

## Das Nettovermögen übersteigt die Milliardenschwelle

**In einem Markt, der von einer allgemeinen Erhöhung der Leerstandrate bei Wohnungen und von sinkenden Mieten in gewissen Regionen geprägt ist, weist La Foncière steigende Erträge und nur minimale Mietzinsverluste aus.**

### Ansteigendes Vermögen

Beim Abschluss des Geschäftsjahres am 30. September 2018 beträgt das Gesamtvermögen des Fonds **CHF 1.440 Milliarden**, ist also um 6.8% angestiegen. Der Nettowert des Fonds beziffert sich auf **CHF 1.025 Milliarden**, dies entspricht einer Zunahme von 9.5% gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Der Verschuldungskoeffizient beträgt **18.41%** des Verkehrswertes aller Liegenschaften (2017: 18.98%).

### Anstieg der Dividende und der Rendite

Unter Berücksichtigung des am 21. Februar 2018 durchgeführten Splits im Verhältnis 1:10, hat La Foncière ihre Dividende erhöht, diese beträgt nun **CHF 2.15** (2017: CHF 2.13). Der Aufwärtstrend hält also seit 20 Jahren an.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt **12.38%** (2017: 33%).  
Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) beträgt 8.58% (2017: 4.6%).  
Die Ausschüttungsrendite beträgt 2.02% (2017: 1.94%).

Die Fondsbetriebsaufwandquote  $TER_{(REF\ GAV)}$  beträgt 0.76% (2017: 0.77%).

Der Börsenkurs schliesst bei CHF 106.40, also leicht schwächer als im Vorjahr (2017: CHF 110.00)

Die Einjahresperformance beträgt -1.40% während der Benchmark bei -2.13% liegt. Über fünf Jahre beträgt die Performance der La Foncière 43.01% während der Benchmark bei 31.74% liegt.

Die Mietausfallrate bleibt minim bei **1.37%** (2017: 1.02%).

Lausanne, 21. Januar 2019

### Für weitere Auskünfte kontaktieren Sie bitte:

Albert Michel, Präsident, 026 350 71 62  
Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor, 021 613 11 88  
arnaud.dejamblinne@lafonciere.ch  
<https://www.lafonciere.ch/de/actualites>



# Presseinformation

## La Foncière

Wichtige Ereignisse 2018

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017-2018

# Wichtige Ereignisse 2018

## La Foncière Gesprächsrunde

Am 19. Juni 2018 haben mehr als 200 geladene Gäste der La Foncière Gesprächsrunde im Hotel Mandarin Oriental in Genf beigewohnt.

Vincent Callebaut, visionärer Architekt und Begründer der Archibiotik erklärte seine Vision, die symbolisiert wird durch das Konzept «fruchtbarer Städte», ein Konzept, das er sowohl in futuristischen Projekten als auch in im Bau befindlichen Bauten umsetzt.

Valérie Lemaigre, Chef-Wirtschaftsexpertin bei der Genfer Kantonalbank und regelmässige Teilnehmerin der Gesprächsrunde, zeichnet ein starkes Bild der Weltwirtschaft.

## Verliehene Preise

### Ecole cantonale d'art de Lausanne (ECAL)

Zum 5. Mal in Folge hat La Foncière am 28.06.2018 im Rahmen der Promotionsfeier 2018 der ECAL, an der auch Preise und Stipendien vergeben wurden, den «Prix La Foncière» an einen Studenten verliehen, der sich für seinen Bachelor, Option Fotografie, durch eine beachtenswerte Arbeit zum Thema „gebaut“ ausgezeichnet hat

### Institut d'Etudes Immobilières de Genève (IEI)

Zum 8. Mal in Folge hat La Foncière am 26.11.2018 anlässlich der Diplomfeier 2018 des I'IEI, den «Prix La Foncière» dem Studenten verliehen, der während der post-grad Ausbildung den besten Notendurchschnitt erreicht hat.

## Fertig erstellte und noch in Bau befindliche Wohnungen

**Rue Gautier 10-12, Genf:** 5 Wohnungen wurden durch Aufstockung geschaffen.

**Rue Vermont 8, Genf:** 14 Wohnungen wurden durch Aufstockung geschaffen.

**Rue de Lyon 77, Genf:** 34 Wohnungen befinden sich in Bau.

**Rue de la Servette 89-91, Genf:** 17 Wohnungen befinden sich in Bau.

**Rue des Pâquis/Rue du Môle, Genf:** 17 Wohnungen befinden sich in Bau.

**Rue du Valentin 34, Lausanne :** 4 Wohnungen befinden sich in Bau

# Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017-2018

## Split der Anteile

Am 21. Februar 2018 wurde ein Split der La Foncière Anteile im Verhältnis 1:10 durchgeführt. Dadurch wurde die Liquidität für Börsentransaktionen erhöht.

## Dividende: erneute Erhöhung

Die von La Foncière 2018 ausgeschüttete Dividende ist höher als diejenige des Vorjahres und beträgt **CHF 2.15** (CHF 2.13 im Jahr 2017 und CHF 2.08 im Jahr 2016, unter Berücksichtigung des Splits).

Der Aufwärtstrend der Dividende hält weiter an.

## Börsenkurs leicht schwächer

Der Börsenkurs der La Foncière Anteile fluktuierte zwischen CHF 103.10 und CHF 111.90 und schloss am Ende des Geschäftsjahres bei **CHF 106.40**, während der Kurs am Ende des Geschäftsjahres 2017 bei CHF 110.– lag.

## Interessante Rendite und befriedigende Performance

Die Dividendenrendite auf dem Börsenkurs beträgt am Ende des Geschäftsjahres **2,02%**. Sie ist weit höher als die Rendite der Bundesobligationen, welche sich wieder im positiven Bereich bewegen, nämlich bei +0,04%. Das Delta zwischen diesen beiden Renditen erklärt die Attraktivität von Immobilien.

Die Performance des Geschäftsjahres, d.h. die Entwicklung des Börsenkurses plus die Dividende beträgt **-1,40%**, aber weit höher als der Index der SXI Real Estate Funds TR Immobilienfonds, der bei -2,13% steht (Quelle: Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory).

## Anstieg des Verkehrswerts und des Nettovermögens

Der Verkehrswert des Immobilienvermögens der La Foncière beträgt **CHF 1'420'350'000.–**. Er ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 95'050'000.– oder **7,17%** gestiegen. Der Verkehrswert wird von einem unabhängigen, von der FINMA anerkannten, Expertengremium bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäss der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Diese basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Besonderheiten, um die Einnahme und Ausgaben für einen Zeitraum von 10 Jahren zu schätzen. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Residualwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes, welcher dem Preis entspricht, der gelöst werden könnte, wenn die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung sorgfältig verkauft würde.

Die Hypothekarschulden betragen **CHF 261'475'000.–** und sind höher als im Geschäftsjahr 2017. Diese Hypothekarbelastung entspricht **18,41%** des

Verkehrswerts aller Liegenschaften. Am 30. September 2017 waren es 18,98%, was weit unter der gesetzlichen Limite von 33% liegt.

Das Nettovermögen des Fonds beträgt **CHF 1'025 Millionen** gegenüber CHF 936 Millionen im Vorjahr.

Der Inventarwert beträgt infolgedessen **CHF 82.90** gegenüber CHF 75.67 im Vorjahr (+9,55%).

## **Verteilung nach Kantonen und nach Nutzung der Liegenschaften**

Insgesamt bleibt die Aufteilung des Liegenschaftensparks der La Foncière im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert.

Gemäss ihrem Verkehrswert können die Liegenschaften wie folgt aufgeteilt werden:

Wohnhäuser	62,38%
Gemischte Nutzung	24,27%
Geschäftshäuser	11,41%
Im Bau	1,94%

VD	44,45%
GE	40,90%
VS	4,57%
NE	3,57%
FR	3,27%
ZH	3,24%

## **Vermietung/Mietzinsstruktur**

Die Höhe der einkassierten Mieten ist stabil. Die Zunahmen, aufgrund der während des Geschäftsjahres neu erstellten Wohnungen, und die ausgeführten Anpassungen hoben sich gegenseitig auf.

## **Unbedeutende Leerstandrate**

Während die Leerstandraten bei Wohnungen schweizweit angestiegen sind, bleibt die Leerstandrate in den Liegenschaften der La Foncière weiterhin extrem tief. Am 30. September 2018 standen 16 von insgesamt 4'213 Wohnungen leer. Alle wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Gewinnausfall aus Objekten, die vorübergehend nicht vermietet waren, belief sich auf 0,92% des Jahresertrages (0,79% im Geschäftsjahr 2016-2017).

## Die SFAMA Kennzahlen

Die Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) schreibt für alle Immobilienfonds die Publizierung von Kennzahlen vor. Am 30.09.2018 waren die wichtigsten:

Mietausfallrate	1,37%
Fremdfinanzierungsquotient	18,41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,83%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,76%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,79%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	12,38%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8,58%
Ausschüttungsrendite	2,02%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	83,67%
Agio/Disagio	28,35%
Anlagerendite	12,65%

	<b>Benchmark</b>	<b>La Foncière</b>
Performance 1 Jahr	-2,13%	-1,40%
Performance 3 Jahre	+11,97%	+11,73%
Performance 5 Jahre	+31,74%	+43,01%

## Ein konstanter Anstieg

Seit vielen Jahren verfolgt La Foncière eine sehr klare Strategie, die darin besteht, vorzugsweise Wohnliegenschaften in urbanen Zonen der Westschweiz zu kaufen. Die Angebote sind rar angesichts der besonderen Situation der Finanzmärkte.

Die La Foncière misst der Bewirtschaftung seines Vermögens grosse Bedeutung bei, indem sie in qualitativ hochstehende Umbauten investiert. Ob es sich dabei um Aufstockungen, um den Ausbau von Dachgeschossen oder um Fassadenrenovierungen handelt, das Qualitätsbewusstsein ist immer gegenwärtig.

La Foncière praktiziert eine dynamische Bewirtschaftung und strebt danach, weiterhin zu wachsen, ohne jedoch dem Wachstum alles unterzuordnen.

La Foncière steht somit voll hinter ihren Werten, die da sind

- > Regelmässigkeit des Erfolges
- > Ausgewogenheit des Portfolios

und trägt damit zur Gelassenheit der Anleger bei.

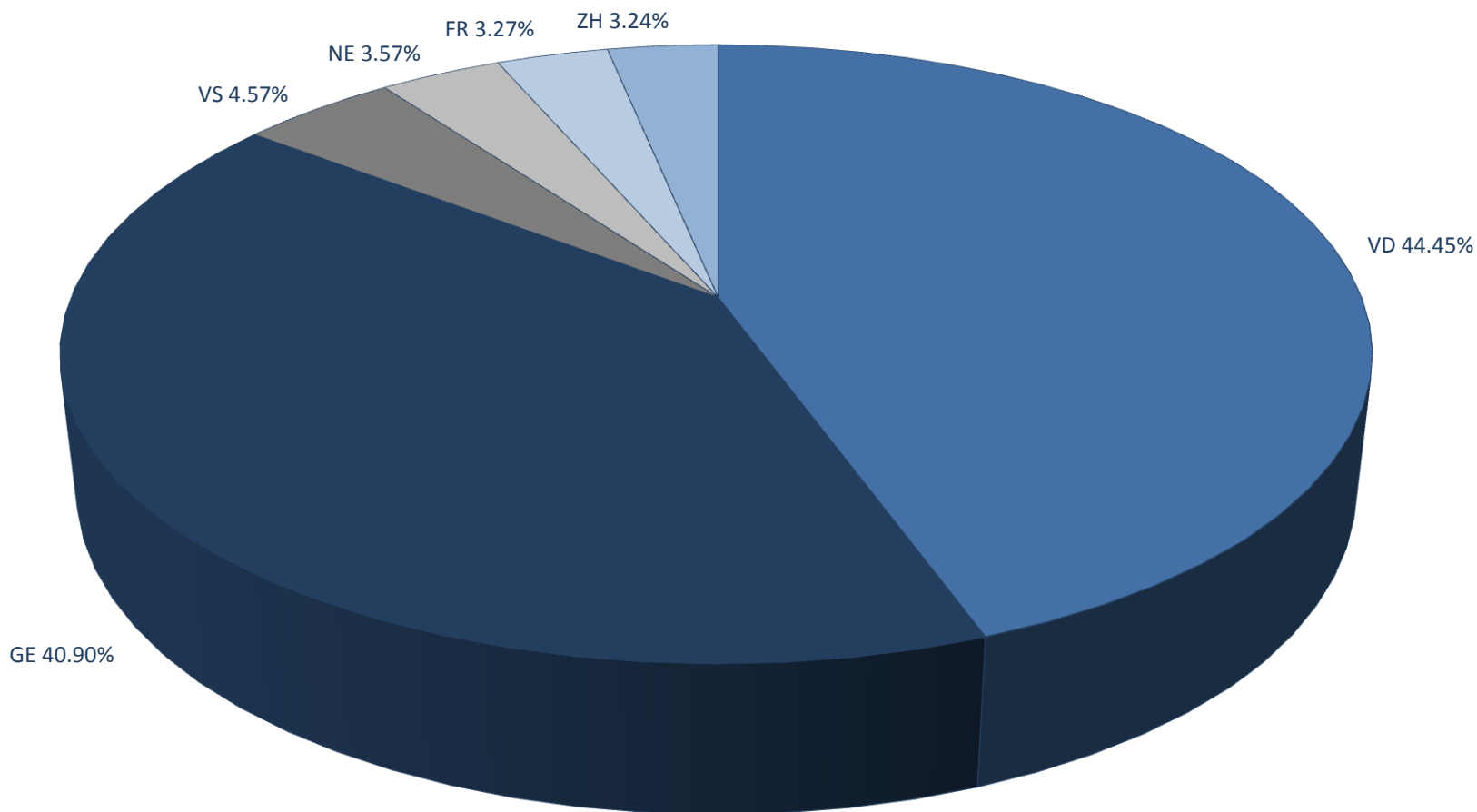
# **Ergebnisse des La Foncière Geschäftsjahres 2017-2018**

## Schlüsselzahlen per 30.09.2018

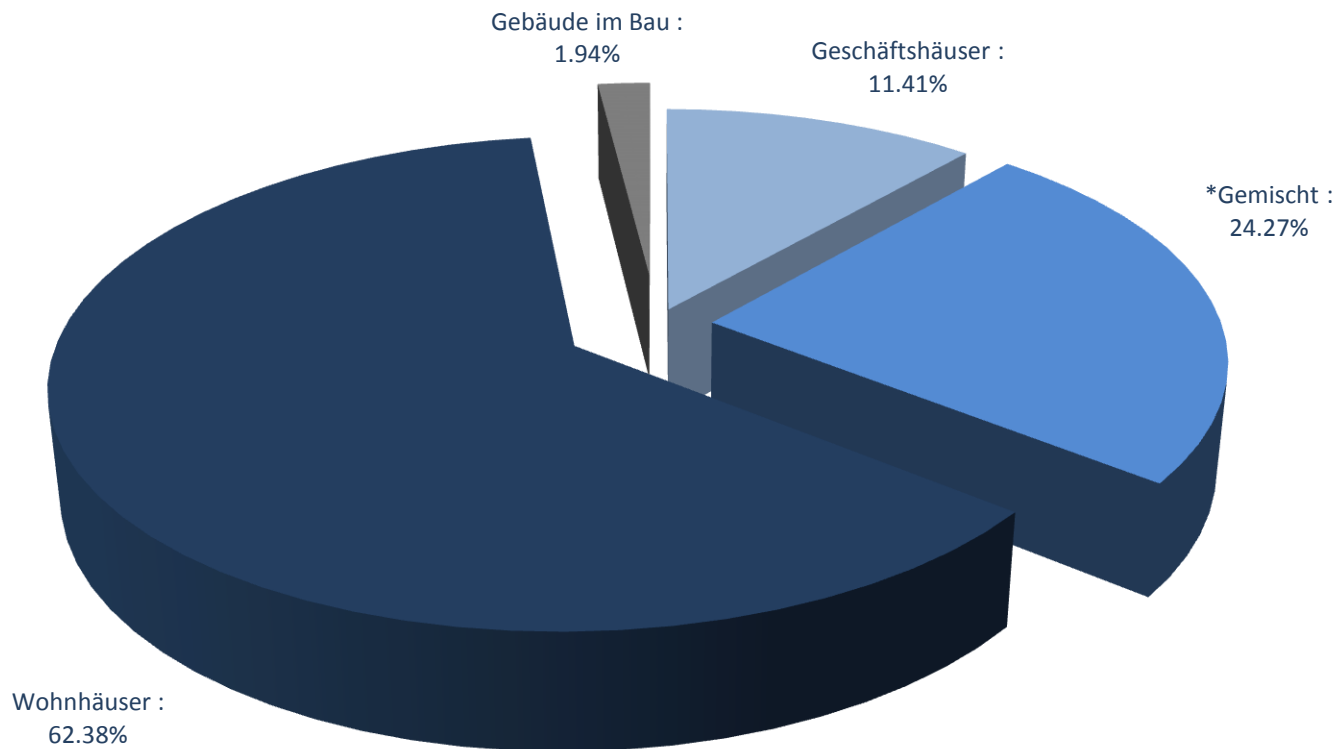
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 420 350 000
Mietzinseinnahmen	CHF	80 030 305
. Wohnhäuser		62,38%
. Geschäftshäuser		11,41%
. Gemischt		24,27%
Fremdfinanzierungsquote		18,41%
Leerstände		0,92%
Anzahl Anteile		12 371 070
Jahresabschluss		30. September
Valorennummer		278 226



## Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Kantonen per 30.09.2018

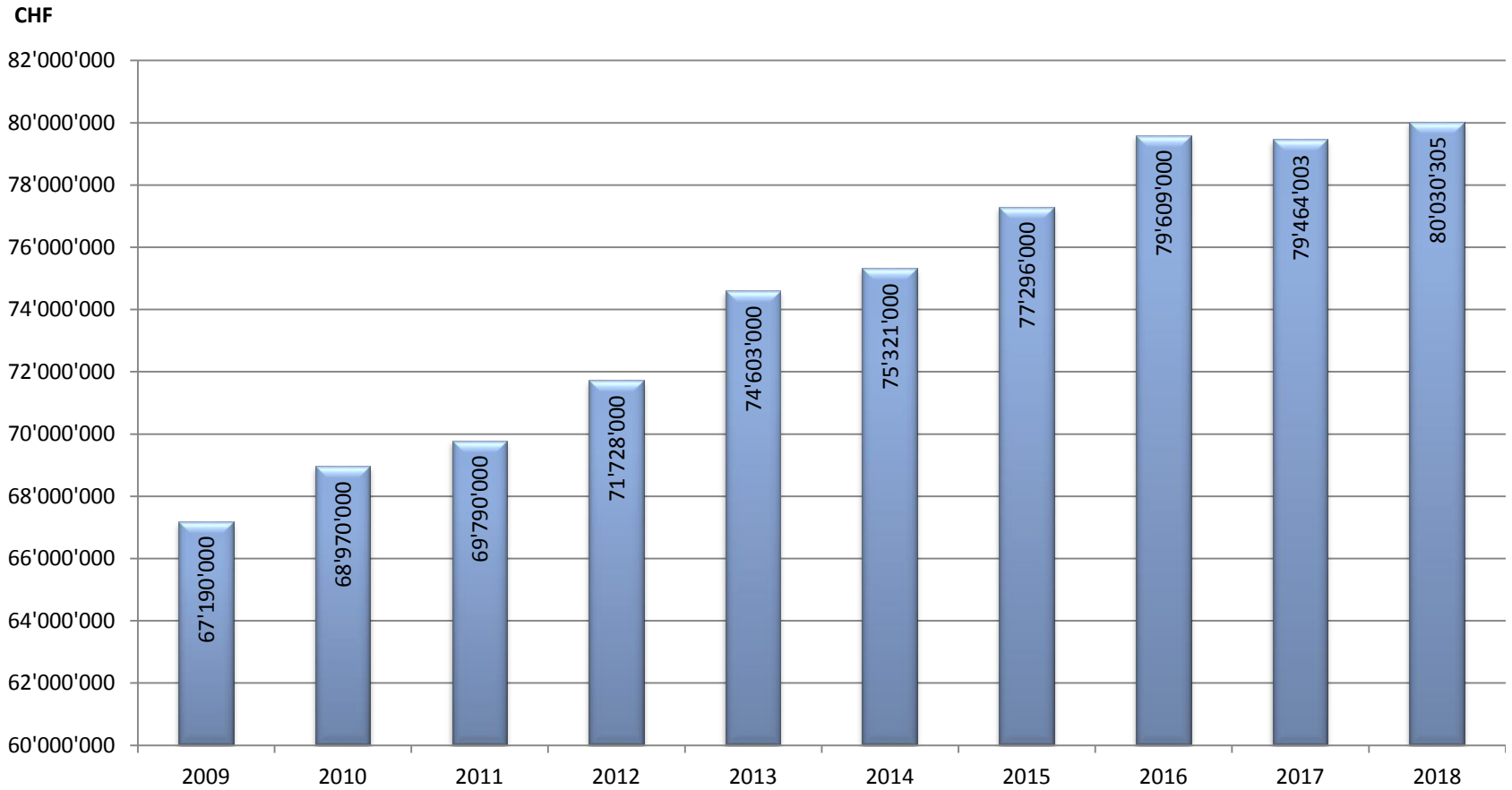


## Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Nutzung per 30.09.2018

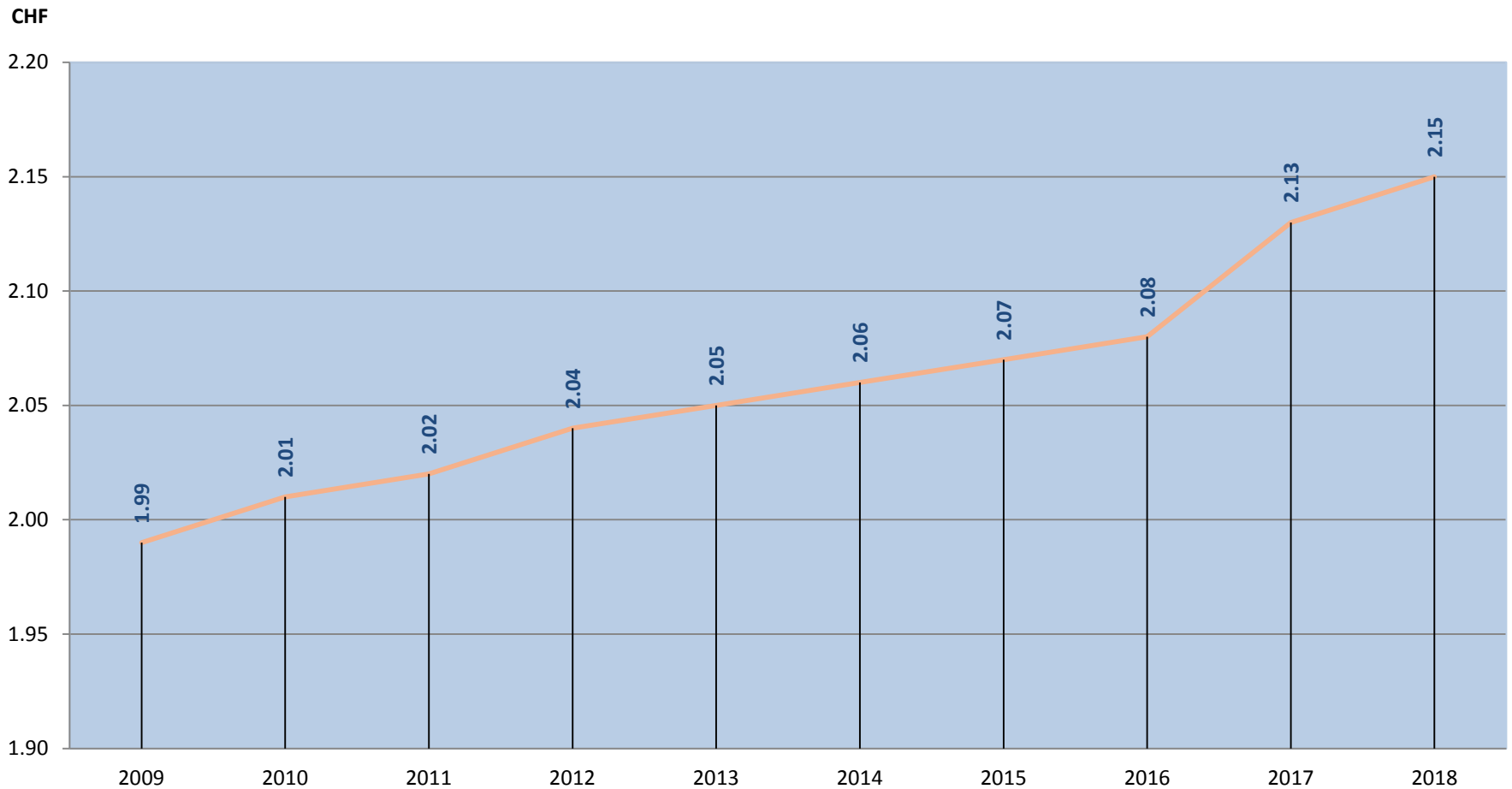


\* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht.

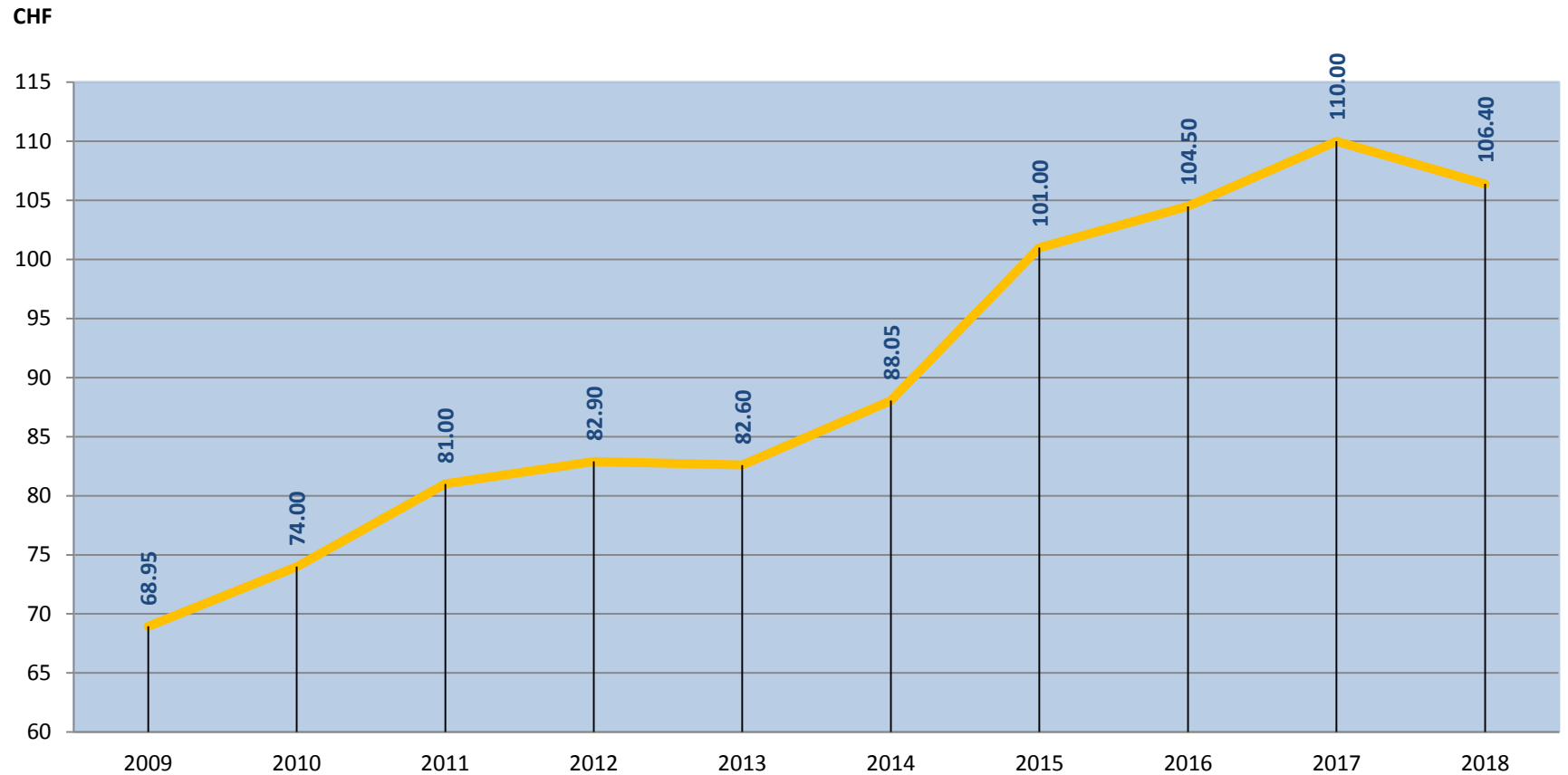
## Mietzinseinnahmen per 30.09.2018



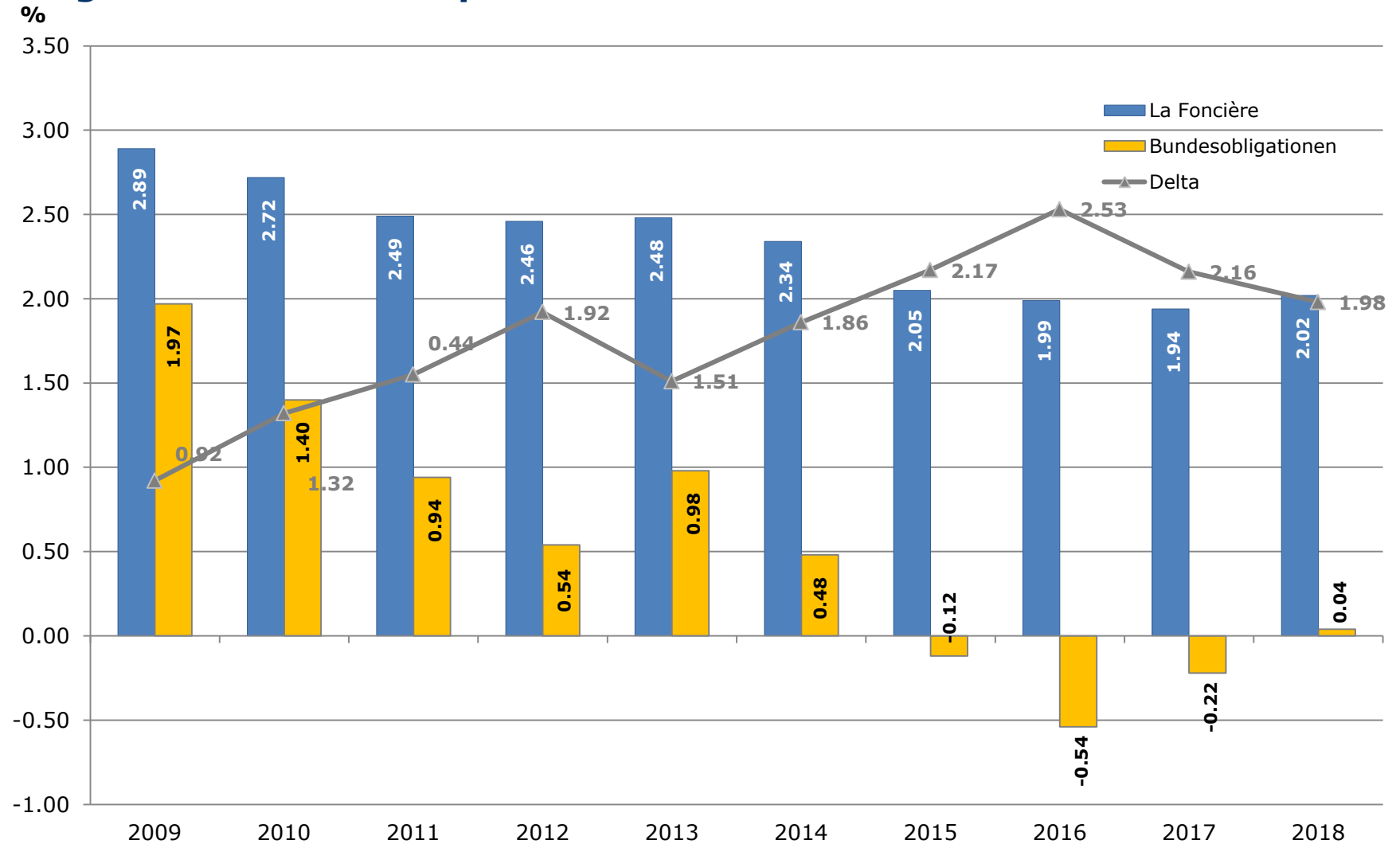
## Ausschüttung per 30.09.2018 (Neuberechnung nach dem Split 1:10 vom 21.02.2018)



## Börsenkurs per 30.09.2018 (Neuberechnung nach dem Split 1:10 vom 21.02.2018)



## Vergleich der Renditen per 30.09.2018



## Performance per 30.09.2018

Per 28.09.2018	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	-1.40%	11.73%	45.12%	113.24%
SXI Real Estate Funds TR	-2.13%	11.97%	31.74%	74.91%

Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

## Performance per 31.12.2018

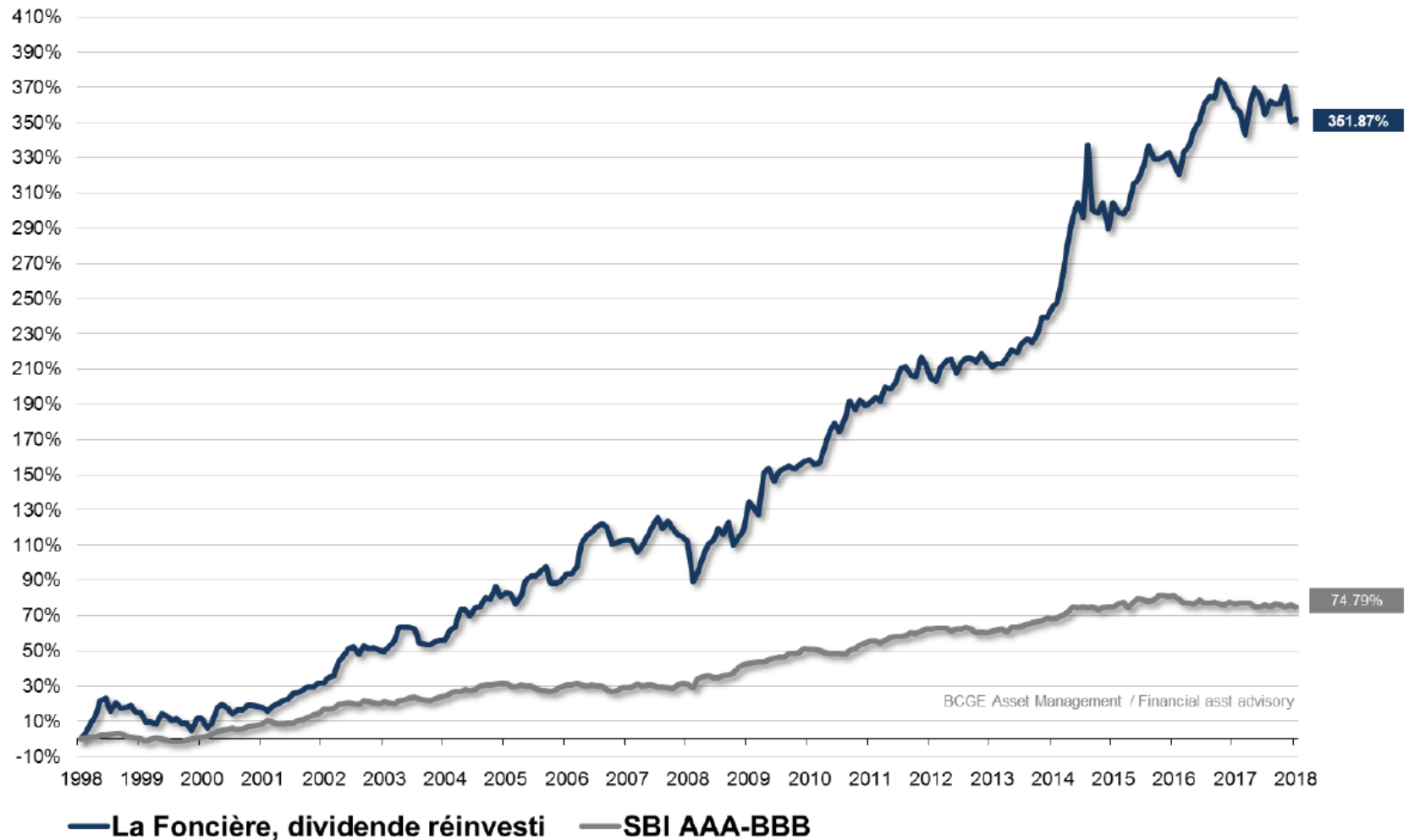
Per 31.12.2018	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	-3.84%	10.06%	39.47%	116.36%
SXI Real Estate Funds TR	-5.32%	7.84%	29.18%	80.31%

Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

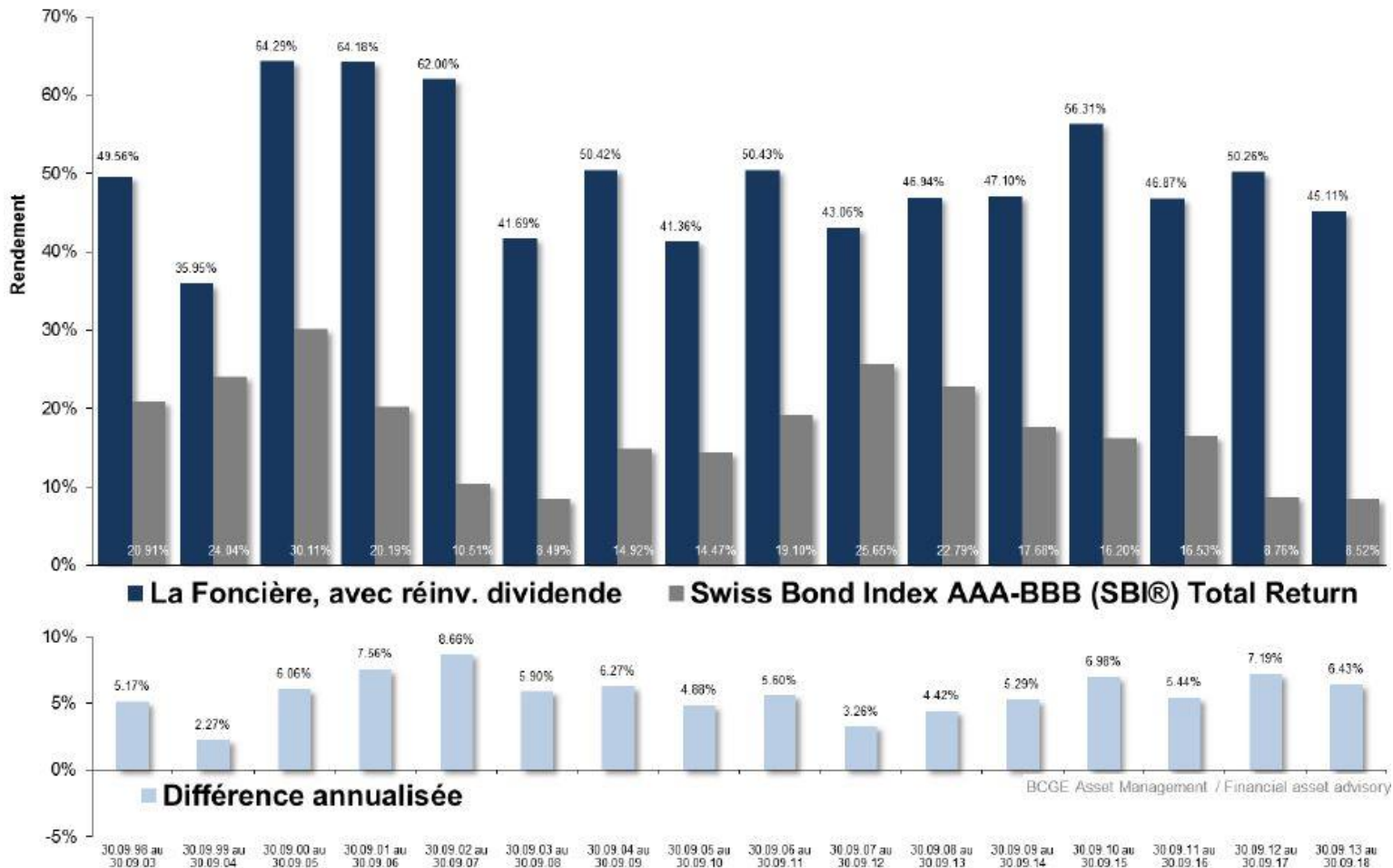
Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.



## Performance nach Reinvestition der Dividende per 30.09.2018

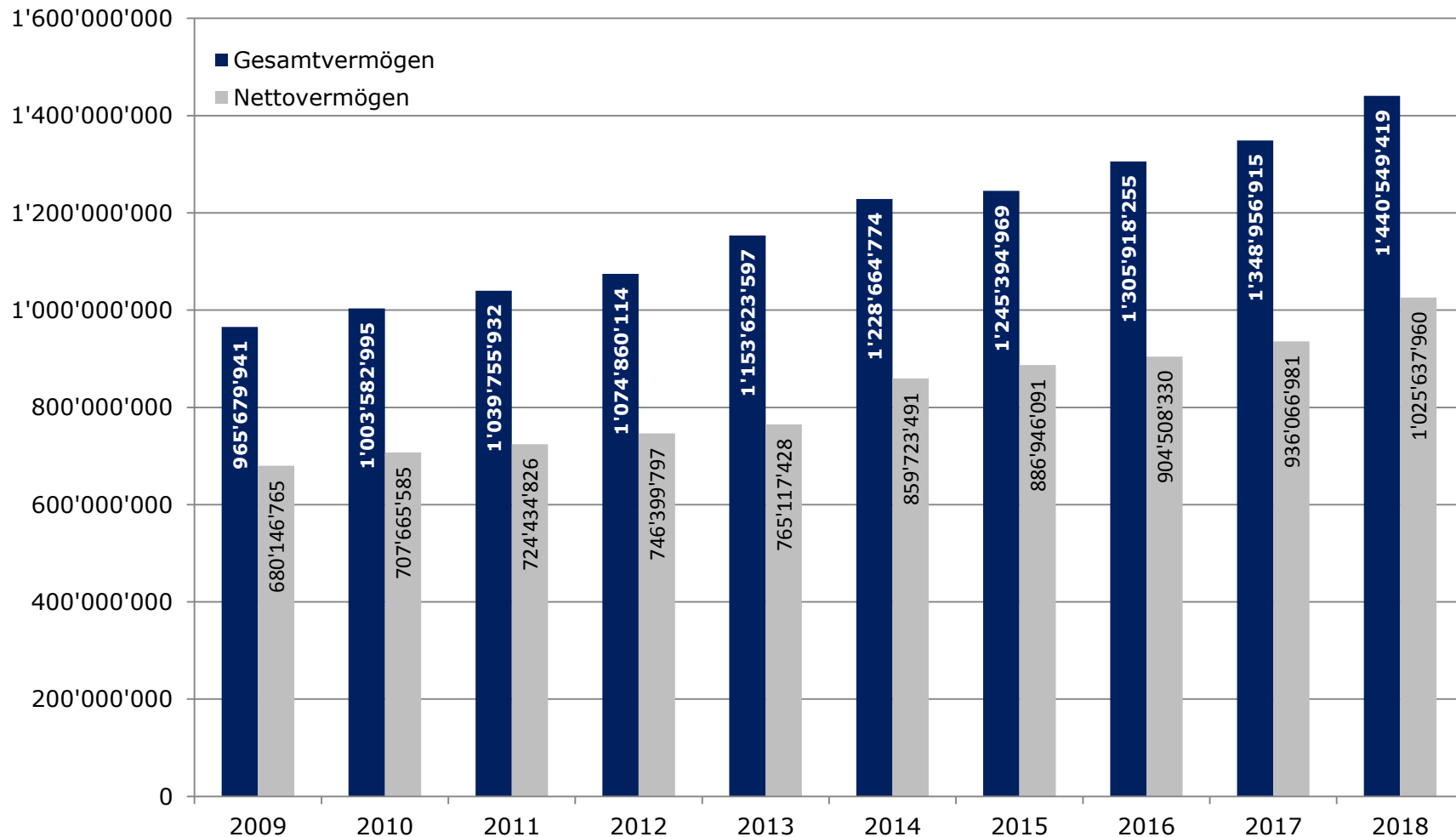


## Gleitende Performance über 5 Jahre im Zeitraum 30.09.1998 bis 30.09.2018 nach Reinvestition der Dividenden

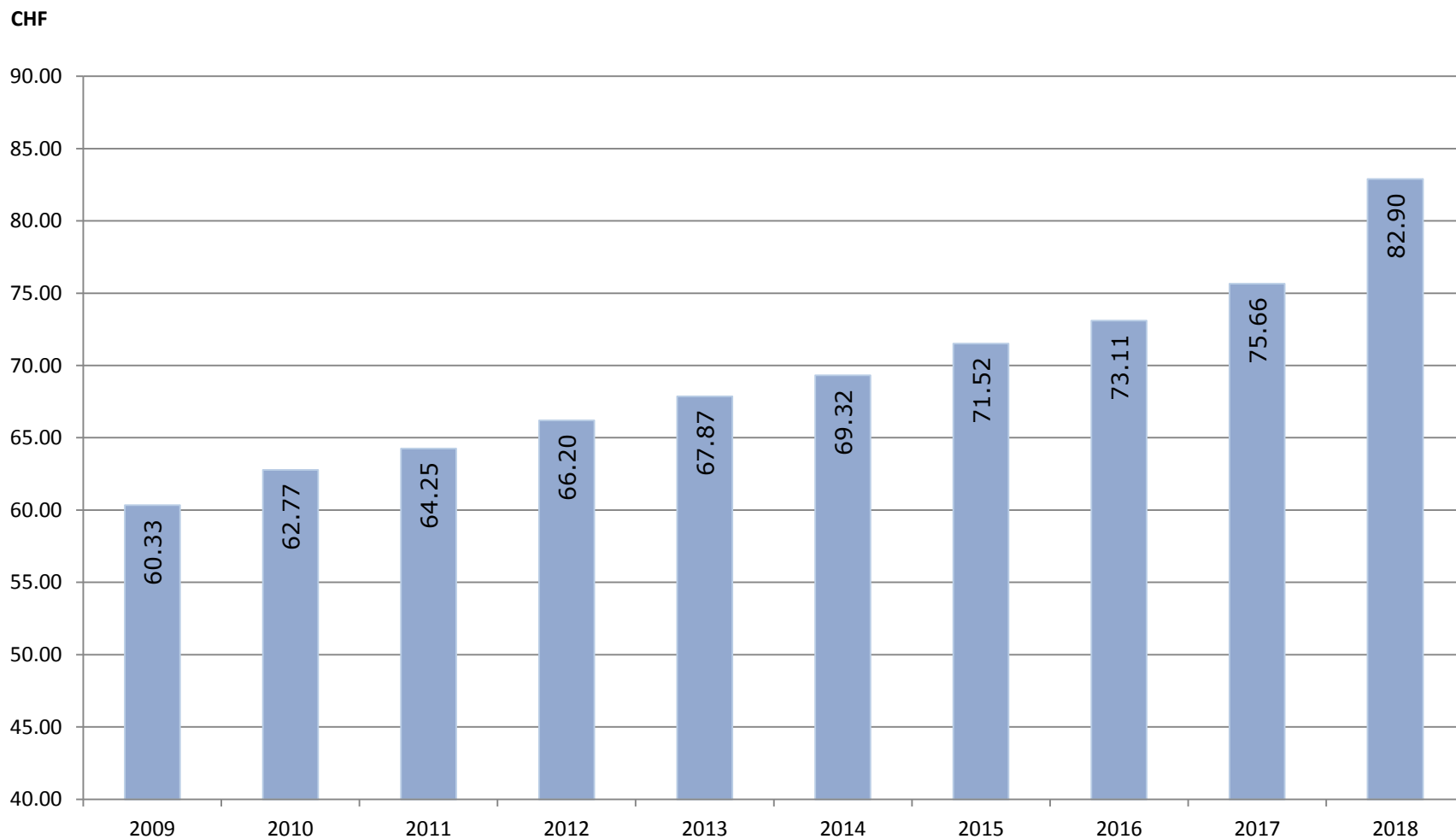


## Gesamt- und Nettovermögen per 30.09.2018

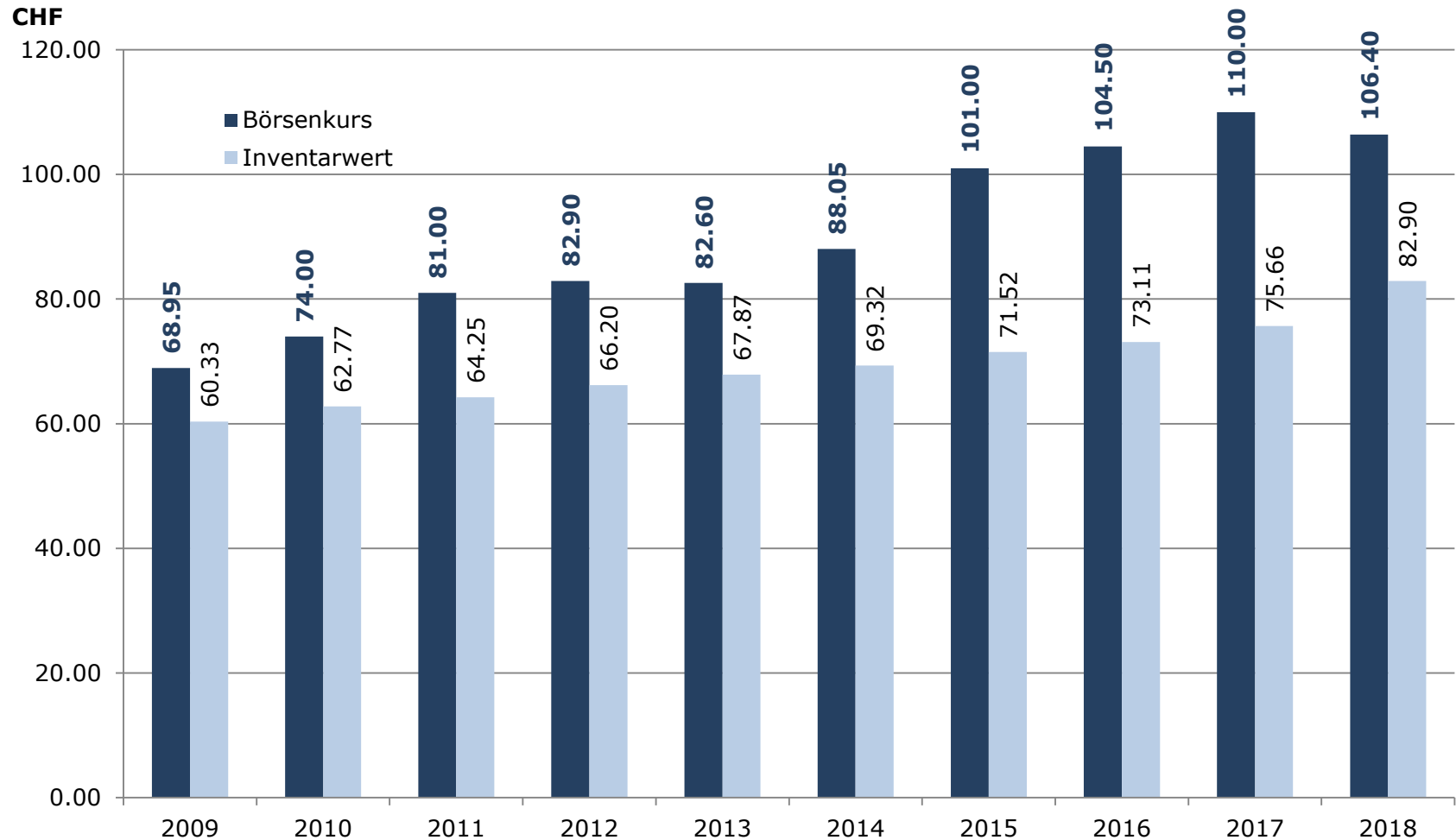
CHF



## Inventarwert per 30.09.2018 (Neuberechnung nach dem Split 1:10 vom 21.02.2018)



## Börsenkurs und Inventarwert per 30.09.2018 (Neuberechnung nach dem Split 1:10 vom 21.02.2018)



## Kennzahlen und Performance per 30.09.2018 (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

Mietzinsausfallrate	1,37 %
Fremdfinanzierungsquote	18,41 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,83 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,76 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,79 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	12,38 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8,58 %
Ausschüttungsrendite	2,02 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	83,67 %
Agio/disagio	28,35 %
Anlagerendite	12,65 %

	Benchmark SXI Real Estate Funds TR 30.09.2018	La Foncière
Performance (1 Jahr)	-2,13 %	-1,40 %
Performance (3 Jahre)	11,97 %	11,73 %
Performance (5 Jahre)	31,74 %	43,01 %