

Deutlicher Anstieg der Ergebnisse

In einem Markt, der von einer allgemeinen Erhöhung der Leerstandrate bei Wohnungen geprägt ist, weist La Foncière deutlich steigende Ergebnisse und nahezu unbedeutende Mietzinsverluste aus.

Zunehmendes Vermögen

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018-2019 betrug das Gesamtvermögen des Fonds **CHF 1.480 Milliarden**, dies entspricht einer Erhöhung von 2,78%. Der Nettowert des Fonds beläuft sich auf **CHF 1.063 Milliarden**, die einer Zunahme von 3,61% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Verschuldungskoeffizient liegt bei **19,77%** des Verkehrswertes aller Liegenschaften (18,41% in 2018).

Starker Kurs-, Dividenden- und Renditenanstieg

Der Börsenkurs schwankte zwischen CHF 99.30 und CHF 127.00 und schloss bei **CHF 121.20**, was einer deutlichen Erhöhung von 13.91% gegenüber dem Vorjahr entspricht (CHF 106.40 in 2018)

Die einjährige Performance beträgt **17,43%**, während der Benchmark bei 13,00% liegt. Über einen Zeitraum von fünf Jahren betrug die Performance der La Foncière 53,71%, der Benchmark 36,43%.

Die Mietausfallrate ist mit **0,78%** (1,37% in 2018) weiterhin sehr gering.

La Foncière erhöhte ihre Dividende auf **CHF 2.17** (CHF 2.15 in 2018). Der Aufwärtstrend hält somit seit einundzwanzig Jahren an.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) betrug **7,59%** (12,38% 2018).

Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) beträgt **5,60%** (8,58% in 2018).

Die Ausschüttungsrendite beträgt **2,72%** (2,02% in 2018).

Die Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{(REF\ GAV)}$ beträgt **0,75%** (0,76 % in 2018).

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 2019

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018-2019

Wichtige Ereignisse 2019

La Foncière Gesprächsrunde

Am 11. Juni 2019 nahmen mehr als 200 Gäste an der La Foncière Gesprächsrunde, im Olympischen Museum in Lausanne, zum Thema „Der Lärm und die Stadt“, teil.

Im Gegensatz zu chemischen, Luft- oder Wasserverschmutzungen, gibt es seit jeher Lärmbelastungen. Der durch menschliche Aktivitäten verursachte Lärm hat sich deutlich verändert. In der Industrialisierungsphase des 19. Jahrhunderts wurde der Lärm in städtischen Gebieten zunächst als positiv empfunden. Der Lärm unterstellte sich keiner Regulierung und war der Preis für die wirtschaftliche Entwicklung.

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

Verliehene Preise

Kantonale Kunstschule Lausanne (ECAL)

Im Rahmen der Abschlussfeier 2019 der ECAL, vergab La Foncière am 28.06.2019 zum 6. Mal in Folge den „La Foncière Preis“ an einen Studenten der sich in seinem Bachelor, Option Fotografie, durch seine beachtenswerte Arbeit im Bereich Bauwesen ausgezeichnet hat

Genfer Institut für Immobilienstudien (IEI)

Zum 8. Mal hat La Foncière am 26.11.2018 bei der Diplomfeier 2018 des IEI, den „La Foncière Preis“ an dem Studenten verliehen, der während seiner postgradualen Ausbildung den höchsten Gesamtdurchschnitt erhielt.

Fertig erstellte und noch in Bau befindende Wohnungen

Rue de Lyon 77, Genf: 34 Wohnungen.

Rue des Pâquis/Rue du Môle, Genf: 16 Wohnungen.

Rue du Valentin 30-34, Lausanne: 8 Wohnungen.

Rue de la Servette 89-91, Genf: Die Aufstockung des Gebäudes, mit dem Bau von 17 Wohnungen, wurde unterbrochen.

Auf Empfehlung der Ingenieure, die strukturelle Schwächen in den Betonplatten, die aus der Zeit des Baus stammten, feststellten, wurden die Mieter aufgefordert, die Räumlichkeiten vorsorglich innerhalb kurzer, aber angemessener Zeit zu räumen. Umfangreiche Vorkehrungen wurden getroffen um die Mieter der Wohnungen und der Geschäfte, zuerst kurzfristig und dann definitiv, an neuen Orten unterzubringen.

Nachdem die Phase der Personensicherung abgeschlossen war, wurden die Arbeiten zur Sicherung des Gebäudes in Angriff genommen. Es wurden verschiedene Sanierungs- bzw. Rückbau-/Rekonstruktionsvarianten analysiert. Letztere wurde, nach dem Abschluss des Geschäftsjahres, ausgewählt weil sie Wohnungen bietet, die den Marktbedürfnissen am besten entsprechen und schneller ausgeführt werden kann.

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018-2019

Ausserordentliche Dividendenausschüttung

Am 23. September 2019 wurde eine ausserordentliche Ausschüttung von CHF 1.143 ausgezahlt die aus der Reserve für Wiederanlagen entnommen wurde.

Ordentliche Dividendenusschüttung: erneute Erhöhung

Die Dividende, die von La Foncière in 2020 – für das am 30. September 2019 endende Geschäftsjahr – ausgeschüttet wird, ist höher als im Vorjahr und beträgt **CHF 2,17** (CHF 2,15 im Jahr 2018 und CHF 2,13 im Jahr 2017).

Der Aufwärtstrend der Dividende hält weiter an.

Börsenkurs stark gestiegen

Der Börsenkurs der La Foncière-Aktie schwankte zwischen CHF 99.30 und CHF 127.00, um am Ende des Geschäftsjahres mit **CHF 121.20** zu schliessen, was einer deutlichen Steigerung von CHF 106.40 am Ende des Geschäftsjahres 2018, d.h. **13.91%**, entspricht.

Hervorragende Rendite und Performance

Dank der Zahlung der ausserordentlichen Dividende beträgt die Dividendenrendite auf den Börsenkurs zum Ende des Geschäftsjahres **2,72%**. Dies ist deutlich höher als die Rendite der Bundesanleihen, die mit -0,74% erneut negativ war. Der Unterschied zwischen diesen beiden Zahlen erklärt die Attraktivität von Immobilien.

Die Jahresperformance, d.h. die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der Dividende, lag mit **17,43%** über der des SXI Real Estate Funds TR-Index von 13,00%.

Erhöhung des Verkehrswerts und des Nettovermögens

Der Verkehrswert des Immobilienvermögens der La Foncière beträgt **CHF 1'464'050'000.-**. Dies entspricht einer Steigerung von CHF 43'700'000 oder **3.08%** gegenüber dem Vorjahr. Der Verkehrswert wird durch ein von der FINMA anerkanntes unabhängiges Expertengremium geschätzt. Die Bewertung erfolgt gemäss der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Diese Methode basiert auf einer individuellen Analyse jeder einzelnen Liegenschaft und berücksichtigt ihre Besonderheiten und die ihres Umfelds, um die Einnahmen und Ausgaben über einen Zeitraum von zehn Jahren zu schätzen. Durch die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie den Residualwert erhält man den Verkehrswert der dem Preis entspricht, der bei sorgfältigem Verkauf der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung erzielt werden könnte.

Die Hypothekarschulden betragen **CHF 289'470'000.-** und sind höher als im Geschäftsjahr 2018. Diese Hypothekarbelastung entspricht **19,77%** des Verkehrswerts aller Liegenschaften, gegenüber 18,41% per 30. September 2018, was weit unter der gesetzlichen Grenze von 33% liegt.

Das Nettovermögen des Fonds belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf **CHF 1'062 Mio.**, gegenüber CHF 1'025 Mio. im Vorjahr.

Der Inventarwert liegt somit bei **CHF 85.90** gegenüber CHF 82.90 im Vorjahr (+3.61%).

Verteilung nach Kantonen und 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	62,25%
Gemischte Nutzung	24,19%
Geschäftshäuser	10,98%
Im Bau	2,58%

VD	44,71%
GE	40,98%
VS	4,45%
NE	3,49%
FR	3,21%
ZH	3,17%

Vermietung/Mietzinsstruktur

Die einkassierten Mieten betragen **CHF 81'405'383.-**, was einer Steigerung von **1.72%** entspricht. Die Erhöhung ist auf neu gebaute Wohnungen und die im Laufe des Jahres vorgenommenen Anpassungen zurückzuführen.

Sehr geringe Leerstandrate

Während in der Schweiz die Leerstandsquote von Wohnungen generell steigt, ist sie in den Liegenschaften der La Foncière nach wie vor extrem niedrig. Am 30. September 2018 standen 11 von insgesamt 4'213 Wohnungen leer. Alle wurden in der Zwischenzeit wieder vermietet.

Der Gewinnausfall aus Objekten, die vorübergehend nicht vermietet waren, belief sich auf **0,74%** des Jahresertrages (0,92% im Geschäftsjahr 2017-2018).

Die SFAMA Kennzahlen

Die Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) verlangt die Veröffentlichung der Kennzahlen für alle Immobilienfonds. Am 30.09.2018 waren die wichtigsten:

Mietausfallrate	0,78%
Fremdfinanzierungsquote	19,77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	48,54%
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,75%
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,78%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	7,59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,60%
Ausschüttungsrendite	2,72%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	145,41%
Agio/Disagio	41,09%
Anlagerendite	7,73%

	Benchmark	La Foncière
Performance 1 Jahr	+13,00%	+17,43%
Performance 3 Jahre	+14,61%	+24,26%
Performance 5 Jahre	+36,43%	+53,71%

Ein konstanter Anstieg

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

Die La Foncière legt grossen Wert auf die Aufwertung seines Vermögens, durch Investitionen in Qualitätsumwandlungen. Egal, ob es sich um Aufstockungen, um den Ausbau von Dachgeschossen oder um Fassadenrenovierungen geht, die Sorge um die Qualität ist permanent.

La Foncière verfolgt eine dynamische Managementpolitik und verfolgt ihr Wachstum, ohne jedoch dem Wachstum alles unterzuordnen.

La Foncière steht somit voll hinter ihren Werten von

- > Regelmässigkeit des Erfolges
- > Ausgewogenheit des Portfolios

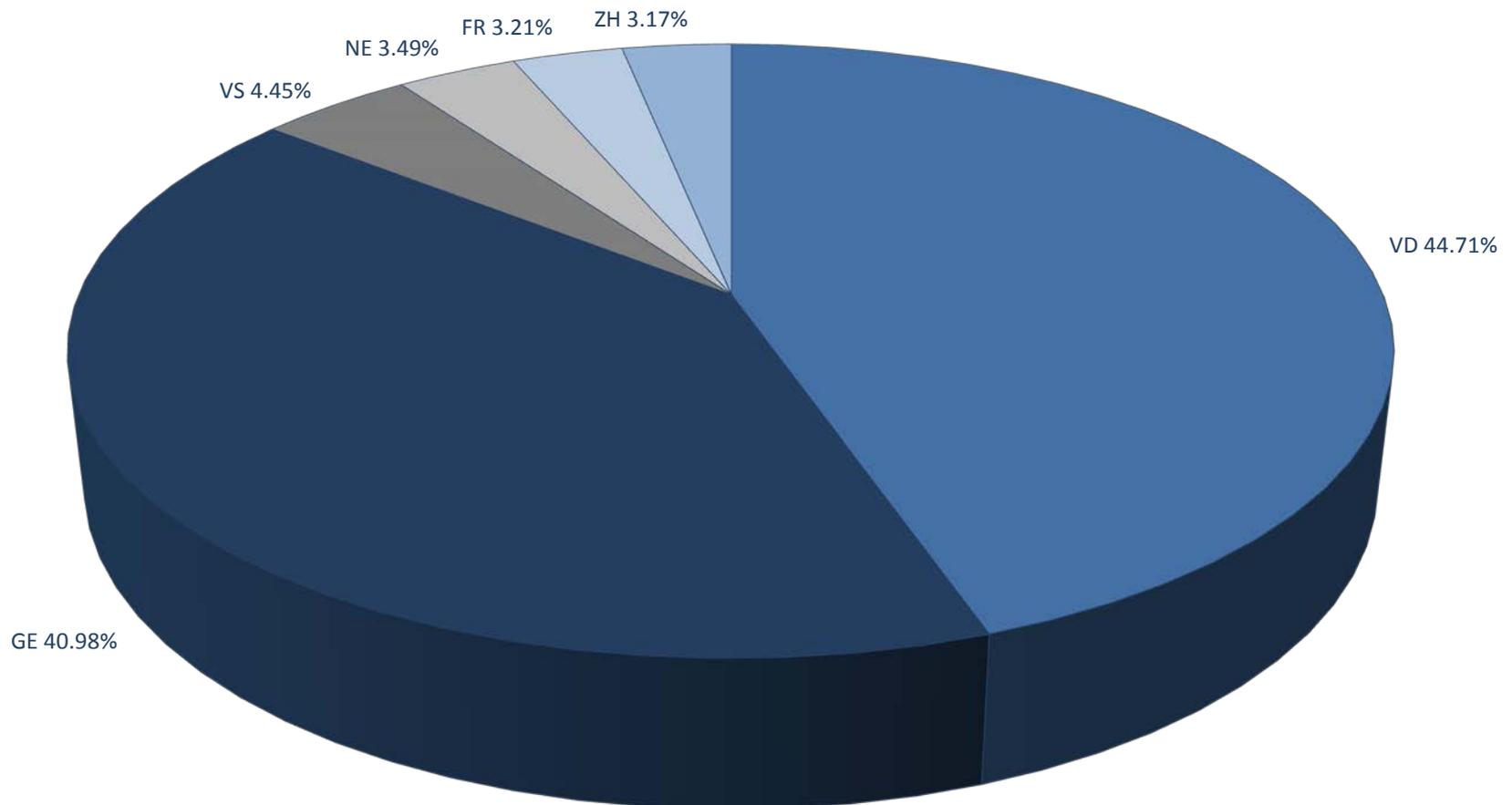
und trägt damit zur Gelassenheit der Anleger bei.

Ergebnisse der La Foncière Geschäftsjahr 2018-2019

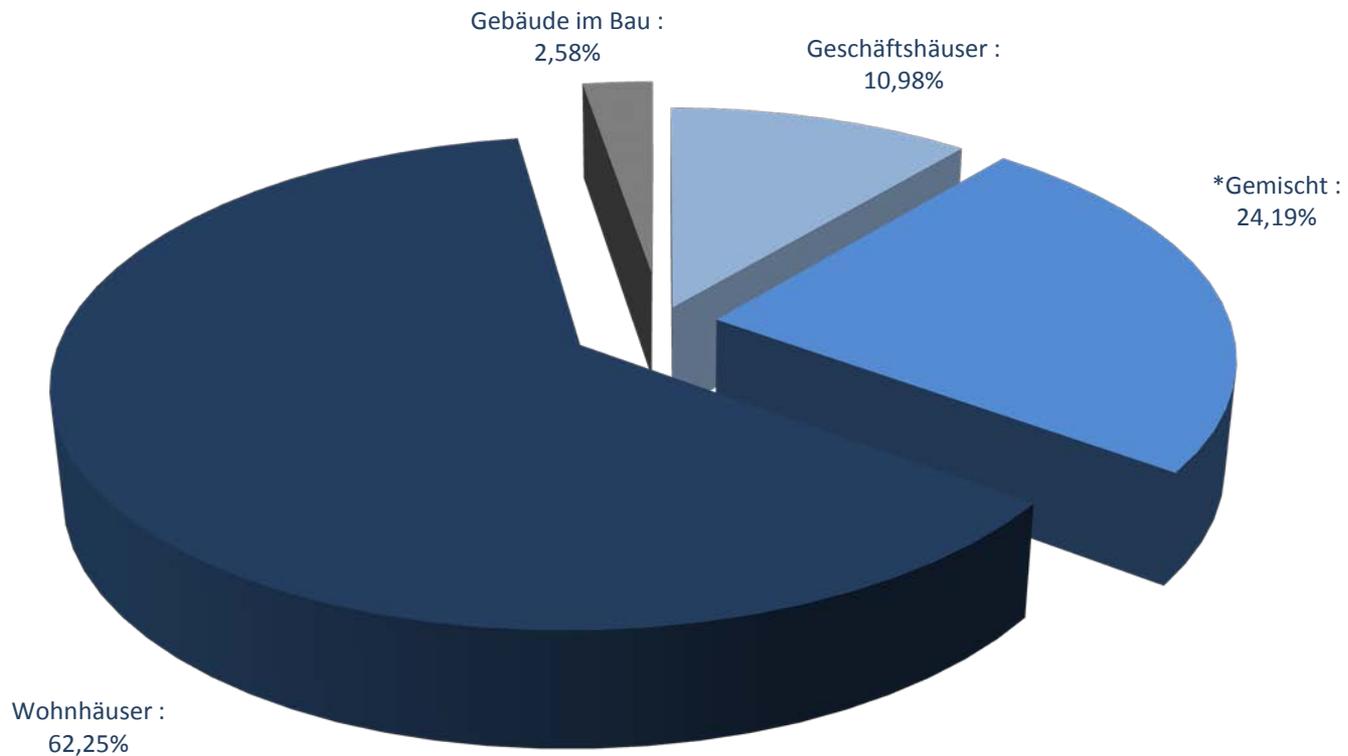
Schlüsselzahlen per 30.09.2019

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 464 050 000
Mietzinseinnahmen	CHF	81 405 383
. Wohnhäuser		62,25%
. Geschäftshäuser		10,98%
. Gemischt		24,19%
. Gebäude im Bau		2,58%
Fremdfinanzierungsquote		19,77%
Leerstände		0,74%
Anzahl Anteile		12 371 070
Jahresabschluss		30. September
Valorenummer		278 226

Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Kantonen per 30.09.2019

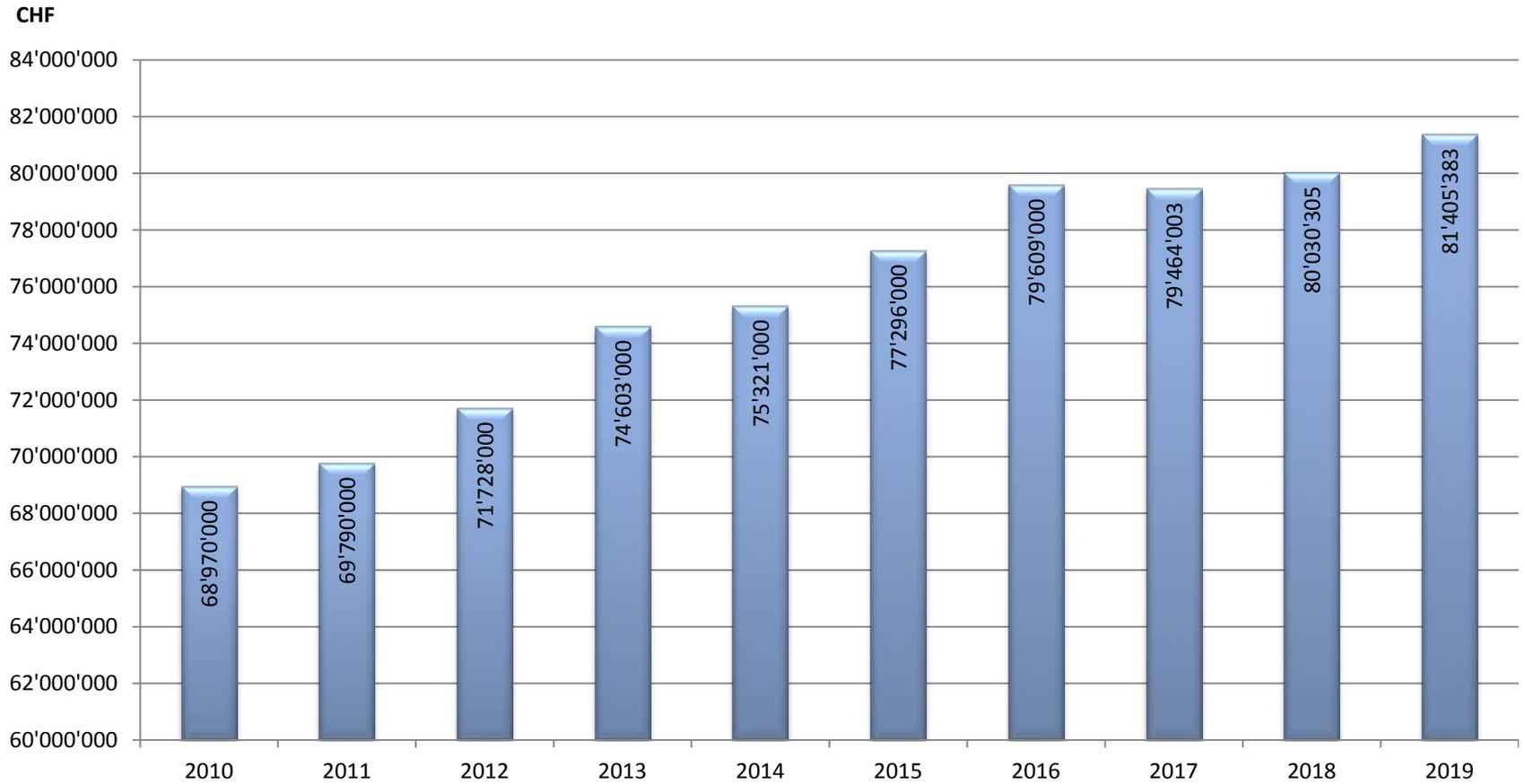


Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Nutzung per 30.09.2019

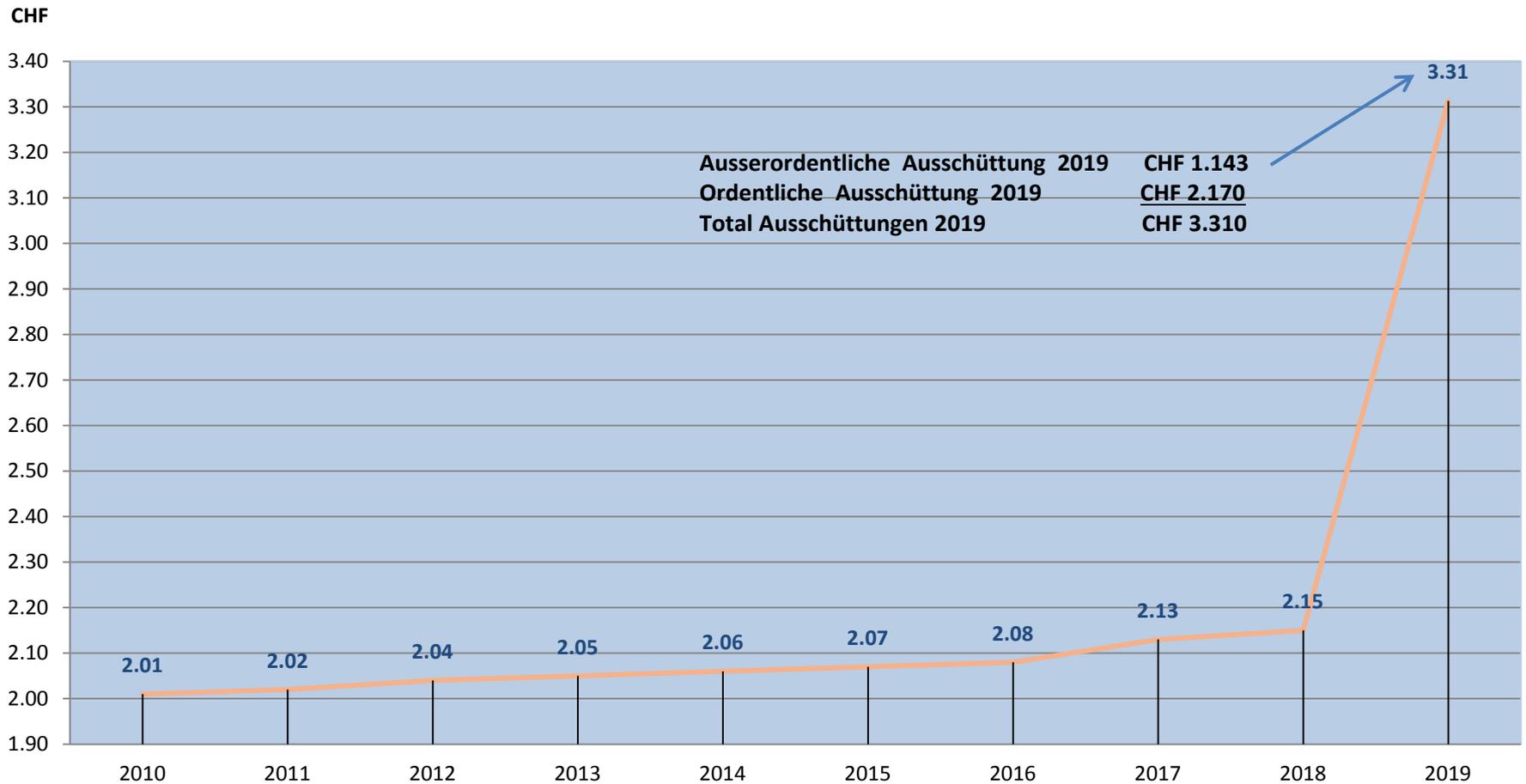


* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht.

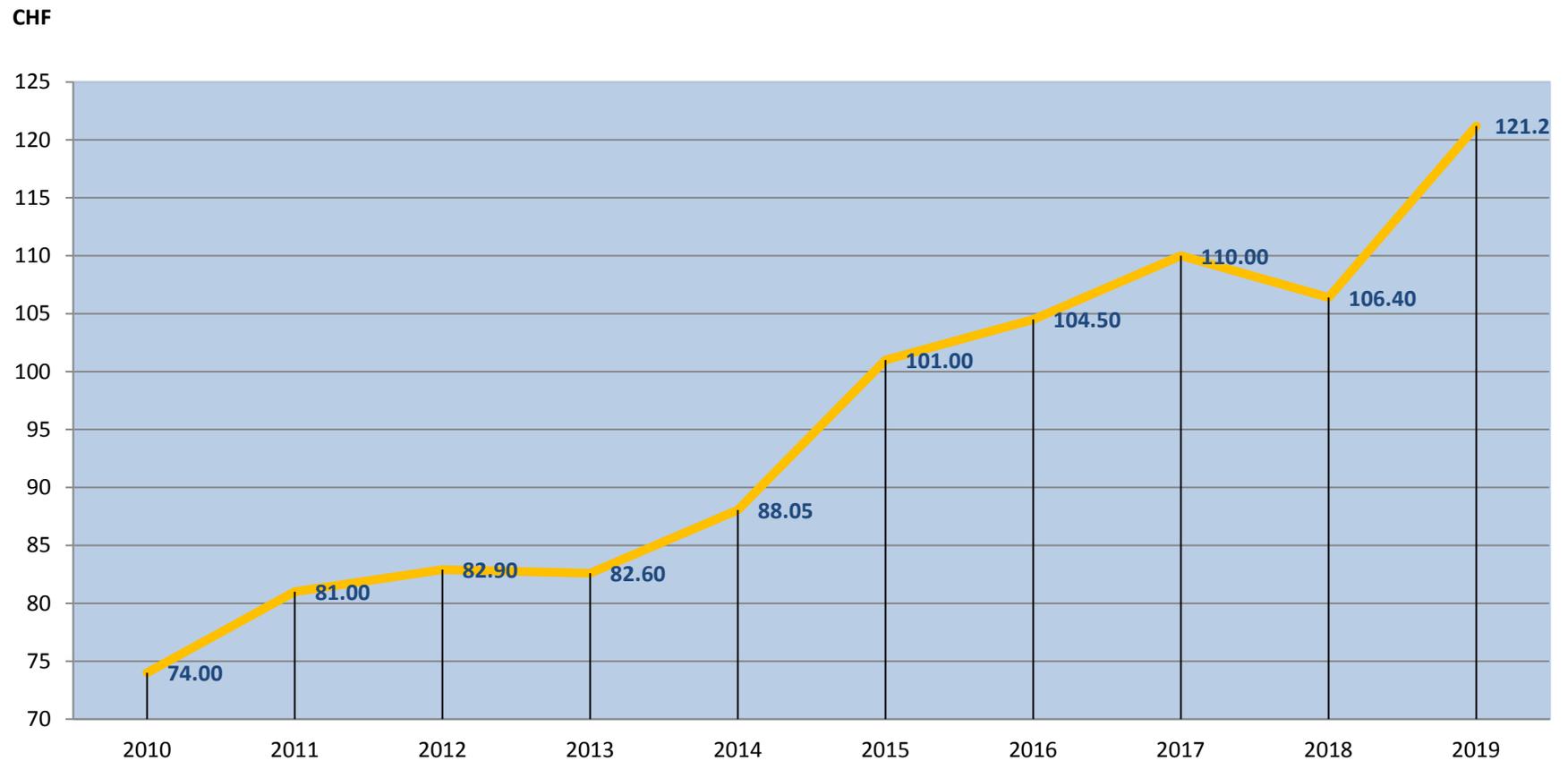
Mietzinseinnahmen per 30.09.2019



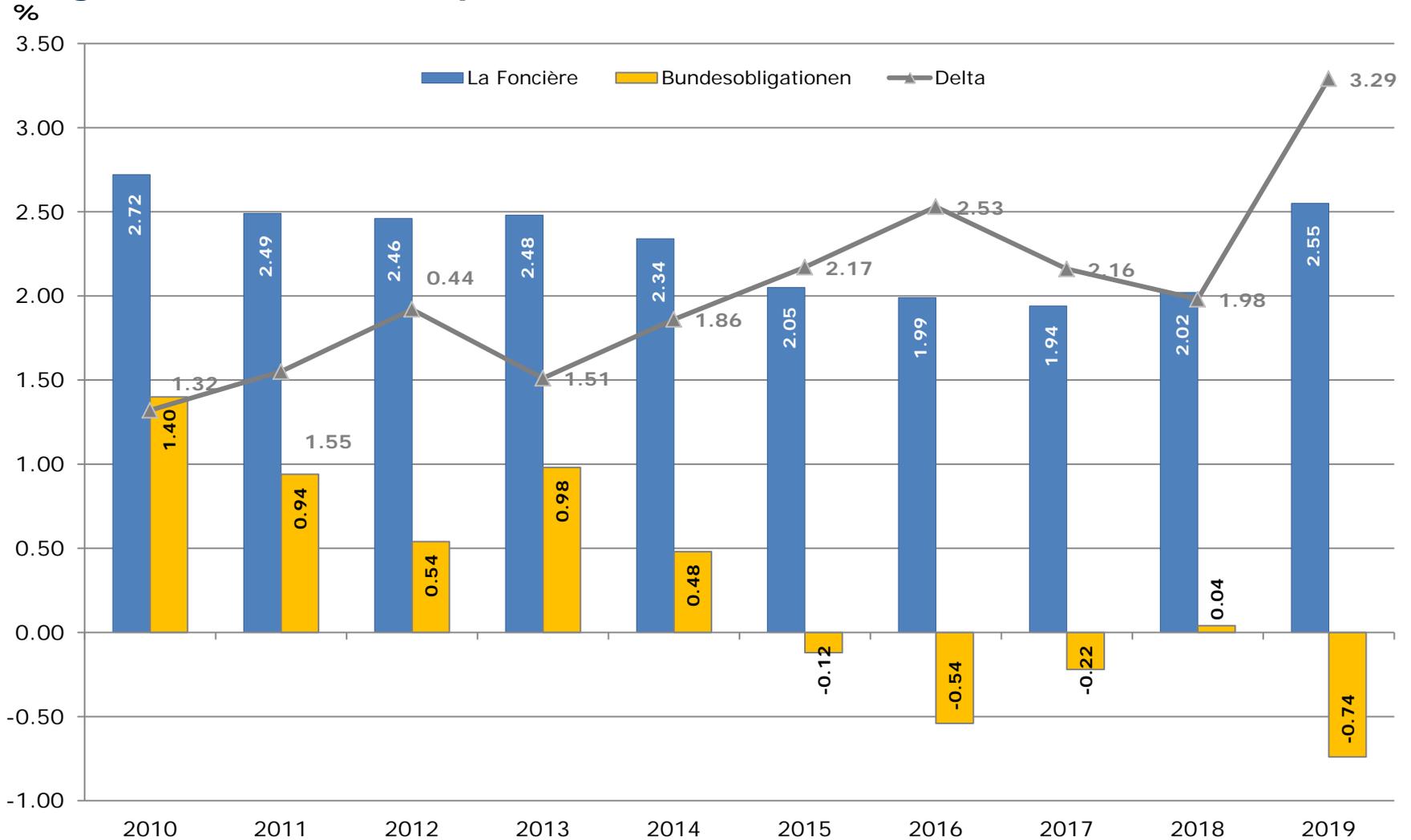
Ausschüttung per 30.09.2019



Börsenkurs per 30.09.2019



Vergleich der Renditen per 30.09.2019



Performance per 30.09.2019

Per 30.09.2019	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	17,43%	24,26%	53,71%	126,10%
SXI Real Estate Funds TR	13,00%	14,61%	36,43%	79.70%

Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

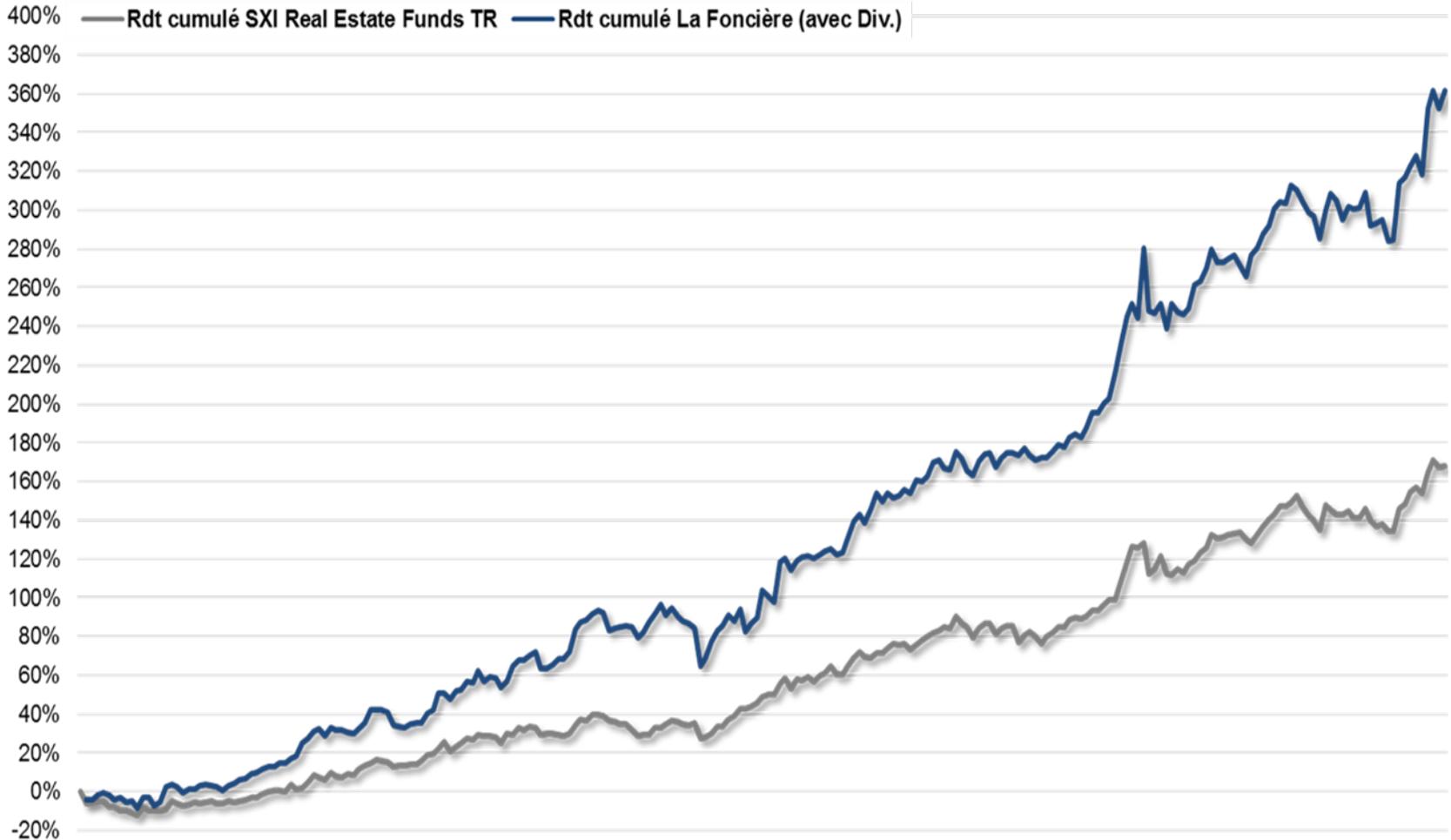
Performance per 31.12.2019

Per 31.12.2019	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	29,30%	30,73%	50,19%	127,73%
SXI Real Estate Funds TR	20,67%	21,79%	35,56%	81,90%

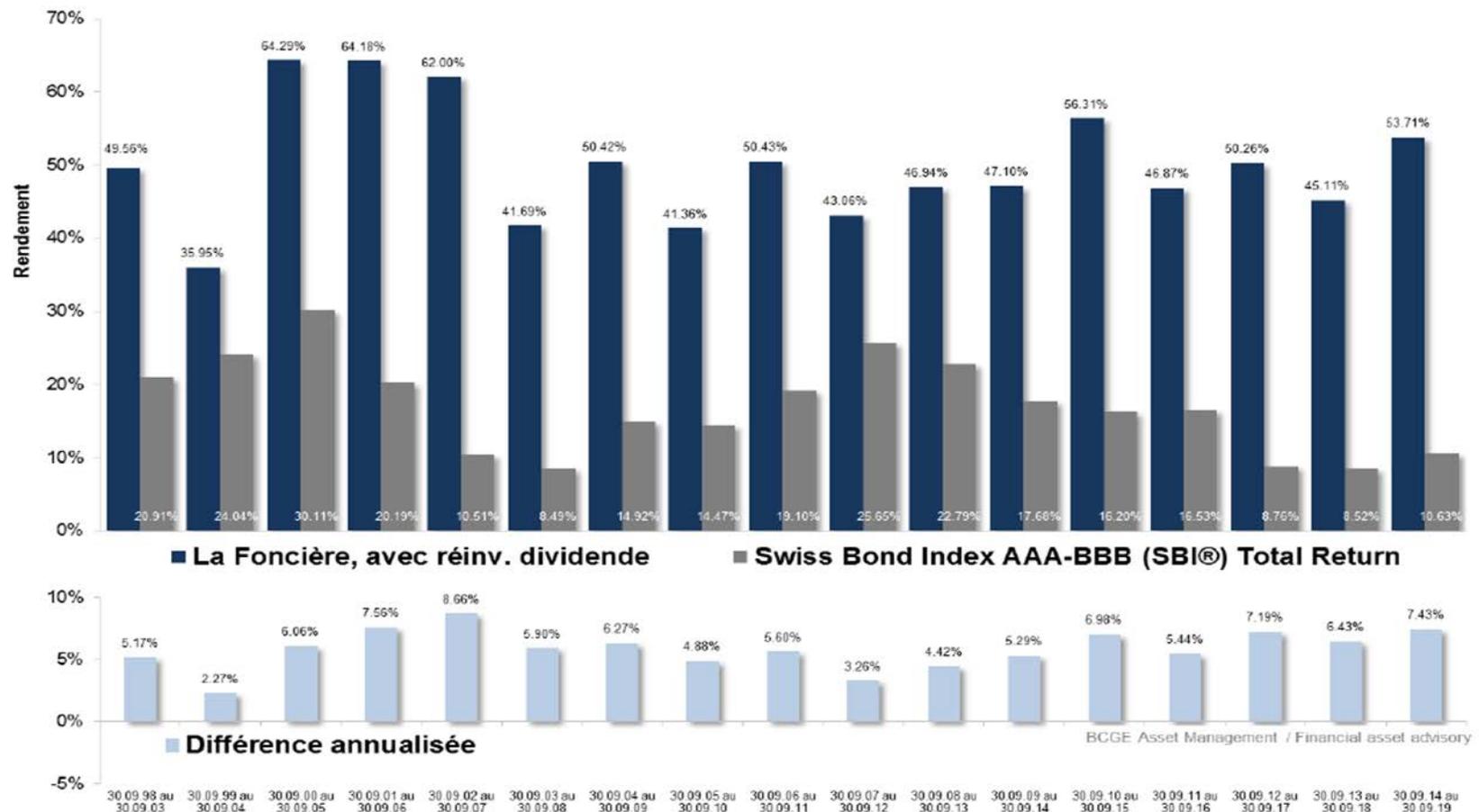
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

Performance nach Reinvestition der Dividende per 30.09.2019

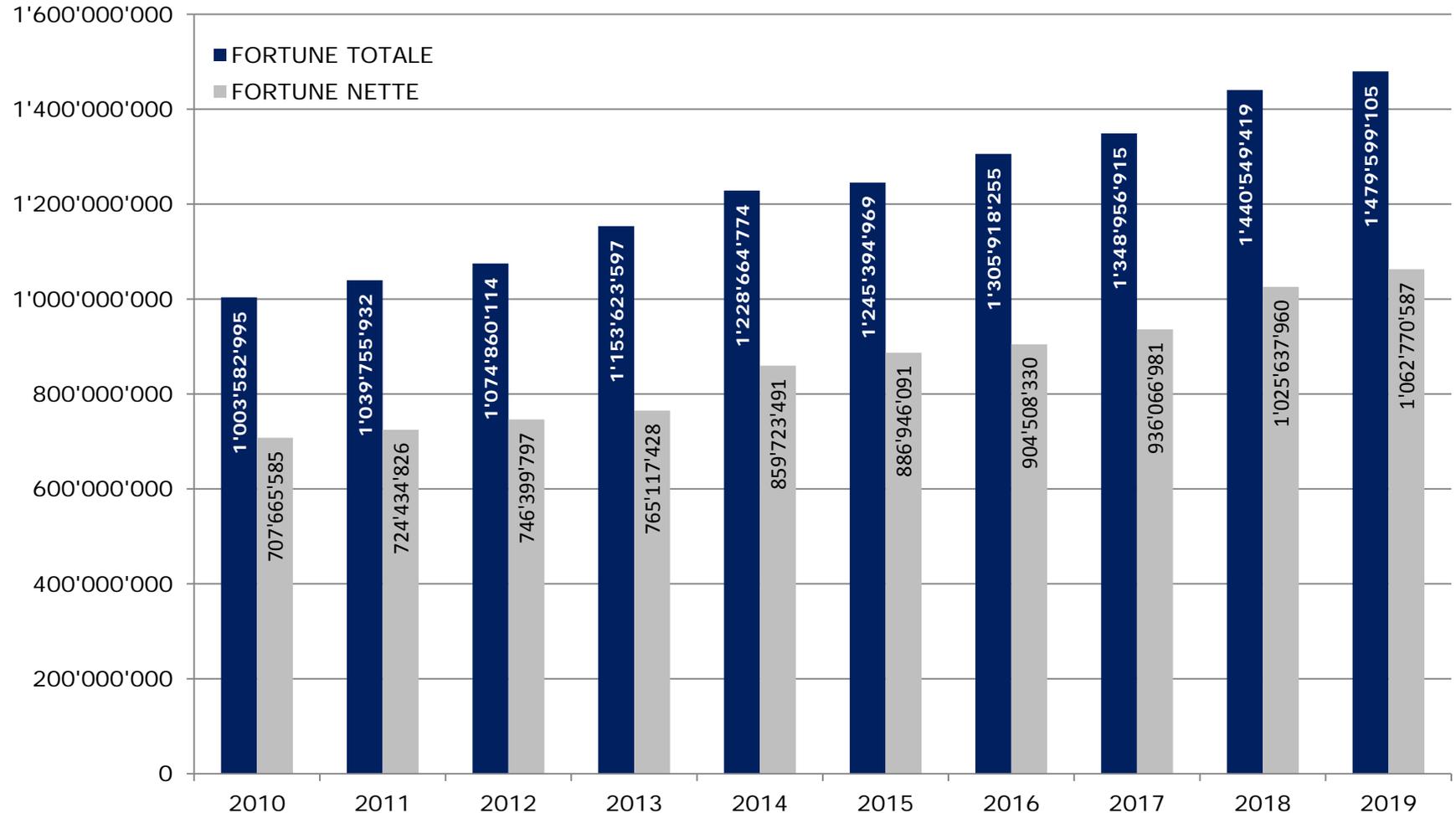


Gleitende Performance über 5 Jahre im Zeitraum 30.09.1998 bis 30.09.2019 nach Reinvestition der Dividenden

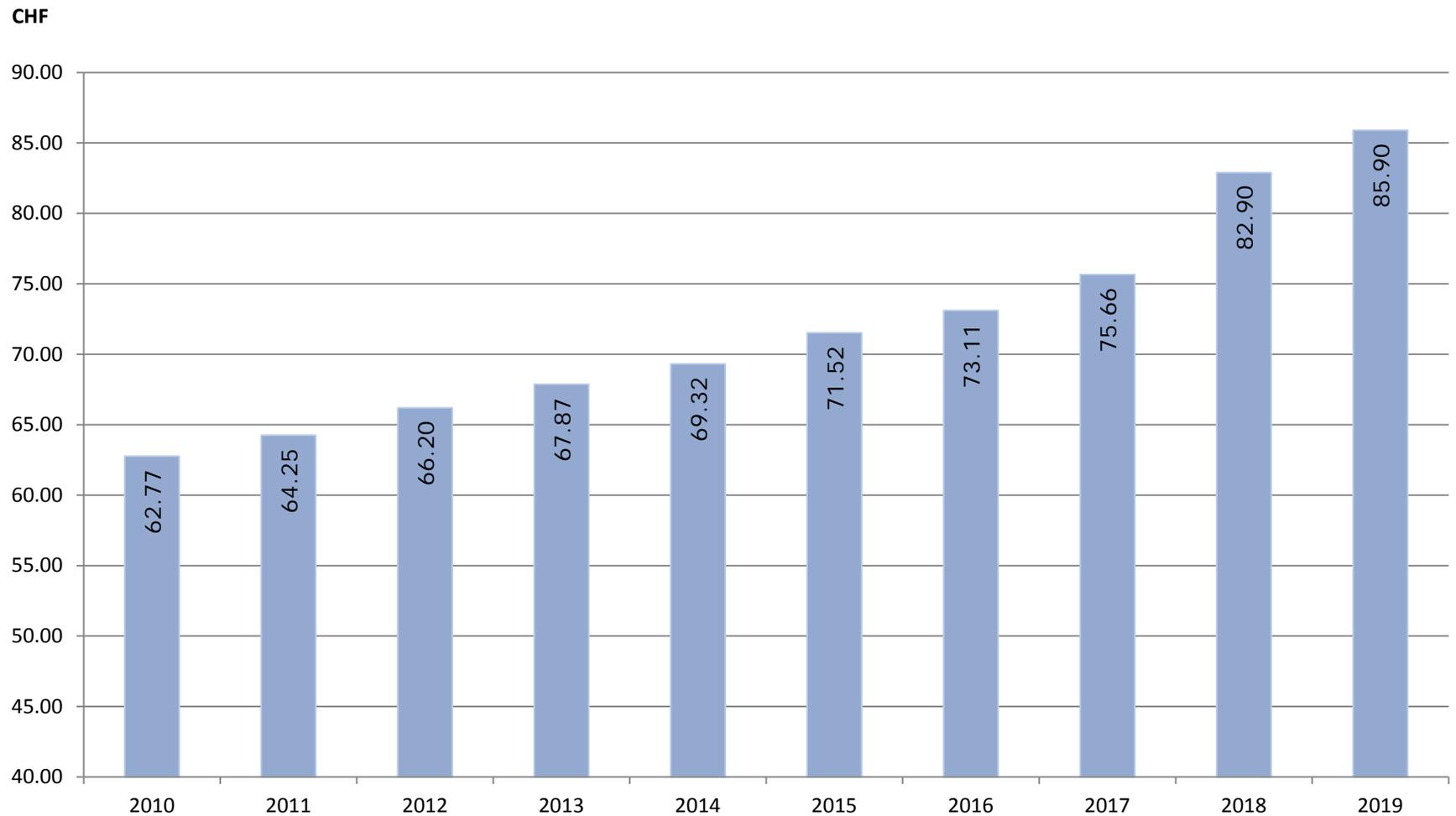


Gesamt- und Nettovermögen per 30.09.2019

CHF

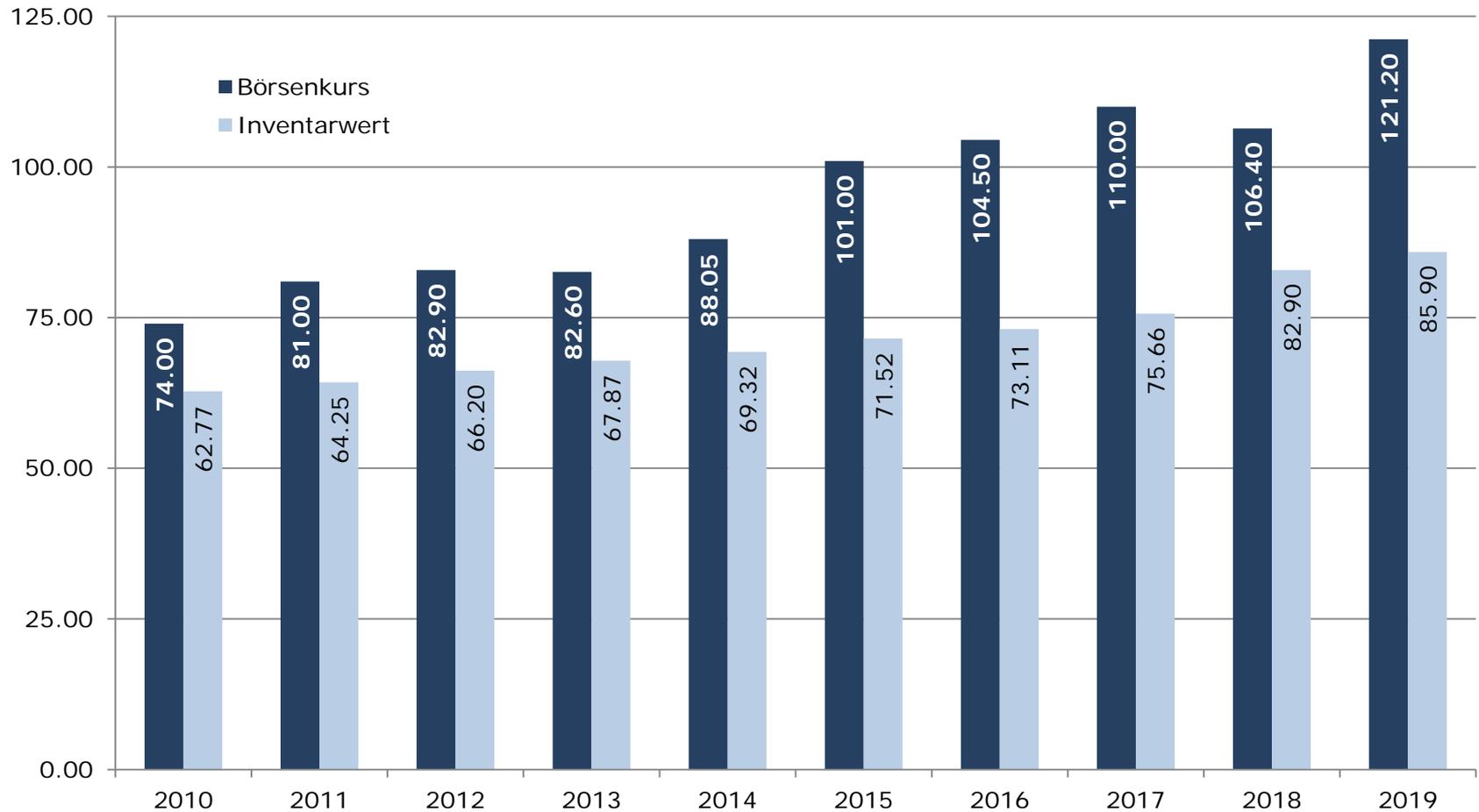


Inventarwert per 30.09.2019



Börsenkurs und Inventarwert per 30.09.2019

CHF



Kennzahlen und Performance per 30.09.2019 (berechnet nach den Richtlinien der SFAMA)

Mietzinsausfallrate	0,78 %
Fremdfinanzierungsquote	19,77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	48,54 %
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,75 %
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,78 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7,59 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,60 %
Ausschüttungsrendite	2,72 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	145,41%
Agio/disagio	41,09%
Anlagerendite	7,73 %

	Benchmark SXI Real Estate Funds TR 30.09.2019	La Foncière
Performance (1 Jahr)	13,00 %	17,43 %
Performance (3 Jahre)	14,61 %	24,26 %
Performance (5 Jahre)	36,43 %	53,71 %