

**Annonce évènementielle selon l'art. 53 du Règlement de cotation (RC)
Communiqué de presse**

Résultats en forte progression, importants projets en cours

La Foncière affiche des résultats en forte progression et développe un projet majeur.

Une fortune en augmentation

A la clôture de l'exercice au 30 septembre 2021, la fortune totale du fonds s'élève à **CHF 1.651 milliard**, en hausse de 3,38%. La valeur nette du fonds s'établit à **CHF 1.289 milliard**, soit en augmentation de 5,13% par rapport à l'exercice précédent.

Le coefficient d'endettement représente **13,42%** de la valeur vénale de tous les immeubles (15,49% en 2020).

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

Le cours de bourse a fluctué entre CHF 125.60 et CHF 158.50, pour clôturer à **CHF 156.10**, en forte hausse, soit 17,55% par rapport à l'année précédente (CHF 132.80 en 2020).

La performance à 1 an s'élève à **19,44%** alors que le Benchmark affiche 15,30%. Sur cinq ans, la performance de La Foncière s'élève à 65,25% alors que le Benchmark affiche 42,93%.

Le taux de vacance reste insignifiant à **0,57%** (0,52% en 2020).

Le taux de perte sur loyer demeure très bas à **1,07%** (2,41% en 2020, compte tenu des abattements de loyers accordés dans le cadre d'accords COVID lesquels représentaient 0,98% de l'état locatif réalisable).

La Foncière a augmenté son dividende qui passe à **CHF 2.27** (CHF 2.20 en 2020). La tendance à la hausse est ainsi maintenue depuis vingt-trois ans.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'élève à **7,57%** (7,38% en 2020).

Le rendement du capital investi (ROIC) s'élève à **5,90%** (5,74% en 2020).

Le rendement sur distribution s'élève à **1,41%** (1,63% en 2020).

Le TER_(REF GAV) s'élève à **0,71%** (0,71% en 2020).

Projet majeur en cours de développement

Cinq bâtiments composés de 216 logements et un appart'hôtel de 99 chambres sont actuellement en cours de réalisation, au cœur du Petit-Saconnex à Genève.

La valeur d'investissement approche CHF 130 Millions.

Lausanne, le 19 janvier 2022

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 2021

Résultats de l'exercice 2020-2021

Faits marquants 2021

Prix décernés

Ecole cantonale d'art de Lausanne (ECAL)

Pour la 8^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 25.06.2021, lors de la cérémonie des promotions prix et bourses 2021 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 10^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 23.09.2021, lors de la cérémonie de remise des diplômes 2020 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 la Servette 89-91, Genève : Suite à l'interruption des travaux de rénovation et surélévation des immeubles, pour cause de faiblesse structurelle, un projet de démolition/reconstruction a été finalisé.

Aujourd'hui, 62 nouveaux appartements allant du 2 au 5 pièces et 959m² de surfaces commerciales sont en cours de construction.

Côté Parc, Petit-Saconnex, Genève : La Foncière s'est engagée dans un programme de promotion important situé à l'avenue Trembley au Petit-Saconnex à Genève.

Il s'agit d'un parc immobilier de 5 bâtiments composé de 216 appartements ainsi que d'un appart'hôtel de 99 chambres pour lequel un bail à longue durée a déjà été signé.

Ce nouvel ensemble se construit sur un droit de superficie accordé sur une période de 99 ans par la Maison de retraite du Petit-Saconnex (MRPS) à Genève, propriétaire du terrain.

Le contrat d'entreprise totale pour la réalisation de cet ensemble porte sur CHF 125 millions.

Résultats de l'exercice 2020-2021

Dividende ordinaire : nouvelle progression

Le dividende, distribué par La Foncière en 2022 pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2021, est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à **CHF 2.27** (CHF 2.20 en 2020 et CHF 2.17 en 2019).

Le trend haussier du dividende se maintient.

Cours de bourse en très forte hausse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 125.60 et CHF 158.50 pour clôturer en fin d'exercice à **CHF 156.10**, en très forte hausse comparé à CHF 132.80 à la fin de l'exercice 2020, soit **17,55%**.

Rendement et performance à la hausse

Le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de **1,41%**. Il est encore supérieur à celui des obligations de la Confédération, lesquelles sont à nouveau négatives, soit à -0,183%. 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 **19,44%**, supérieure à l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR qui affiche 15,30%.

Progression de la valeur vénale et de la fortune nette

La valeur vénale du patrimoine immobilier de La Foncière s'élève à **CHF 1'631'932'000.-**. Elle est en augmentation de CHF 88'782'000.- par rapport à l'exercice précédent, soit **5,75%**. La valeur vénale des immeubles est estimée par un collège d'experts indépendants agréés par la FINMA. L'évaluation s'effectue selon la méthode Discounted 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 218'980'000.-**, en baisse par rapport à l'exercice 2020. Cette charge hypothécaire représente **13,42%** de la valeur vénale de tous les immeubles contre 15,49% au 30 septembre 2020, ce qui est inférieur à la limite légale de 33%.

La fortune nette du Fonds atteint **CHF 1'289 millions** à la clôture de l'exercice, contre CHF 1'226 millions l'année précédente.

La valeur nette d'inventaire s'élève dès lors à **CHF 94.75** contre CHF 90.10 l'année dernière (**+5,16%**).

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 | 59,78% |
| Mixte | 23,44% |
| Commercial | 14,31% |
| En construction | 2,47% |

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

Location / structure des loyers

Les loyers encaissés s'élèvent à **CHF 83'984'348.55**, un montant en hausse (**+3,28%**) par rapport à l'exercice précédent. La progression est due aux logements nouvellement créés et aux adaptations effectuées en cours d'exercice.

Taux de vacance insignifiant

Alors que le taux de vacance des logements en Suisse régresse après 12 ans de hausse, celui des immeubles de La Foncière demeure toujours extrêmement bas. Au 30 septembre 2021, 18 logements sur un total de 4'245 étaient vacants.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à **0,57%** du revenu annuel (0,52% pour l'exercice précédent).

Les indices AMAS

L'Asset Management Association Switzerland (AMAS) impose la publication d'indices pour tous les fonds immobiliers. Au 30.09.2021, les plus importants étaient :

| | |
|---|--------|
| Taux de perte sur loyer | 1,07% |
| Coefficient d'endettement | 13,42% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 55,77% |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV) | 0,71% |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV) | 0,59% |
| Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) | 7,57% |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 5,90% |
| Rendement sur distribution | 1,41% |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | 99,80% |
| Agio/disagio | 64,75% |
| Rendement de placement | 7,73% |

| | Benchmark | La Foncière |
|-------------------|-----------|-------------|
| performance 1 an | +15,30% | +19,44% |
| performance 3 ans | +40,92% | +56,17% |
| performance 5 ans | +42,93% | +65,25% |

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.

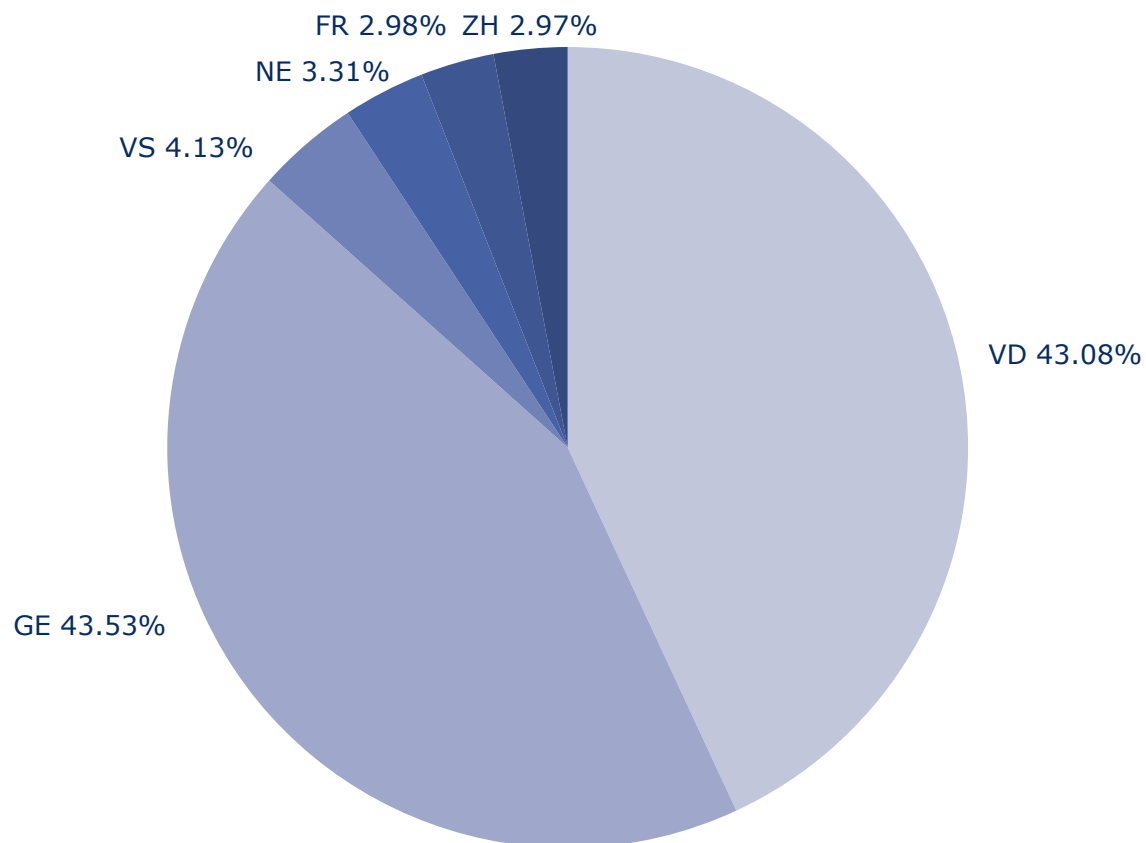
Résultats de La Foncière

Exercice 2020-2021

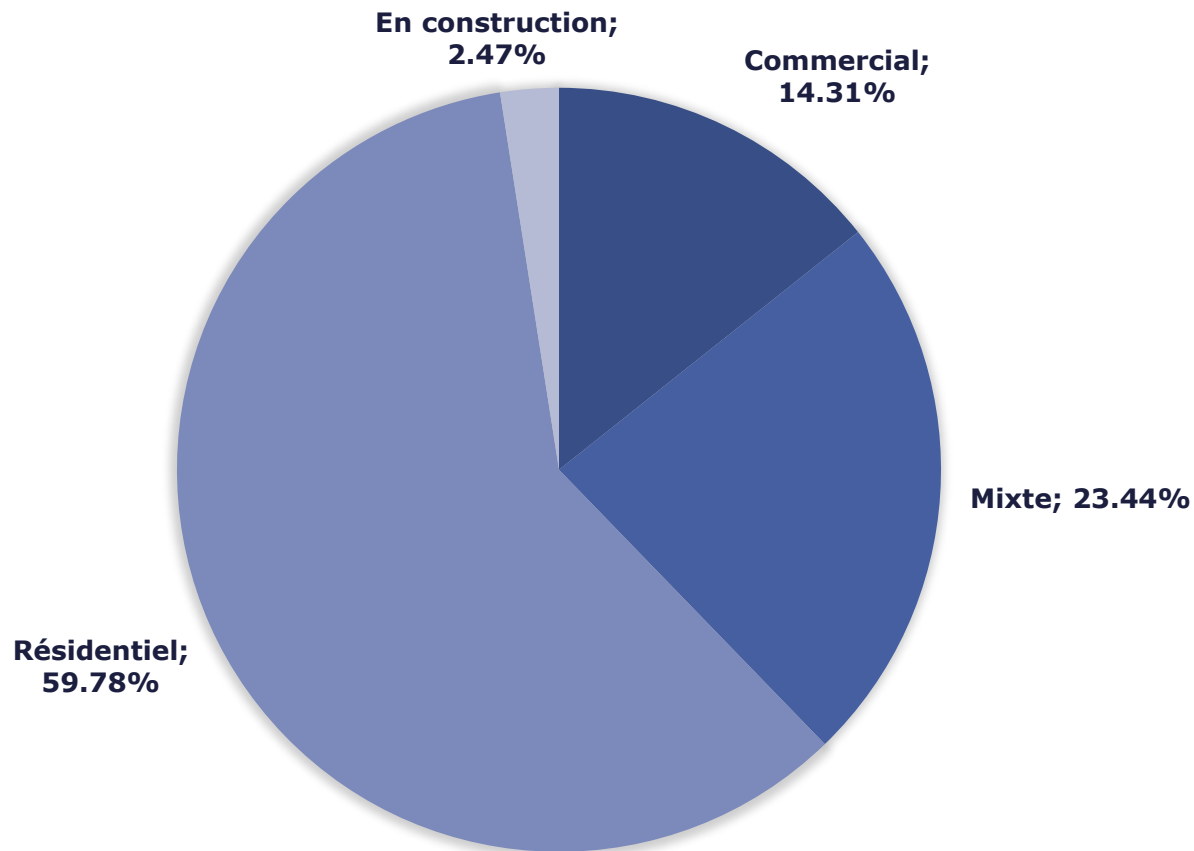
Chiffres-clés au 30.09.2021

| | | |
|--------------------------------|-----|---------------|
| Valeur vénale des immeubles | CHF | 1 631 932 000 |
| Loyers encaissés | CHF | 83 984 348 |
| . résidentiel | | 59,78% |
| . commercial | | 14,31% |
| . mixte | | 23,44% |
| . mixte | | 2,47% |
| Coefficient d'endettement | | 13,42% |
| Vacants | | 0,57% |
| Nombre de parts en circulation | | 13 608 177 |
| Clôture annuelle d'exercice | | 30 septembre |
| No de valeur | | 278 226 |

Répartition par canton selon la valeur vénale au 30.09.2021

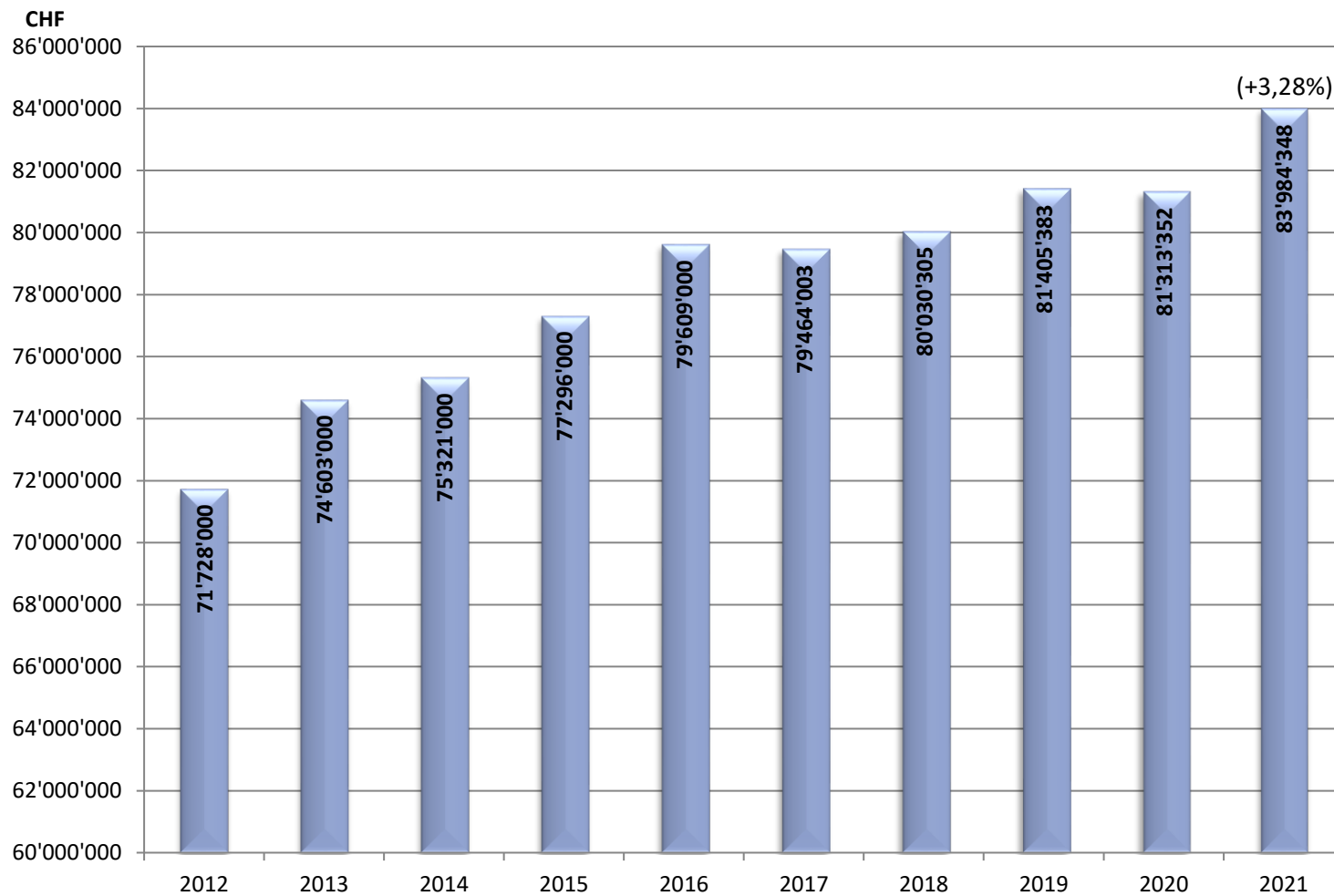


Répartition par type d'immeuble selon la valeur vénale au 30.09.2021



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

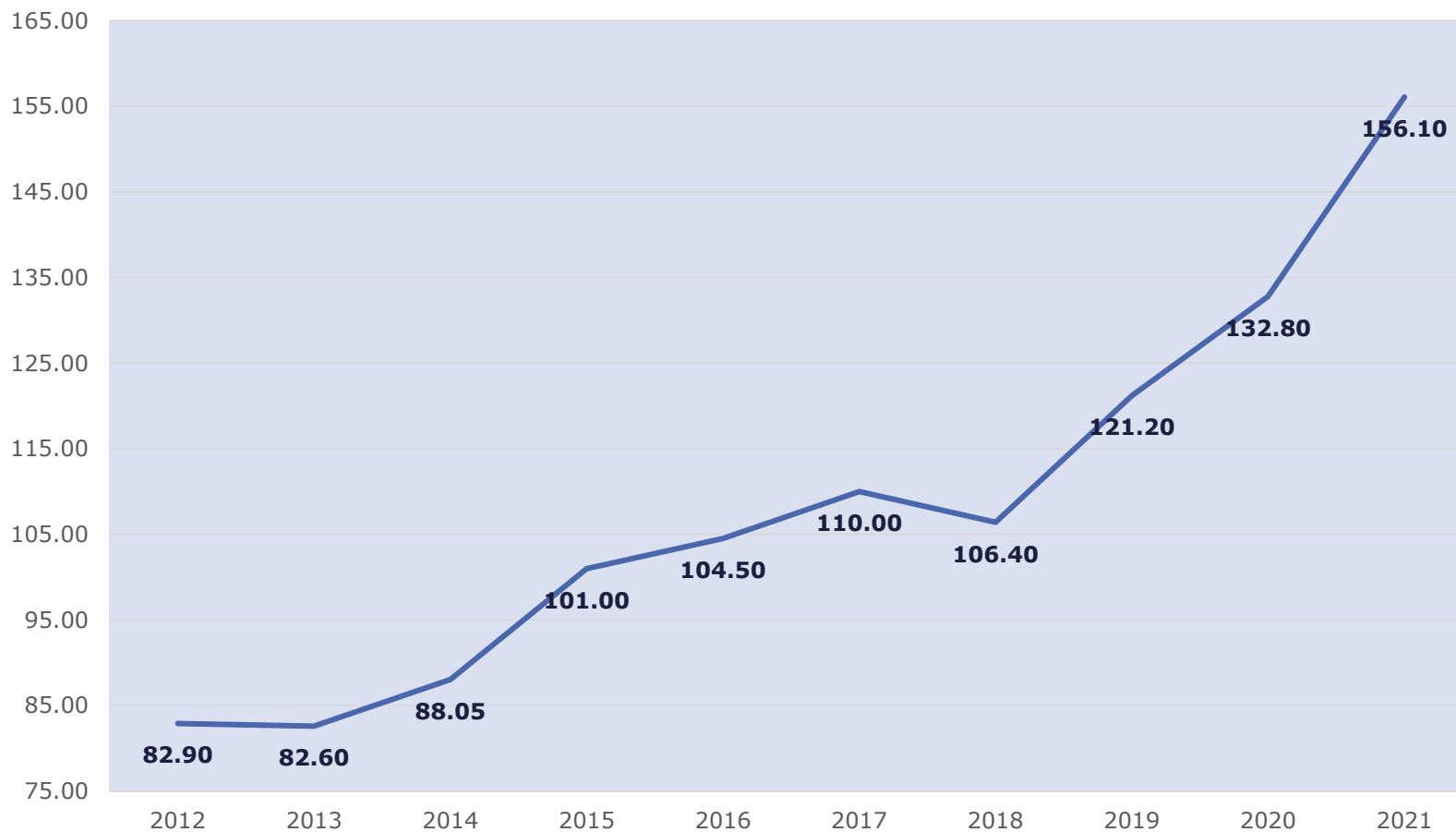
Loyers encaissés au 30.09.2021



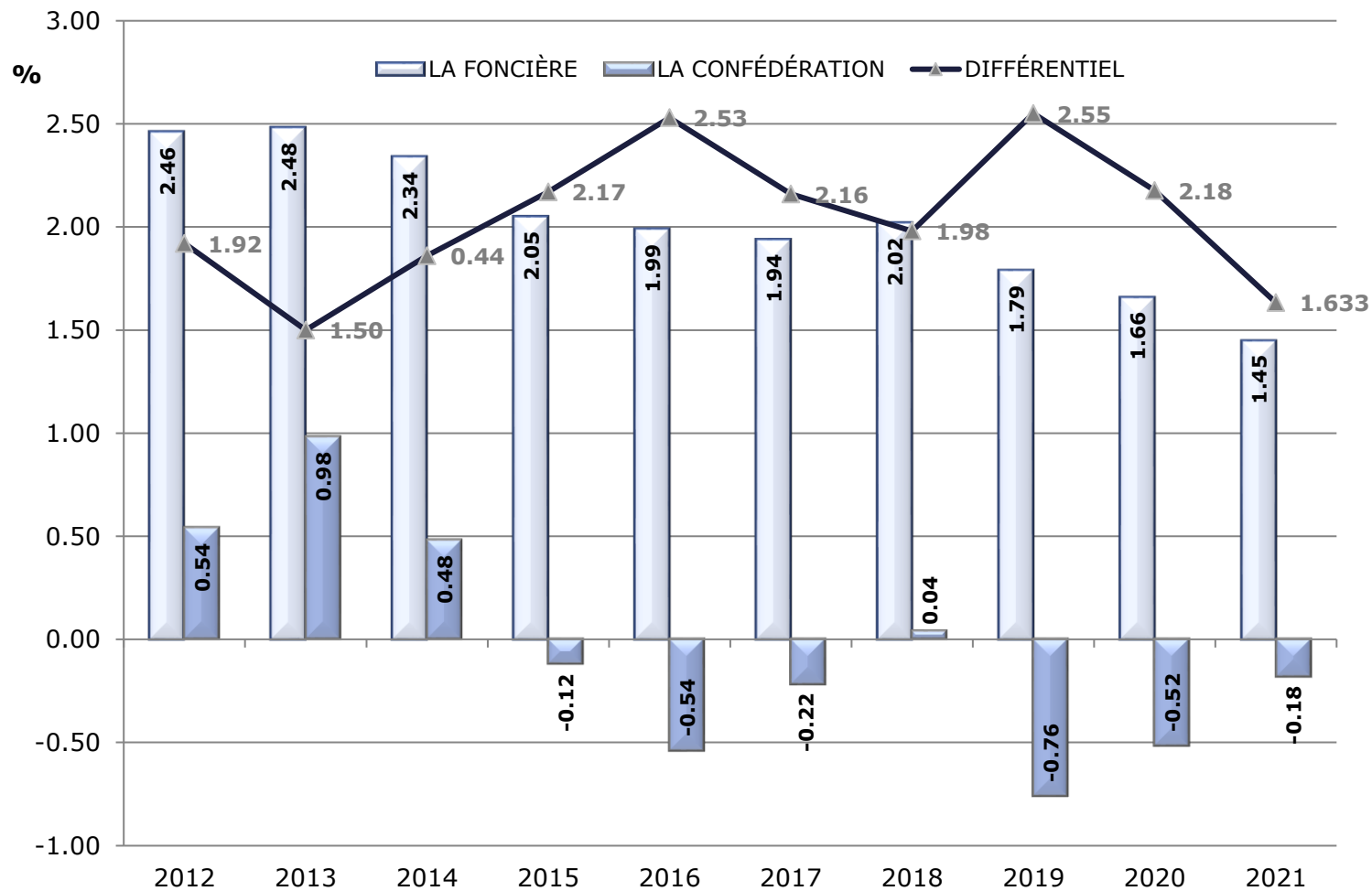
Dividende ordinaire qui suit l'exercice clos au 30.09.2021



Cours de bourse au 30.09.2021



Rendements comparés au 30.09.2021



Performance au 30.09.2021

| Au 30.09.2021 | 1 an | 3 ans | 5 ans | 10 ans |
|--------------------------|--------|--------|--------|---------|
| La Foncière | 19,44% | 59,87% | 69,17% | 148,45% |
| SXI Real Estate Funds TR | 15,30% | 40,92% | 42,93% | 89,80% |

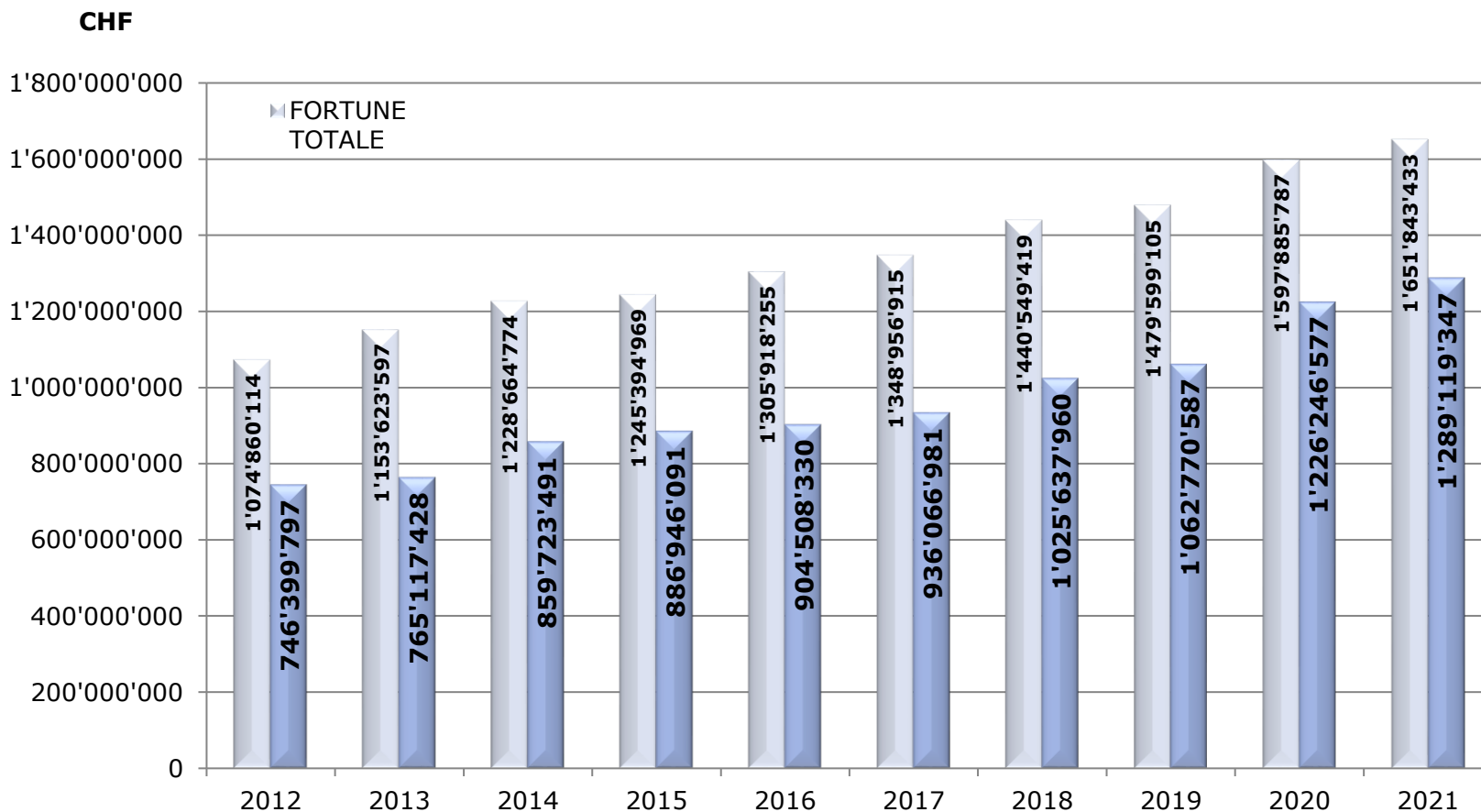
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory
La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

Performance au 31.12.2021

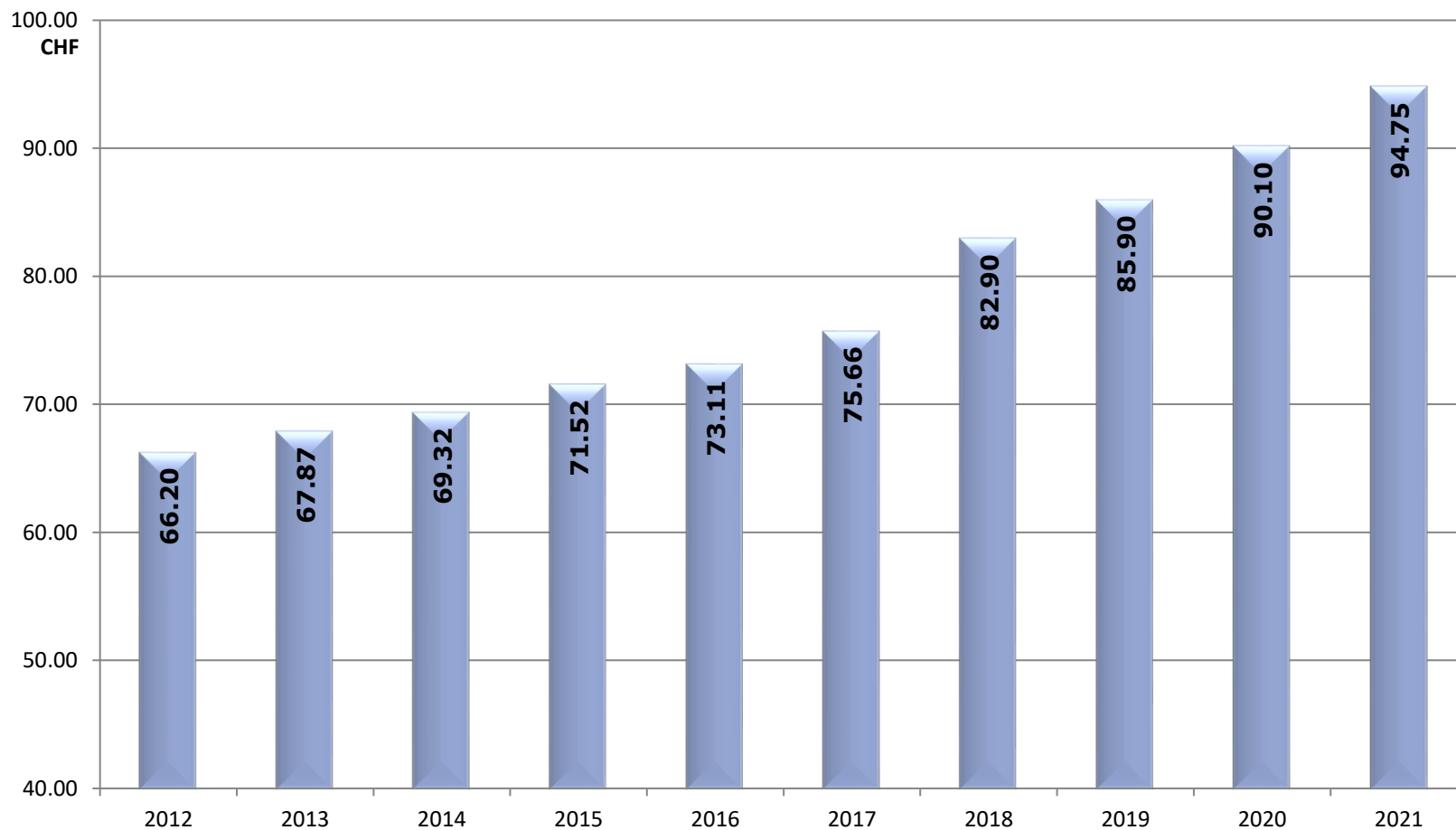
| Au 31.12.2021 | 1 an | 3 ans | 5 ans | 10 ans |
|--------------------------|-------|--------|--------|---------|
| La Foncière | 9,94% | 60,45% | 62,23% | 136,45% |
| SXI Real Estate Funds TR | 7,32% | 43,50% | 44,84% | 91,56% |

Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory
La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

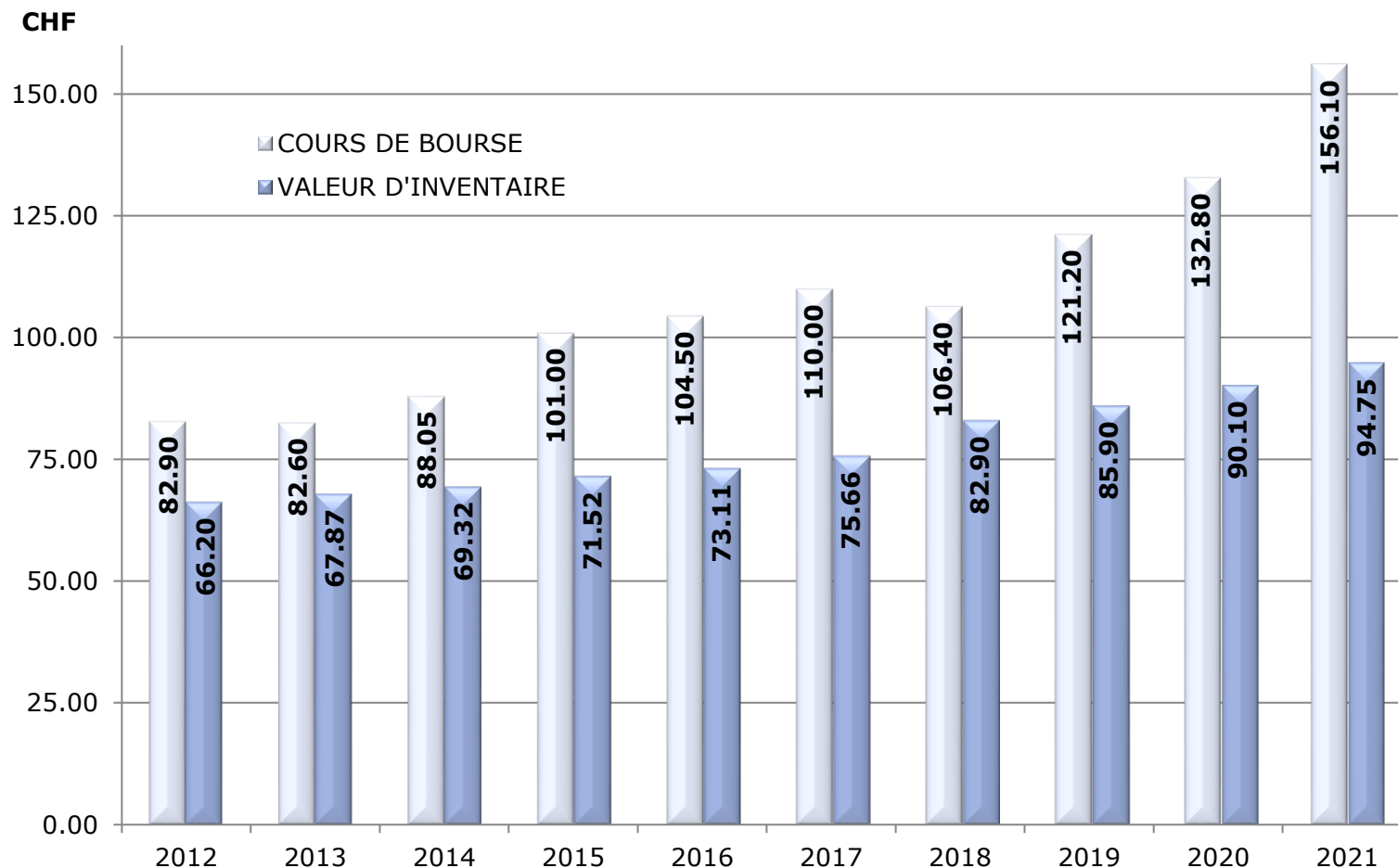
Fortune totale et fortune nette au 30.09.2021



Valeur d'inventaire au 30.09.2021



Cours de bourse et valeur d'inventaire au 30.09.2021



Indices et performance au 30.09.2021 (calculés selon la directive de la SFAMA)

| | | |
|---|--|--------------------|
| Taux de perte sur loyer | | 1,07% |
| Coefficient d'endettement | | 13,42% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | | 55,77% |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV) | | 0,71% |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV) | | 0,59% |
| Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) | | 7,57% |
| Rendement du capital investi (ROIC) | | 5,90% |
| Rendement sur distribution | | 1,41% |
| Coefficient de distribution (payout ratio) | | 99,80% |
| Agio/disagio | | 64,75% |
| Rendement de placement | | 7,73% |
| | Benchmark | La Foncière |
| | SXI Real Estate Funds TR 30.09.2021 | |
| Performance (1 an) | 15,30 % | 19,44% |
| Performance (3 ans) | 40,92 % | 56,17% |
| Performance (5 ans) | 42,93 % | 65,25% |