

## Communiqué de presse

### Résultats en nette progression

**Dans un marché marqué par une augmentation générale du taux de vacance des logements, La Foncière affiche des résultats en nette progression et des pertes de loyers insignifiantes.**

#### Une fortune en augmentation

A la clôture de l'exercice au 30 septembre 2019, la fortune totale du fonds s'élève à **CHF 1.480 milliard**, en hausse de 2,78%. La valeur nette du fonds s'établit à **CHF 1.063 milliard**, soit en augmentation de 3,61% par rapport à l'exercice précédent.

Le coefficient d'endettement représente **19,77%** de la valeur vénale de tous les immeubles (18,41% en 2018).

#### Forte hausse du cours de bourse, du dividende et du rendement

Le cours de bourse a fluctué entre CHF 99.30 et CHF 127.00, pour clôturer à **CHF 121.20**, en forte hausse, soit 13,91% par rapport à l'année précédente (CHF 106.40 en 2018).

La performance à 1 an s'élève à **17,43%** alors que le Benchmark affiche 13,00%. Sur cinq ans, la performance de La Foncière s'élève à 53,71% alors que le Benchmark affiche 36,43%.

Le taux de perte sur loyer demeure insignifiant à **0,78%** (1,37% en 2018).

La Foncière a augmenté son dividende qui passe à **CHF 2.17** (CHF 2.15 en 2018). La tendance à la hausse est ainsi maintenue depuis vingt et un ans.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'élève à **7,59%** (12,38% en 2018).

Le rendement du capital investi (ROIC) s'élève à **5,60%** (8,58% en 2018).

Le rendement sur distribution s'élève à **2,72%** (2,02% en 2018).

Le TER<sub>(REF GAV)</sub> s'élève à **0,75%** (0,76% en 2018).

Lausanne, le 21 janvier 2020

#### Pour tout renseignement complémentaire :

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

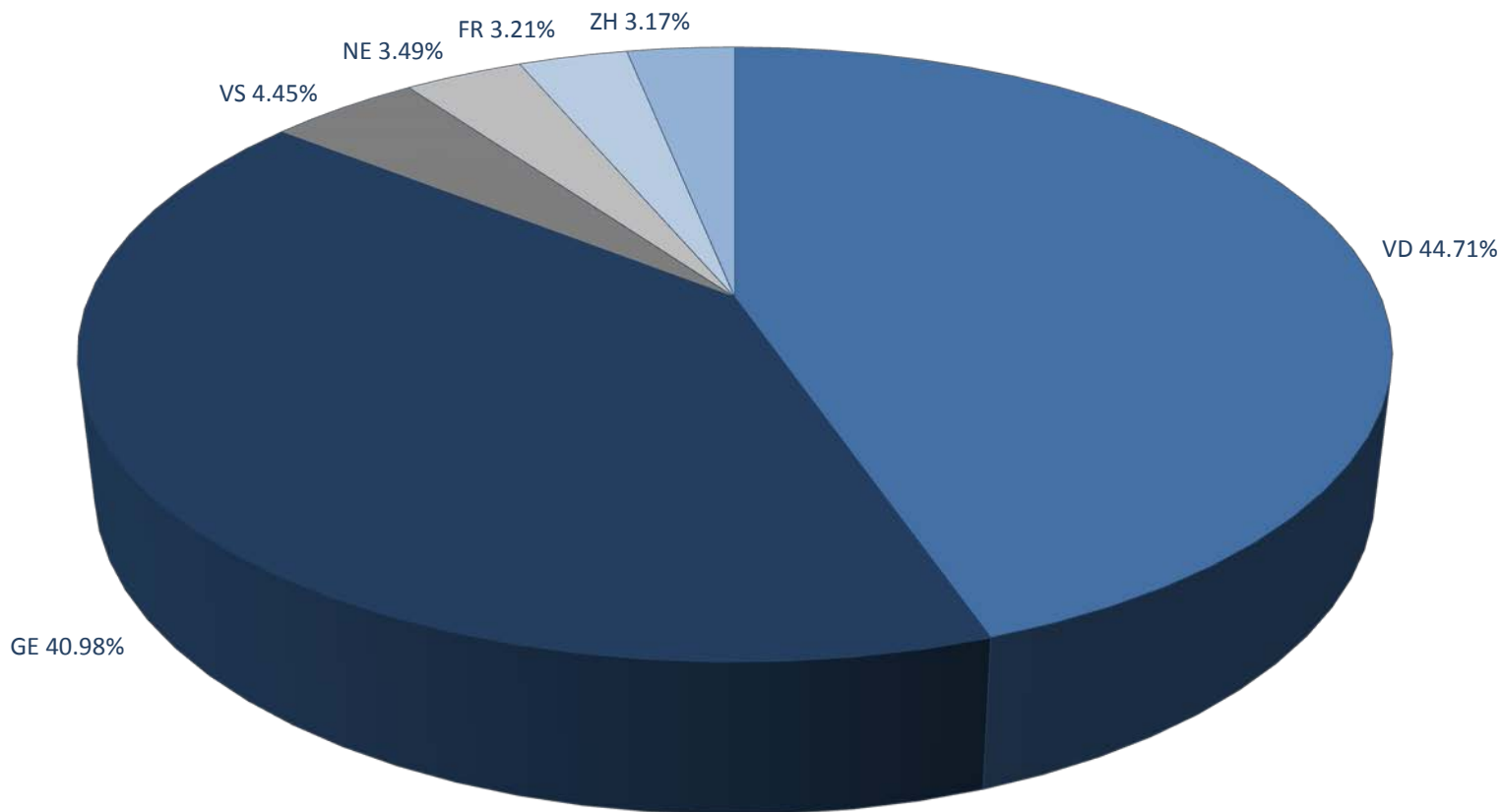
# Résultats de La Foncière

## Exercice 2018-2019

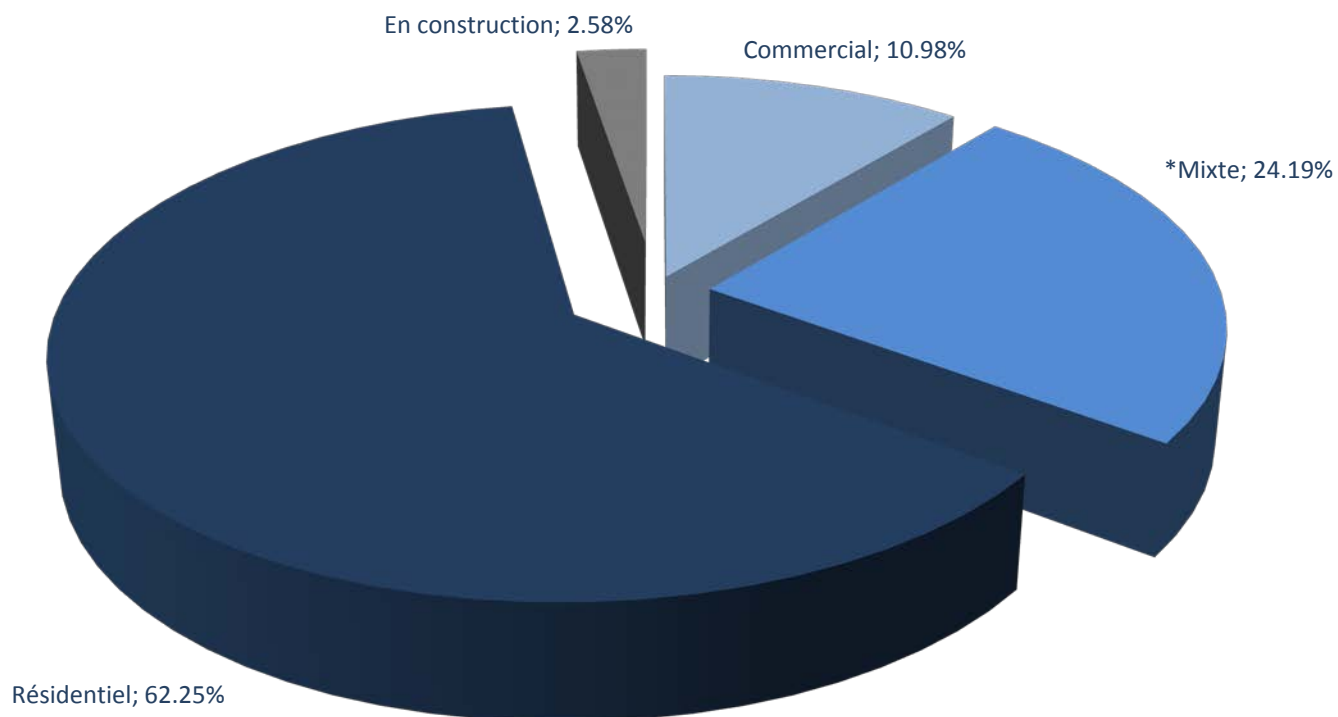
## Chiffres-clés au 30.09.2019

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 464 050 000
Loyers encaissés	CHF	81 405 383
. résidentiel		62,25%
. commercial		10,98%
. mixte		24,19%
. en construction		2,58%
Coefficient d'endettement		19,77%
Vacants		0,74%
Nombre de parts en circulation		12 371 070
Clôture annuelle d'exercice		30 septembre
No de valeur		278 226

## Répartition par canton selon la valeur vénale au 30.09.2019

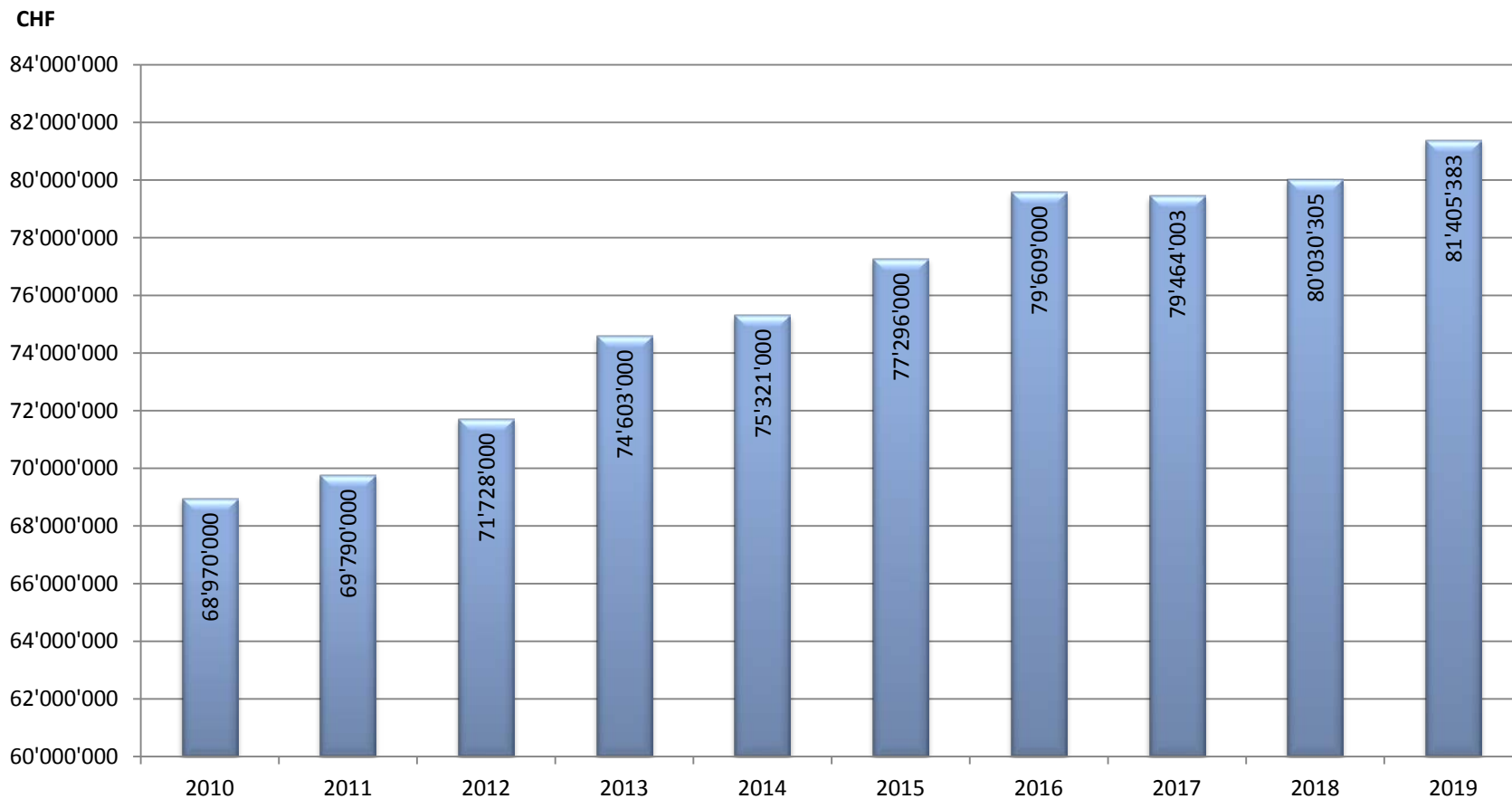


## Répartition par type d'immeuble selon la valeur vénale au 30.09.2019

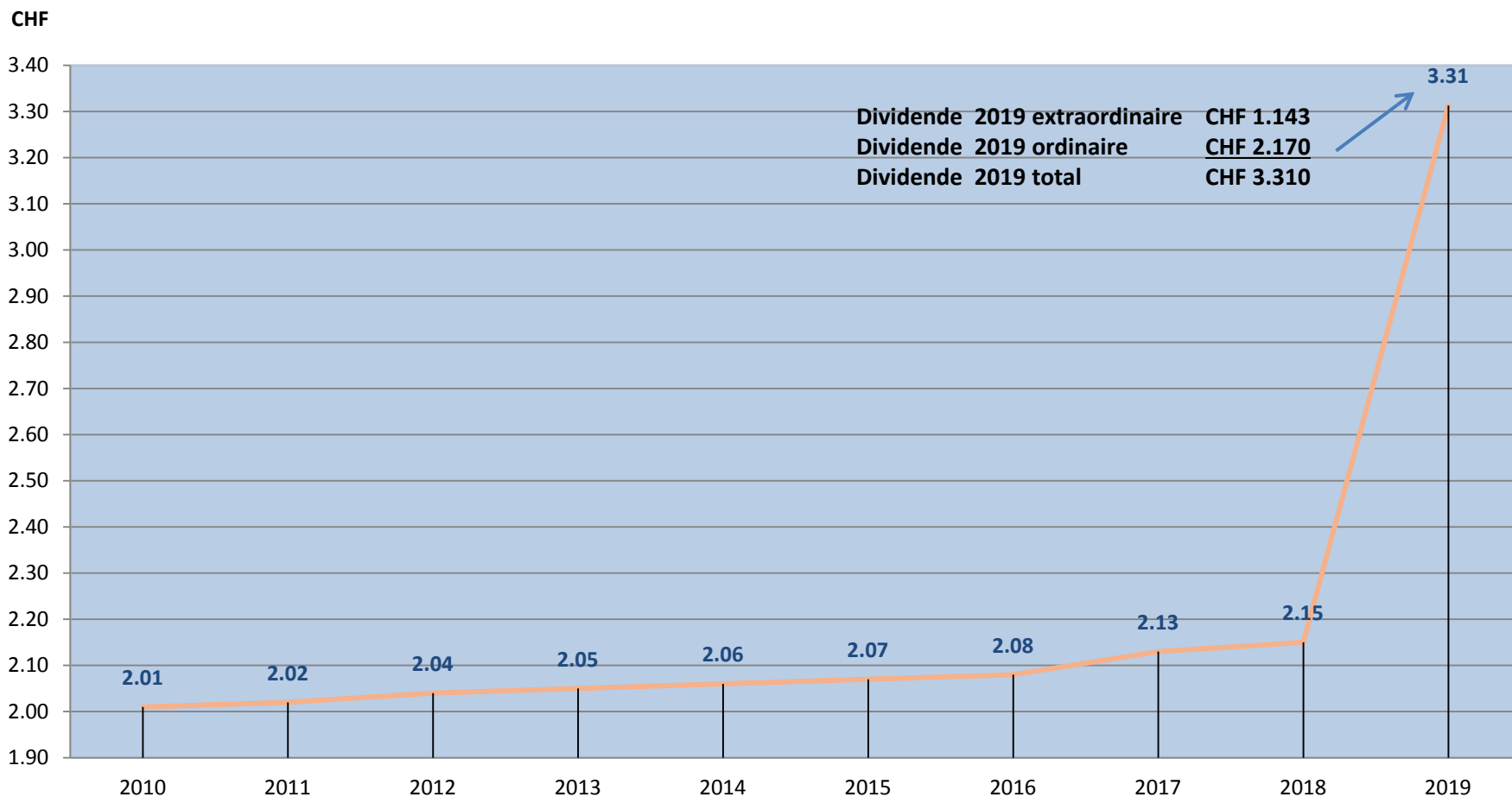


\* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%

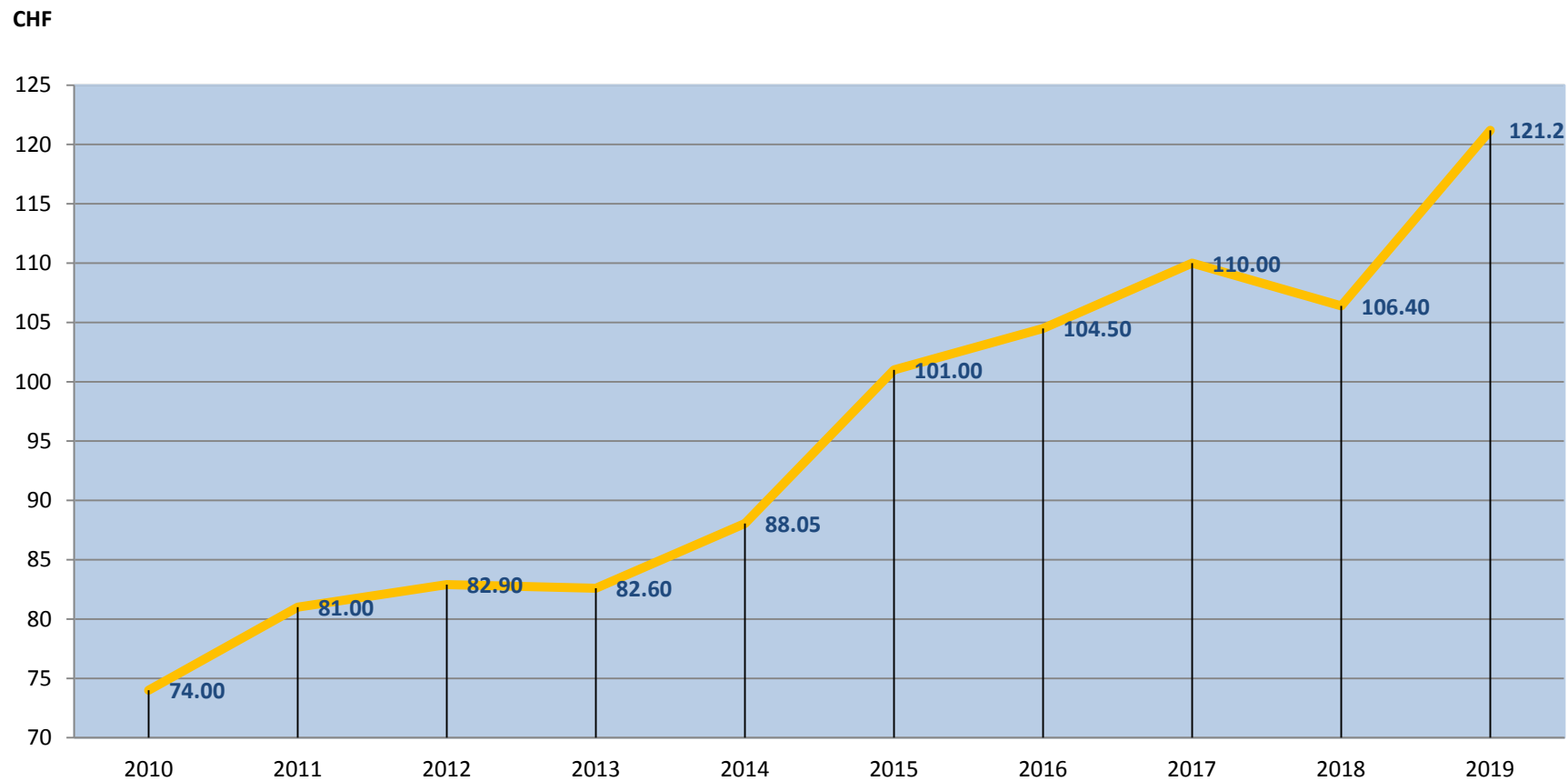
## Loyers encaissés au 30.09.2019



## Dividende au 30.09.2019

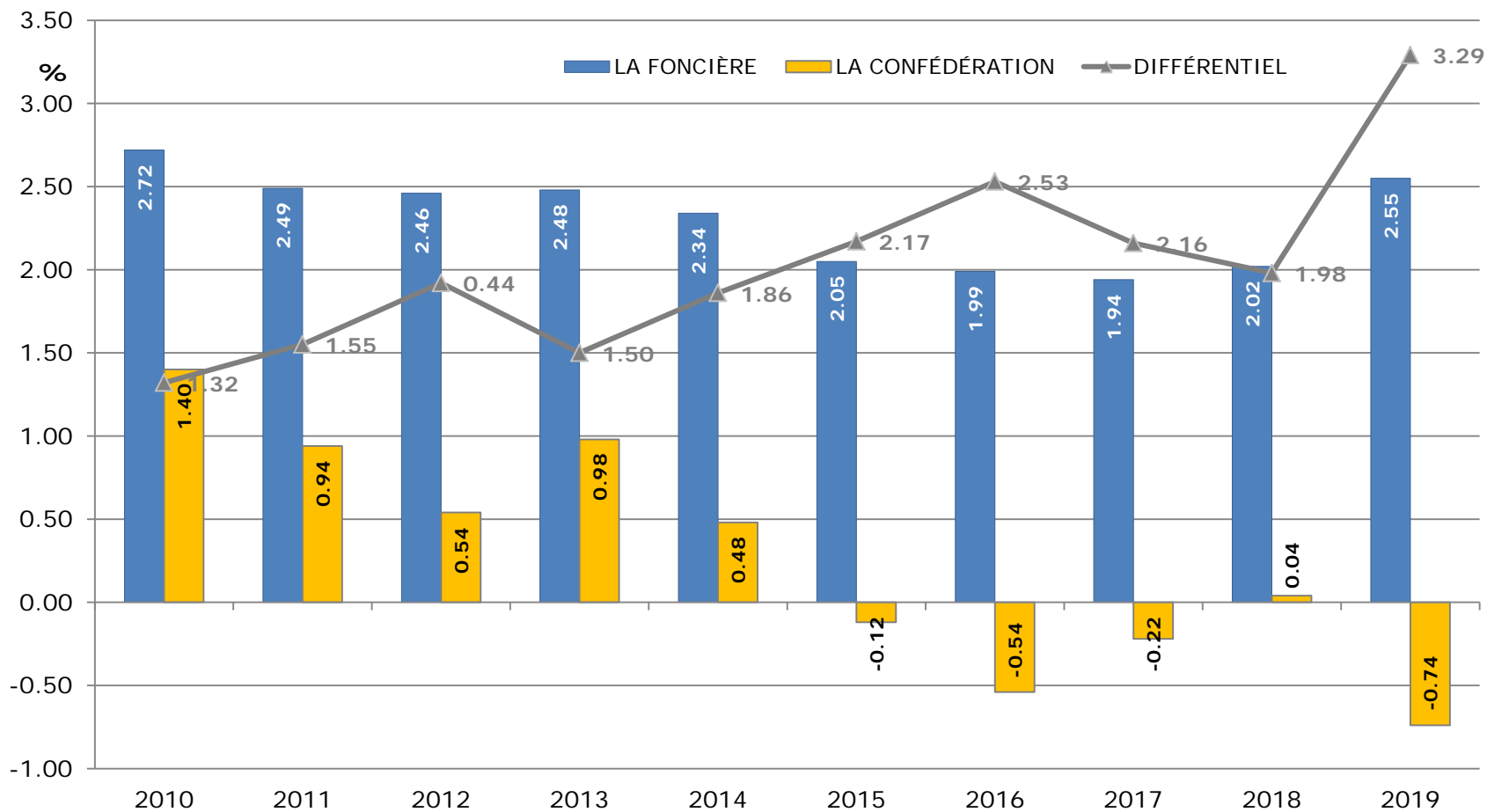


## Cours de bourse au 30.09.2019





## Rendements comparés au 30.09.2019



## Performance au 30.09.2019

Au 30.09.2019	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
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

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

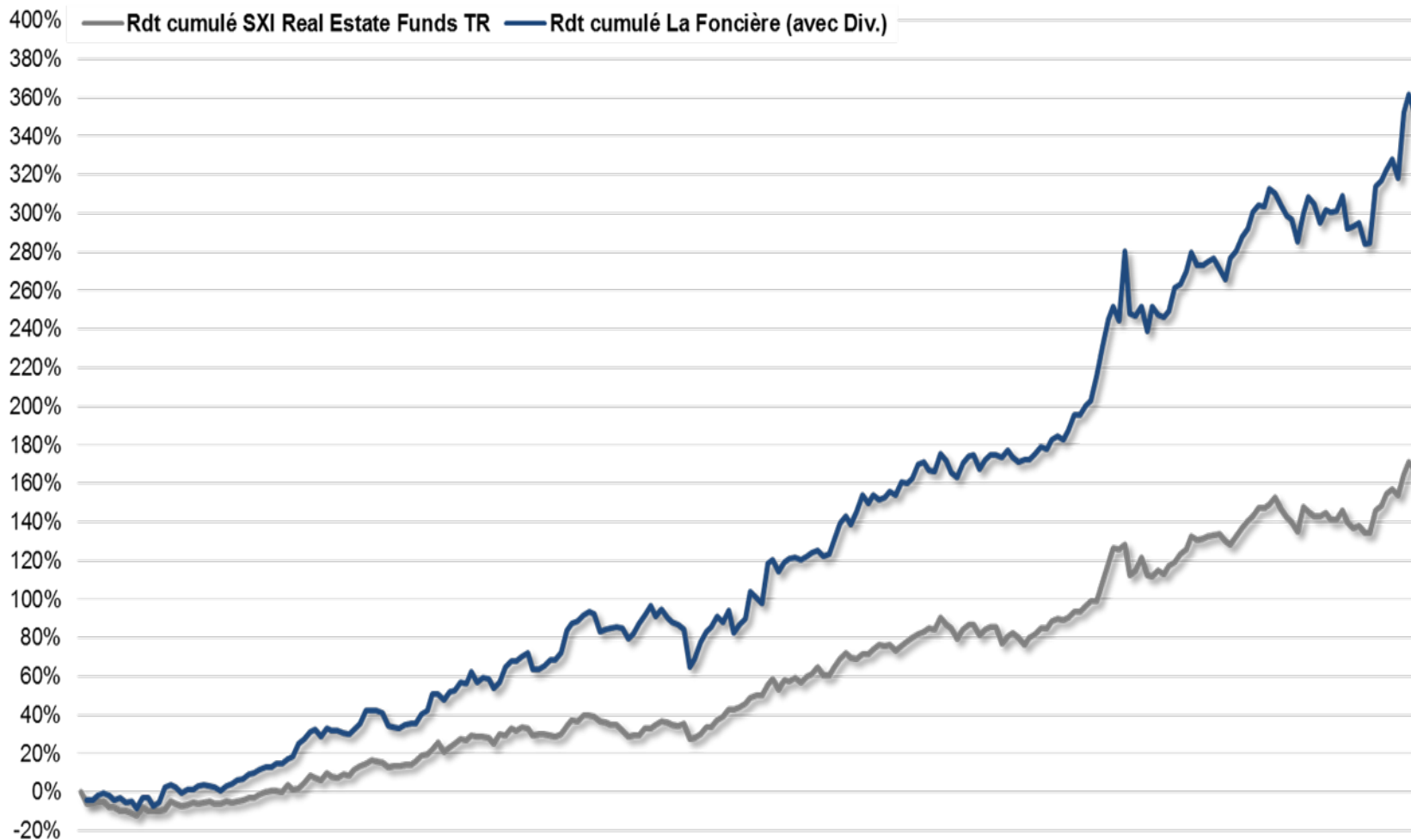
## Performance au 31.12.2019

Au 30.12.2019	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
La Foncière	29,30%	30,73%	50,19%	127,73%
SXI Real Estate Funds TR	20,67%	21,79%	35,56%	81,90%

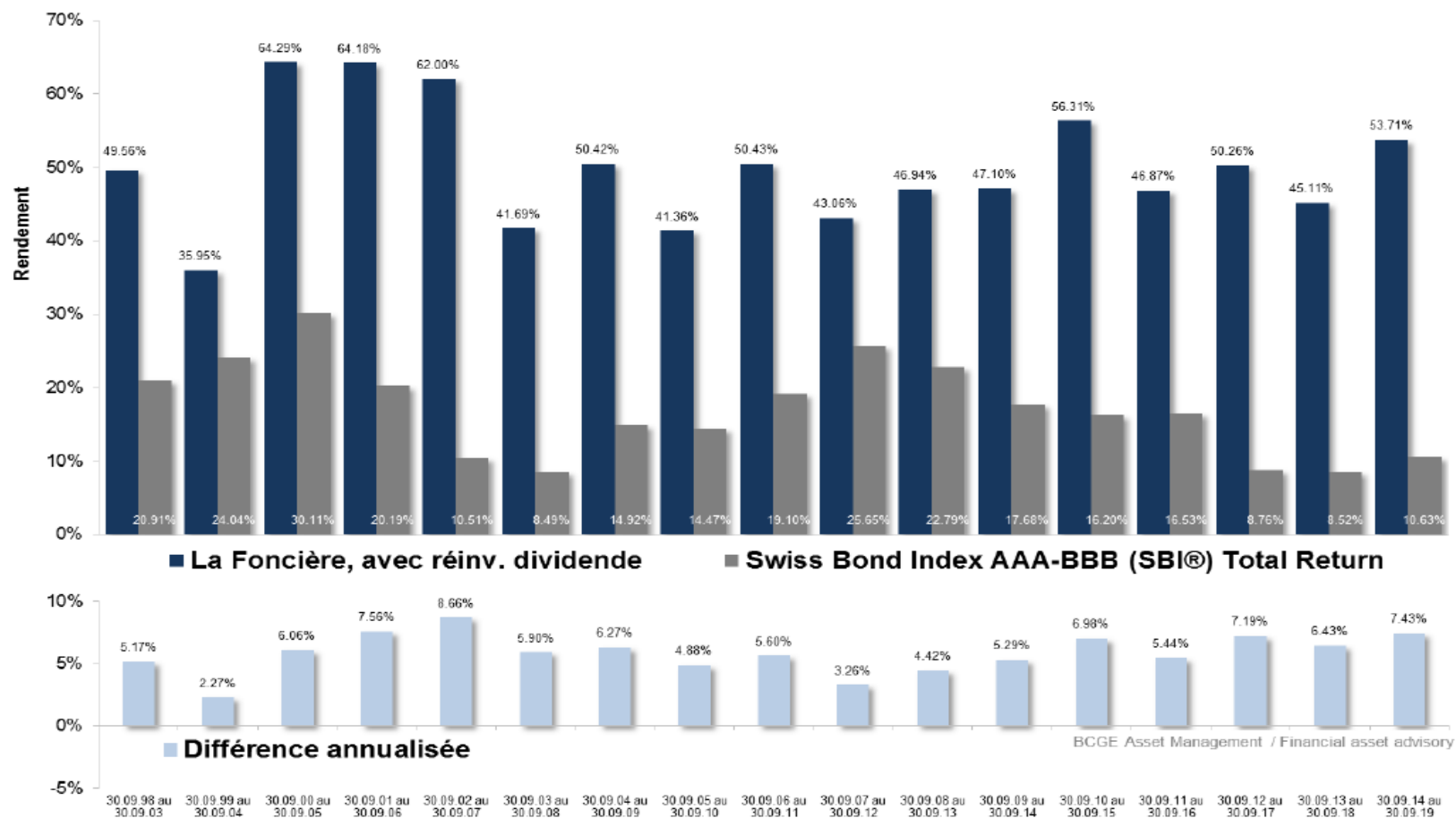
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

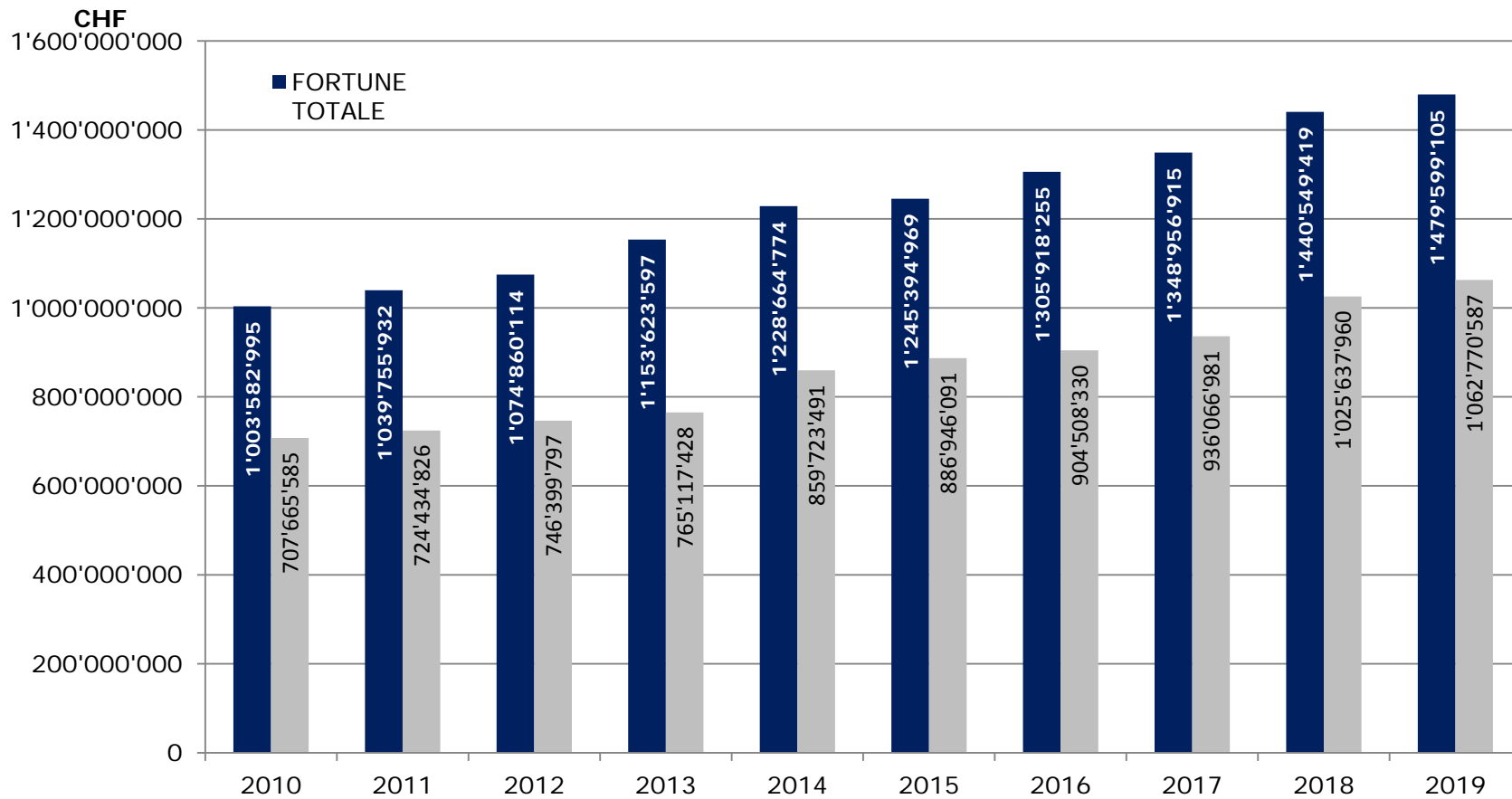
## Performance avec réinvestissement du dividende au 30.09.2019



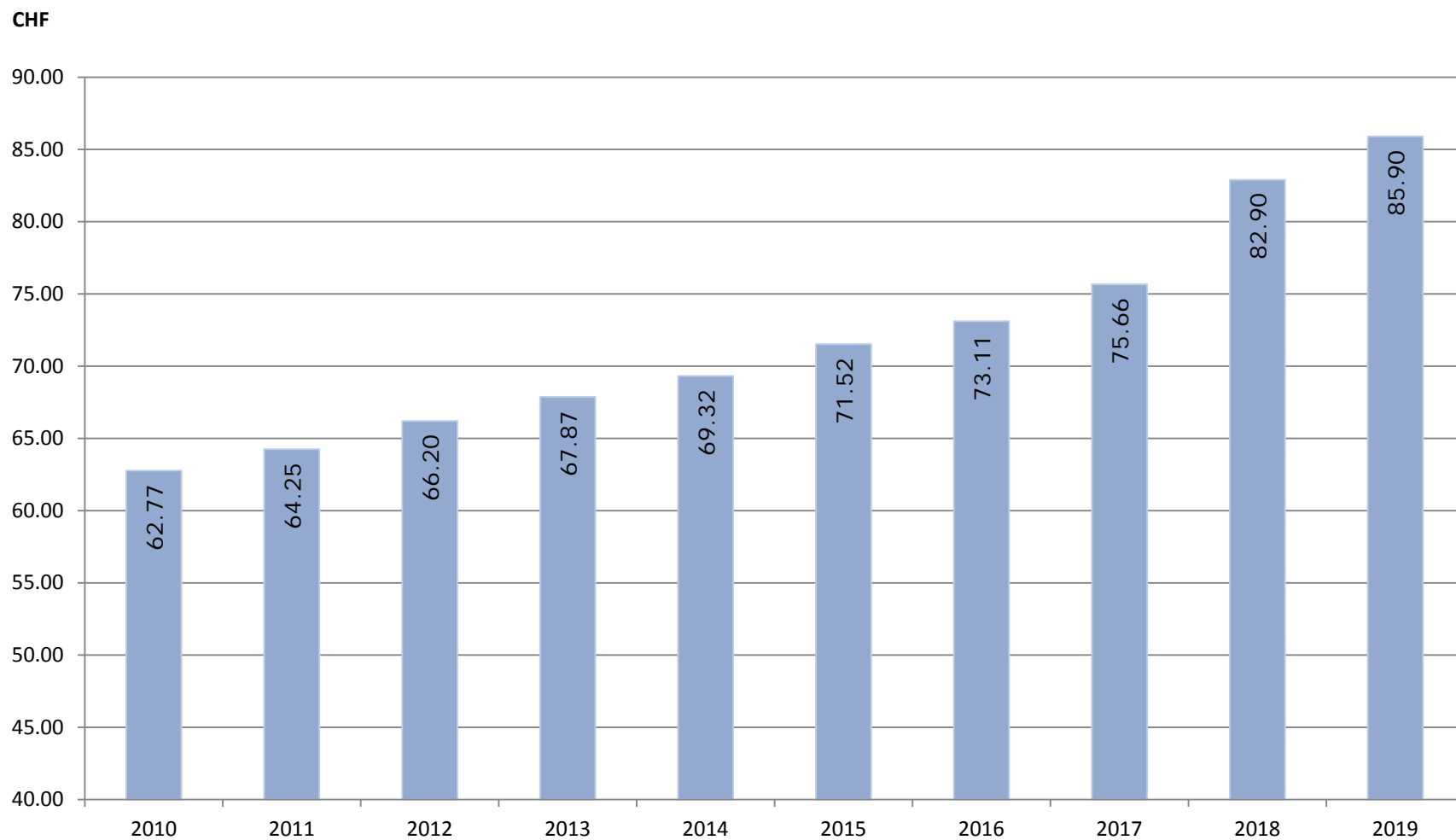
## Performances sur des périodes de 5 années roulantes du 30.09.1998 au 30.09.2019 avec réinvestissement des dividendes



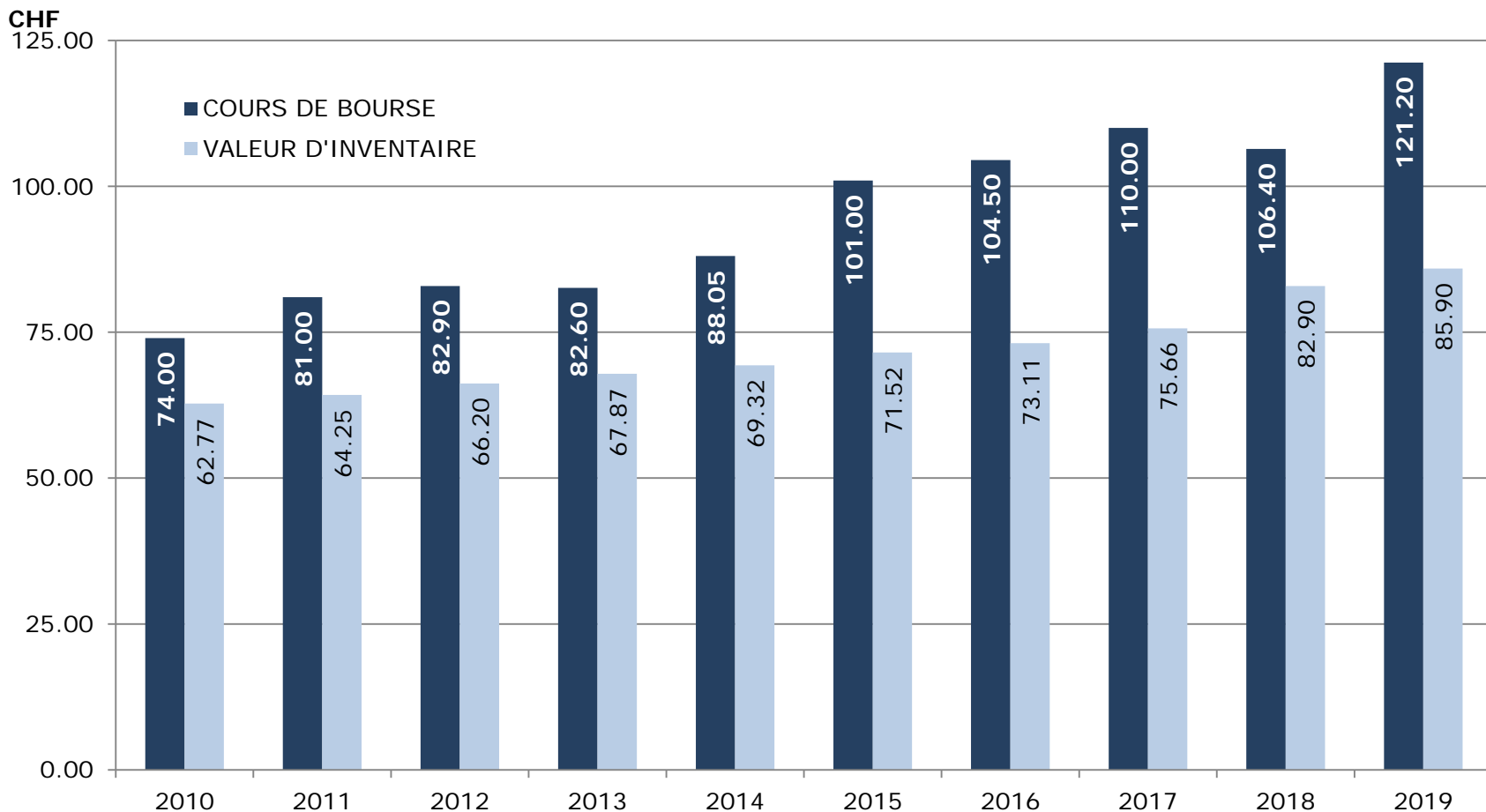
## Fortune totale et fortune nette au 30.09.2019



## Valeur d'inventaire au 30.09.2019



## Cours de bourse et valeur d'inventaire au 30.09.2019





## Indices et performance au 30.09.2019 (calculés selon la directive de la SFAMA)

Taux de perte sur loyer	0,78 %
Coefficient d'endettement	19,77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	48,54 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,75 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,78 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	7,59 %
Rendement du capital investi (ROIC)	5,60 %
Rendement sur distribution	2,72 %
Coefficient de distribution (payout ratio)	145,41%
Agio/disagio	41,09%
Rendement de placement	7,73 %

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



## **Information de presse**

### **La Foncière**

Faits marquants 2019

Résultats de l'exercice 2018-2019

# Faits marquants 2019

## Les Rencontres La Foncière

Le 11 juin 2019, plus de 200 invités ont assisté aux Rencontres La Foncière au Musée Olympique à Lausanne dont le thème portait sur « Le bruit et la ville ».

Contrairement aux autres pollutions liées à la chimie, l'eau et l'air, la pollution sonore a toujours existé à travers les âges. Liée aux activités humaines, la pollution sonore a toutefois changé de nature. Lors de la phase d'industrialisation du 19<sup>e</sup> siècle, les bruits urbains sont d'abord perçus positivement. Hors de toute réglementation, ils représentaient la rançon du développement économique.

Valérie Lemaigre, économiste en chef de la Banque Cantonale de Genève, invitée régulière des Rencontres, dresse le portrait de l'économie mondiale.

## Prix décernés

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

Pour la 6<sup>e</sup> année consécutive, La Foncière a décerné, le 28.06.2019, lors de la cérémonie des promotions prix et bourses 2019 de l'ECAL, le « Prix La Foncière » à un étudiant ayant obtenu son Bachelor en Communication visuelle, option Photographie, et s'étant distingué par un travail remarquable exécuté sur le thème du bâti.

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

Pour la 8<sup>e</sup> année consécutive, La Foncière a décerné, le 26.11.2018, lors de la cérémonie de remise des diplômes 2018 de l'IEI, le « Prix La Foncière » à l'étudiant ayant réalisé la meilleure moyenne générale durant sa formation post-grade.

## Créations de logements réalisés et en cours de réalisation

**Rue de Lyon 77, Genève** : 34 logements sont en cours de finition.

**Rue des Pâquis/Rue du Môle, Genève** : 16 logements ont été réalisés.

**Rue du Valentin 30-34, Lausanne** : 8 logements sont en cours de réalisation.

**Rue de la Servette 89-91, Genève** : la surélévation, en vue de la création de 17 logements, a été interrompue.

Sur recommandation des ingénieurs, qui ont détecté une faiblesse structurelle dans les dalles remontant à la construction, les locataires ont, par mesure de précaution, été invités à libérer les lieux dans un délai court mais raisonnable. Un important dispositif a été mis en place pour aider les locataires, tant résidentiels que commerciaux, à se reloger, d'abord à court terme puis de façon définitive.

Une fois la phase de sécurisation des personnes achevée, les travaux de sécurisation de l'immeuble ont été entrepris. Différentes variantes de rénovation ou de déconstruction/reconstruction ont été étudiées. C'est cette dernière qui a été retenue après la clôture de l'exercice, car elle permettra d'offrir des logements qui répondent au mieux aux besoins du marché, tout en étant plus rapide à exécuter.

# Résultats de l'exercice 2018-2019

## Distribution extraordinaire

Un dividende extraordinaire de CHF 1.143, prélevé sur la réserve de réinvestissement, a été payé le 23 septembre 2019.

## Dividende ordinaire : nouvelle progression

Le dividende, distribué par La Foncière en 2020 pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2019, est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à **CHF 2.17** (CHF 2.15 en 2018 et CHF 2.13 en 2017).

Le trend haussier du dividende se maintient.

## Cours de bourse en forte hausse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 99.30 et CHF 127.00 pour clôturer en fin d'exercice à **CHF 121.20**, en forte hausse comparé à CHF 106.40 à la fin de l'exercice 2018, soit **13,91%**.

## Rendement et performance remarquables

Grâce au paiement du dividende extraordinaire, le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de **2,72%**. Il est largement supérieur à celui des obligations de la Confédération, lesquelles sont à nouveau négatives, soit à -0,74%. Le différentiel entre ces deux chiffres explique l'attrait de l'immobilier.

La performance sur l'exercice, soit l'évolution du cours de bourse additionnée au dividende, est de **17,43%**, supérieure à l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR qui affiche 13,00%.

## Progression de la valeur vénale et de la fortune nette

La valeur vénale du patrimoine immobilier de La Foncière s'élève à **CHF 1'464'050'000.-**. Elle est en augmentation de CHF 43'700'000.- par rapport à l'exercice précédent, soit **3,08%**. La valeur vénale des immeubles est estimée par un collège d'experts indépendants agréés par la FINMA. L'évaluation s'effectue selon la méthode Discounting Cash Flow (DCF). Cette dernière est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble et tient compte de ses spécificités propres et de celles de son environnement, pour estimer les revenus et les dépenses sur une période de dix ans. L'actualisation de ce flux ainsi que de la valeur résiduelle permet d'obtenir la valeur vénale correspondant au prix qui pourrait être obtenu si on vendait l'immeuble avec soin au moment de l'évaluation.

Les dettes hypothécaires s'élèvent à **CHF 289'470'000.-**, en hausse par rapport à l'exercice 2018. Cette charge hypothécaire représente **19,77%** de la valeur vénale de tous les immeubles contre 18,41% au 30 septembre 2018, ce qui est inférieur à la limite légale de 33%.

La fortune nette du Fonds atteint **CHF 1'062 millions** à la clôture de l'exercice, contre CHF 1'025 millions l'année précédente.

La valeur d'inventaire s'élève dès lors à **CHF 85.90** contre CHF 82.90 l'année dernière (+3,61%).

## Répartition par canton et par type d'immeuble

Dans l'ensemble, la répartition du parc immobilier de La Foncière reste quasiment identique par rapport à celle de l'exercice précédent.

Selon la valeur vénale, les immeubles du parc se répartissent comme suit :

Résidentiel	62,25%
Mixte	24,19%
Commercial	10,98%
En construction	2,58%
<hr/>	
VD	44,71%
GE	40,98%
VS	4,45%
NE	3,49%
FR	3,21%
ZH	3,17%

## Location / structure des loyers

Les loyers encaissés s'élèvent à **CHF 81'405'383.-**, en hausse de **1,72%**. La progression est due aux logements nouvellement créés et aux adaptations effectuées en cours d'exercice.

## Taux de vacance insignifiant

Alors que la hausse du taux de vacance des logements est générale en Suisse, celui des immeubles de La Foncière reste toujours extrêmement bas. Au 30 septembre 2019, 11 logements sur un total de 4'233 étaient vacants.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à **0,74%** du revenu annuel (0,92% en 2017-2018).

## Les indices SFAMA

La Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) impose la publication d'indices pour tous les fonds immobiliers. Au 30.09.2019, les plus importants étaient :

Taux de perte sur loyer	0,78%
Coefficient d'endettement	19,77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	48,54%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,75%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,78%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	7,59%
Rendement du capital investi (ROIC)	5,60%
Rendement sur distribution	2,72%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	145,41%
Agio/disagio	41,09%
Rendement de placement	7,73%

	Benchmark	La Foncière
performance 1 an	+13,00%	+17,43%
performance 3 ans	+14,61%	+24,26%
performance 5 ans	+36,43%	+53,71%

## Une progression régulière

La Foncière poursuit depuis de nombreuses années une stratégie très claire qui consiste à privilégier les acquisitions d'immeubles de logements situés dans des zones urbaines de Suisse romande. Les opportunités sont actuellement rares, vu le contexte particulier des marchés financiers.

La Foncière attache une grande importance à la mise en valeur de son patrimoine en investissant dans des transformations de qualité. Qu'il s'agisse de surélévations, de l'aménagement d'anciens combles ou de rénovations de façades, le souci de la qualité est permanent.

La Foncière pratique une politique de gestion dynamique et poursuit sa croissance sans faire, cependant, la course à la croissance.

La Foncière adhère ainsi parfaitement à ses valeurs de

- > régularité du résultat
- > équilibre du portefeuille

contribuant ainsi à la sérénité de l'investisseur.