

Communiqué de presse

La fortune nette dépasse le seuil de CHF 1 milliard

Dans un marché marqué par une augmentation générale du taux de vacance des logements et des baisses de loyers dans certaines régions, La Foncière affiche des résultats en hausse et des pertes de loyers infimes.

Une fortune en augmentation

A la clôture de l'exercice au 30 septembre 2018, la fortune totale du fonds s'élève à **CHF 1.440 milliard**, en hausse de 6.8%. La valeur nette du fonds s'établit à **CHF 1.025 milliard**, soit en augmentation de 9.5% par rapport à l'exercice précédent.

Le coefficient d'endettement représente **18.41%** de la valeur vénale de tous les immeubles (18.98% en 2017).

Hausse du dividende et du rendement

Compte tenu du split opéré le 21 février 2018, dans la proportion de 1:10, La Foncière a augmenté son dividende qui passe à **CHF 2.15** (CHF 2.13 en 2017). La tendance à la hausse est ainsi maintenue depuis vingt ans.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'élève à **12.38%** (6.33% en 2017). Le rendement du capital investi (ROIC) s'élève à 8.58% (4.6% en 2017). Le rendement sur distribution s'élève à 2.02% (1.94% en 2017).

Le TER_(REF GAV) s'élève à 0.76% (0.77% en 2017).

Le cours de bourse a fluctué entre CHF 103.10 et CHF 111.90, pour clôturer à CHF 106.40, en légère diminution par rapport à l'année précédente (CHF 110.00 en 2017).

La performance à 1 an s'élève à -1.40% alors que le Benchmark affiche -2.13%. Sur cinq ans, la performance de La Foncière s'élève à 43.01% alors que le Benchmark affiche 31.74%.

Le taux de perte sur loyer demeure infime à **1.37%** (1.02% en 2017).

Lausanne, le 21 janvier 2019

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>

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.



Information de presse

La Foncière

Faits marquants 2018

Résultats de l'exercice 2017-2018

Faits marquants 2018

Les Rencontres La Foncière

Le 19 juin 2018, plus de 200 invités ont assisté aux Rencontres La Foncière au Mandarin Oriental à Genève.

Vincent Callebaut, architecte visionnaire et concepteur de l'Archibiotique a expliqué sa vision, symbolisée par le concept de « cités fertiles », un concept qu'il décline tant sur des projets futuristes que dans des constructions en cours de réalisation.

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 5^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 28.06.2018, lors de la cérémonie des promotions prix et bourses 2018 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^e 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 Gautier 10-12, Genève : 5 logements ont été créés en surélévation.

Rue de Vermont 8, Genève : 14 logements ont été créés en surélévation.

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

Rue de la Servette 89-91, Genève : 17 logements sont en cours de réalisation.

Rue des Pâquis/Rue du Môle, Genève : 14 logements sont en cours de réalisation.

Rue du Valentin 34, Lausanne : 4 logements sont en cours de réalisation.

Résultats de l'exercice 2017-2018

Split de la part

Il a été procédé à un split de la part La Foncière dans un rapport de 1:10 le 21 février 2018, améliorant ainsi la liquidité dans les échanges boursiers.

Dividende : nouvelle progression

Le dividende, distribué par La Foncière en 2018, est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à **CHF 2.15** (CHF 2.13 en 2017 et CHF 2.08 en 2016, tenant compte du split).

Le trend haussier du dividende se maintient.

Cours de bourse en légère consolidation

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 103.10 et CHF 111.90 pour clôturer en fin d'exercice à **CHF 106.40**, comparé à CHF 110.- à la fin de l'exercice 2017.

Rendement intéressant et performance satisfaisante

Le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de **2,02%**. Il est largement supérieur à celui des obligations de la Confédération, lesquelles sont à nouveau positives, soit à +0,04%. 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 **-1,40%**, mais supérieure à l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR qui affiche -2,13% (source Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory).

Progression de la valeur vénale et de la fortune nette

La valeur vénale du patrimoine immobilier de La Foncière s'élève à **CHF 1'420'350'000.-**. Elle est en augmentation de CHF 95'050'000.- par rapport à l'exercice précédent, soit **7,17%**. 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 261'475'000.-**, en hausse par rapport à l'exercice 2017. Cette charge hypothécaire représente **18,41%** de la valeur

vénale de tous les immeubles contre 18,98% au 30 septembre 2017, ce qui est inférieur à la limite légale de 33%.

La fortune nette du Fonds atteint **CHF 1'025 millions** à la clôture de l'exercice, contre CHF 936 millions l'année précédente.

La valeur d'inventaire s'élève dès lors à **CHF 82.90** contre CHF 75.67 l'année dernière (+9,55%).

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	62,38%
Mixte	24,27%
Commercial	11,41%
En construction	1,94%

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

Location /structure des loyers

Les loyers encaissés sont stables. La progression, due aux logements nouvellement créés, et les adaptations effectuées en cours d'exercice, se sont équilibrées.

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 2018, 16 logements sur un total de 4'213 étaient vacants, tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,92% du revenu annuel (0,79% en 2016-2017).

Les indices SFAMA

La Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) impose la publication d'indices pour tous les fonds immobiliers. Au 30.09.2018, les plus importants étaient :

Taux de perte sur loyer	1,37%
Coefficient d'endettement	18,41%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,83%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,76%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,79%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	12,38%
Rendement du capital investi (ROIC)	8,58%
Rendement sur distribution	2,02%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	83,67%
Agio/disagio	28,35%
Rendement de placement	12,65%

	Benchmark	La Foncière
performance 1 an	-2,13%	-1,40%
performance 3 ans	+11,97%	+11,73%
performance 5 ans	+31,74%	+43,01%

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.

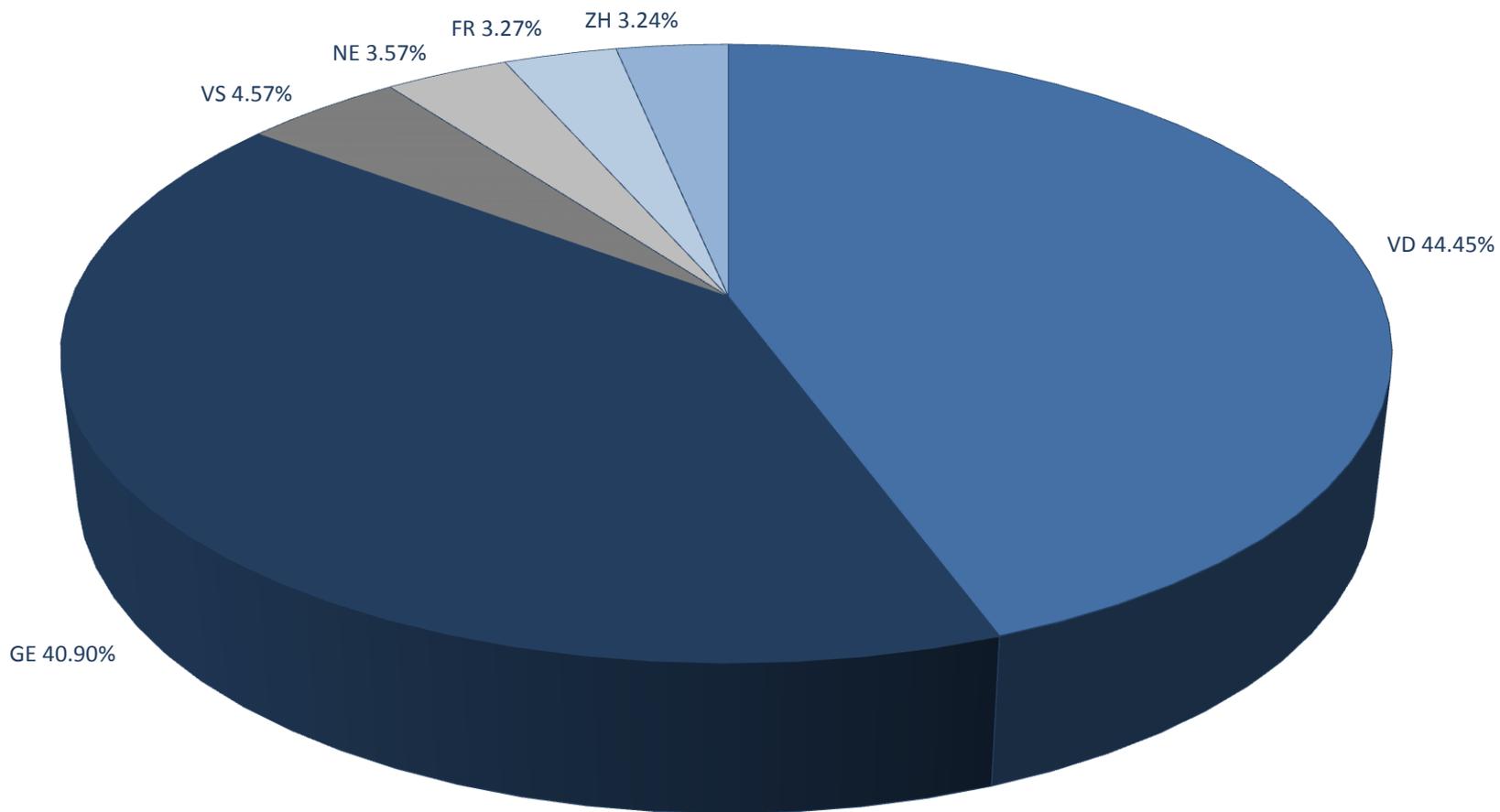
Résultats de La Foncière

Exercice 2017-2018

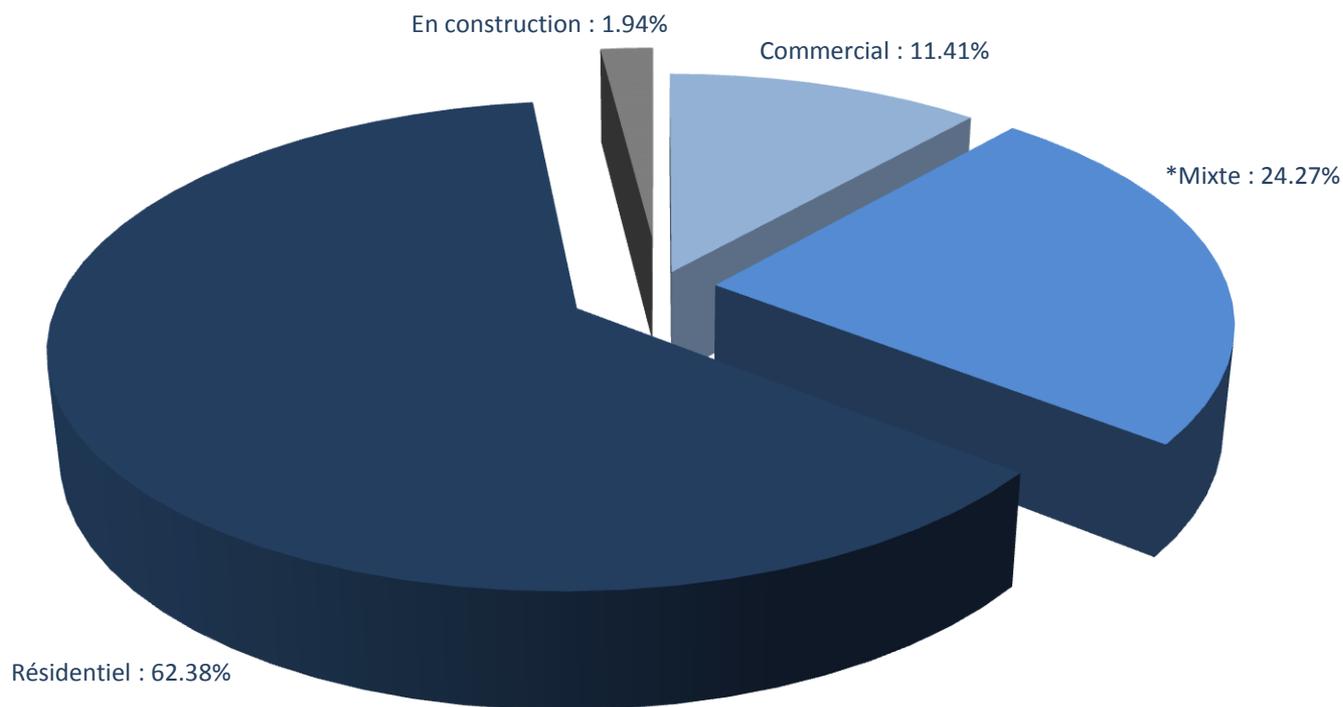
Chiffres-clés au 30.09.2018

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 420 350 000
Loyers encaissés	CHF	80 030 305
. résidentiel		62,38%
. commercial		11,41%
. mixte		24,27%
Coefficient d'endettement		18,41%
Vacants		0,92%
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 30.09.2018

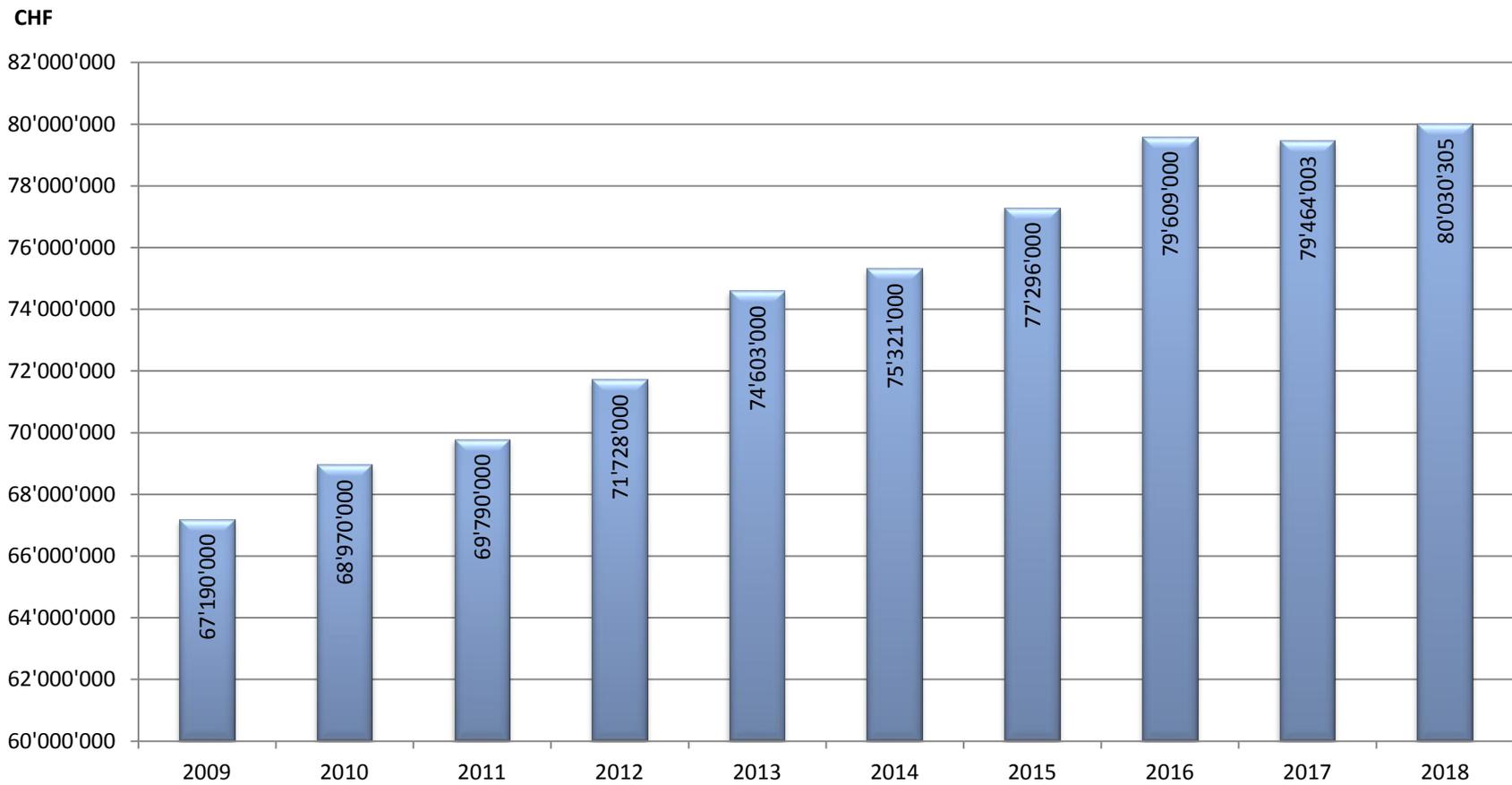


Répartition par type d'immeuble selon la valeur vénale au 30.09.2018

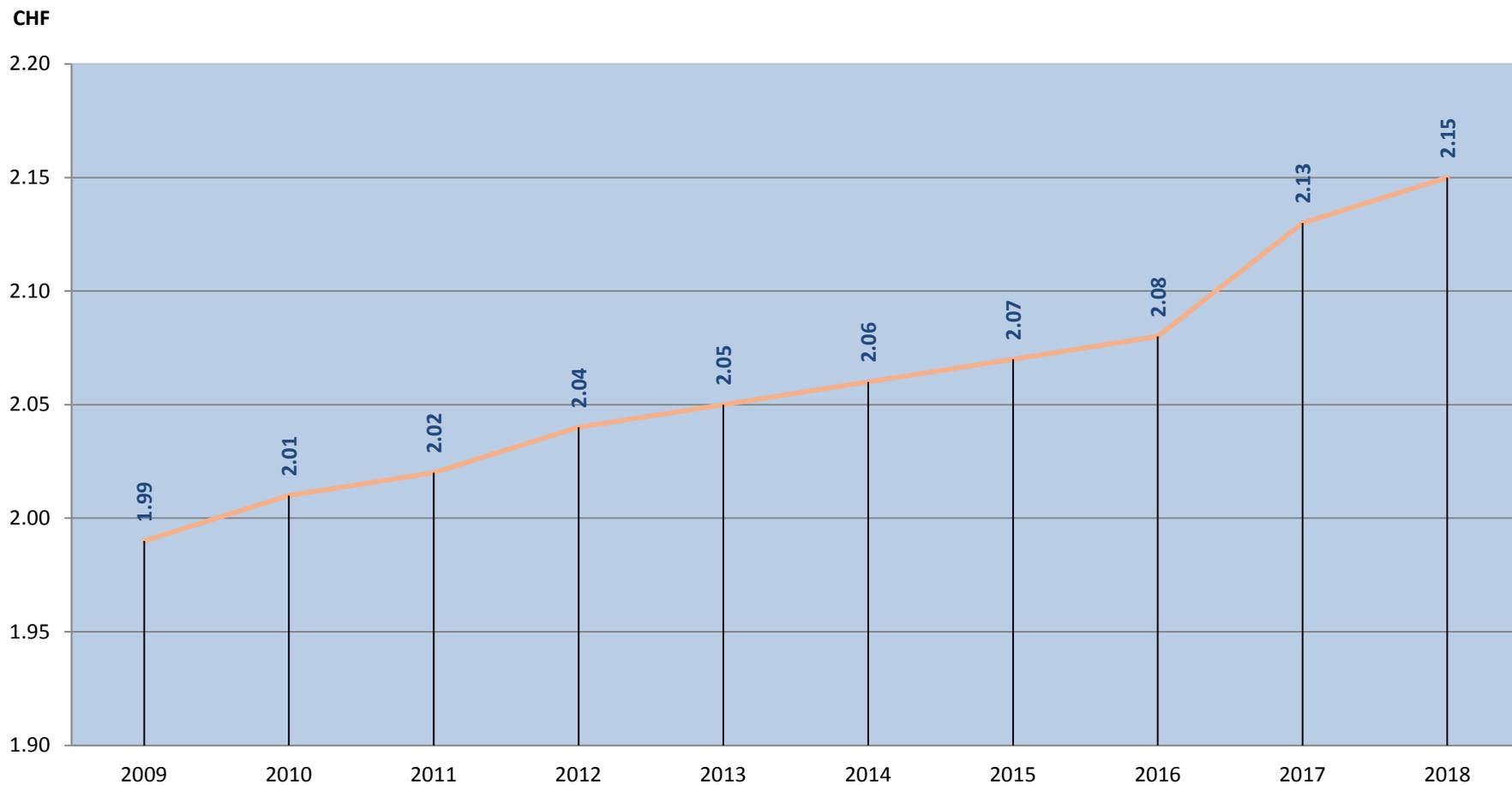


* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%

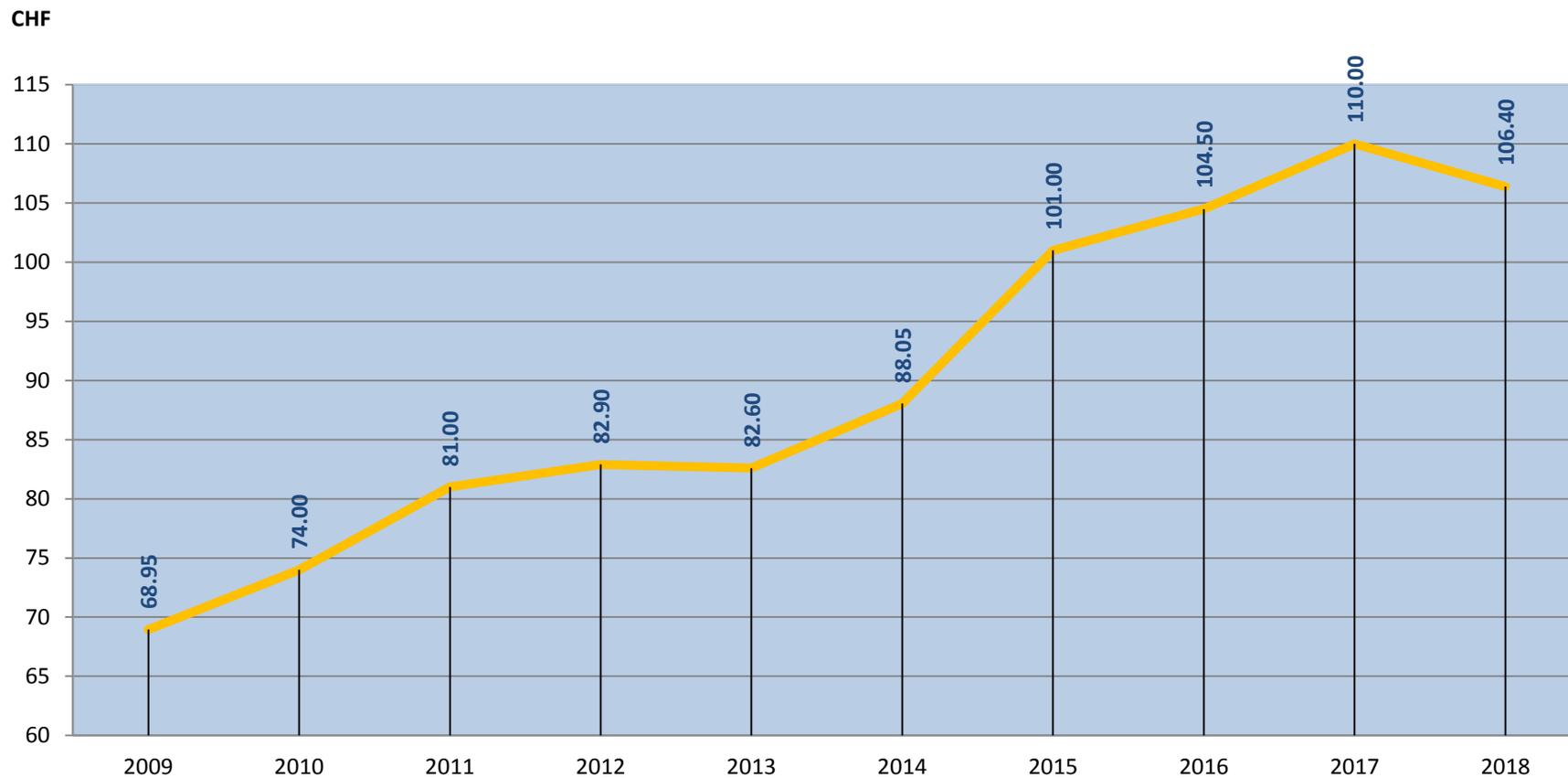
Loyers encaissés au 30.09.2018



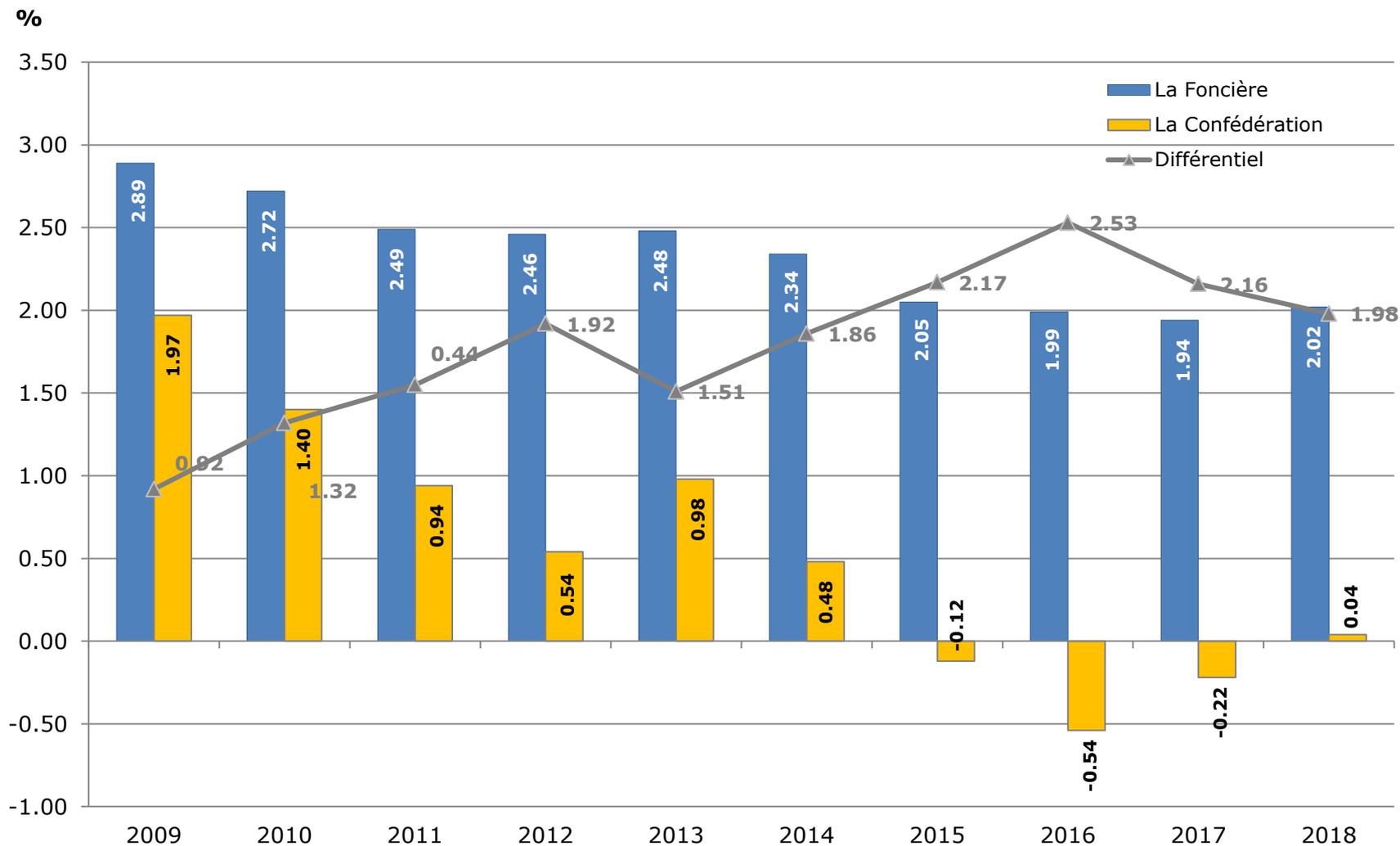
Dividende au 30.09.2018 (recalculé après le split 1:10 du 21.02.2018)



Cours de bourse au 30.09.2018 (recalculé après le split 1:10 du 21.02.2018)



Rendements comparés au 30.09.2018



Performance au 30.09.2018

Au 28.09.2018	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
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

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

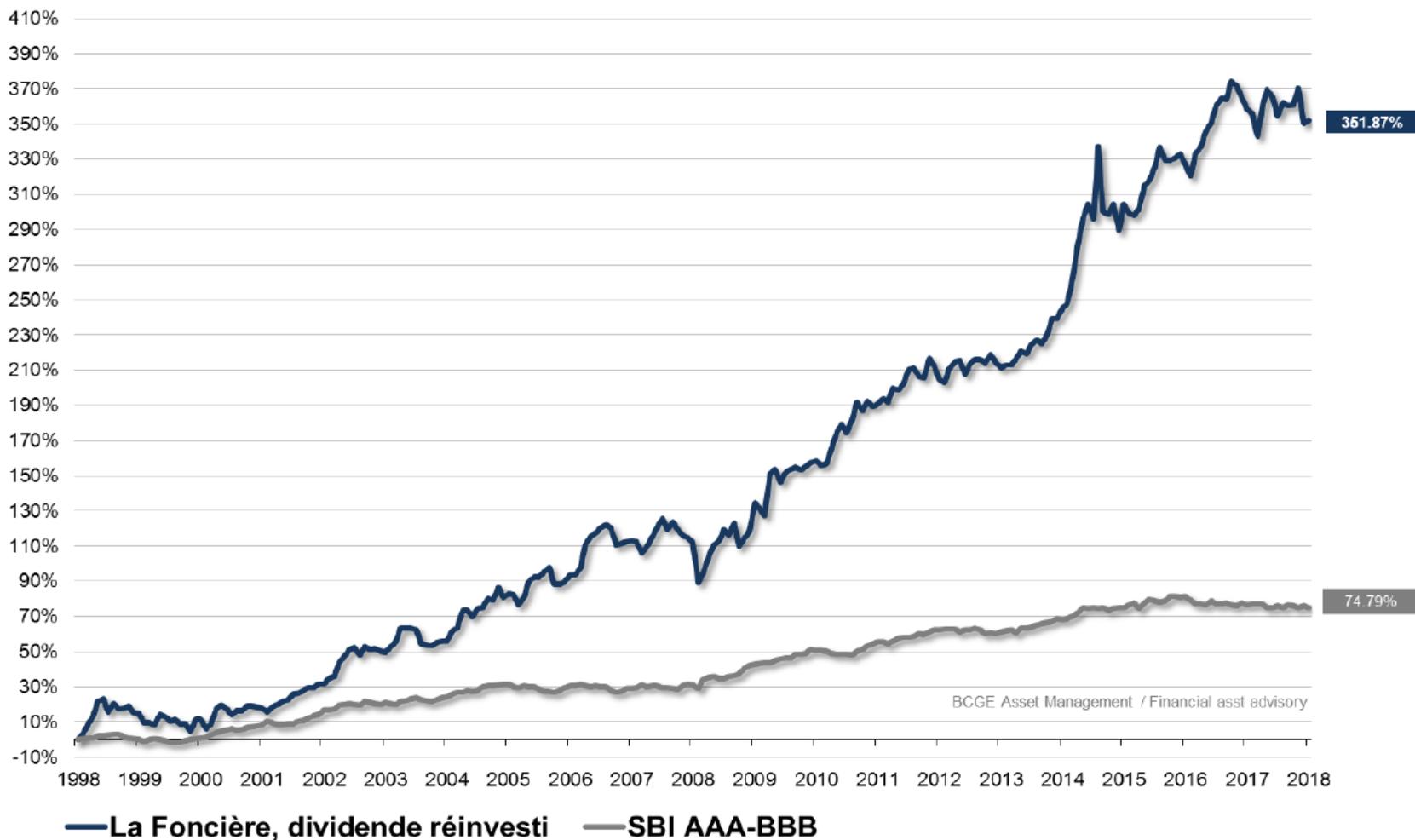
Performance au 31.12.2018

Au 31.12.2018	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
La Foncière	-3.84%	10.06%	39.47%	116.36%
SXI Real Estate Funds TR	-5.32%	7.84%	29.18%	80.31%

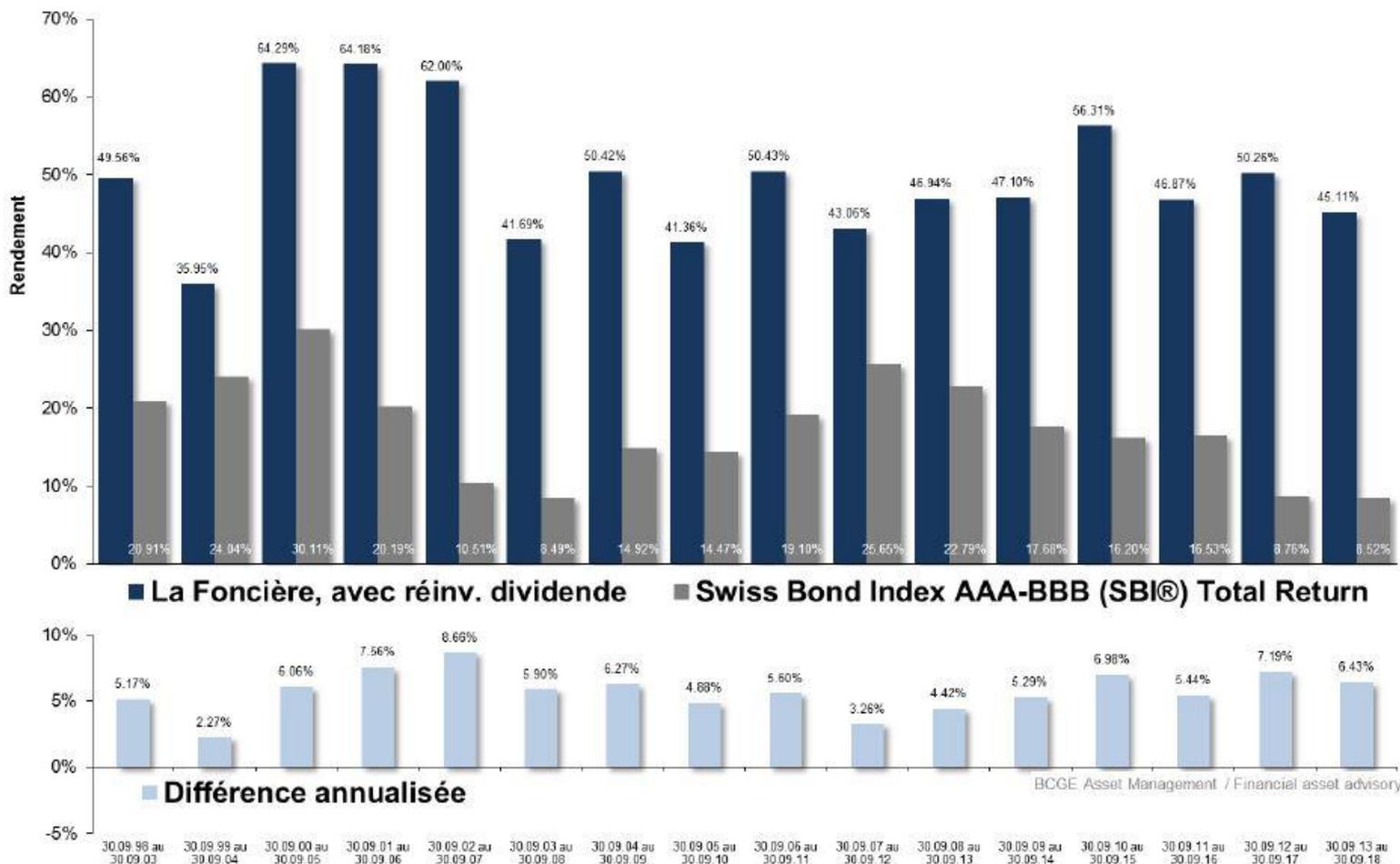
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

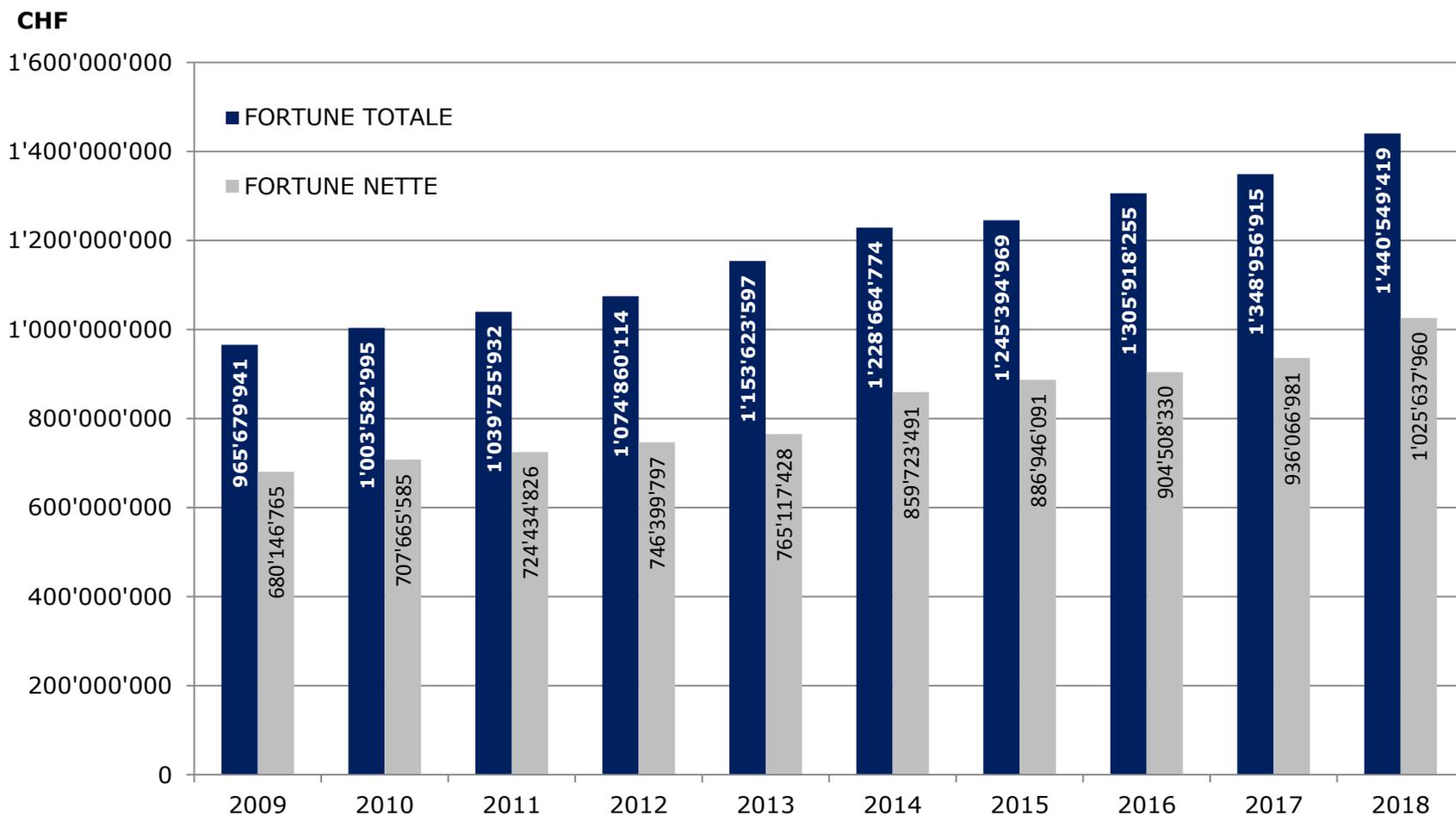
Performance avec réinvestissement du dividende au 30.09.2018



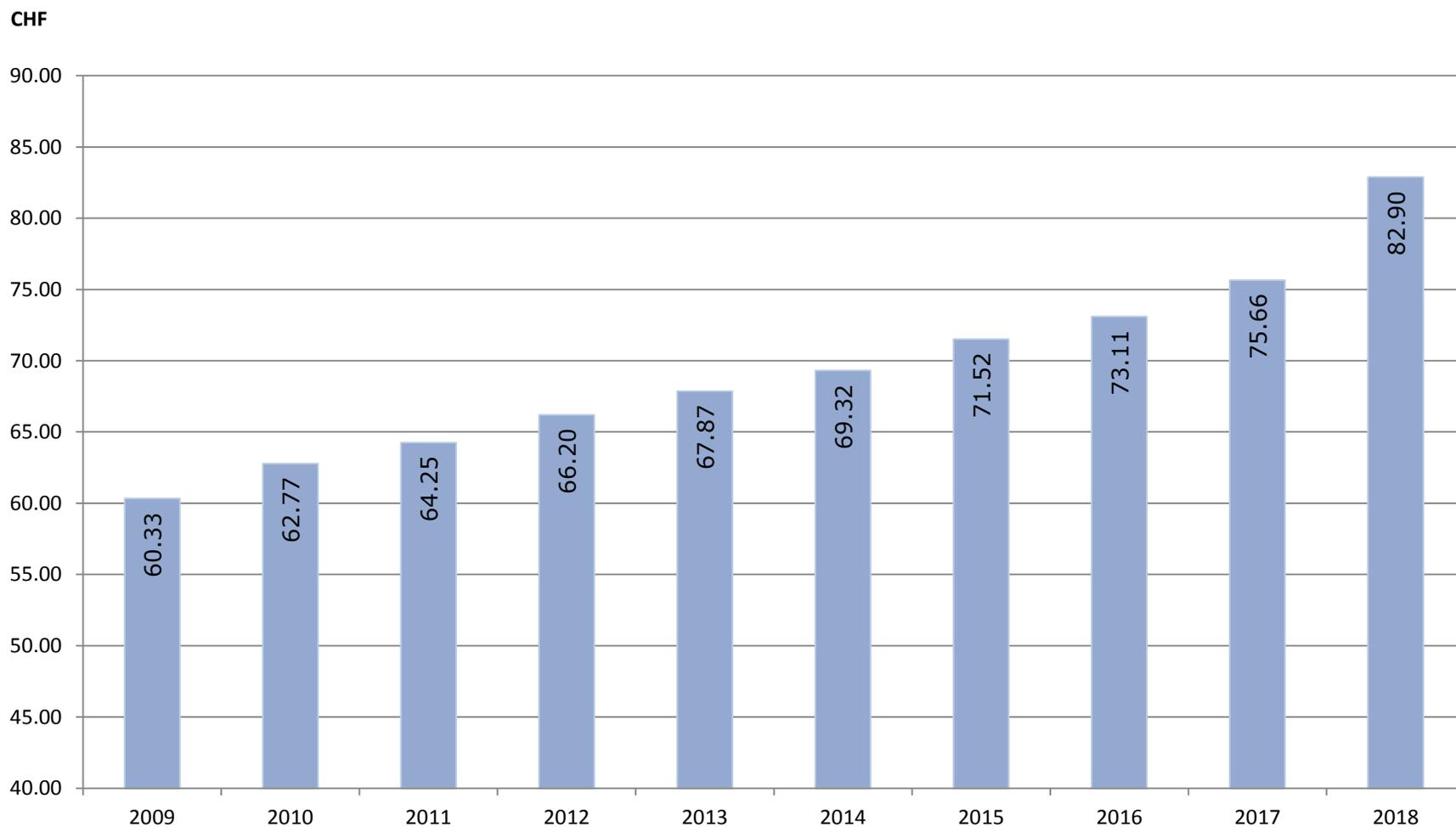
Performances sur des périodes de 5 années roulantes du 30.09.1998 au 30.09.2018 avec réinvestissement des dividendes



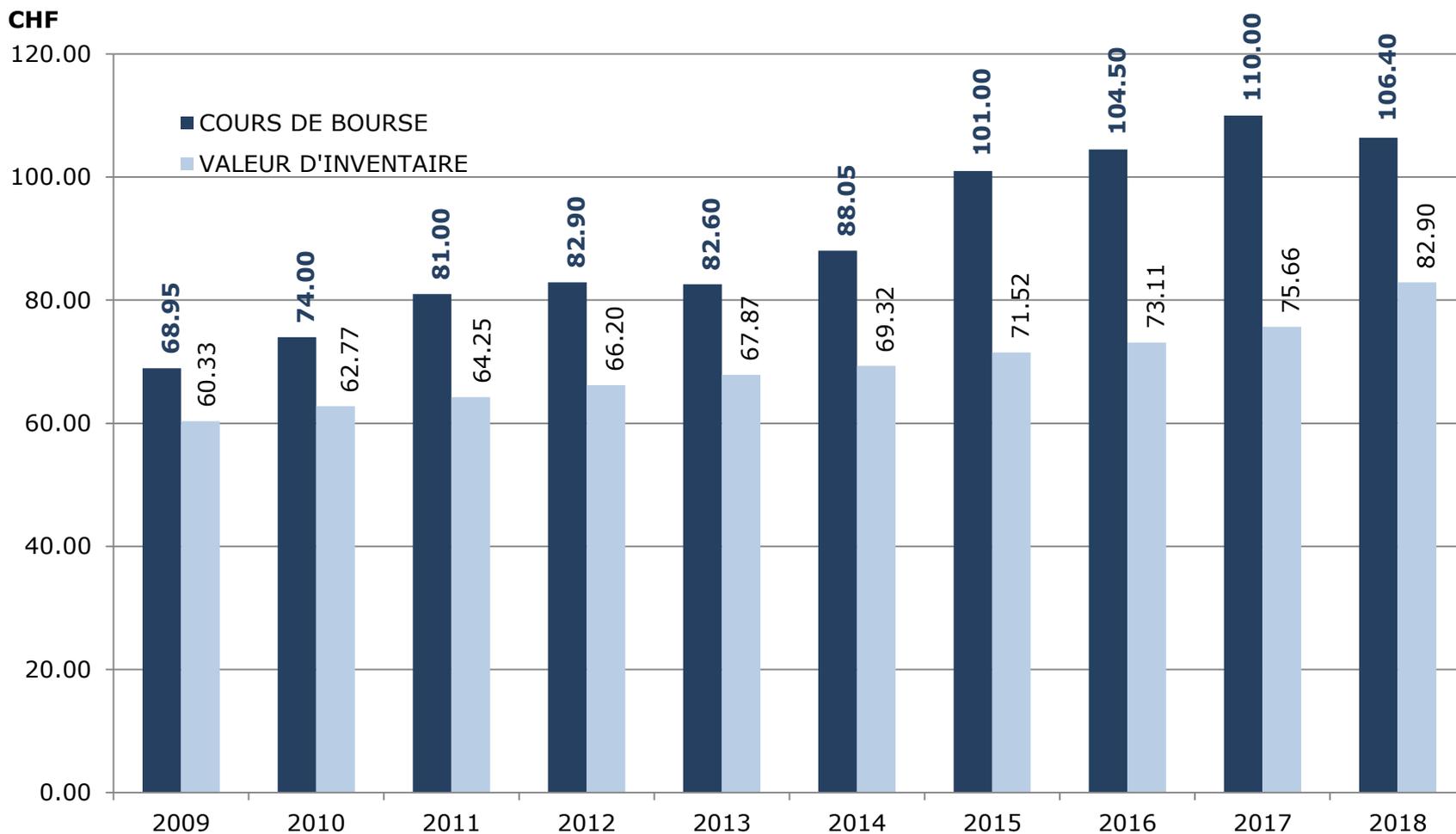
Fortune totale et fortune nette au 30.09.2018



Valeur d'inventaire au 30.09.2018 (recalculée après le split 1:10 du 21.02.2018)



Cours de bourse et valeur d'inventaire au 30.09.2018 (recalculés après le split 1:10 du 21.02.2018)



Indices et performance au 30.09.2018 (calculés selon la directive de la SFAMA)

Taux de perte sur loyer	1,37 %
Coefficient d'endettement	18,41 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,83 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,76 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,79 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	12,38 %
Rendement du capital investi (ROIC)	8,58 %
Rendement sur distribution	2,02 %
Coefficient de distribution (payout ratio)	83,67 %
Agio/disagio	28,35 %
Rendement de placement	12,65 %

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