

# Vaudoise Fondation de placement

*Vaudoise  
Anlagestiftung*

**Rapport annuel 2025**  
*Jahresbericht 2025*

 **vaudoise**  
Fondation de placement

# Impressum

## **Éditeur**

### *Herausgeberin*

Vaudoise Fondation de placement  
[www.vaudoisefp.ch](http://www.vaudoisefp.ch)

Vaudoise Investment Solutions AG  
[www.vaudoiseinvest.ch](http://www.vaudoiseinvest.ch)

## **Conception**

### *Gestaltung*

Augenweide Kommunikation GmbH  
[www.augenweide.swiss](http://www.augenweide.swiss)

## **Photos et crédit photographique**

### *Fotografie und Bildnachweise*

Nicolas Schopfer  
[www.schopfernicolas.com](http://www.schopfernicolas.com)

Le rapport est rédigé en français et en allemand, en cas de contradiction, c'est la version en allemande qui fait foi.

*Der Bericht wurde sowohl auf Deutsch als auch auf Französisch verfasst.*

*Im Falle von Widersprüchen ist die deutsche Version verbindlich.*

# Sommaire

## Inhalt

### 04

#### **Mots du président et de la direction**

*Vorwort des Präsidenten und der Geschäftsleitung*

### 06

**Groupe de placement «Immobilier Suisse»**  
*Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»*

### 08

**Le groupe de placement en un coup d'œil**  
*Anlagegruppe auf einen Blick*

### 22

**Compte de fortune**  
*Vermögensrechnung*

### 12

**Portefeuille immobilier**  
*Immobilienportfolio*

### 30

**Rapport d'évaluation**  
*Bericht Schätzungsexperten*

### 32

**Fortune de la fondation**  
*Stammvermögen*

### 38

**Annexe et attestations**  
*Anhang und Testate*

# Mots du président et de la direction

## Vorwort des Präsidenten und der Geschäftsleitung

**Chère investisseuse,  
cher investisseur,**

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2025 de la Fondation de placement Vaudoise. L'exercice a été marqué par le renforcement de la base de capital, notamment grâce à l'ouverture du cercle des investisseurs, ainsi que par le développement du portefeuille existant.

Au cours de l'année de référence, des changements sont intervenus au sein des organes de direction de la fondation. Reto Kuhn, CIO du groupe Vaudoise et disposant d'une longue expérience dans le domaine immobilier, a été élu président du conseil de fondation. Nunzio Lo Chiatto assume désormais la fonction de directeur et dispose également d'une expertise reconnue dans le secteur immobilier.

Le groupe de placement dispose d'un portefeuille immobilier bien diversifié, avec une orientation claire vers le segment résidentiel. La répartition régionale entre la Suisse romande et la Suisse alémanique contribue à une base de revenus stable. L'exercice 2025 confirme la solidité de cette structure.

L'évolution financière au cours de l'exercice souligne la stabilité du groupe de placement. La performance de placement s'est élevée à 6.43% (contre 3.64% l'année précédente). La marge opérationnelle (EBIT) s'est améliorée à 66.98% (contre 63.66% l'année précédente). Le rendement net des immeubles terminés est resté stable à 3.13%. Le taux d'actualisation réel s'élève à 2.84% (contre 2.94% l'année précédente).

Pour l'année 2026, un développement ciblé du groupe de placement est prévu. Au cours du premier semestre, l'acquisition de trois immeubles situés en Suisse romande et dans la région lémanique (Lausanne, Territet et Orbe) est envisagée. Ces investissements permettront de renforcer davantage la base de revenus et de poursuivre le développement du groupe de placement.

**Sehr geehrte Investorin,  
sehr geehrter Investor,**

*Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2025 der Vaudoise Anlagengründung vorzulegen. Das Geschäftsjahr war geprägt von der Stärkung der Kapitalbasis, insbesondere durch die Öffnung des Anlegerkreises, sowie der Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios.*

*Im Berichtsjahr erfolgten personelle Veränderungen in den Führungsorganen der Stiftung. Reto Kuhn, CIO der Vaudoise Gruppe, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich, wurde zum Präsidenten des Stiftungsrats gewählt. Nunzio Lo Chiatto ist neu als Geschäftsleiter tätig und verfügt ebenfalls über eine ausgewiesene Expertise im Immobiliengeschäft.*

*Die Anlagegruppe besitzt zurzeit über ein ausgewogen diversifiziertes Immobilienportfolio mit klarem Schwerpunkt im Wohnsegment. Die regionale Verteilung zwischen der Westschweiz und der Deutschschweiz trägt zu einer stabilen Ertragsbasis bei. Das Geschäftsjahr 2025 bestätigte die Solidität dieser Struktur.*

*Die finanzielle Entwicklung im Berichtsjahr unterstreicht die Stabilität der Anlagegruppe. Die Anlagerendite erhöhte sich auf 6.43% (Vorjahr: 3.64%). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) verbesserte sich auf 66.98% (Vorjahr: 63.66%). Die Nettoendite der fertigen Bauten blieb mit 3.13% auf einem stabilen Niveau. Der reale Diskontierungssatz liegt bei 2.84% (Vorjahr 2.94%).*

*Für das Jahr 2026 ist eine gezielte Weiterentwicklung der Anlagegruppe vorgesehen. Im ersten Semester sollen drei Liegenschaften in der Westschweiz und in der Genferseeregion (Lausanne, Territet und Orbe) erworben werden. Damit wird die Ertragsbasis weiter gestärkt und die Positionierung der Anlagegruppe im Schweizer Immobilienmarkt ausgebaut.*



Rendement du placement  
Anlagerendite

6.43 %

Président du conseil de fondation *Stiftungsratspräsident*  
Reto Kuhn

Loyer net  
Nettomietzinsen

+36.94 %



Directeur général *Geschäftsleiter*  
Nunzio Lo Chiatto

Nous remercions nos investisseurs de la confiance qu'ils nous témoignent, ainsi que nos collaboratrices, collaborateurs et partenaires pour leur engagement et leur professionnalisme. Leur contribution est la base du développement durable de la Fondation de placement Vaudoise.

*Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mitarbeitenden und Partnern für ihr Engagement und ihre Professionalität. Ihr Beitrag bildet die Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung der Vaudoise Anlagestiftung.*

Reto Kuhn  
Président du conseil de fondation  
*Stiftungsratspräsident*

Nunzio Lo Chiatto  
Directeur général  
*Vorsitzender der Geschäftsleitung*

# Groupe de placement *Anlagegruppe*

«Immobilier Suisse»  
«Immobilien Schweiz»

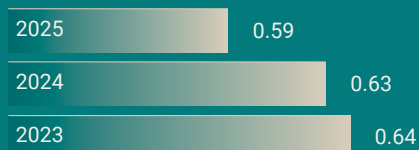


# Le groupe de placement en un coup d'œil

## Die Anlagegruppe auf einen Blick

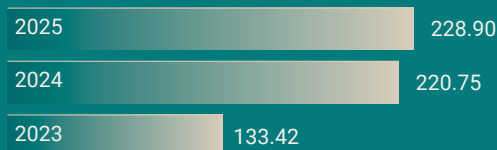
# 0.59

Quote-part des charges d'exploitation en %  
Betriebsaufwandquote in %



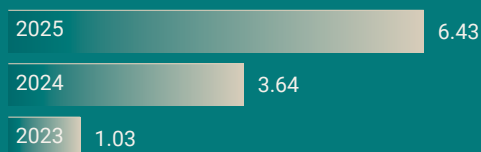
# 228.90

Fortune totale en mio CHF  
Gesamtvermögen in Mio. CHF



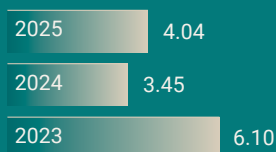
# 6.43

Rendement du placement en %  
Anlagerendite in %



# 4.04

Quote-part de perte sur loyer en %  
Mietzinsausfallrate in %



# Chiffres clés<sup>1</sup>

# Kennzahlen<sup>1</sup>

Chiffres clés du rendement Kennzahlen zur Rentabilität	Données en Angaben in	au 31 décembre 2025 per 31. Dezember 2025	au 31 décembre 2024 per 31. Dezember 2024	au 31 décembre 2023 <sup>2</sup> per 31. Dezember 2023 <sup>2</sup>
Rendement du placement Anlagerendite	%	6.43	3.64	1.03
– Produit net – Nettoertrag	%	2.95	2.58	2.30
– Gains / pertes en capital non réalisés – nicht realisierter Kapitalgewinne / -verluste	%	3.47	1.06	-1.27
Bénéfice d'exploitation (EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	66.98	63.66	72.47
Rendement net des immeubles construits Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.13	3.15	3.25 <sup>3</sup>
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.43	3.64	1.03
Rendement du capital investi (ROIC) Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.71	3.47	1.00
Rendement sur distribution <sup>4</sup> Ausschüttungsrendite <sup>4</sup>	%	0.00	0.00	0.00
Coefficient de distribution <sup>4</sup> Ausschüttungsquote <sup>4</sup>	%	0.00	0.00	0.00
<b>Chiffres clés du financement Kennzahlen der Finanzierung</b>				
Proportion des financements empruntés Fremdfinanzierungsquote	%	6.84	9.67	0.00
Proportion des capitaux empruntés Fremdkapitalquote	%	9.33	11.66	1.56
Coûts des financement empruntés Fremdfinanzierungskosten	CHF	197'090	106'568	0.00
<b>Chiffres clés du compte de fortune Kennzahlen der Vermögensrechnung</b>				
Valeur vénale des immeubles Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	226'765'000	219'135'000	128'914'000
Valeur comptable des immeubles Buchwerte der Liegenschaften	CHF	216'913'000	216'913'000	130'563'000
Fortune globale Gesamtvermögen	CHF	228'904'454	220'749'464	133'424'941
Patrimoine nette (Net Asset Value) Nettovermögen (Net Asset Value)	CHF	207'536'261	195'003'370	131'340'243
Valeur nette d'inventaire par part Inventarwert pro Anspruch	CHF	1'114.41	1'047.11	1'010.31
<b>Chiffres clés du compte de résultat Kennzahlen zur Erfolgsrechnung</b>				
Bénéfice net Nettoertrag	CHF	5'758'891	4'855'395	2'989'243
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in den laufenden Ertrag	CHF	0.00	866'057	0.00
Gains / pertes en capital réalisés Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00	0.00
Gains / pertes en capital non réalisés Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	6'774'000	1'998'000	-1'649'000
Résultat total Gesamterfolg	CHF	12'532'891	6'853'395	1'340'243
Revenus locatifs Mietzinseinnahmen	CHF	9'322'558	6'807'922	4'125'409
Quote-part de perte sur loyer Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	4.04	3.45	6.10
Coûts de l'entretien Unterhaltsaufwand	CHF	903'372	653'062	265'968
Coûts de l'entretien en % des loyers nets Unterhaltsaufwand in % der Nettomietzinsen	%	9.69	9.59	6.45
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>ISA</sub> ) GAV Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) GAV	%	0.59	0.63	0.64
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>ISA</sub> ) NAV Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) NAV	%	0.66	0.68	0.65

<sup>1</sup> La définition des chiffres clés s'effectue selon les informations spécialisées n° 1 de la CAFP (Conférence des Administrateurs des Fondations de Placement).  
Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

<sup>2</sup> Les chiffres clés ont été calculés pour l'exercice 01.03 à 31.12.2023.  
Die Kennzahlen wurden für die Periode vom 01.03. bis 31.12.2023 berechnet.

<sup>3</sup> extrapolé sur 12 mois.  
auf 12 Monate hochgerechnet.

<sup>4</sup> Aucune distribution de dividendes n'est effectuée actuellement.  
Aktuell wird keine Ausschüttung vorgenommen.

# Rapport du gestionnaire du portefeuille

## Bericht des Portfoliomanagers

Après une année 2024 marquée par une forte croissance, l'année 2025 a été consacrée au renforcement ciblé de la base de capital par l'ouverture du cercle des investisseurs, ainsi qu'à la préparation d'une nouvelle augmentation de capital du groupe de placement. Aucune acquisition ni cession d'immeubles n'a été réalisée en 2025. Les activités se sont concentrées sur l'optimisation opérationnelle du portefeuille existant et sur des mesures de rénovation durables.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille du groupe de placement comprend 15 immeubles répartis de manière diversifiée sur l'ensemble du territoire suisse. La répartition régionale reste stable, 59.20% des placements étant situés en Suisse romande et 40.80% en Suisse alémanique.

Le groupe de placement reste principalement investi dans l'immobilier résidentiel. La part résidentielle s'élève à 87.34% à la fin de l'année 2025, tandis que 12.66% concernent des affectations commerciales. Cette structure contribue à la stabilité des revenus locatifs.

Les revenus locatifs s'élèvent à CHF 9.32 millions au 31 décembre 2025. Cette évolution s'explique par le succès des activités de commercialisation, les adaptations de loyers ainsi que par une gestion rigoureuse du portefeuille.

Le taux de vacance s'établit à 4.04% à la fin de l'exercice. Environ la moitié de cette vacance est attribuable à l'immeuble commercial situé à Baden. Ce niveau de vacance correspondant avait été pris en compte dans le prix d'acquisition. La commercialisation active des surfaces vacantes montre de premiers résultats. L'objectif demeure la location complète de l'immeuble.

*Nach einem wachstumsstarken Jahr 2024 lag der Fokus im Berichtsjahr 2025 auf der gezielten Stärkung der Kapitalbasis durch die Öffnung des Anlegerkreises sowie auf der Vorbereitung einer weiteren Kapitalerhöhung der Anlagegruppe. Im Rechnungsjahr wurden keine Liegenschaften erworben oder veräussert. Die Tätigkeit konzentrierte sich auf die operative Optimierung des bestehenden Portfolios sowie auf nachhaltige Sanierungsmaßnahmen.*

*Das Portfolio der Anlagegruppe umfasst per 31. Dezember 2025 insgesamt 15 Liegenschaften, die geografisch breit über die Schweiz verteilt sind. Die regionale Allokation bleibt gleich, wobei sich 59.20% der Anlagen in der Westschweiz und 40.80% in der Deutschschweiz befinden.*

*Die Anlagegruppe ist weiterhin schwerpunktmässig in Wohnimmobilien investiert. Der Wohnanteil beträgt per Ende Rechnungsjahr 87.34%, während 12.66% auf gewerbliche Nutzungen entfallen. Diese Struktur trägt zu stabilen Mieterträgen bei.*

*Die Mieteinnahmen belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 9.32 Mio. Diese Entwicklung ist auf erfolgreiche Vermietungsaktivitäten, Mietzinsanpassungen sowie auf die konsequente Bewirtschaftung des Portfolios zurückzuführen.*

*Die Leerstandsquote beträgt per Ende Berichtsjahr 4.04%. Rund die Hälfte des Leerstands ist auf die Gewerbeliegenschaft in Baden zurückzuführen. Der entsprechende Leerstand wurde bereits beim Erwerb im Kaufpreis berücksichtigt. Die aktive Vermarktung der vakanten Flächen zeigt erste Erfolge. Ziel bleibt weiterhin die vollständige Vermietung der Liegenschaft.*



Les charges d'entretien représentent 9.69 % des revenus locatifs et se situent au niveau des années précédentes. Ces dépenses sont conformes à la stratégie de gestion durable du groupe de placement.

La marge opérationnelle (EBIT) s'établit à 66.98 %, en progression par rapport à l'exercice précédent. Cette amélioration reflète la stabilité des revenus ainsi que l'efficacité continue de la structure des coûts.

Au premier semestre 2026, l'acquisition de trois immeubles pour un volume d'investissement d'environ CHF 50 millions est prévue. Les objets sont situés dans des emplacements de qualité en Suisse romande et dans la région lémanique et viendront compléter le portefeuille existant tant sur le plan géographique que qualitatif. Ces acquisitions visent à renforcer la base de revenus et à poursuivre le développement ciblé du groupe de placement.

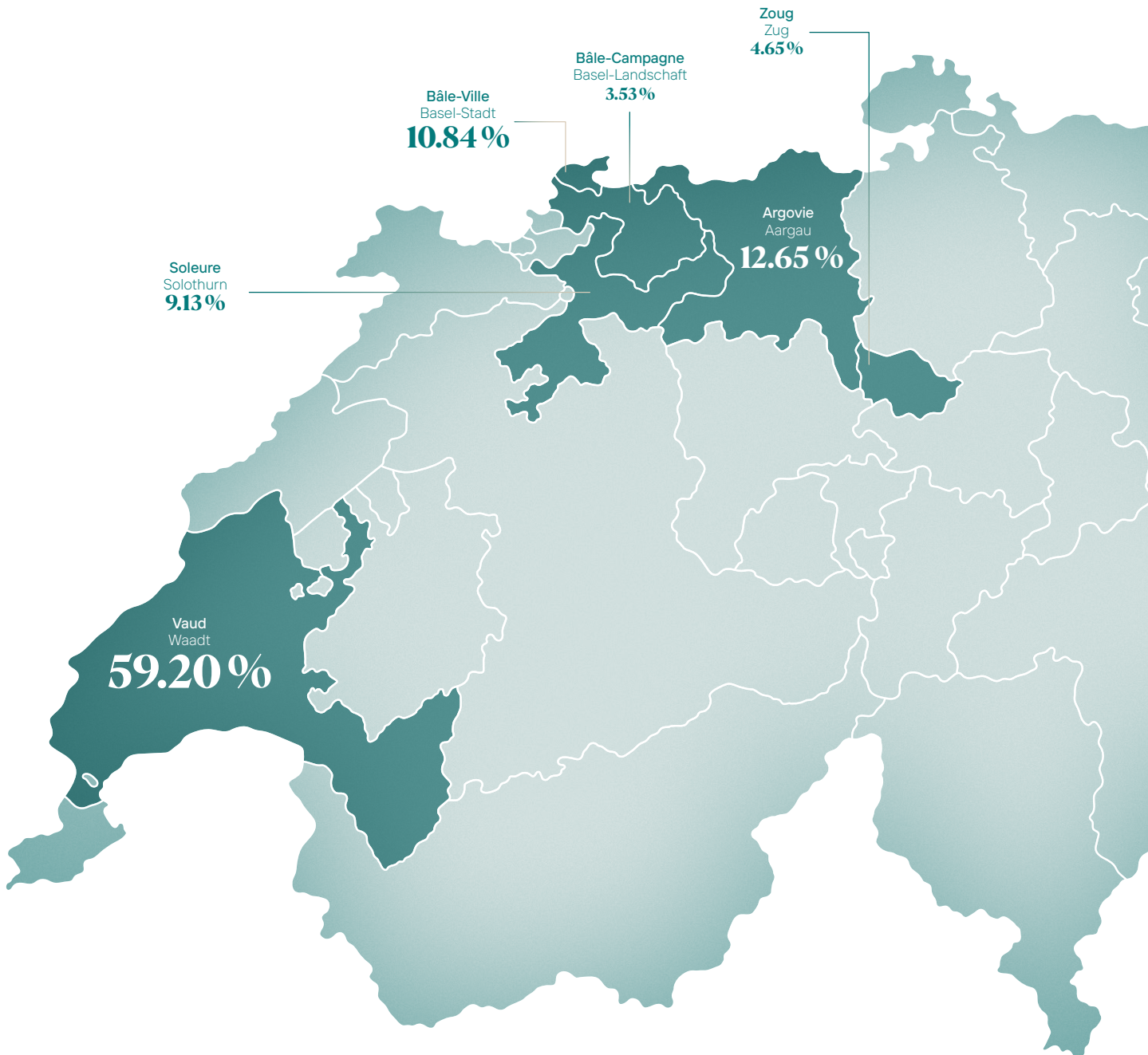
*Die Unterhaltskosten belaufen sich auf 9.69 % der Mietzinseinnahmen und bewegen sich damit auf dem Niveau der Vorjahre. Die Aufwendungen stehen im Einklang mit der nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie der Anlagegruppe.*

*Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) beträgt 66.98 % und liegt damit über dem Vorjahreswert. Die Steigerung reflektiert die stabile Ertragsentwicklung sowie die weiterhin effiziente Kostenstruktur der Anlagegruppe.*

*Im ersten Semester 2026 ist der Erwerb von drei Liegenschaften mit einem Anlagevolumen von rund CHF 50 Mio. vorgesehen. Die Objekte befinden sich an guten Lagen in der Westschweiz sowie in der Genferseeregion und ergänzen das bestehende Portfolio geografisch wie auch qualitativ. Mit diesen Akquisitionen soll die Ertragsbasis weiter gestärkt und die Anlagegruppe gezielt ausgebaut werden.*

# Portefeuille immobilier

## Immobilienportfolio



### Valeurs vénales par canton

#### Verkehrswerte nach Kantone

Canton <i>Kanton</i> AG	28'700'000	12.65 %
Canton <i>Kanton</i> BS	24'570'000	10.84 %
Canton <i>Kanton</i> BL	8'011'000	3.53 %
Canton <i>Kanton</i> SO	20'700'000	9.13 %
Canton <i>Kanton</i> VD	134'234'000	59.20 %
Canton <i>Kanton</i> ZG	10'550'000	4.65 %
<b>Total Total</b>	<b>226'765'000</b>	<b>100.00 %</b>



## Répartition par type d'immeubles Aufteilung nach Gebäudetyp

### Immeubles d'habitation

Wohnbauten  
CHF 198'065'000

### Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten  
CHF –

### Immeubles à usage commercial

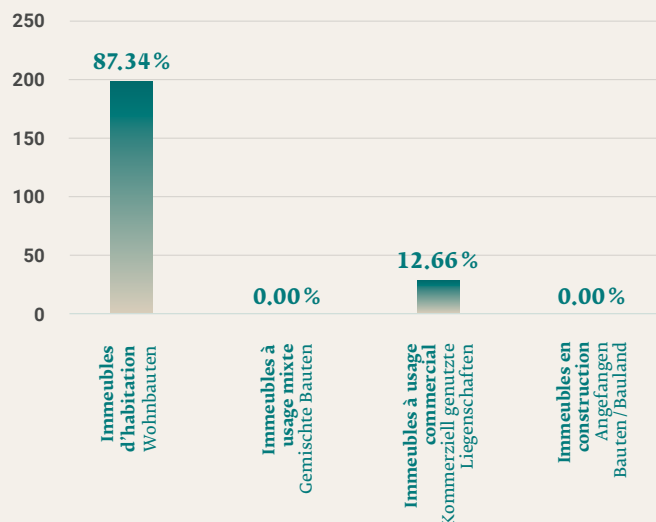
Kommerziell genutzte Liegenschaften  
CHF 28'700'000

### Immeubles en construction

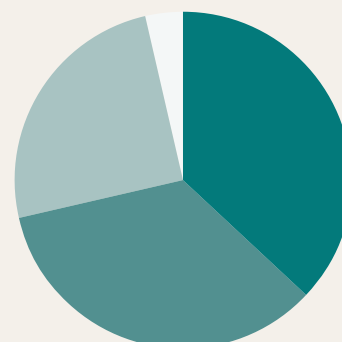
Angefangen Bauten / Bauland  
CHF –

## Répartition par valeurs vénales Aufteilung nach Verkehrswerten

en % | in %  
en mio CHF | in Mio. CHF



## Répartition par types d'appartements Aufteilung nach Wohnungstypen



37.05%  
143 Appartements  
143 Wohnungen  
< 3 pièce  
< 3 Zimmer

34.45%  
133 Appartements  
133 Wohnungen  
3-3.5 pièce  
3-3.5 Zimmer

25.13%  
97 Appartements  
97 Wohnungen  
4-4.5 pièce  
4-4.5 Zimmer

3.37%  
13 Appartements  
13 Wohnungen  
> 5 pièce  
> 5 Zimmer



Lausanne, Chemin de la Prairie

# Présentation des immeubles

## Präsentation der Liegenschaften



Aarau Aarau (AG)  
**Kasernenstrasse 26 / 28**

Surface locative <i>Mietfläche</i>	2'096 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1975 / 1985
Utilisation <i>Nutzung</i>	Commercial <i>Kommerziell</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 11'960'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>C</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>C</b>



Baden-Dättwil Baden-Dättwil (AG)  
**Täferstrasse 3/5**

Surface locative <i>Mietfläche</i>	5'721 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	2002
Utilisation <i>Nutzung</i>	Commercial <i>Kommerziell</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 16'740'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>B</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>C</b>



Bâle Basel (BS)  
**Erlenstrasse 45 / 47 / 49**

Surface locative <i>Mietfläche</i>	4'124 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1994
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 24'570'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>D</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>C</b>



Gland Gland (VD)  
**Rue du Borgeaud 9-11 / Rue du Jura 9 A / B**

Surface locative <i>Mietfläche</i>	4'015 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1998
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 25'870'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>C</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>D</b>



Granges Grenchen (SO)  
**Kirchstrasse 75/77/79**

Surface locative Mietfläche	3'640 m <sup>2</sup>
Année de construction Baujahr	2018
Utilisation Nutzung	Logement Wohnen
Valeur vénale Marktwert	CHF 20'700'000
Énergétique globale Gesamtenergie	<b>B</b>
De l'enveloppe Gebäudehülle	<b>B</b>



La Tour-de-Peilz La Tour-de-Peilz (VD)  
**Avenue de Traménaz 22**

Surface locative Mietfläche	1'011 m <sup>2</sup>
Année de construction Baujahr	1938 / 1950
Utilisation Nutzung	Logement Wohnen
Valeur vénale Marktwert	CHF 3'812'000
Énergétique globale Gesamtenergie	<b>D</b>
De l'enveloppe Gebäudehülle	<b>G</b>



Lausanne Lausanne (VD)  
**Chemin de la Prairie 5 B/D/E**

Surface locative Mietfläche	7'193 m <sup>2</sup>
Année de construction Baujahr	2013
Utilisation Nutzung	Logement Wohnen
Valeur vénale Marktwert	CHF 44'790'000
Énergétique globale Gesamtenergie	<b>B</b>
De l'enveloppe Gebäudehülle	<b>B</b>



Lausanne Lausanne (VD)  
**Chemin de Passerose 8**

Surface locative Mietfläche	880 m <sup>2</sup>
Année de construction Baujahr	1947
Utilisation Nutzung	Logement Wohnen
Valeur vénale Marktwert	CHF 4'407'000
Énergétique globale Gesamtenergie	<b>D</b>
De l'enveloppe Gebäudehülle	<b>F</b>



Liestal Liestal (BL)  
**Kasinostrasse 2**

Surface locative Mietfläche	1'340 m <sup>2</sup>
Année de construction Baujahr	1974
Utilisation Nutzung	Logement Wohnen
Valeur vénale Marktwert	CHF 8'011'000
Énergétique globale Gesamtenergie	<b>C</b>
De l'enveloppe Gebäudehülle	<b>B</b>



Morges Morges (VD)  
**Rue des Uttins 24-26**

Surface locative Mietfläche	1'304 m <sup>2</sup>
Année de construction Baujahr	1959
Utilisation Nutzung	Logement Wohnen
Valeur vénale Marktwert	CHF 8'590'000
Énergétique globale Gesamtenergie	<b>E</b>
De l'enveloppe Gebäudehülle	<b>G</b>



Nyon Nyon (VD)  
Route de Divonne 3/3 bis

Surface locative <i>Mietfläche</i>	1'093 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1956
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 7'016'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>D</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>E</b>



Prilly Prilly (VD)  
Chemin de Corminjoz 19/21

Surface locative <i>Mietfläche</i>	1'478 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1985
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 10'880'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>C</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>C</b>



Rotkreuz Rotkreuz (ZG)  
Schöngrund 3/5

Surface locative <i>Mietfläche</i>	1'501 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1982
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 10'550'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>C</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>B</b>



St-Prex St-Prex (VD)  
Chemin de Coulet 19/21/23

Surface locative <i>Mietfläche</i>	2'806 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	2004
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 20'640'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>C</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>C</b>



Yverdon-les-Bains Yverdon-les-Bains (VD)  
Rue J.A. Venel 9/11/13

Surface locative <i>Mietfläche</i>	1'753 m <sup>2</sup>
Année de construction <i>Baujahr</i>	1988
Utilisation <i>Nutzung</i>	Logement <i>Wohnen</i>
Valeur vénale <i>Marktwert</i>	CHF 8'229'000
Énergétique globale <i>Gesamtenergie</i>	<b>D</b>
De l'enveloppe <i>Gebäudehülle</i>	<b>C</b>

# Durabilité Nachhaltigkeit

La gestion durable du portefeuille immobilier constitue un élément fondamental de la stratégie de placement de la Fondation de placement Vaudoise. L'objectif est d'assurer la préservation à long terme de la valeur des immeubles, d'identifier les risques de manière précoce et de contribuer de manière responsable au développement environnemental et sociétal.

Au cours de l'exercice, des mesures ciblées ont été mises en œuvre afin d'améliorer l'efficacité énergétique. Le système de chauffage de l'immeuble situé à la Täferenstrasse 3/5 à Baden-Dättwila notamment été raccordé au réseau de chauffage à distance, ce qui permet d'augmenter la part d'énergies renouvelables et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. Les investissements dans l'entretien des bâtiments tiennent systématiquement compte de critères écologiques et s'inscrivent dans une démarche de réduction durable de la consommation énergétique.

Pour la première fois, la Fondation de placement Vaudoise a participé au benchmark REIDA au cours de l'exercice. REIDA (Real Estate Investment Data Association) est un benchmark sectoriel en matière de durabilité pour les placements immobiliers et permet une évaluation comparable des données relatives à l'énergie, aux émissions et aux consommations au niveau du portefeuille. Dans le cadre de cette participation, un taux de couverture de 100 % a été atteint. Une nouvelle participation est prévue en 2026.

Le CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) constitue un instrument reconnu pour l'évaluation de l'efficacité énergétique des bâtiments individuels. Un certificat énergétique est disponible pour l'ensemble des immeubles du portefeuille. Les enseignements tirés de ces évaluations sont intégrés dans la planification des rénovations et soutiennent le développement durable du portefeuille.

La stratégie de durabilité est continuellement développée. Pour 2026, il est prévu de renforcer encore la transparence des données et de poursuivre de manière cohérente les objectifs de réduction définis.

*Die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ist ein fester Bestandteil der Anlagestrategie der Vaudoise Anlagengestiftung. Ziel ist es, den langfristigen Werterhalt der Liegenschaften sicherzustellen, Risiken frühzeitig zu identifizieren und einen verantwortungsvollen Beitrag zur ökologischen und gesellschaftlichen Entwicklung zu leisten.*

*Im Berichtsjahr wurden gezielte Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt. So wurde beispielsweise die Heizungsanlage an der Täferenstrasse 3/5 in Baden-Dättwil an das Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch der Anteil erneuerbarer Energieträger erhöht und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert werden kann. Investitionen in den Gebäudeunterhalt erfolgen grundsätzlich unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und orientieren sich an einer nachhaltigen Reduktion des Energieverbrauchs.*

*Erstmals nahm die Vaudoise Anlagengestiftung im Berichtsjahr am REIDA-Benchmark teil. REIDA (Real Estate Investment Data Association) ist ein branchenweiter Nachhaltigkeitsbenchmark für Immobilienanlagen und ermöglicht eine vergleichbare Auswertung von Energie-, Emissions- und Verbrauchsdaten auf Portfolioebene. Im Rahmen der Teilnahme konnte ein Abdeckungsgrad von 100 % erreicht werden. Eine erneute Teilnahme im Jahr 2026 ist vorgesehen.*

*Der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) stellt ein anerkanntes Instrument zur Beurteilung der Energieeffizienz einzelner Gebäude dar. Für sämtliche Liegenschaften liegt ein entsprechender Gebäudeenergieausweis vor. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die Sanierungsplanung ein und unterstützen die nachhaltige Weiterentwicklung des Portfolios.*

*Die Nachhaltigkeitsstrategie wird laufend weiterentwickelt. Für 2026 ist vorgesehen, die Datentransparenz weiter zu erhöhen und die definierten Reduktionsziele konsequent umzusetzen.*



Intensité énergétique  
*Energieintensität*

**90.2**

$\text{kWh/m}^2_{\text{SRE}}$   $\text{kWh/m}^2_{\text{EBF}}$



Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e  
*CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität*

**14.4**

$\text{kgCO}_2\text{e/m}^2_{\text{SRE}}$   $\text{kgCO}_2\text{e/m}^2_{\text{EBF}}$



Part des énergies renouvelables  
*Anteil erneuerbare Energie*

**17.8**

$\text{kWh en \%}$   $\text{kWh-\%}$



Taux de couverture  
*Abdeckungsgrad*

**100.0**

$\text{m}^2_{\text{SRE}}-\%$   $\text{m}^2_{\text{EBF}}-\%$

L'indice de référence REIDA CO<sub>2</sub> s'appuie sur les exigences minimales de l'AMAS et de la KGAST en matière d'indicateurs ESG et précise la méthodologie, notamment en ce qui concerne les intensités d'émissions au niveau du portefeuille. REIDA permet ainsi d'effectuer des comparaisons transparentes entre les portefeuilles et par rapport aux indices de référence pour les scopes 1 et 2.

La fondation de placement a pour objectif de mettre en place une décarbonisation systématique de son portefeuille tout en préservant la valeur à long terme de son parc immobilier. Au cours des dix prochaines années, le remplacement des systèmes de chauffage fossiles sera systématiquement encouragé. Parallèlement, l'extension des installations photovoltaïques ainsi que l'optimisation des systèmes techniques des bâtiments seront mises en œuvre. Pour les immeubles anciens du parc immobilier, des rénovations complètes de l'enveloppe du bâtiment seront également étudiées et réalisées.

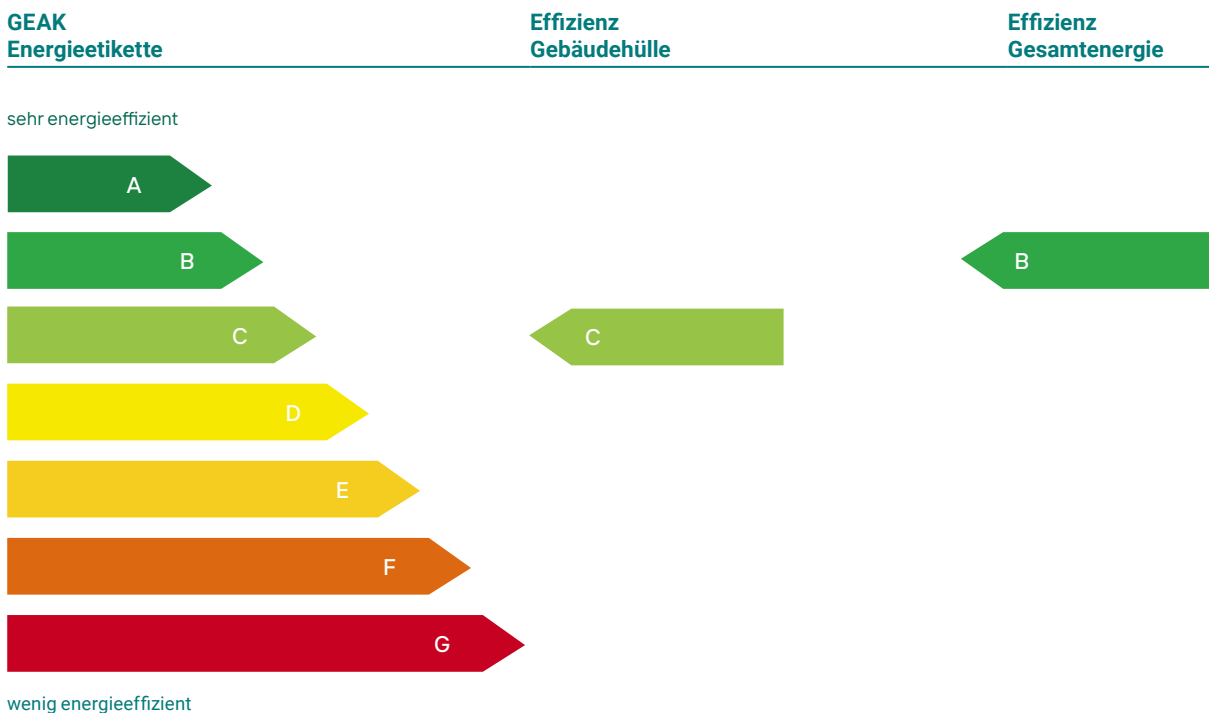
*Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark ist an die AMAS sowie KGAST Mindestanforderungen für ESG-Kennzahlen angelehnt und präzisiert die Methodik, insbesondere für Emissionsintensitäten auf Portfolioebene. Damit eignet sich REIDA für eine transparente Scope-1- und Scope-2-Vergleiche zwischen Portfolios und gegenüber Benchmarks.*

*Die Anlagestiftung verfolgt das Ziel, die Dekarbonisierung des Portfolios konsequent umzusetzen und gleichzeitig den langfristigen Wert der Immobilien zu sichern. In den nächsten zehn Jahren wird der Ersatz fossiler Heizsysteme systematisch vorangetrieben. Parallel dazu werden der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie Optimierungen der Gebäudetechnik umgesetzt. Bei älteren Bestandesliegenschaften werden zudem umfassende Sanierungen der Gebäudehülle geprüft und realisiert.*

	Unité Einheit	Portfeuille Portfolio
		<b>2024</b>
Taux de couverture <i>Abdeckungsgrad</i>	SRE en % EBF-%	100.0
Consommation d'énergie <i>Energieverbrauch</i>	MWh/an MWh/a	2'395
Intensité énergétique <i>Energieintensität</i>	kWh/m <sup>2</sup> <sub>SRE</sub> kWh/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	90.2
Part des énergies renouvelables <i>Anteil erneuerbare Energie</i>	kWh en % kWh-%	17.8
Émissions de CO <sub>2</sub> e <i>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</i>	tCO <sub>2</sub> e/an tCO <sub>2</sub> e/a	382
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> e du scope 1+2 <i>Emissionsintensität Scope 1+2</i>	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>SRE</sub> kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	14.4

En plus des indicateurs REIDA basés sur le portefeuille, les performances énergétiques de chaque bâtiment restent évaluées à l'aide du CECB. Le certificat énergétique cantonal des bâtiments évalue la qualité de l'enveloppe du bâtiment, l'efficacité énergétique globale ainsi que les émissions directes de CO<sub>2</sub> selon un classement allant de A à G.

Neben den portfoliobasierten REIDA-Kennzahlen werden die energetischen Eigenschaften der einzelnen Gebäude weiterhin mittels GEAK bewertet. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone bewertet die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz sowie die direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Klassen von A bis G.



Le portefeuille du groupe d'investissement est résistant aux différentes méthodes. Quel que soit le tableau de bord, la notation ou le modèle utilisé, la stratégie reste la même: nous remplaçons progressivement les sources d'énergie fossiles par des énergies renouvelables dans nos immeubles. Parallèlement, des rénovations à grande échelle sont planifiées, mises en œuvre et menées à bien. La forte proportion de biens immobiliers récents ainsi que les projets de développement en cours viennent étayer cette ligne de conduite tant sur le plan opérationnel que réglementaire.

Das Portfolio der Anlagegruppe ist methodenresistent. Unabhängig davon, welches Cockpit, Rating oder Modell zur Anwendung kommt, bleibt die strategische Entwicklung dieselbe: Wir ersetzen schrittweise fossile durch erneuerbare Energieträger in den Liegenschaften. Parallel dazu werden grosszyklische Sanierungen geplant, umgesetzt und abgeschlossen. Der hohe Anteil an jüngeren Objekten sowie laufende Entwicklungsprojekte stützen diese Linie operativ und regulatorisch.

# Compte de fortune

## Vermögensrechnung

31 décembre 2025  
31. Dezember 2025

31 décembre 2024  
31. Dezember 2024

pour les valeurs vénales en CHF  
zu Verkehrswerten in CHF

pour les valeurs vénales en CHF  
zu Verkehrswerten in CHF

### Actifs

#### Aktiven

Disponibilités <i>Flüssige Mittel</i>	346'624.68	301'819.59
Créances à court terme <i>Kurzfristige Forderungen</i>	1'671'297.64	1'053'443.39
Rénovations en cours <i>Laufende Sanierungen</i>	71'018.00	66'753.90
Comptes de régularisation de l'actif <i>Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>	50'513.80	192'447.08
<b>Actifs circulants</b> <i>Umlaufvermögen</i>	<b>2'139'454.12</b>	<b>1'614'463.96</b>
Constructions commencées (y c. terrains) <i>Angefangene Bauten (inkl. Land)</i>	0.00	0.00
Constructions terminées (y c. terrains) <i>Fertige Bauten (inkl. Land)</i>	226'765'000.00	219'135'000.00
<b>Actifs immobilisés</b> <i>Anlagevermögen</i>	<b>226'765'000.00</b>	<b>219'135'000.00</b>
<b>Fortune totale</b> <i>Gesamtvermögen</i>	<b>228'904'454.12</b>	<b>220'749'463.96</b>

### Passifs

#### Passiven

Engagements à court terme <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	2'172'753.58	1'558'274.00
Comptes de régularisation du passif <i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	956'869.08	1'106'772.04
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt) <i>Hypothekarschulden (inkl. anderer verzinslicher Darlehen)</i>	15'500'000.00	21'200'000.00
Provisions <i>Rückstellungen</i>	9'570.75	8'048.05
Impôts latents <i>Latente Steuern</i>	2'729'000.00	1'873'000.00
<b>Fonds étrangers</b> <i>Fremdkapital</i>	<b>21'368'193.41</b>	<b>25'746'094.09</b>
<b>Fortune nette</b> <i>Nettovermögen</i>	<b>207'536'260.71</b>	<b>195'003'369.87</b>

### Parts

#### Ansprüche

Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue <i>Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode</i>	186'230	130'000
Variations durant l'exercice sous revue <i>Veränderungen im Berichtsjahr</i>	0	56'230
<b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue</b> <i>Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</i>	<b>186'230</b>	<b>186'230</b>
Valeur en capital par part <i>Kapitalwert je Anspruch</i>	1'047.11	1'010.31
Produit net de l'exercice comptable par part <i>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</i>	30.92	26.07
gains / perte en capital non réalisé(e) par part <i>nicht realisierter Kapitalgewinn /-verlust je Anspruch</i>	36.37	10.73
<b>Valeur d'inventaire par part avant distribution</b> <i>Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung</i>	<b>1'114.41</b>	<b>1'047.11</b>
Distribution <i>Ausschüttung</i>	0.00	0.00
<b>Valeur d'inventaire par part après distribution</b> <i>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</i>	<b>1'114.41</b>	<b>1'047.11</b>

	31 décembre 2025 31. Dezember 2025	31 décembre 2024 31. Dezember 2024
	pour les valeurs vénales en CHF zu Verkehrswerten in CHF	pour les valeurs vénales en CHF zu Verkehrswerten in CHF
<b>Variation de la fortune nette</b>		
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Fortune nette au début de l'exercice comptable <i>Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode</i>	195'003'369.87	131'340'243.34
Souscriptions <i>Zeichnungen</i>	0.00	56'809'731.30
Reprises <i>Rücknahmen</i>	0.00	0.00
Distributions <i>Ausschüttungen</i>	0.00	0.00
Résultat global de l'exercice <i>Gesamterfolg der Berichtsperiode</i>	12'532'890.84	6'853'395.23
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b> <i>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</i>	<b>207'536'260.71</b>	<b>195'003'369.87</b>

**Dettes hypothécaires**  
(y c. autres prêts et crédits à intérêt)  
*Hypothekarschulden (inkl. anderer verzinslicher Darlehen)*

Type de crédit <i>Kreditart</i>	Durée du <i>Laufzeit von</i>	au <i>bis</i>	Montant en CHF <i>Betrag in CHF</i>	Taux d'intérêt <i>Zinssatz</i>
Avance à terme fixe <i>Fester Vorschuss</i>	30.12.25	30.01.26	10'500'000	0.85 %
Hypothèque fixe <i>Festhypothek</i>	31.07.25	31.07.33	5'000'000	1.24 %
<b>Total dettes hypothécaires</b> <i>Hypothekarschulden</i>			<b>15'500'000</b>	

## Avances à terme fixe échues

### Abgelaufene Feste Vorschüsse

	Durée du Laufzeit von	au bis	Montant en CHF Betrag in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	31.12.24	31.01.25	21'200'000	1.30 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	31.01.25	28.02.25	20'600'000	1.31 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	28.02.25	31.03.25	20'500'000	1.20 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	31.03.25	30.04.25	20'000'000	1.05 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	30.04.25	30.05.25	19'100'000	1.01 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	30.05.25	30.06.25	18'600'000	0.94 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	30.06.25	31.07.25	18'500'000	0.85 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	31.07.25	29.08.25	13'000'000	0.85 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	29.08.25	30.09.25	12'500'000	0.85 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	30.09.25	31.10.25	11'800'000	0.85 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	31.10.25	28.11.25	11'000'000	0.85 %
Avance à terme fixe Fester Vorschuss	28.11.25	30.12.25	10'800'000	0.85 %

## Obligations financières

### Zahlungsverpflichtungen

Montant global des obligations financières après la date du rapport pour l'achat de terrains à bâtir ainsi que pour les contrats de construction et les investissements dans les immeubles.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

	31 décembre 2025 31. Dezember 2025	31 décembre 2024 31. Dezember 2024
Achats de terrains à bâtir Grundstückkäufe	-	-
Contrats de construction et investissements dans les immeubles Baufträge und Investitionen Liegenschaften	-	-



Grenchen, Kirchstrasse

# Compte de résultat

## Erfolgsrechnung

	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
	en CHF in CHF	en CHF in CHF
Revenu locatif théorique <i>Soll – Mietertrag</i>	9'709'238.80	7'051'527.55
Manque à gagner sur biens vacants <i>Minderertrag Leerstand</i>	-386'680.35	-243'605.30
<b>Total revenu locatif net</b> <i>Total Mietertrag Netto</i>	<b>9'322'558.45</b>	<b>6'807'922.25</b>
Autres revenus des biens immobiliers <i>Übrige Erträge aus Liegenschaften</i>	12'172.72	10'061.55
<b>Total revenus des biens immobiliers</b> <i>Total Liegenschaftsertrag</i>	<b>9'334'731.17</b>	<b>6'817'983.80</b>
Maintenance <i>Instandhaltung</i>	-903'372.03	-653'061.98
Remise en état <i>Instandsetzung</i>	-295'627.87	-241'968.80
<b>Total entretien des immeubles</b> <i>Total Unterhalt Immobilien</i>	<b>-1'198'999.90</b>	<b>-895'030.78</b>
Approvisionnement et évacuation (déchets) <i>Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren</i>	-29'307.30	-39'720.51
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables <i>Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten</i>	-184'587.73	-214'745.10
Pertes sur créances <i>Forderungsverluste</i>	-5'320.00	0.00
Assurances <i>Versicherungen</i>	-104'003.60	-75'536.35
Honoraires de gestion <i>Bewirtschaftungshonorare</i>	-471'145.30	-342'613.35
Frais de mise en location et de publication d'annonces <i>Vermietungs- und Insertionskosten</i>	-23'802.76	-25'726.75
Impôts et taxes <i>Steuern und Abgaben</i>	-226'710.85	-148'260.10
Autres charges d'exploitation <i>Übriger operativer Aufwand</i>	0.00	-25'756.25
<b>Total charges d'exploitation</b> <i>Total Betriebsaufwand</i>	<b>-1'044'877.54</b>	<b>-872'358.41</b>
Constitution et annulation des provisions pour futures réparations <i>Bildung / Auflösung von Rückstellungen für künftige Reparaturen</i>	0.00	0.00
<b>Résultat d'exploitation</b> <i>Operatives Ergebnis</i>	<b>7'090'853.73</b>	<b>5'050'594.61</b>
Produit d'intérêts <i>Aktivzinsen</i>	0.00	0.00
Intérêts intercalaires <i>Aktivierete Baurechtszinsen</i>	0.00	0.00
Autres revenus <i>Übrige Erträge</i>	0.00	0.00
<b>Total autres revenus</b> <i>Total Sonstige Erträge</i>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Intérêts hypothécaires <i>Darlehens- und Hypothekarzinsen</i>	-197'090.04	-106'567.69
Autres intérêts passifs <i>Sonstige Passivzinsen</i>	-1'216.97	-2'363.99
Rente de droits de superficie <i>Baurechtszinsen</i>	-280'810.00	-188'195.85
<b>Total coût de financement</b> <i>Total Finanzierungsaufwand</i>	<b>-479'117.01</b>	<b>-297'127.53</b>

	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
	en CHF in CHF	en CHF in CHF
<b>Honoraires de direction</b> <i>Geschäftsführungshonorar</i>	-663'294.60	-532'588.45
<b>Frais d'estimation et charges de révision</b> <i>Schätzungs- und Revisionsaufwand</i>	-28'739.19	-48'270.19
<b>Rémunération du Conseil de la Fondation</b> <i>Entschädigung Stiftungsrat</i>	-46'623.55	-90'740.50
<b>Autres frais d'administration</b> <i>Übriger Verwaltungsaufwand</i>	-114'188.54	-92'529.81
<b>Total frais d'administration</b> <i>Total Verwaltungsaufwand</i>	<b>-852'845.88</b>	<b>-764'128.95</b>
<b>Participation des souscripteurs aux revenus courus</b> <i>Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen</i>	0.00	866'057.10
<b>./Participation des sortants aux revenus courus</b> <i>./ Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen</i>	0.00	0.00
<b>Produits de la modification des quotes-parts</b> <i>Total Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</i>	<b>0.00</b>	<b>866'057.10</b>
<b>Produit net</b> <i>Nettoertrag</i>	<b>5'758'890.84</b>	<b>4'855'395.23</b>
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b> <i>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b> <i>Realisierter Erfolg</i>	<b>5'758'890.84</b>	<b>4'855'395.23</b>
<b>Gains / Pertes en capital non réalisés</b> <i>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	7'630'000.00	3'871'000.00
<b>Variation impôts différés</b> <i>Veränderung latente Steuern</i>	-856'000.00	-1'873'000.00
<b>Total gains / pertes en capital non réalisés</b> <i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	<b>6'774'000.00</b>	<b>1'998'000.00</b>
<b>Résultat total</b> <i>Gesamterfolg</i>	<b>12'532'890.84</b>	<b>6'853'395.23</b>

## Distribution et utilisation du résultat *Ausschüttung und Verwendung des Erfolges*

<b>Produit net de l'exercice comptable</b> <i>Nettoertrag der Berichtsperiode</i>	5'758'890.84	4'855'395.23
<b>Report de l'exercice précédent</b> <i>Vortrag des Vorjahrs</i>	0.00	0.00
<b>Montant disponible pour la distribution</b> <i>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</i>	<b>5'758'890.84</b>	<b>4'855'395.23</b>
<b>Montant prévu pour la distribution</b> <i>Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag</i>	0.00	0.00
<b>Montant prévu pour le réinvestissement</b> <i>Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag</i>	-5'758'890.84	-4'855'395.23
<b>Report à nouveau</b> <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# Rapport d'expertise



Wüest Partner AG, Münzgraben 6, 3011 Bern

Vaudoise Fondation de placement  
Avenue de Cour 41  
1007 Lausanne

Berne, 6 mars 2026

## Rapport d'expertise indépendant Évaluations au 31.12.2025

A l'attention du Conseil de fondation de Vaudoise Fondation de placement, dirigée  
par Vaudoise Investment Solutions SA

Référence  
128586.0002

### **Mandat**

La société Wüest Partner SA (Wüest Partner) est mandatée par Vaudoise Investment Solutions SA pour évaluer les immeubles détenus par Vaudoise Fondation de placement à des fins de présentation des comptes au 31 décembre 2025.

### **Standards d'évaluation**

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées en conformité avec les standards et directives d'évaluation en vigueur au niveau national et international. La valeur de marché indiquée pour chaque immeuble s'entend comme la "Fair Market Value", c'est-à-dire le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales dans l'environnement de marché actuel, sans tenir compte des éventuels frais de transaction.

### **Définition de la valeur de marché**

La valeur de marché est définie comme le prix probable à atteindre sur le marché libre à la date de référence entre deux parties indépendantes, bien informées et désireuses d'acheter ou de vendre, en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Les droits de mutation, les impôts sur les gains immobiliers et sur la valeur ajoutée ainsi que les autres frais et commissions dus en cas de vente éventuelle du bien immobilier ne sont pas inclus ("valeur brute du marché"). De même, aucun engagement de Vaudoise Fondation de placement n'est pris en compte en ce qui concerne les éventuels impôts (à l'exception des impôts fonciers ordinaires) et frais de financement.

### **Méthodes d'évaluation**

*Immeubles de placement (portefeuille) :*

Wüest Partner évalue les immeubles de placement de Vaudoise Fondation de placement en utilisant la méthode du discounted cash-flow (DCF). Avec cette méthode, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme des

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

revenus nets escomptés à l'avenir (période d'évaluation infinie) et actualisés à la date de référence. L'actualisation s'effectue pour chaque bien immobilier conformément au marché et en tenant compte des risques, c'est-à-dire en prenant en considération les chances et les risques individuels.

#### Bases de l'évaluation

Tous les immeubles de Vaudoise Fondation de placement sont connus de Wüest Partner sur la base des visites effectuées et/ou des documents mis à disposition. Ils sont analysés en détail en ce qui concerne leurs qualités et leurs risques (attractivité et possibilité de location des objets locatifs, construction et état, micro et macro-situation, etc. Les biens destinés à la location qui sont vacants à la date de référence sont évalués en tenant compte d'une durée de commercialisation conforme au marché.

#### Résultats

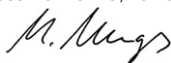
Wüest Partner évalue les immeubles du portefeuille de Vaudoise Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2025 :

Adresse		Valeur de marché	
Kasernenstrasse 26, 28	Aarau	CHF	11'960'000
Täferstrasse 3/5	Baden-Dättwil AG	CHF	16'740'000
Erlenstrasse 45 - 49	Basel	CHF	24'570'000
Rue du Borgeaud 9A-B - 11A-B - Rue du Jura 9A-B	Gland	CHF	25'870'000
Kirchstrasse 75-77-79	Grenchen	CHF	20'700'000
Avenue de Traménaz 22	La Tour-de-Peilz	CHF	3'812'000
Chemin de la Prairie 5 B-D-E	Lausanne	CHF	44'790'000
Chemin de Passerose 8	Lausanne	CHF	4'407'000
Kasinostrasse 2	Liestal	CHF	8'011'000
Rue des Uttins 24-26	Morges	CHF	8'590'000
Route de Divonne 3 - 3 bis	Nyon	CHF	7'016'000
Chemin de Corminjoz 19	Prilly	CHF	10'880'000
Schöngrund 3, 5	Rotkreuz	CHF	10'550'000
Chemin de Coulet 19-21-23	Saint-Prex	CHF	20'640'000
Rue Jean-André Venel 9	Yverdon-les-Bains	CHF	8'229'000
<b>Portefeuille de 15 Immeubles</b>		<b>CHF</b>	<b>226'765'000</b>

#### Indépendance et confidentialité

Conformément à la politique commerciale de Wüest Partner, l'évaluation des biens immobiliers de Vaudoise Fondation de placement a été effectuée de manière indépendante et neutre. Elle ne sert qu'au but mentionné ci-dessus. Wüest Partner n'assume aucune responsabilité vis-à-vis de tiers.

Wüest Partner AG, Berne, le 6 mars 2026



Moritz Menges  
Partner



Pascal Marazzi  
Partner

# Bericht Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Münzgraben 6, 30111 Bern

Vaudoise Anlagestiftung  
Avenue de Cour 41  
1007 Lausanne

Bern, 6. März 2026

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertungen per 31.12.2025

An den Stiftungsrat von Vaudoise Anlagestiftung und seiner Geschäftsführung  
Vaudoise Investment Solutions SA

### Auftrag

Die Gesellschaft Wüest Partner AG (Wüest Partner) wurde von der Vaudoise Investment Solutions SA beauftragt, die von der Vaudoise Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag per 31. Dezember 2025 zu bewerten.

Referenz-Nummer  
128586.0002

### Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

### Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten («Brutto-Marktwert»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Vaudoise Anlagestiftung hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### Bewertungsmethoden

#### Renditeliegenschaften (Bestand):

Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften der Vaudoise Anlagestiftung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft (unendlicher Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

#### Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der Vaudoise Anlagestiftung sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

#### Ergebnisse

Wüest Partner bewertet die Immobilien im Portfolio der Vaudoise Anlagestiftung per 31. Dezember 2025 wie folgt:

Adresse			Marktwert
Kasernenstrasse 26, 28	Aarau	CHF	11'960'000
Täferstrasse 3/5	Baden-Dättwil AG	CHF	16'740'000
Erlenstrasse 45 - 49	Basel	CHF	24'570'000
Rue du Borgeaud 9A-B - 11A-B - Rue du Jura 9A-B	Gland	CHF	25'870'000
Kirchstrasse 75-77-79	Grenchen	CHF	20'700'000
Avenue de Traménaz 22	La Tour-de-Peilz	CHF	3'812'000
Chemin de la Prairie 5 B-D-E	Lausanne	CHF	44'790'000
Chemin de Passerose 8	Lausanne	CHF	4'407'000
Kasinostrasse 2	Liestal	CHF	8'011'000
Rue des Uttins 24-26	Morges	CHF	8'590'000
Route de Divonne 3 - 3 bis	Nyon	CHF	7'016'000
Chemin de Corminjoz 19	Prilly	CHF	10'880'000
Schöngrund 3, 5	Rotkreuz	CHF	10'550'000
Chemin de Coulet 19-21-23	Saint-Prex	CHF	20'640'000
Rue Jean-André Venel 9	Yverdon-les-Bains	CHF	8'229'000
<b>Portfolio von 15 Liegenschaften</b>		<b>CHF</b>	<b>226'765'000</b>

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften Vaudoise Anlagestiftung unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Bern, 6. März 2026



Moritz Menges  
Partner



Pascal Marazzi  
Partner

**Fortune de la  
Vaudoise Fondation  
de placement**  
*Stammvermögen  
Vaudoise Anlagestiftung*



# Bilan

## Bilanz

	31 décembre 2025 31. Dezember 2025	31 décembre 2024 31. Dezember 2024
<b>Actifs</b> <b>Aktiven</b>	en CHF in CHF	en CHF in CHF
<b>Actif circulant</b> <i>Umlaufvermögen</i>		
Disponibilités <i>Flüssige Mittel</i>	99'533.67	99'749.87
Créances fondation de placement <i>Forderungen Anlagegruppen</i>	349.96	0.00
Créances à court terme <i>Kurzfristige Forderungen</i>	116.37	116.37
Comptes de régularisation de l'actif <i>Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>	0.00	133.76
<b>Actifs circulants</b> <i>Umlaufvermögen</i>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
<b>Total Actifs</b> <i>Total Aktiven</i>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
<b>Passifs</b> <b>Passiven</b>		
<b>Fonds empruntés</b> <i>Fremdkapital</i>		
Engagements à court terme <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	0.00	0.00
Comptes de régularisation du passif <i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	0.00	0.00
<b>Total des fonds empruntés</b> <i>Fremdkapital</i>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Capital de la fondation</b> <i>Stiftungskapital</i>		
Capital de dotation <i>Widmungsvermögen</i>	100'000.00	100'000.00
Bénéfice reporté <i>Vortrag</i>	0.00	-116.97
Résultat de l'exercice <i>Jahreserfolg</i>	0.00	116.97
<b>Capital total de la fondation</b> <i>Total Stiftungskapital</i>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
<b>Total des passifs</b> <i>Total Passiven</i>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>

# Compte de résultat

## Erfolgsrechnung

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
<b>Produits</b>		
<b>Ertrag</b>	en CHF in CHF	en CHF in CHF
Contributions des groupes de placement <i>Beiträge aus den Anlagegruppen</i>	115'155.30	133.76
Produit d'intérêts <i>Bankzinsertrag</i>	0.00	199.41
<b>Total Produits</b> <i>Total Ertrag</i>	<b>115'155.30</b>	<b>333.17</b>
<b>Charges</b>		
<b>Aufwand</b>		
Taxes et frais <i>Abgaben und Gebühren</i>	-2'765.55	0.00
Organes et assemblée des investisseurs <i>Organe und Anlegerversammlung</i>	-46'623.55	0.00
Frais administratif <i>Verwaltungsaufwand</i>	-65'550.00	0.00
Charges financières <i>Finanzaufwand</i>	-216.20	-216.20
<b>Total Charges</b> <i>Total Aufwand</i>	<b>-115'155.30</b>	<b>-216.20</b>
<b>Résultat de l'exercice</b> <i>Jahreserfolg</i>	<b>0.00</b>	<b>116.97</b>

# **Annexe** *Anhang*



# Annexe

## Anhang

### Corporate d'entreprise

#### Bases juridiques et objectif

La VAUDOISE FONDATION DE PLACEMENT est une fondation de droit suisse au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907 et des articles 53 g et suivants de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982, dont le siège est à Lausanne.

La fondation a pour but de placer et de gérer les fonds de prévoyance qui lui sont confiés. Seules les institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts sont admises comme investisseurs. Sont également admises en tant qu'investisseurs les personnes surveillées par la FINMA qui gèrent des placements collectifs (par exemple les sociétés de direction de fonds pour les fonds de placement qu'elles gèrent), pour autant qu'elles placent auprès de la fondation exclusivement des valeurs patrimoniales provenant de placements collectifs dont il est prouvé que le cercle des investisseurs est limité aux institutions susmentionnées.

#### Règlement

La fondation de placement et son organisation sont régies par les normes suivantes. Ceux-ci sont à la disposition des investisseurs sur la plateforme Internet [www.vaudoisefp.ch](http://www.vaudoisefp.ch).

- Règlement d'organisation
- Règlement relatif aux taxes et aux frais
- Règlement pour éviter les conflits d'intérêts
- Directives de placement
- Règlement de la fondation
- Règlement de rémunération

#### Prospectus disponibles

Le prospectus pour le groupe de placement «Immobilier Suisse» est disponible sur le site [www.vaudoisefp.ch](http://www.vaudoisefp.ch).

### Corporate Governance

#### Rechtsgrundlagen und Zweck

Die VAUDOISE ANLAGESTIFTUNG ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 sowie Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 mit Sitz in Lausanne.

Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen. Ebenfalls als Anleger zugelassen sind von der FINMA beaufsichtigte Personen, die kollektive Anlagen verwalten (etwa Fondsleitungsgesellschaften für von ihnen verwaltete Anlagefonds), sofern sie bei der Stiftung ausschliesslich Vermögenswerte anlegen, die aus kollektiven Anlagen stammen, deren Anlegerkreis nachweislich auf die vorerwähnten Einrichtungen beschränkt ist.

#### Reglemente

Die Anlagestiftung und ihre Organisation werden durch folgende Normenwerke geregelt. Diese stehen den Anlegern auf der Internetplattform [www.vaudoisefp.ch](http://www.vaudoisefp.ch) zur Verfügung.

- Organisationsreglement
- Gebühren- und Kostenreglement
- Reglement zur Vermeidung von Interessenskonflikten
- Anlagerichtlinien
- Stiftungsreglement
- Vergütungsreglement

#### Prospekte

Der Prospekt für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» ist auf der Homepage [www.vaudoisefp.ch](http://www.vaudoisefp.ch) verfügbar.

## Organisation

### Conseil de fondation

Président	Reto Kuhn, Zurich
Membre	Deschenaux Alain, Corminboeuf
Membre	Froidevaux Hervé, Neuchâtel

### Direction

Vaudoise Investment Solutions SA  
Schönburgstrasse 19  
CH 3000 Bern 22

### Directeur général

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht

### Membre de la direction

Dejan Dukov, Cormondes

### Expert chargé de l'évaluation

Wüest Partner SA, Berne

### Organe de révision

SWA Swiss Auditors SA, Freienbach

### Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

### Gestion de l'immobilier

Adimmo SA, Bâle  
Bernard Nicod SA, Lausanne  
Cogestim SA, Lausanne  
de Rham SA, Lausanne  
Immovisa Sàrl, Soleure  
H&B Real Estate SA, Zurich

### Autorité de surveillance

La fondation de placement est supervisée par la «Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP)».

### Assemblée des investisseurs

Tous les investisseurs représentent l'assemblée des investisseurs. Elle est l'organe suprême de la fondation de placement. Ses principales tâches sont, entre autres, la ratification des statuts et des règlements, la nomination des membres du conseil de fondation et de l'organe de révision ainsi que l'approbation des rapports annuels du conseil de fondation, de l'organe de révision et des comptes annuels.

## Organisation

### Stiftungsrat

Präsident	Reto Kuhn, Zürich
Mitglied	Deschenaux Alain, Corminboeuf
Mitglied	Froidevaux Hervé, Neuchâtel

### Geschäftsleitung

Vaudoise Investment Solutions AG  
Schönburgstrasse 19  
CH 3000 Bern 22

### Vorsitzender der GL

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht

### Mitglied der GL

Dejan Dukov, Gurmels

### Schätzungsexperten

Wüest Partner SA, Bern

### Prüfungsgesellschaft

SWA Swiss Auditors AG, Freienbach

### Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

### Immobilienverwaltung

Adimmo AG, Basel  
Bernard Nicod AG, Lausanne  
Cogestim AG, Lausanne  
de Rham AG, Lausanne  
Immovisa GmbH, Solothurn  
H&B Real Estate AG, Zürich

### Aufsichtsbehörde

Die Anlagestiftung steht unter der Aufsicht der «Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)».

### Anlegerversammlung

Sämtliche Anleger repräsentieren die Anlegerversammlung. Sie fungiert als höchstes Organ der Anlagestiftung. Ihre Hauptaufgaben umfassen unter anderem die Genehmigung der Statuten und Reglemente; die Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates und der Revisionsstelle sowie der Annahme der Jahresrechnung sowie der Berichte des Stiftungsrates und Revisionsstelle.

### **Conseil de fondation**

Le conseil de fondation est l'organe de direction suprême de la fondation et en assume la responsabilité entière. Sa tâche consiste à mettre en oeuvre le but de la fondation en respectant les dispositions légales, statutaires et réglementaires ainsi que les instructions de l'Autorité de surveillance. Le conseil de fondation possède à cet effet toutes les compétences nécessaires qui ne sont pas expressément réservées à l'assemblée des investisseurs, à l'organe de révision ou à l'Autorité de surveillance. En outre, il représente la fondation à l'extérieur et peut déléguer certaines tâches. Dans son rôle de comité de placement, le conseil de fondation définit l'organisation et les objectifs pour chaque groupe de placement conformément aux directives de placement.

Le conseil de fondation se compose de trois membres au minimum et de sept membres au maximum.

### **Direction**

Le conseil de fondation désigne la direction. Celle-ci est responsable des affaires courantes de la fondation et en respecte les statuts, le règlement, les directives de placement, le règlement d'organisation et les instructions du conseil de fondation.

### **Organe de révision**

L'assemblée des investisseurs désigne chaque année l'organe de révision. L'organe de révision choisi, SWA Swiss Auditors SA de Freienbach, est indépendant à tous points de vue de la fondation de placement, de la fondatrice, des membres du conseil de fondation et de la direction.

L'organe de révision vérifie que les activités du conseil de fondation, de la direction ainsi que d'autres services et organes mandatés par le conseil de fondation sont conformes aux statuts, au règlement de la fondation, aux directives de placement et à la législation. Il surveille également la comptabilité et les comptes annuels de la fondation et fait rapport à l'assemblée des investisseurs et à l'autorité de surveillance.

### **Comptabilité**

La comptabilité du groupe de placement «Immobilier Suisse» est assurée par Vaudoise Investment Solutions SA à Berne.

### **Gestion de portefeuille**

La gestion de portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse», a été donné à la société Vaudoise Investment Solutions SA de Berne.

### **Stiftungsrat**

*Der Stiftungsrat ist das oberste Leitungsorgan der Stiftung und trägt die Gesamtverantwortung dafür. Seine Aufgabe besteht darin, den Stiftungszweck gemäss den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen sowie den Anweisungen der Aufsichtsbehörde umzusetzen. Dabei besitzt der Stiftungsrat alle notwendigen Befugnisse, die nicht ausdrücklich der Anlegerversammlung, der Revisionsstelle oder der Aufsichtsbehörde vorbehalten sind. Darüber hinaus repräsentiert er die Stiftung nach aussen und kann bestimmte Aufgaben delegieren. In seiner Rolle als Anlageausschuss legt der Stiftungsrat die Organisation und Ziele für jede Anlagegruppe gemäss den Anlagerichtlinien fest.*

*Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern.*

### **Geschäftsleitung**

*Der Stiftungsrat wählt die Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung ist für die täglichen Geschäfte der Stiftung verantwortlich und handelt im Rahmen der Statuten, des Reglements, der Anlagerichtlinien, des Organisationsreglements und der Anweisungen des Stiftungsrats.*

### **Revisionsstelle**

*Die Anlegerversammlung wählt alljährlich die Revisionsstelle. Die gewählte Revisionsstelle SWA Swiss Auditors AG in Freienbach ist in jeglicher Hinsicht von der Anlagestiftung, der Stifterin, den Mitgliedern des Stiftungsrates und der Geschäftsführung unabhängig.*

*Die Revisionsstelle überprüft die Aktivitäten des Stiftungsrates, der Geschäftsleitung sowie anderer vom Stiftungsrat beauftragter Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit den Statuten, dem Reglement der Stiftung, den Anlagerichtlinien und der Gesetzgebung. Sie überwacht ebenfalls die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet der Anlegerversammlung und der Aufsichtsbehörde Bericht.*

### **Buchführungstelle**

*Die Buchführung der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wird von der Vaudoise Investment Solutions AG in Bern wahrgenommen.*

### **Portfoliomanagement**

*Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wird von der Vaudoise Investment Solutions AG in Bern wahrgenommen.*

## Principes d'évaluation

### Norme de présentation des comptes

La présentation des comptes s'appuie sur l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ainsi que sur la recommandation Swiss GAAP RPC 26 – Présentation des comptes des institutions de prévoyance.

La fortune de base et le groupe de placement font l'objet d'un compte séparé.

### Provisions

Les provisions sont constituées lorsqu'un événement se produit avant la date de clôture du bilan et qu'il en résulte une probable sortie de fonds. Cette obligation peut être fondée sur des motifs factuels ou juridiques.

### Méthode d'estimation

Les biens immobiliers sont évalués périodiquement par un expert indépendant (Wüest Partner SA) au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Plus d'informations peuvent être trouvées à la page 28/29 «Rapport d'expertise».

### Impôts différés

Les impôts différés sont calculés en fonction de la durée de détention effective et en tenant compte des possibilités de compensation des pertes au sein du canton et entre les cantons.

### Les événements importants survenus après la date du bilan

Aucun événement majeur n'est survenu après la clôture de l'exercice 2025, impactant les résultats financiers de la fondation.

## Informations générales

### Actes juridiques avec des personnes proches

La gestion de portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse», le mandat a été donné à la société Vaudoise Investment Solutions SA de Berne.

## Bewertungsgrundsätze

### Rechnungslegungsstandard

Die Rechnungslegung orientiert sich an der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), sowie der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26 – Rechnungslegung von Vorsorgeeinrichtungen.

Über das Stammvermögen sowie der Anlagegruppe wird separat ein Buch geführt.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem ein wahrscheinlicher Mittelabfluss resultiert. Die Verpflichtung kann auf faktischen oder rechtlichen Gründen basieren.

### Schätzungsmethode

Die Liegenschaften werden durch einen unabhängigen Experten (Wüest Partner AG) mittels der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) periodisch bewertet. Mehr Informationen können auf der Seite 30/31 «Bericht Schätzungsexperten» gefunden werden.

### Latente Steuern

Die latenten Steuern werden mit der effektiven Haltedauer und unter Berücksichtigung von inner- sowie interkantonalen Verlustverrechnungsmöglichkeiten berechnet.

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2025 sind nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten.

## Allgemeine Angaben

### Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wird von der Vaudoise Investment Solutions AG in Bern wahrgenommen.

## Explications sur le placement de la fortune

La fondation, a la fin de l'exercice, est divisée entre un groupe de placement «Immobilier Suisse» et une fortune de base.

### Limites

Le portefeuille «Immobilier Suisse» devront respecter les directives de placement 5 ans après son lancement.

### Mise en gage de biens immobiliers

Des biens immobiliers ont été donnés en garantie pour un montant de 57.23 millions de CHF (34.48 millions de CHF).

### Taux d'actualisation

Le taux d'escompte réel moyen pondéré par le marché des immeubles en portefeuille au 31.12.2025 est présenté à 2.84% (année précédente 2.94%), la fourchette des différents immeubles se situant entre 2.60% (année précédente 2.70%) et 3.40% (année précédente 3.40%).

Le rendement brut actuel de l'ensemble du groupe de placement est de 4.54% (année précédente 4.65%).

### Provision, indemnités de distribution et de prise en charge

Au cours de l'exercice 2025, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

## Erläuterungen zur Vermögensanlage

Die Stiftung ist per Ende Geschäftsjahr in die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» und in das Stammvermögen aufgeteilt.

### Limiten

Das Portfolio «Immobilien Schweiz» muss 5 Jahren nach Lancierung die Anlagerichtlinien einhalten.

### Belehnung

Zugunsten der gewährten Kreditlimite wurden Liegenschaften im Umfang von CHF 57.23 Mio. belehnt (Nominalwert der Schuldbriefe: CHF 34.48 Mio.).

### Diskontierungssatz

Der durchschnittliche marktgewichtete reale Diskontierungszinssatz der Bestandes Liegenschaften per 31.12.2025 wird mit 2.84% (Vorjahr 2.94%) ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.60% (Vorjahr 2.70%) bis 3.40% (Vorjahr 3.40%) liegt.

Die aktuelle Bruttorendite der gesamten Anlagegruppe liegt bei 4.54% (Vorjahr 4.65%).

### Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2025 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Es werde keine separaten Vertriebs- und Betreuungsschädigungen ausbezahlt.

Taux de rémunération Vergütungssätze		2025		2024	
		effectif effektiv	maximal maximal	effectif effektiv	maximal maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens	en % in %	0.30	0.30	0.30	0.30
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles théorique (y c. les recettes provenant des droits de superficie) Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen SOLL-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	en % in %	4.50	4.50	4.50	4.50

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.  
Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer

## Quote-part des charges d'exploitation (TER<sub>ISA</sub>) Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>)

		2025	2024
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>ISA</sub> ) GAV Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) GAV	en % in %	0.59	0.63
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>ISA</sub> ) NAV Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) NAV	en % in %	0.66	0.68

# Rapport de l'organe de révision Revisionsbericht



SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ  
Tel +41 (0)55 415 54 70, info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

## **Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der Vaudoise Anlagestiftung 1007 Lausanne**

### **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Vaudoise Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie den Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 22 – 24, 26 - 27 und 34 - 42) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### *Grundlagen 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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung 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 Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht 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.

#### *Verantwortung des Stiftungsrates für die Jahresrechnung*

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### *Verantwortung der Revisionsstelle 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob:

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Pfäffikon, 2. April 2026

**SWA Swiss Auditors AG**

Bruno Zünd  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Franco A. Straub  
Dipl. Wirtschaftsprüfer

