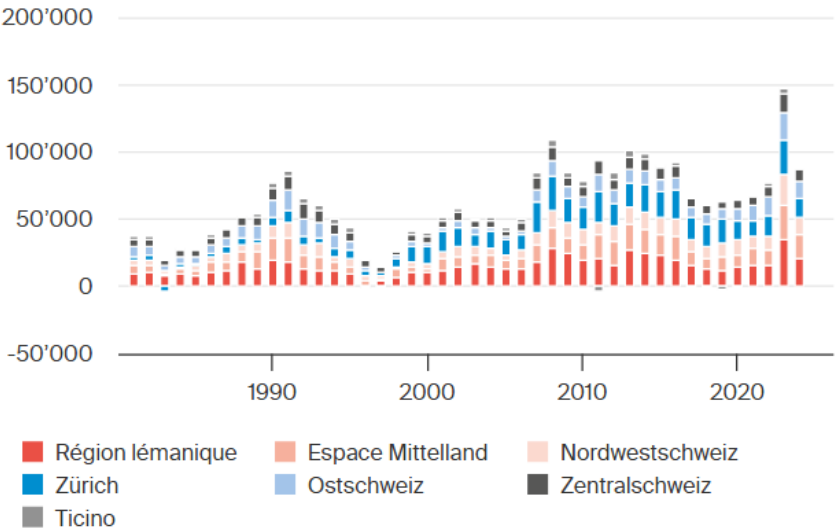
Der Gerichtsstand ist Lausanne.

Copyright © 2025 Investissements Foncières SA. Alle Rechte vorbehalten.

Market: Drivers

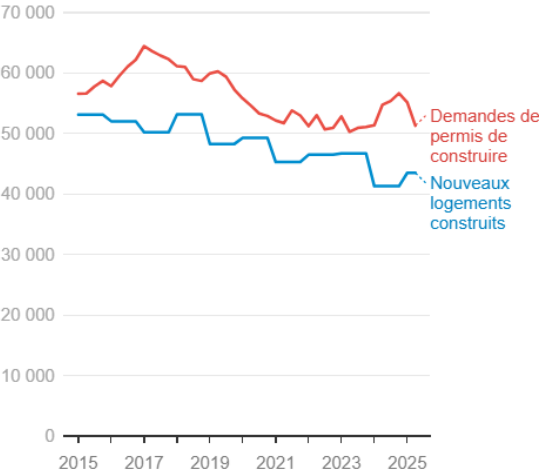
Ständige Wohnbevölkerung

Veränderung gegenüber Vorjahresquartal



Stand: 31. Dez. 2024. Quelle: BFS STATPOP, Wüest Partner Bevölkerungsprognose

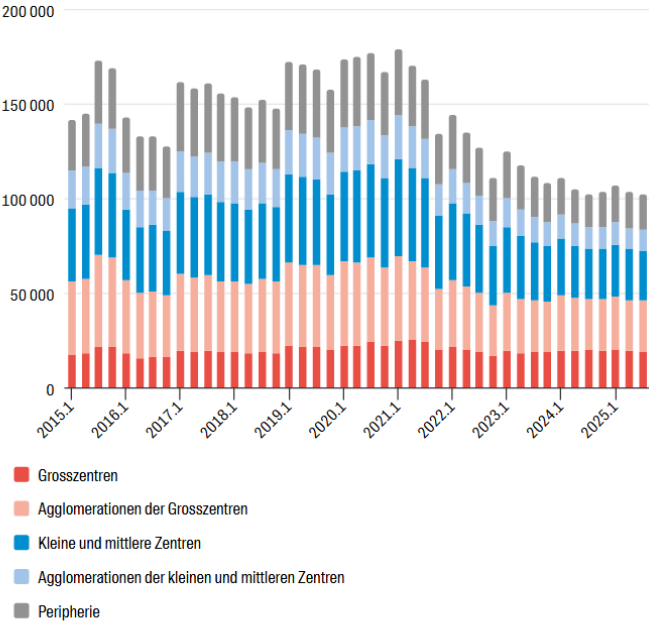
Construction de logements en Suisse



Nouveaux logements construits 2024 et 2025: prévisions (Wüest Partner)
Source: Baublatt Info-Dienst, Office fédéral de la statistique (OFS), Wüest Partner • Créé avec [Datawrapper](#)

Mietwohnungen: Angebot

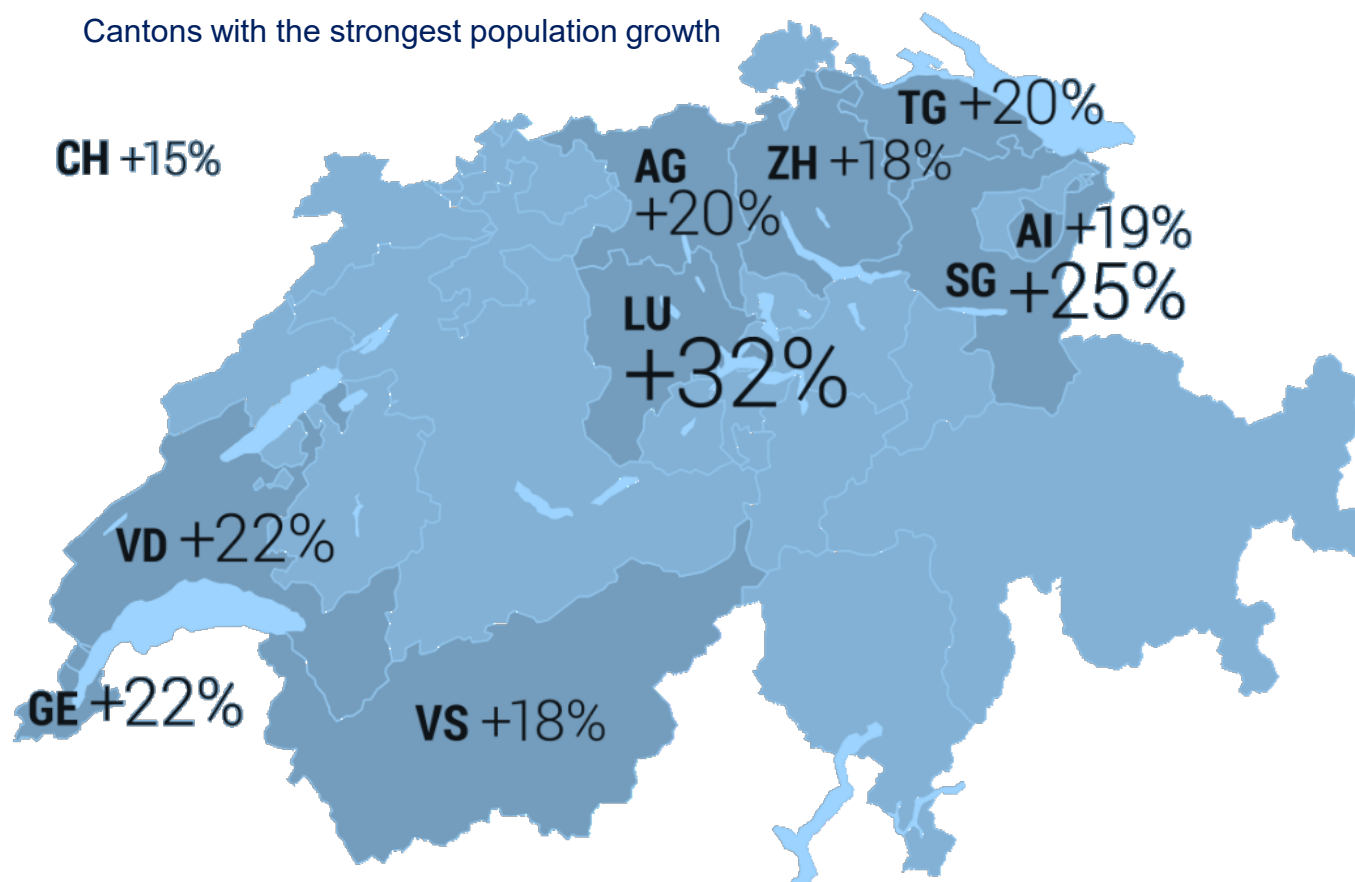
(Anzahl inserierte Mietwohnungen pro Quartal)



Stand: 3. Quartal 2025. Quelle: Wüest Partner

Market: Population 2025 - 2055

Cantons with the strongest population growth



Switzerland : Growth of +1.36 Mio in next 30 years

Age structure

0–19 Jahre

2025 1,81 Mio.

2055 1,87 Mio.

20–64 Jahre

2025 5,49 Mio.

2055 5,93 Mio.

65 Jahre und älter

2025 1,81 Mio.

2055 2,67 Mio.

Total

2025 9,11 Mio.

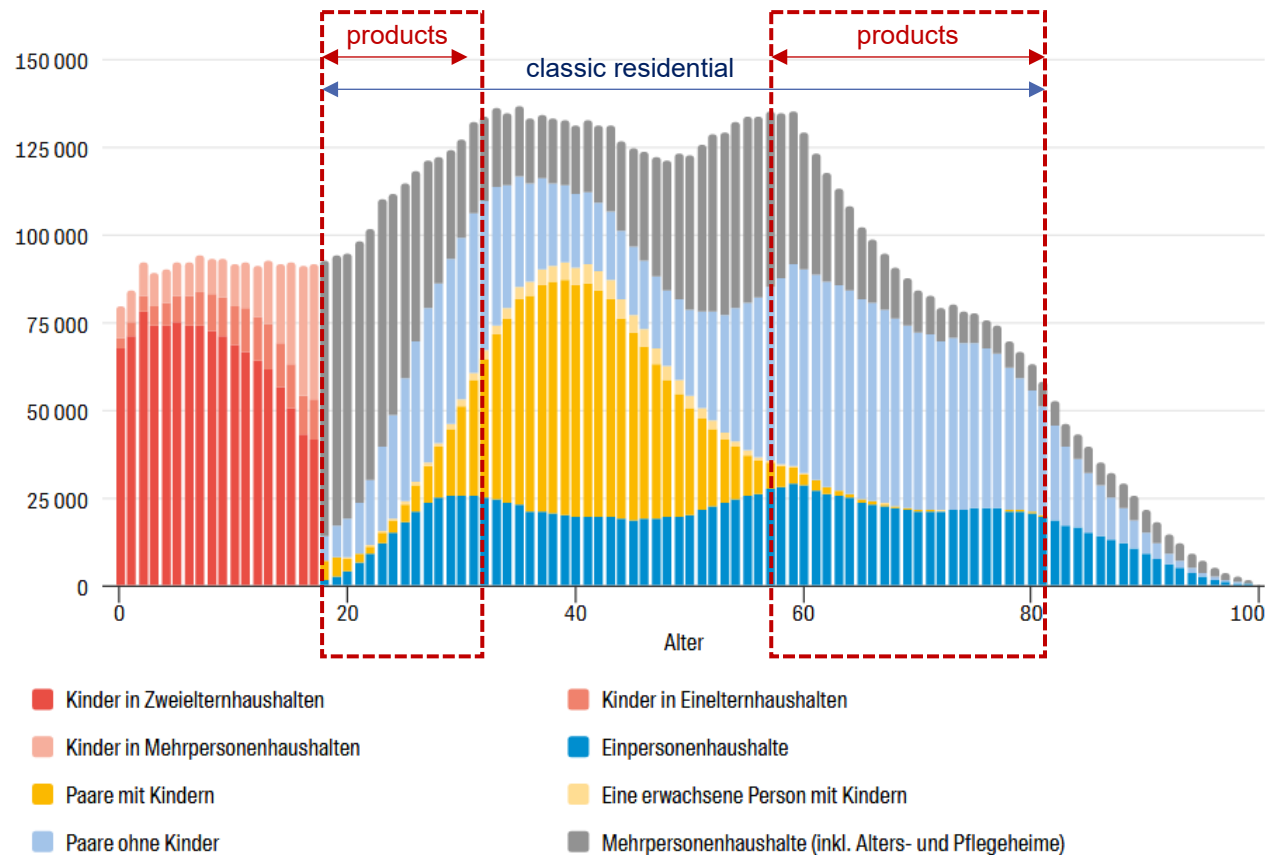
2055 10,47 Mio.

Comment:

Between 2025 and 2055, the number of senior citizens will almost double from 0.54 million to 1.03 million.

Market

Population of Switzerland by age and household situation



Mehrpersonenhaushalte: Haushalte mit Personen über 18 Jahren (inklusive Eltern mit ihren erwachsenen Kindern, Wohngemeinschaften), Heime etc.

Comment:

- The housing situation is currently almost exclusively divided between traditional rented flats.
- Chance to adapt products to demographic trends and household situations
- This is currently covered by commercial providers (Business apartments; student housing, Senior living)