

**Ad-hoc Mitteilung gemäss Art.53 Kotierungsreglement (KR)  
Pressemitteilung**

## **Deutlicher Anstieg der Ergebnisse, grosse Projekte im Gange**

**La Foncière weist deutlich steigende Ergebnisse aus und baut ein sehr bedeutendes Projekt.**

### **Zunehmendes Vermögen**

Zum Ende des Geschäftsjahres am 30. September 2021 belief sich das Gesamtvermögen des Fonds auf **CHF 1.651 Milliarden**, einer Erhöhung von 3,38%. Der Nettowert des Fonds liegt bei **CHF 1.289 Milliarden**, ein Anstieg von 5,13% gegenüber dem Vorjahr.

Der Fremdfinanzierungsquote liegt bei **13,42%** des Verkehrswertes aller Liegenschaften (15,49% in 2020).

### **Starker Kurs-, Dividenden- und Renditenanstieg**

Der Börsenkurs schwankte zwischen CHF 125.60 und CHF 158.50 und schloss bei **CHF 156.10** ab, was einer deutlichen Erhöhung von 17,55% im Vergleich zum Vorjahr entspricht (CHF 132.80 in 2020)

Die Performance auf 1 Jahr beträgt **19,44%**, während der Benchmark bei 15,30% liegt. Die Performance auf 5 Jahren der La Foncière beträgt 65,25%, während der Benchmark bei 42,93% liegt.

Die Leerstandrate bleibt weiterhin sehr gering auf **0,57%** (0,52% in 2020).

Die Mietzinsausfallrate bleibt mit **1,07%** sehr niedrig (2,41% in 2020, trotz der Mietnachlässe, die im Rahmen der COVID-Vereinbarungen gewährt wurden und nur 0,98% der erzielbaren Mieteinnahmen ausmachen).

La Foncière erhöhte ihre Dividende auf **CHF 2.27** (CHF 2.20 in 2020). Der Aufwärtstrend hält somit seit dreiundzwanzig Jahren an.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) betrug **7,57%** (7,38% in 2020).

Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) beträgt **5,90%** (5,47% in 2020).

Die Ausschüttungsrendite beträgt **1,41%** (1,63% in 2020).

Die Fondsbetriebsaufwandquote  $TER_{(REF\ GAV)}$  beträgt **0,71%** (0,71 % in 2020).

### **Ein bedeutendes Projekt im Gange**

Im Petit-Saconnex Viertel in Genf werden derzeit fünf Gebäude mit 216 Wohnungen und einem Aparthotel mit 99 Zimmern gebaut.

Der Investitionswert nähert sich CHF 130 Millionen.

Lausanne, 19. Januar 2022

### **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>

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

## **Presseinformation**

### **La Foncière**

Wichtige Ereignisse 2021

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020-2021

# Wichtige Ereignisse 2021

## Verliehene Preise

### Kantonale Kunstschule Lausanne (ECAL)

Im Rahmen der Abschlussfeier 2021 der ECAL, vergab La Foncière am 25.06.2021 zum 8. 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 10. Mal hat La Foncière am 23.09.2021 bei der Diplomfeier 2020 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 la Servette 89-91, Genf:** Nach der Unterbrechung der Renovierungs- und Erhöhungsarbeiten der Gebäude aufgrund struktureller Schwäche wurde ein Abriss-/Wiederaufbauprojekt abgeschlossen.

Heute werden 62 neue Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern und 959m<sup>2</sup> Gewerbefläche gebaut.

**Côté Parc, Petit-Saconnex, Genf:** La Foncière hat sich an einem bedeutenden Neubauprogramm in der Avenue Trembley im Petit-Saconnex Viertel in Genf beteiligt.

Dieses ehrgeizige Projekt besteht aus 5 Gebäuden, mit 216 Wohnungen, sowie einem Aparthotel, mit 99 Zimmern, für das bereits ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet wurde.

Der neue Komplex nutzt die noch freien Baurechte, die der Maison de Retraite du Petit-Saconnex (Altersheim des Petit-Saconnex) gehören. Sie wurden für einen Zeitraum von 99 Jahren gewährt.

Der Totalunternehmensvertrag für den Bau beläuft sich auf CHF 125 Millionen.

# Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020-2021

## Ordentliche Dividendenausschüttung: erneute Erhöhung

Die Dividende, die von La Foncière in 2022 – für das am 30. September 2021 endende Geschäftsjahr – ausgeschüttet wird, ist höher als im Vorjahr und beträgt **CHF 2.27** (CHF 2.20 im Jahr 2020 und CHF 2.17 im Jahr 2019).

Der Aufwärtstrend der Dividende hält weiter an.

## Börsenkurs stark gestiegen

Der Börsenkurs der La Foncière-Aktie schwankte zwischen CHF 125.60 und CHF 158.50, um am Ende des Geschäftsjahres mit **CHF 156.10** zu schliessen, was einer deutlichen Steigerung von CHF 132.80 am Ende des Geschäftsjahres 2020, d.h. **17,55%**, entspricht.

## Steigende Rendite und Performance

Die Dividendenrendite auf dem Börsenkurs zum Ende des Geschäftsjahres beträgt **1,41%**. Dies ist deutlich höher als die Rendite der Bundesanleihen, die mit -0,1837% 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 **19,44%** über der des SXI Real Estate Funds TR-Index von 15,30%.

## Erhöhung des Verkehrswerts und des Nettovermögens

Der Verkehrswert des Immobilienvermögens der La Foncière beträgt **CHF 1'631'932'000.-**. Dies entspricht einer Steigerung von CHF 88'782'000.- oder **5,75%** 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 218'980'000.-** und sind tiefer als im Geschäftsjahr 2020. Diese Hypothekarbelastung entspricht **13,42%** des Verkehrswerts aller Liegenschaften, gegenüber 15,49% per 30. September 2020, was weit unter der gesetzlichen Grenze von 33% liegt.

Das Nettovermögen des Fonds belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf **CHF 1'289 Mio.**, gegenüber CHF 1'226 Mio. im Vorjahr.

Der Inventarwert liegt somit bei **CHF 94.75** gegenüber CHF 90.10 im Vorjahr (**+5,16%**).

## 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	59,78%
Gemischte Nutzung	23,44%
Geschäftshäuser	14,31%
Im Bau	2,47%

---

VD	43,08%
GE	43,53%
VS	4,13%
NE	3,31%
FR	2,98%
ZH	2,97%

## Vermietung/Mietzinsstruktur

Die einkassierten Mieten betrugen **CHF 83'984'348.55**, was einer Steigerung von **(+3,28%)** gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Erhöhung ist auf neu gebaute Wohnungen und die im Laufe des Jahres vorgenommenen Anpassungen zurückzuführen.

## Sehr geringe Leerstandrate

Während die Leerstandsquote von Wohnungen in der Schweiz nach 12 Jahren sinkt, ist sie in den Liegenschaften der La Foncière nach wie vor extrem niedrig. Am

30. September 2021 standen 18 von insgesamt 4'245 Wohnungen leer.

Der Gewinnausfall aus Objekten, die vorübergehend nicht vermietet waren, belief sich auf **0,57%** des Jahresertrages (0,52% im Geschäftsjahr 2019-2020).

## Die AMAS Kennzahlen

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) verlangt die Veröffentlichung der Kennzahlen für alle Immobilienfonds. Am 30.09.2021 waren die wichtigsten:

Mietausfallrate	1,07%
Fremdfinanzierungsquote	13,42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	55,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,59%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	7,57%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,90%
Ausschüttungsrendite	1,41%
Ausschüttungsquote ( <b>Payout</b> ratio)	99,80%
Agio/Disagio	64,75%
Anlagerendite	7,73%

	<b>Benchmark</b>	<b>La Foncière</b>
Performance 1 Jahr	+15,30%	+19,44%
Performance 3 Jahre	+40,92%	+56,17%
Performance 5 Jahre	+42,93%	+65,25%

## 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

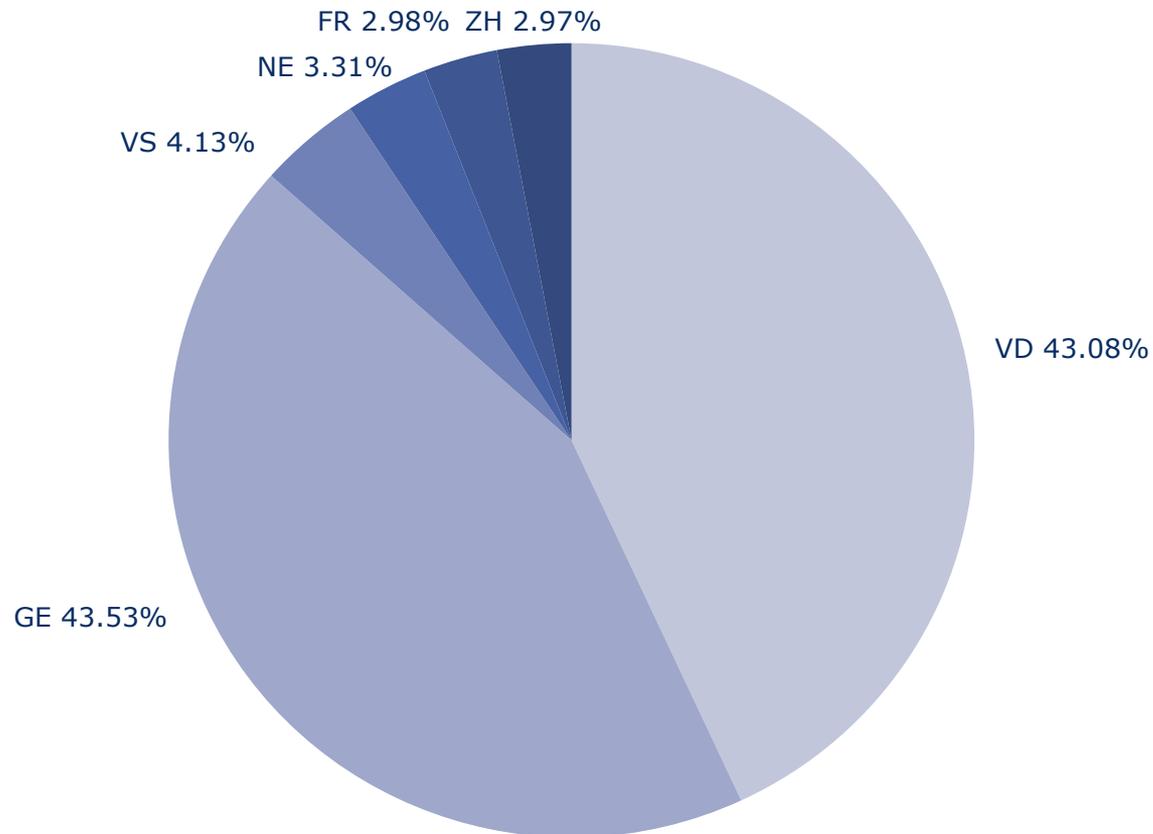
und trägt damit zur Gelassenheit der Anleger bei.

# **Ergebnisse der La Foncière Geschäftsjahr 2020-2021**

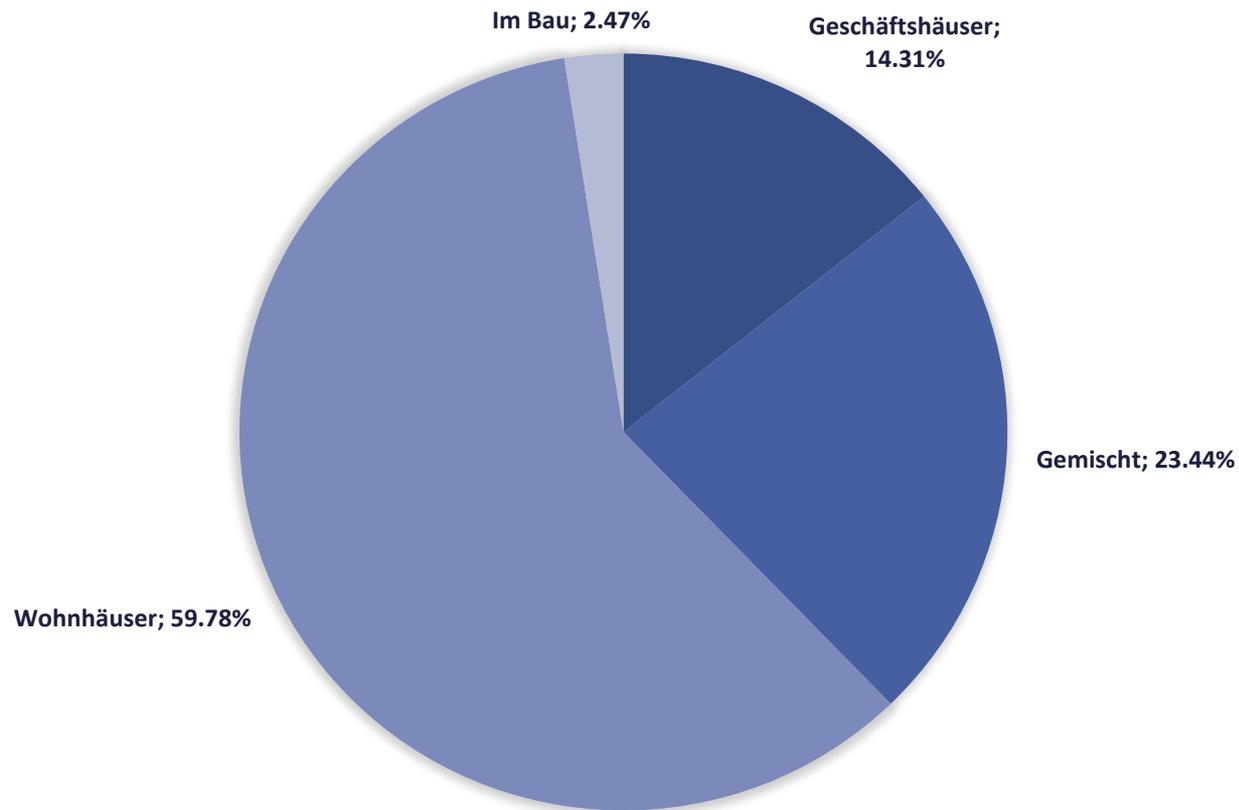
## Schlüsselzahlen per 30.09.2021

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 631 932 000
Mietzinseinnahmen	CHF	83 984 348
. Wohnhäuser		59,78%
. Geschäftshäuser		14,31%
. Gemischt		23,44%
. Im Bau		2,47%
Fremdfinanzierungsquote		13,42%
Leerstände		0,57%
Anzahl Anteile		13 608 177
Jahresabschluss		30. September
Valorennummer		278 226

## Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Kantonen per 30.09.2021

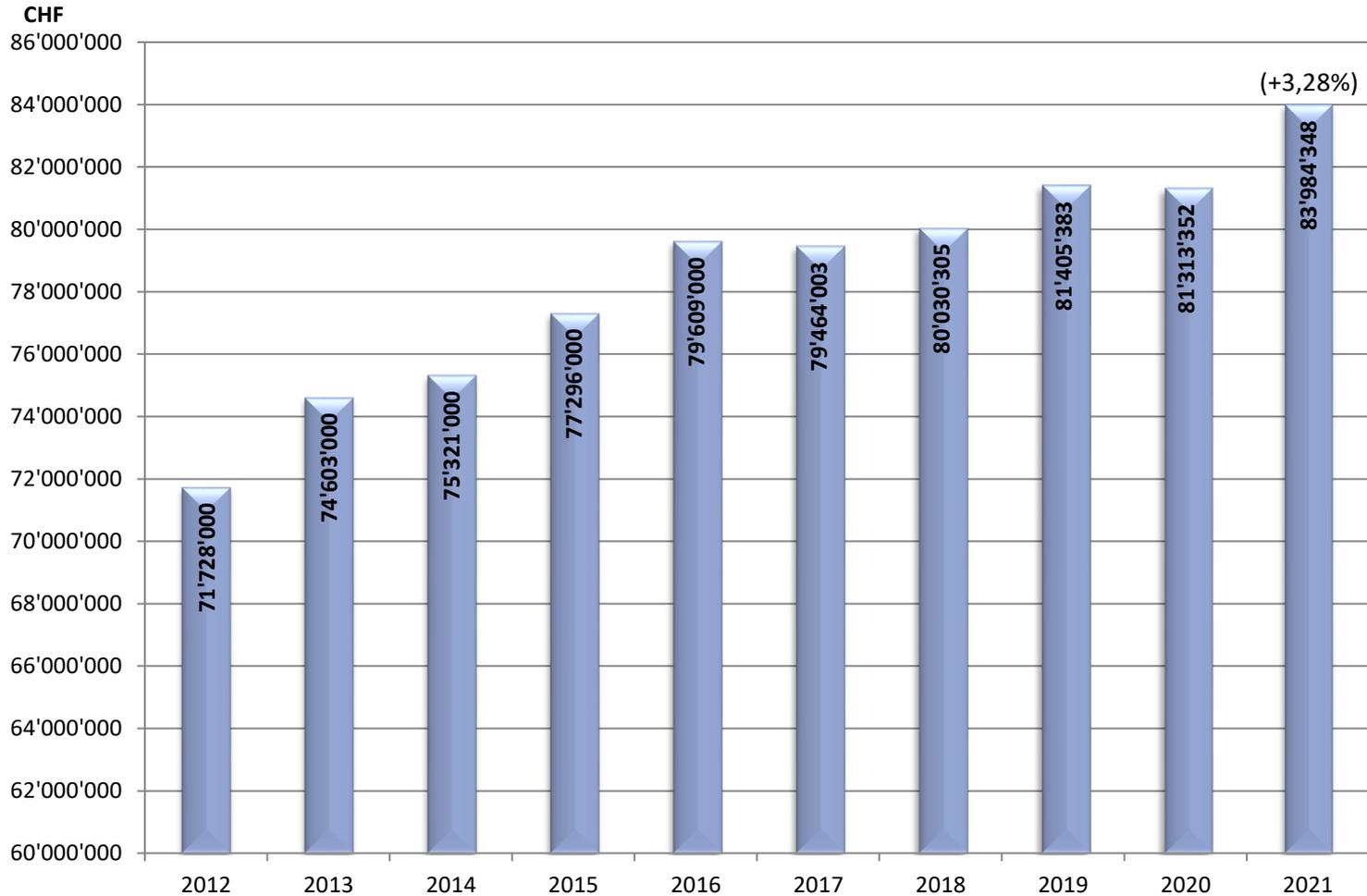


## Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Nutzung per 30.09.2021

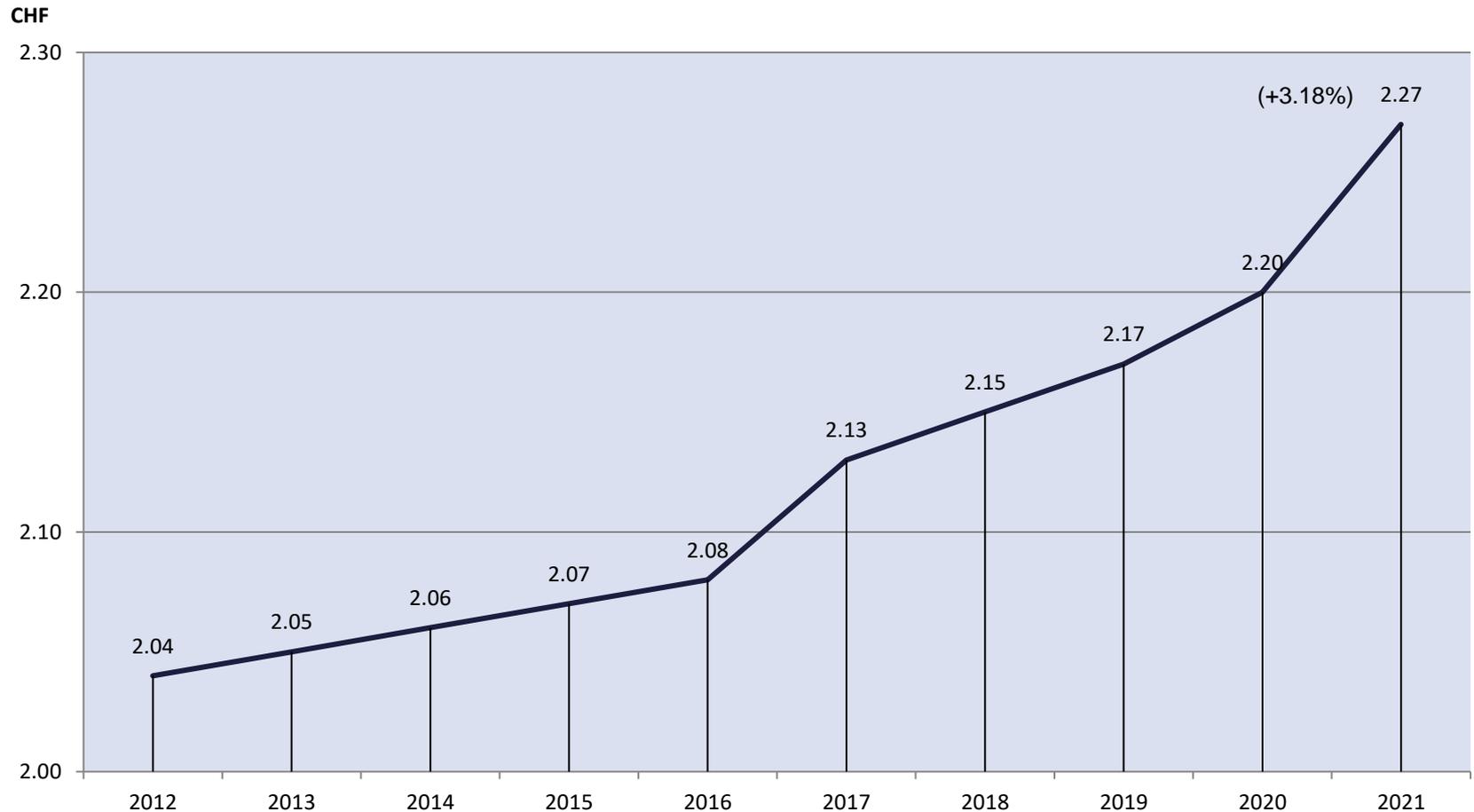


\* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht.

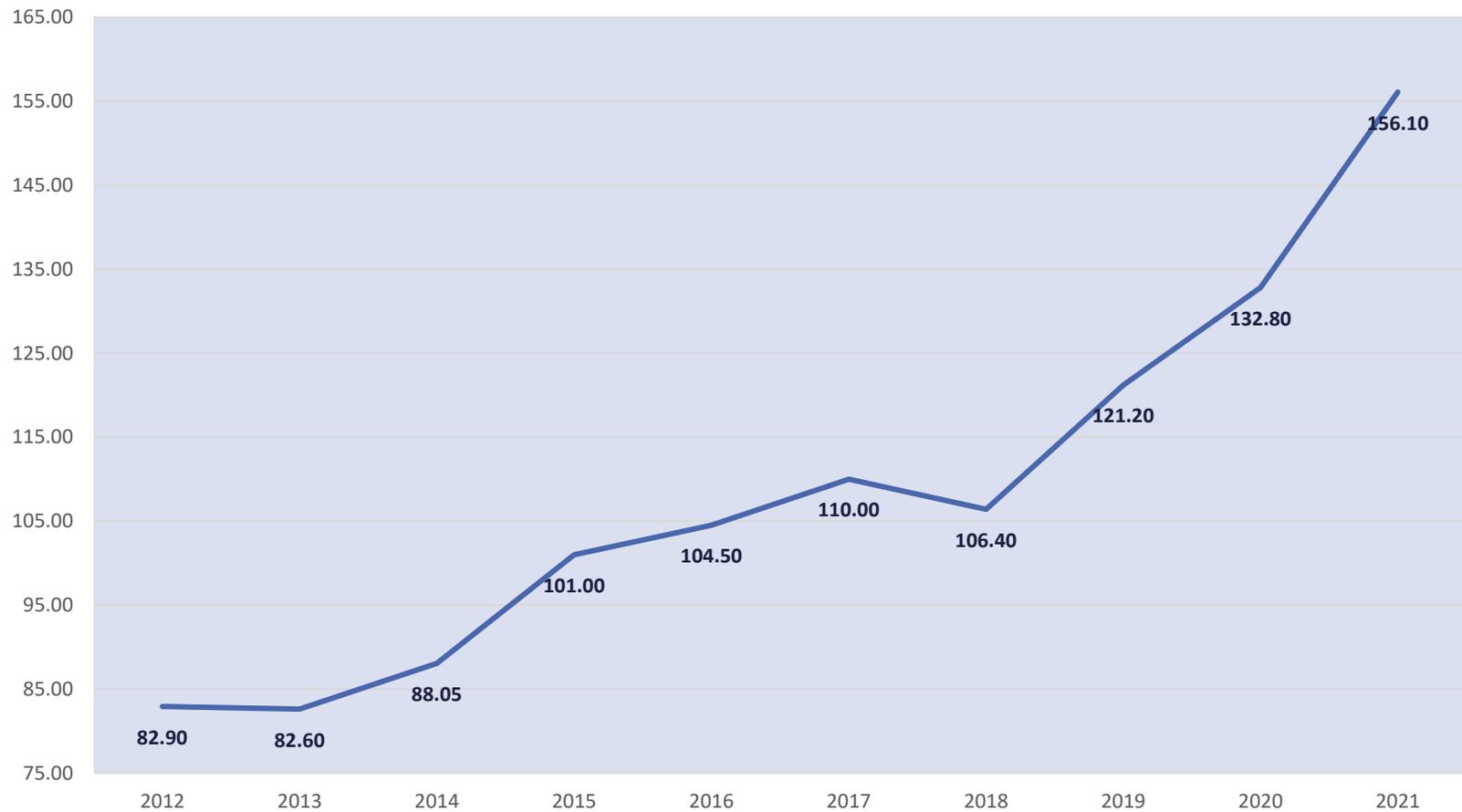
## Mietzinseinnahmen per 30.09.2021



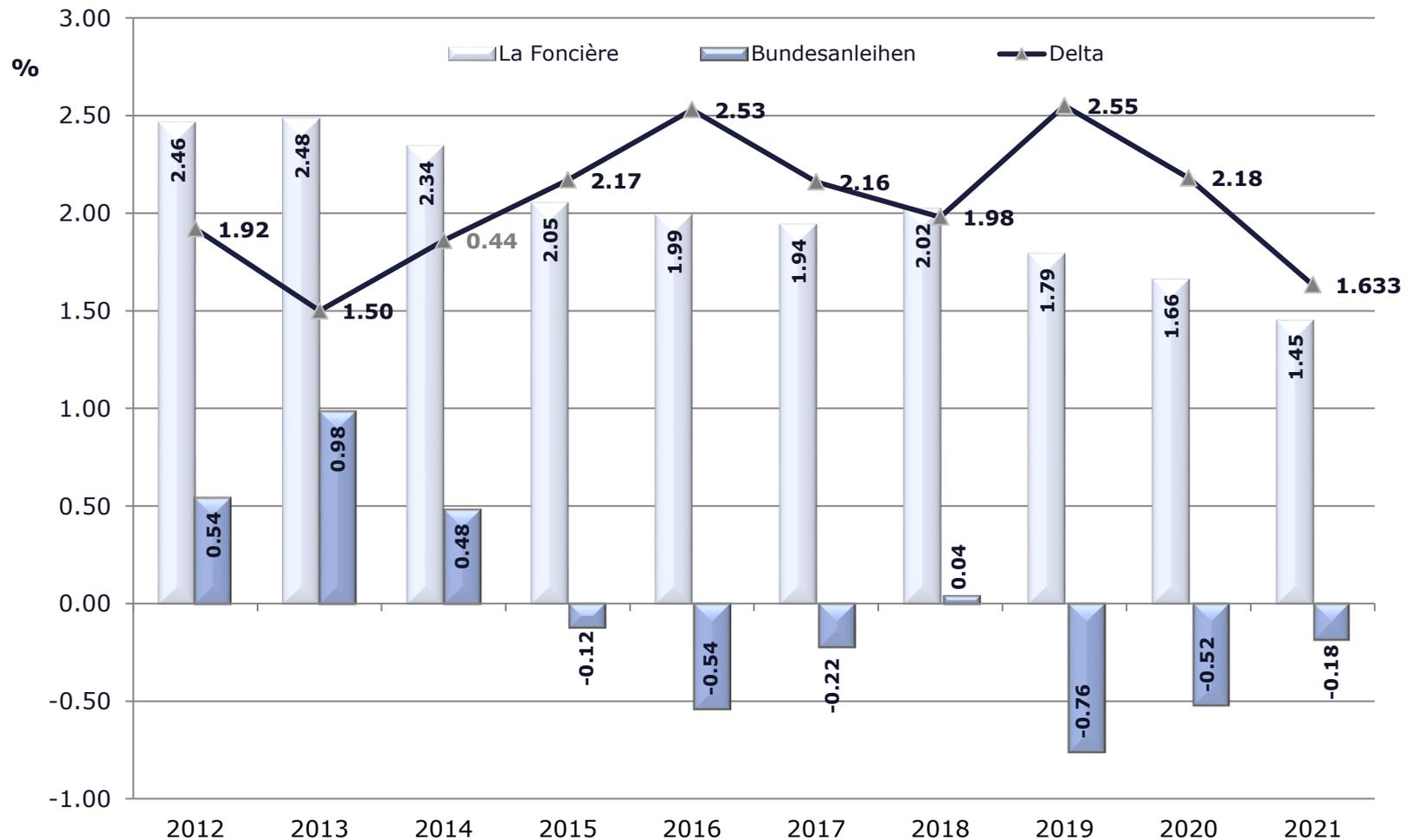
## Ordentliche Dividende die nach dem Geschäftsjahr das am 30.09.2021 endet ausgeschüttet wird



## Börsenkurs per 30.09.2021



## Vergleich der Renditen per 30.09.2021



## Performance per 30.09.2021

Per 30.09.2021	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	19,44%	59,87%	69,17%	148,45%
SXI Real Estate Funds TR	15,30%	40,92%	42,93%	89,80%

Quelle: Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

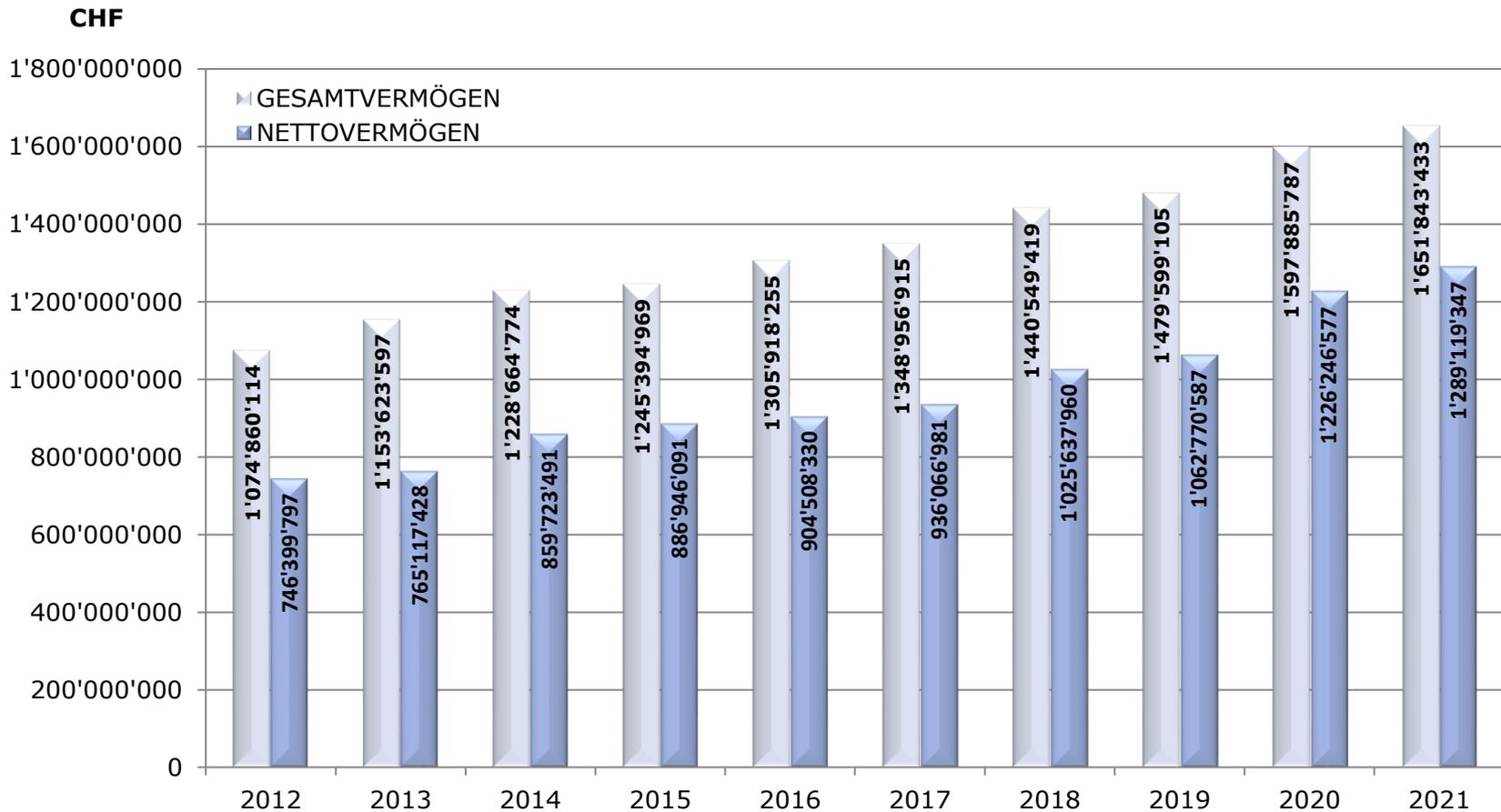
## Performance per 31.12.2021

Per 31.12.2021	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	9,94%	60,45%	62,23%	136,45%
SXI Real Estate Funds TR	7,32%	43,50%	44,84%	91,56%

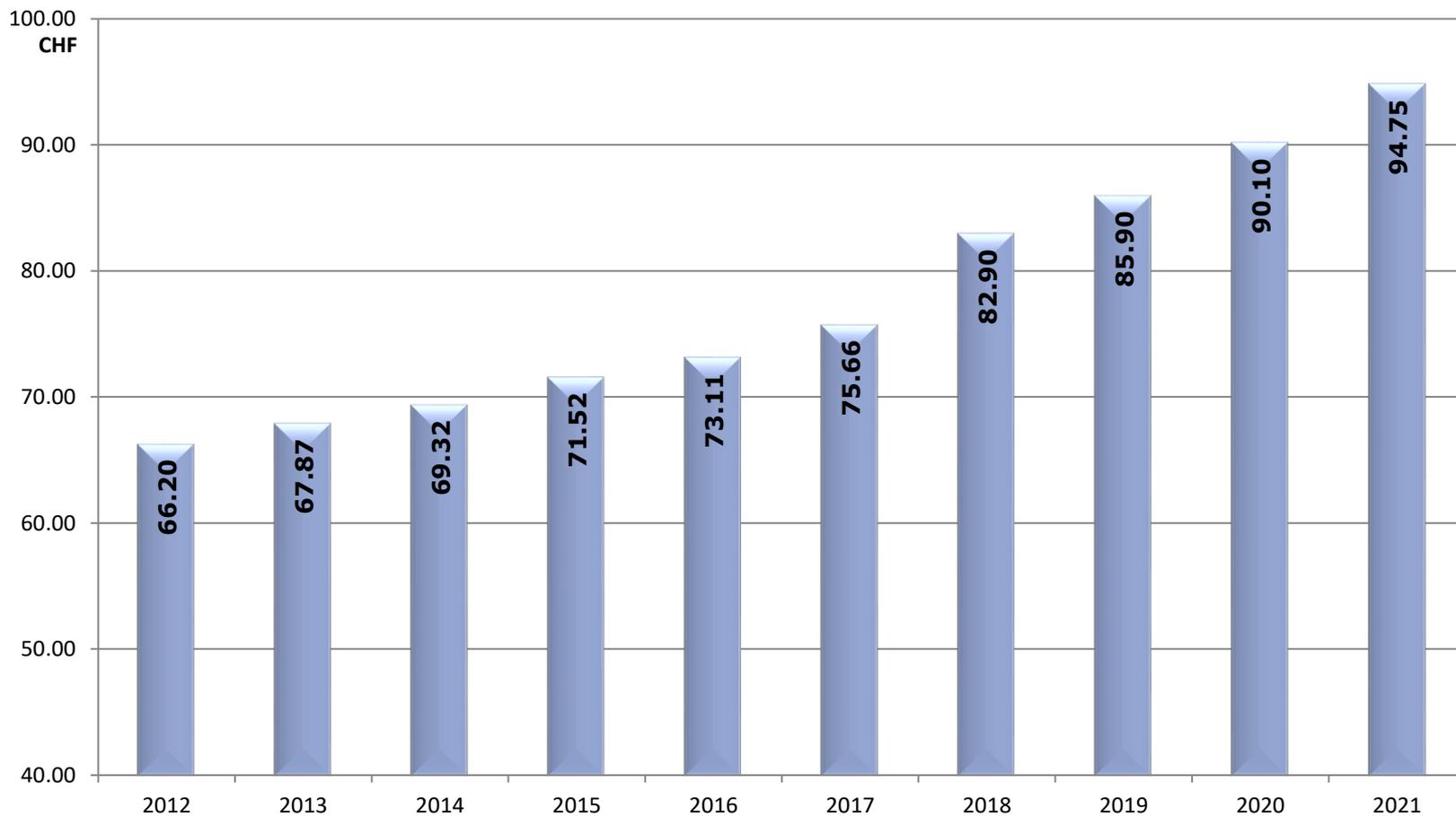
Quelle: Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

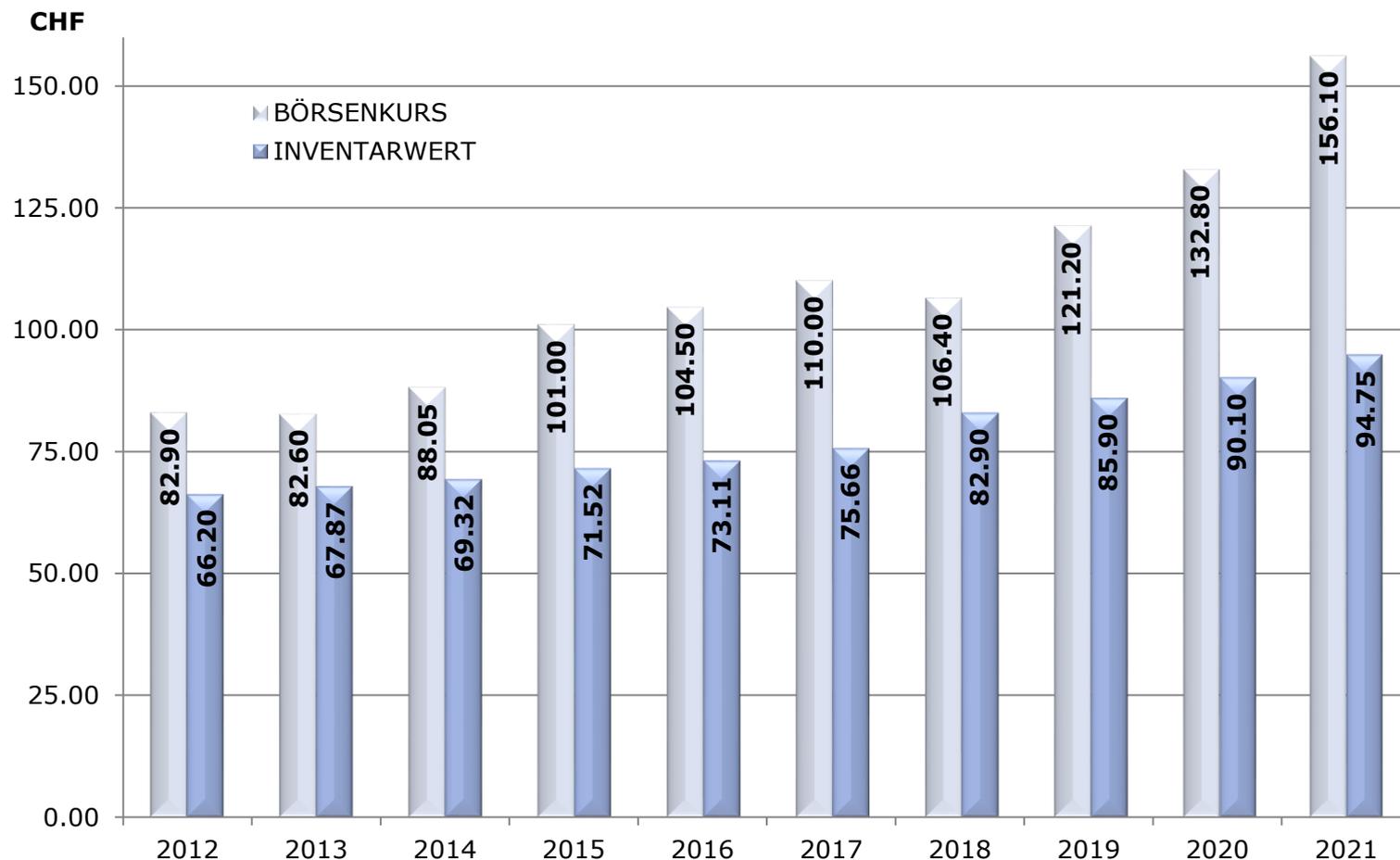
## Gesamt- und Nettovermögen per 30.09.2021



## Inventarwert per 30.09.2021



## Börsenkurs und Inventarwert per 30.09.2021



**Kennzahlen und Performance per 30.09.2021** (berechnet nach den Richtlinien der AMAS)

Mietzinsausfallrate		1,07%
Fremdfinanzierungsquote		13,42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		55,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)		0,71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)		0,59%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)		7,57%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		5,90%
Ausschüttungsrendite		1,41%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		99,80%
Agio/disagio		64,75%
Anlagerendite		7,73%
	<b>Benchmark</b>	<b>La Foncière</b>
	<b>SXI Real Estate Funds TR 30.09.2021</b>	
Performance (1 Jahr)	15,30%	19,44%
Performance (3 Jahre)	40,92%	56,17%
Performance (5 Jahre)	42,93%	65,25%