

Communiqué de presse

La Foncière progresse et annonce un split de la part

Dans un marché marqué par un recul de la pénurie de logement, des baisses de loyers dans certaines régions et un essoufflement du marché commercial, La Foncière tire très bien son épingle du jeu.

Hausse marquée du dividende et de la performance

Au cours de l'exercice écoulé, La Foncière a augmenté son dividende qui passe de CHF 20.80 à **CHF 21.30** (soit +2,4%). La tendance à la hausse est ainsi maintenue depuis de nombreuses années (CHF 17.70 en 1999). Le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de 1,94% ; il est largement supérieur à celui des obligations de la Confédération qui s'inscrit à -0,22%. Le différentiel entre ces deux rendements reste très élevé, ce qui explique l'attrait de l'immobilier.

La performance sur l'exercice, soit l'augmentation du cours de bourse additionnée au dividende, est de **+7,32%** (l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR affiche, pour sa part, +3,64%).

Une fortune en constante augmentation

La valeur vénale du patrimoine immobilier de La Foncière a augmenté de plus de CHF 46 millions (soit +3,67%) par rapport à celle de l'exercice précédent pour s'établir à **CHF 1.325 milliard**. La valeur vénale des immeubles, fondée sur la valeur Discount Cash Flow (DCF), est estimée par un Collège d'experts indépendants agréés par la FINMA.

Les dettes hypothécaires sont en baisse, proportionnellement. Elles représentent **18,98%** de la valeur vénale de tous les immeubles (19,05% en 2016), ce qui est très largement en deçà de la limite légale fixée à 33%. Au total, la fortune nette du fonds atteint **CHF 936 millions** (soit +3,49%).

Renforcement de l'attractivité et split des parts

Investissements Fonciers SA procèdera à une division (split) des parts du fonds dans la proportion de un pour dix (1:10).

L'objectif poursuivi par l'opération de « split » est le renforcement de la liquidité et de l'attractivité des parts La Foncière. Elle visera ainsi à assurer un accès de tous les types d'investisseurs aux parts du fonds.

Le « split » des parts, dans un rapport d'une (1) ancienne part pour dix (10) nouvelles parts, aura lieu le 21 février 2018. L'opération est conduite automatiquement à l'initiative du fonds. Celle-ci est neutre pour les porteurs de parts, dès lors aucune action n'est attendue de leur part.

Informations de l'opération

N° de valeur	278'226
ISIN	CH0002782263
Rapport de split (1 part détenue : 10 parts nouvelles)	1:10
Nombre de parts existantes	1'237'107
Nombre de parts au terme du « split »	12'371'070
Date ex	21 février 2018
Date de livraison	23 février 2018

Lausanne, le 24 janvier 2018

Pour tout renseignement complémentaire :

Albert Michel, Président, 026 350 71 62

Arnaud de Jamblinne, Directeur général, arnaud.dejamblinne@lafonciere.ch, 021 613 11 88

<https://www.lafonciere.ch/fr/actualites>

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.



Information de presse

La Foncière

Faits marquants 2017

Résultats de l'exercice 2016-2017

Faits marquants 2017

Les rencontres La Foncière

Le 14 juin 2017, plus de 170 invités ont assisté aux Rencontres La Foncière au Royal Savoy, à Lausanne. Un panel d'experts s'était réuni autour du thème « Confort et bien-être au cœur de l'habitat : un futur radieux ».

Au sein du panel, Marilyne Andersen, doyenne de la Faculté de l'environnement naturel, architectural et construit de l'EPFL (ENAC), Valérie Lemaigre, économiste en chef de la Banque Cantonale de Genève, Patrice Bezos, architecte AGA-SIA, président de Favre et Guth ingénieurs et associés à Genève et Arnaud de Jamblinne, directeur général de La Foncière.

Prix décernés

Ecole cantonale d'art de Lausanne (ECAL)

Pour la 4^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 29.06.2017, lors de la cérémonie des promotions, prix et bourses 2017 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 7^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 27.11.2017, lors de la cérémonie de remise des diplômes 2017 de l'IEI, le « Prix La Foncière » à l'étudiant ayant réalisé la meilleure moyenne générale durant sa formation post-grade.

Créations de logements

Rue Vermont 8, Genève : 7 logements ont été créés sur le toit du parking de l'immeuble sis rue Vermont 8, lequel augmente également sa capacité de 14 appartements construits en surélévation. 21 logements sont ainsi créés.

Rue de Lyon 75, Genève : la démolition de l'immeuble a démarré. Le nouveau projet se décline en 5'000 m² de surfaces commerciales et 34 logements.

Résultats de l'exercice 2016-2017

Dividende : nouvelle progression

Le dividende, distribué par La Foncière en 2017, est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à **CHF 21.30** (CHF 20.80 en 2016, CHF 20.70 en 2015).

Le trend haussier du dividende se maintient.

Cours de bourse en hausse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 1'005.- et CHF 1'155.- pour clôturer en fin d'exercice à **CHF 1'100.-**, comparé à CHF 1'045.- à la fin de l'exercice 2016.

Rendement intéressant et solide performance

Le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de **1,94%**. Il est largement supérieur à celui des obligations de la Confédération, lesquelles évoluent en territoire négatif, soit à -0,22%. 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 **7,32%** ; c'est plus du double que l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR qui affiche 3,64% (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 1'325'300'000.-**. Elle est en augmentation de CHF 46'900'000.- par rapport à l'exercice précédent, soit **3,67%**. La valeur vénale des immeubles est estimée par un Collège d'Experts indépendants agréés par la FINMA. L'évaluation s'effectue selon la méthode Flow (DCF). Cette dernière est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant 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 251'480'000.-**, en hausse par rapport à l'exercice 2016. Cette charge hypothécaire représente **18,98%** de la valeur vénale de tous les immeubles contre 19,05% au 30 septembre 2016, ce qui est très largement en deçà de la limite légale de 33%.

La fortune nette du Fonds atteint **CHF 936 millions** à la clôture de l'exercice, contre CHF 904 millions l'année précédente.

La valeur d'inventaire s'élève dès lors à **CHF 756.65** contre CHF 731.15 l'année dernière (+3,49%).

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	63,11%
Mixte	24,40%
Commercial	11,28%
En construction	1,21%

VD	45,05%
GE	39,83%
VS	4,83%
NE	3,78%
FR	3,37%
ZH	3,14%

Location /structure des loyers

Les loyers encaissés sont stables. La progression, due aux logements nouvellement créés et aux adaptations effectuées en cours d'exercice, a ainsi quasiment comblé la perte de loyers due aux travaux de construction de l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève.

Taux de vacance très faible

Le taux de vacance des immeubles de La Foncière reste toujours extrêmement bas. Au 30 septembre 2017, 12 logements sur un total de 4'187 étaient vacants, tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,79% du revenu annuel (1,17% en 2015-2016).

Les indices SFAMA

La Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) impose la publication d'indices pour tous les fonds immobiliers. Au 30.09.2017, les plus importants étaient :

Taux de perte sur loyer	1,02%
Coefficient d'endettement	18,98%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,72%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,77%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	6,33%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,60%
Rendement sur distribution	1,94%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	87,80%
Agio/disagio	45,38%
Rendement de placement	6,43%

	Benchmark	La Foncière
performance 1 an	3,64%	7,32%
performance 3 ans	23,37%	32,75%
performance 5 ans	31,15%	48,10%

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.

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.

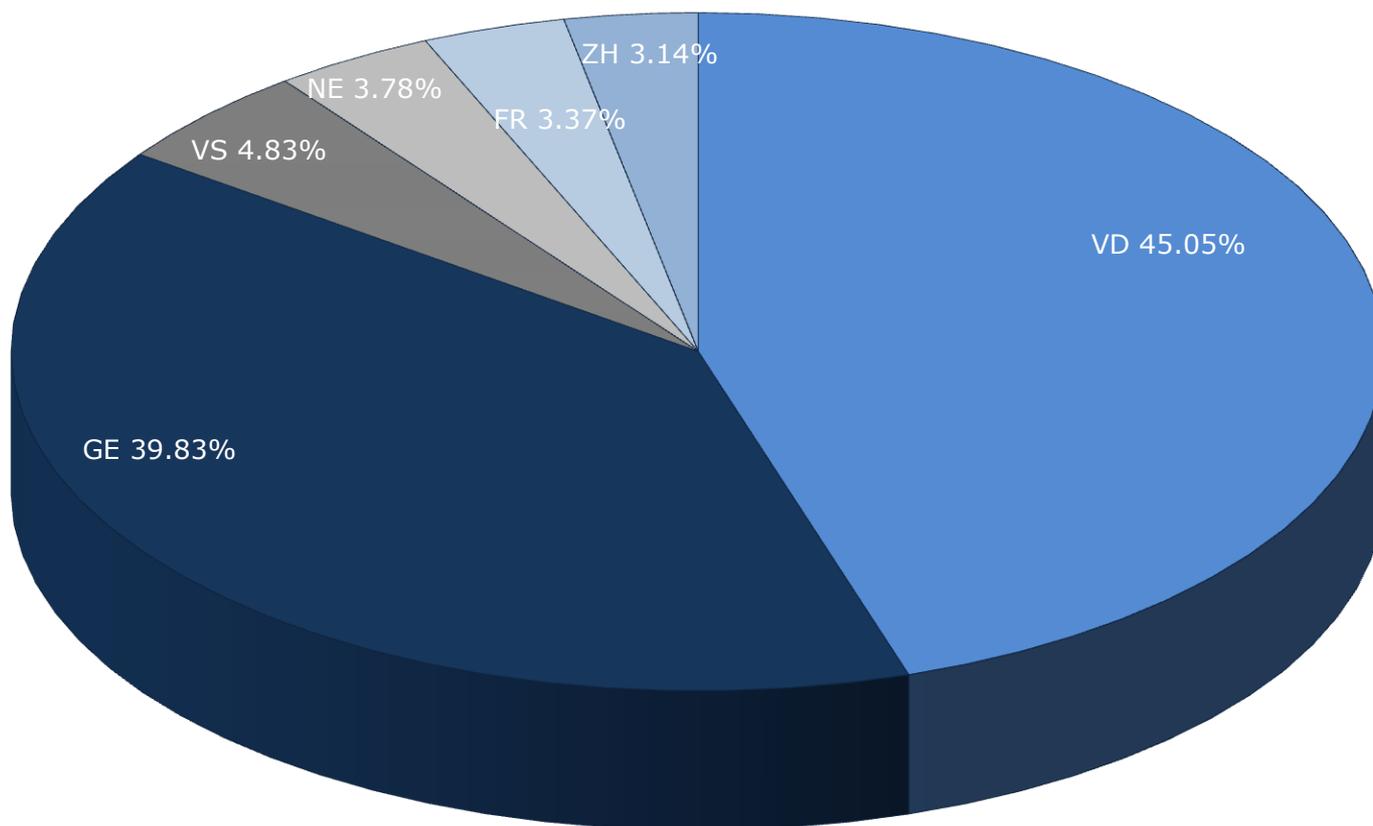
Résultats de La Foncière

Exercice 2016-2017

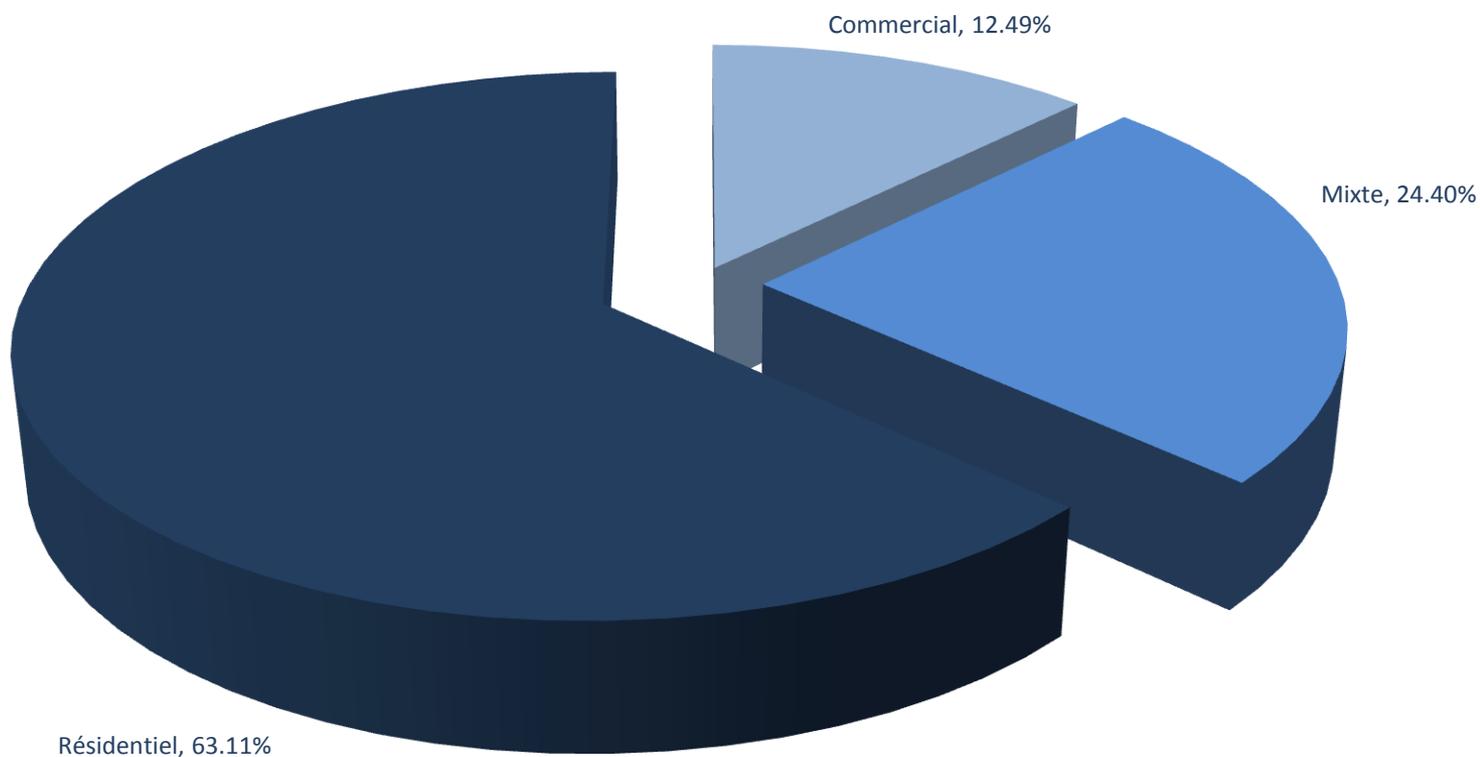
Chiffres-clés au 30.09.2017

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 325 300 000
Loyers encaissés	CHF	79 464 003
. résidentiel		63,11%
. commercial		12,49%
. mixte		24,40%
Coefficient d'endettement		18,98%
Vacants		0,79%
Nombre de parts en circulation		1 237 107
Clôture annuelle d'exercice		30 septembre
No de valeur		278 226

Répartition par canton selon la valeur vénale au 30.09.2017

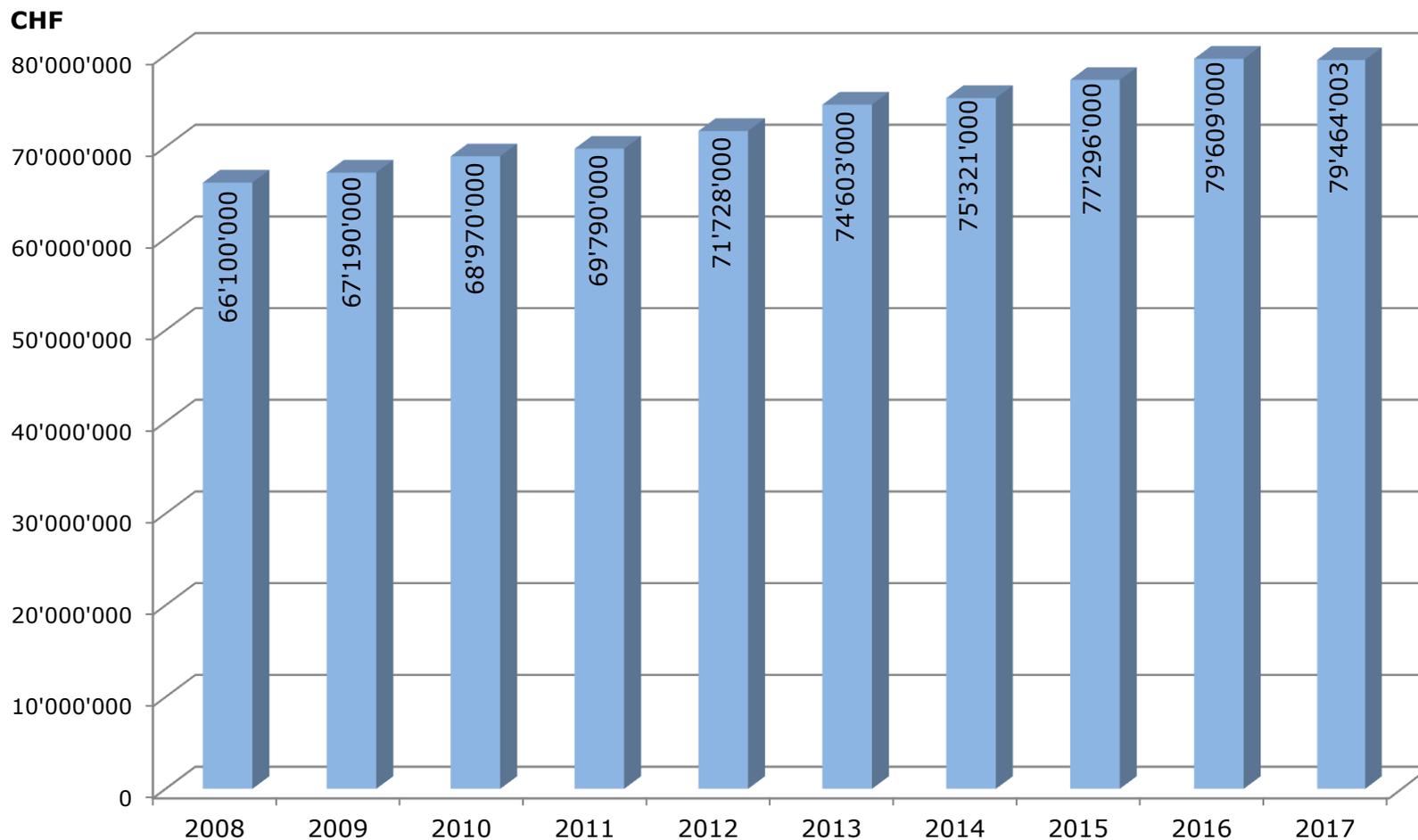


Répartition par type d'immeuble selon la valeur vénale au 30.09.2017



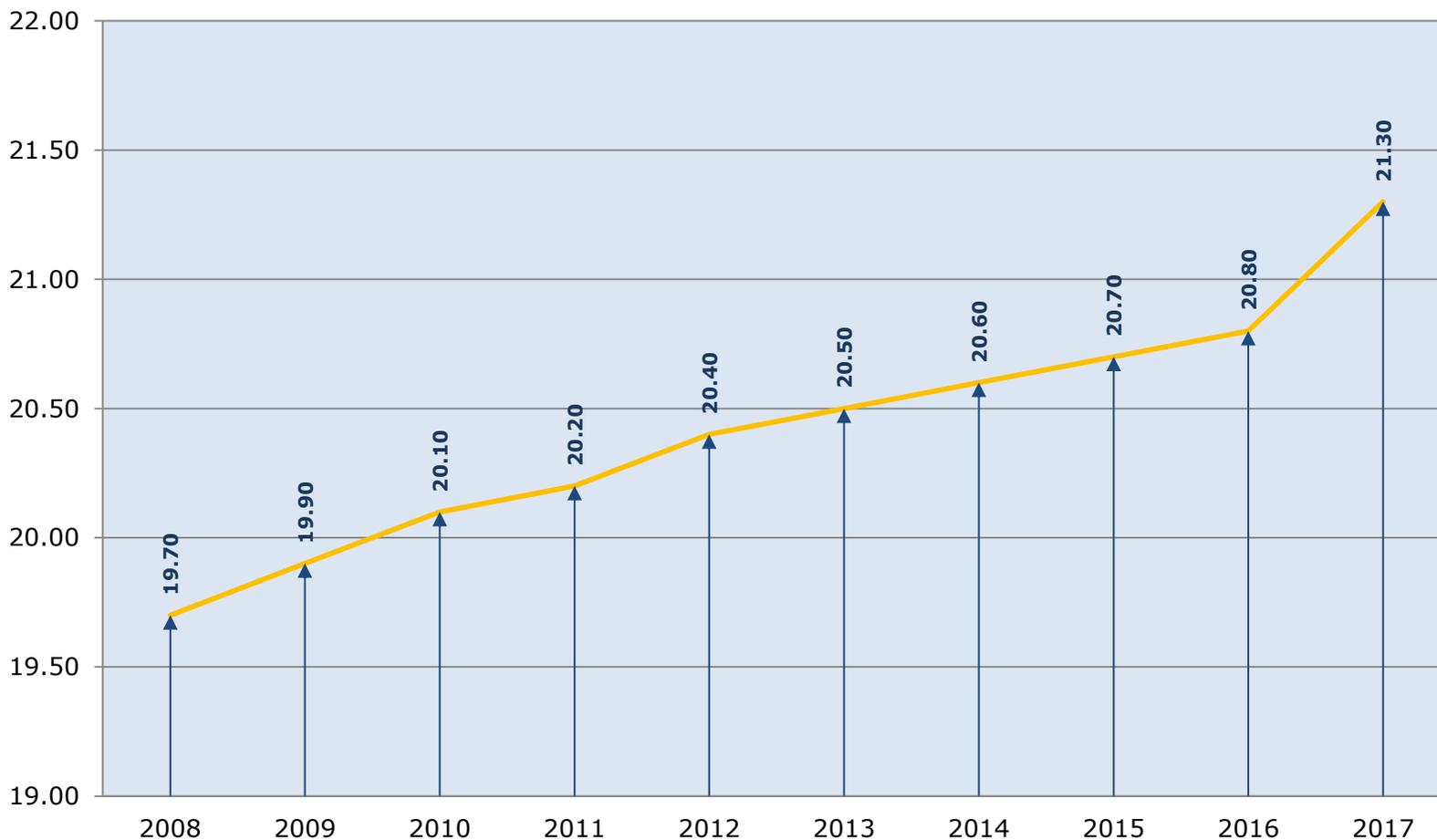
* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%

Loyers encaissés au 30.09.2017



Dividende au 30.09.2017

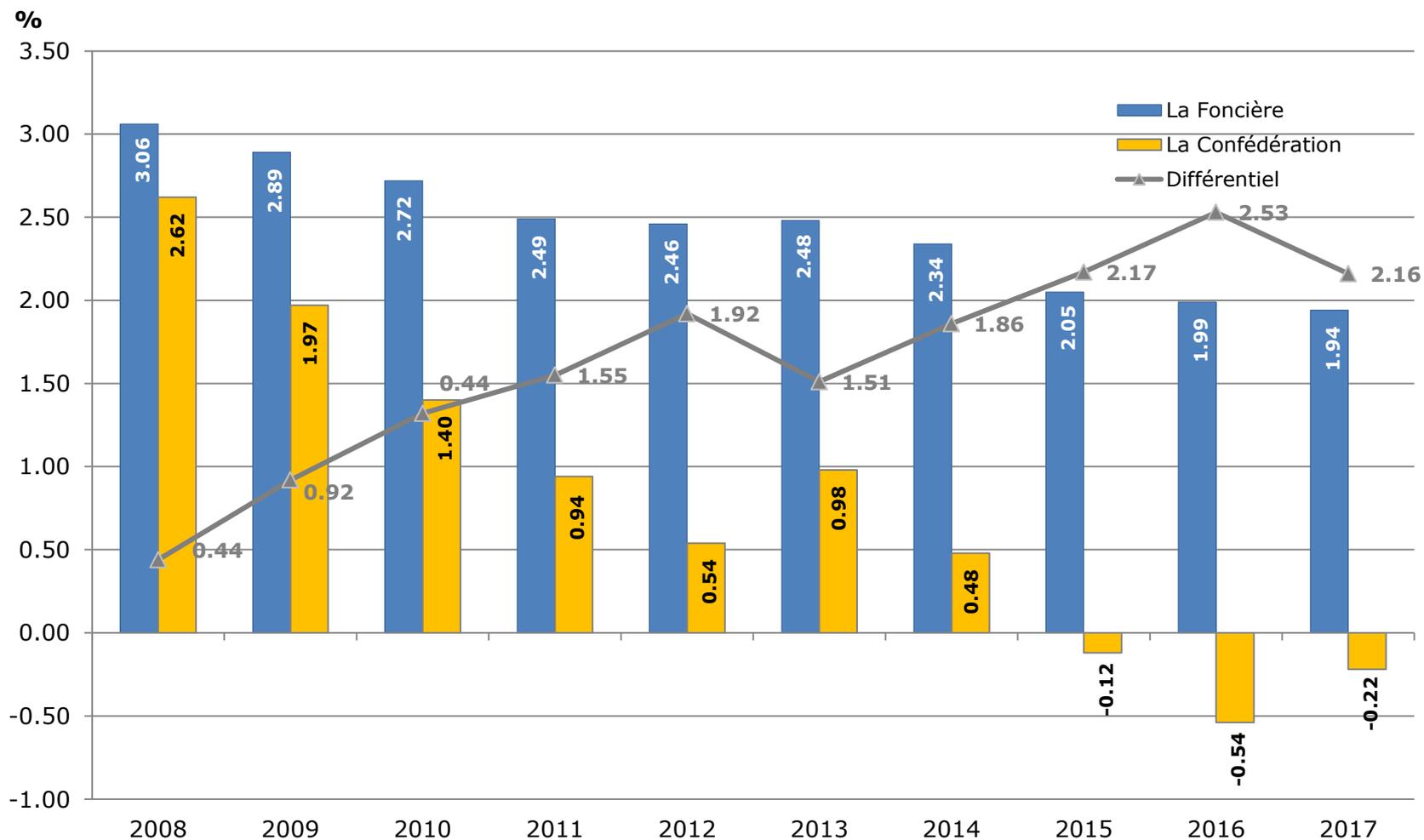
CHF



Cours de bourse au 30.09.2017



Rendements comparés au 30.09.2017



Performance au 30.09.2017

Au 29.09.2017	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
La Foncière	7.32%	32.75%	50.26%	114.96%
SXI Real Estate Funds TR	3.64%	23.37%	31.15%	79.50%

Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

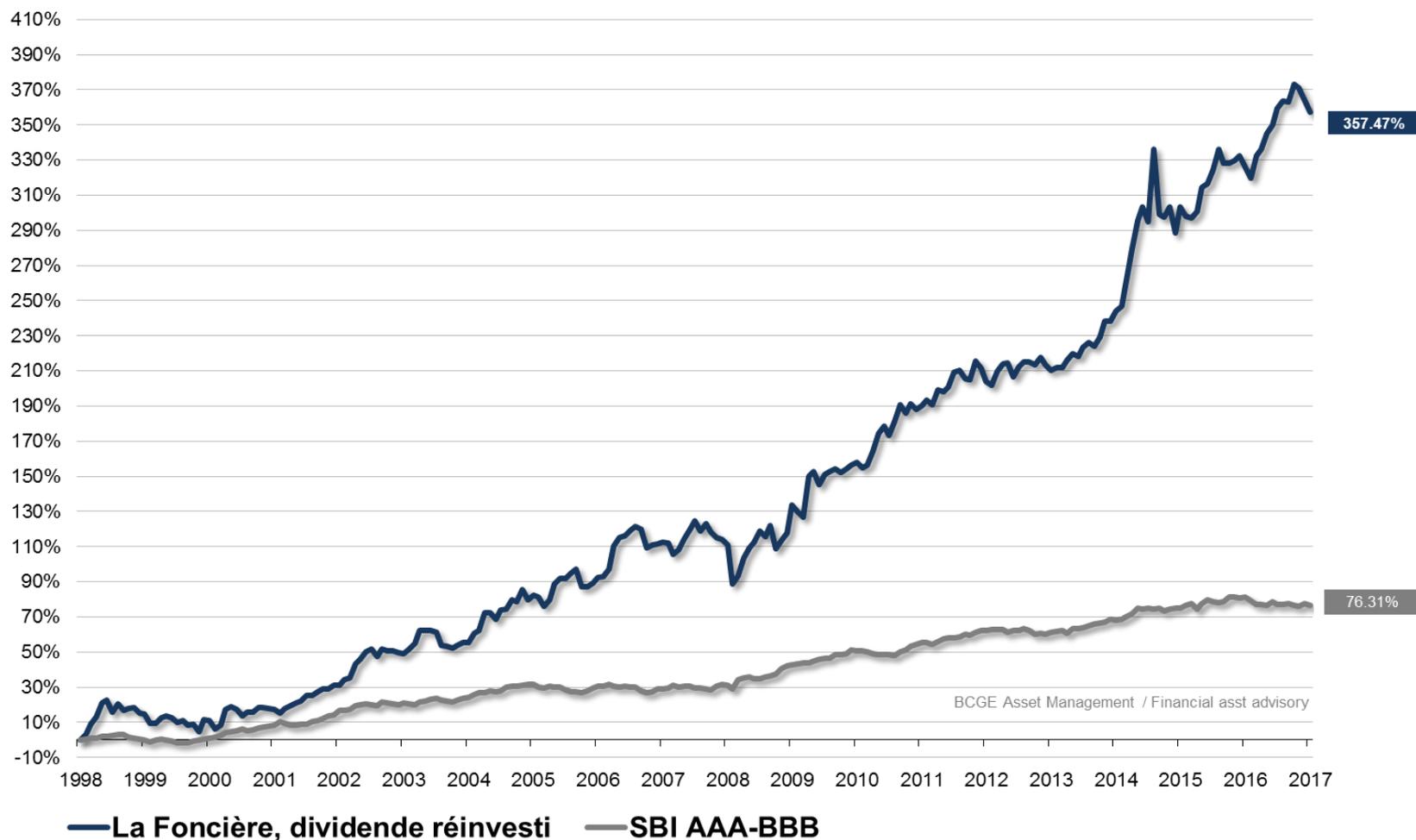
La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

Performance au 31.12.2017

Au 31.12.2017	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
La Foncière	5.14%	20.79%	45.98%	119.58%
SXI Real Estate Funds TR	6.60%	18.65%	32.66%	91.45%

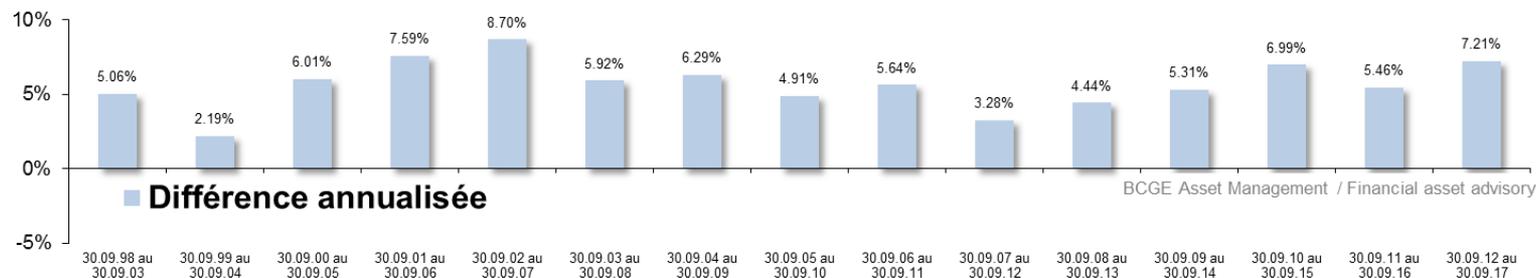
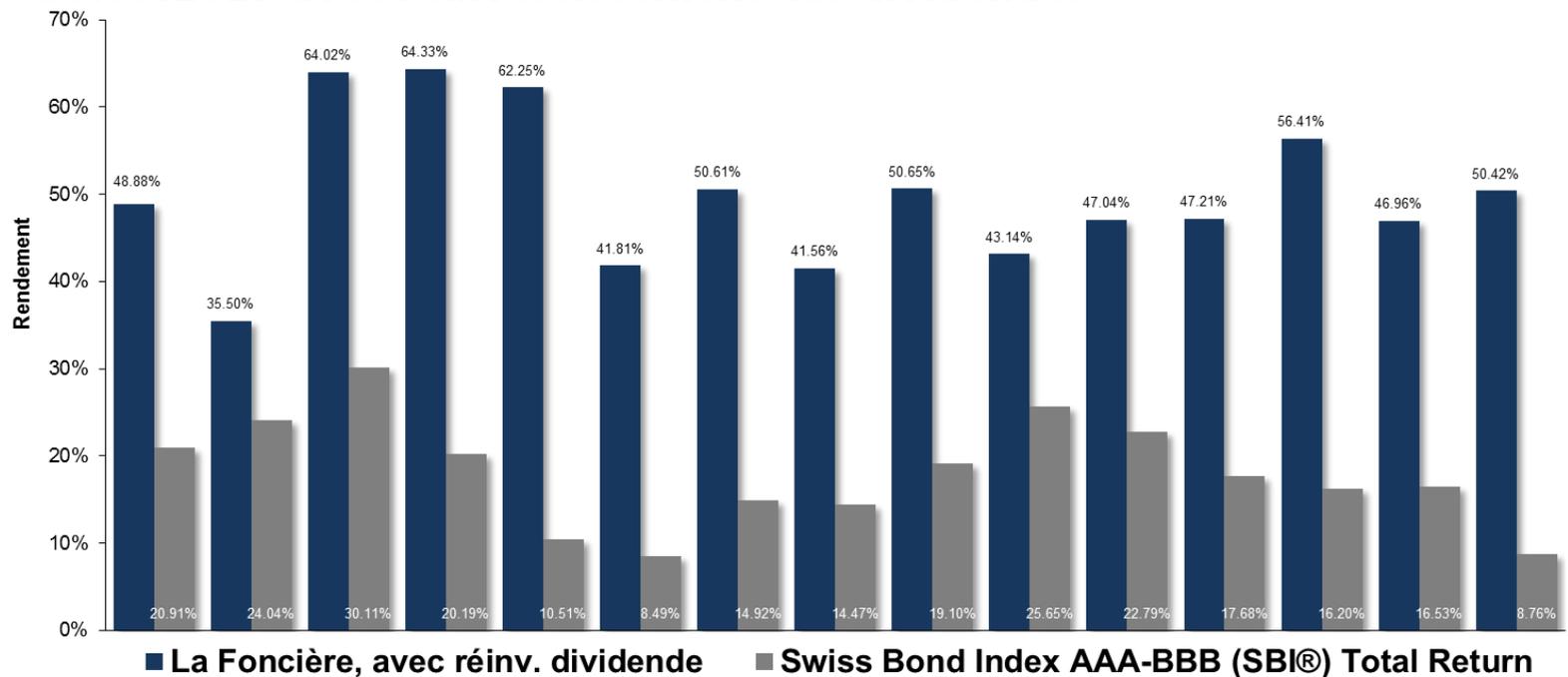
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory
La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

Performance avec réinvestissement du dividende au 30.09.2017

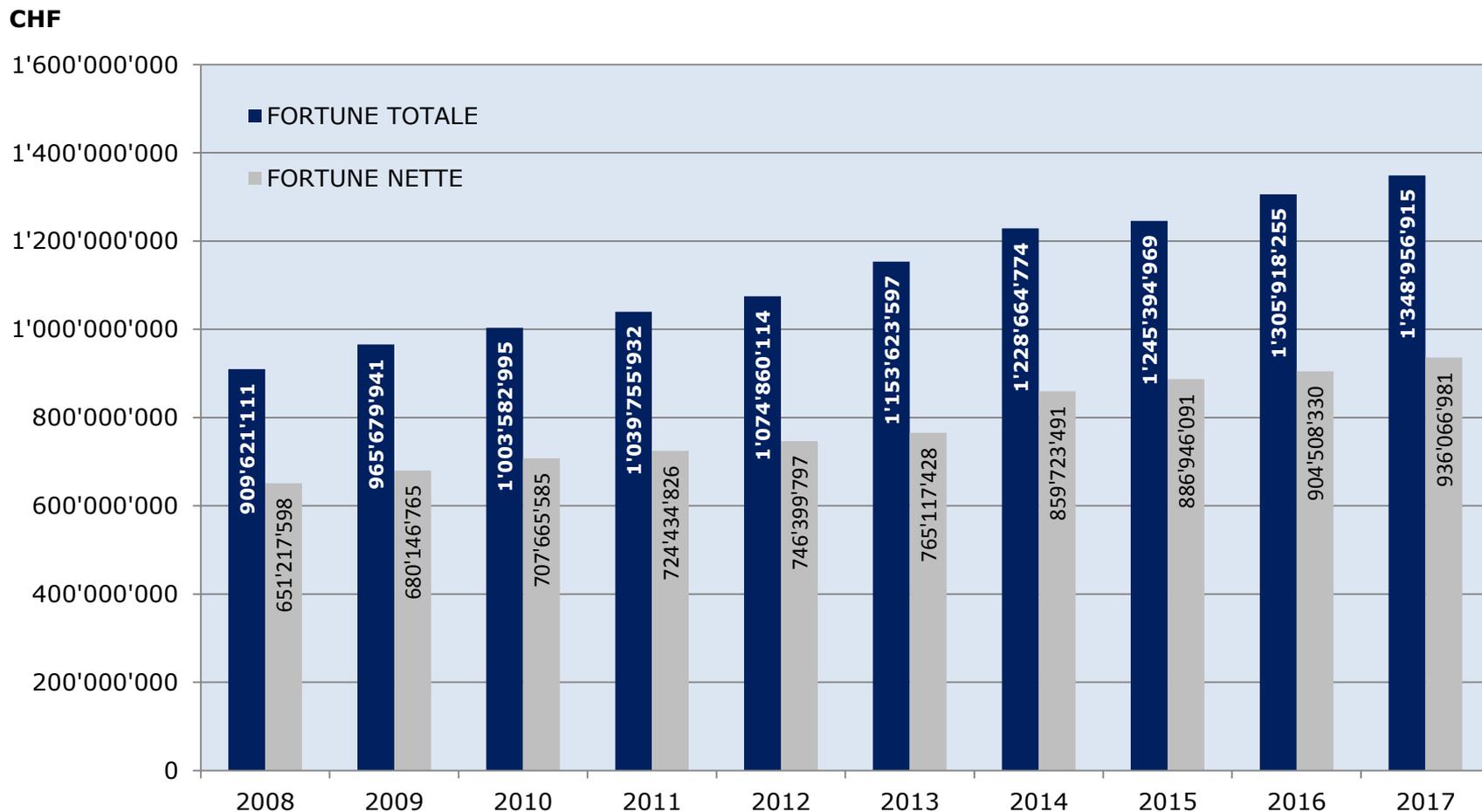


Source: BCGE Asset Management - Advisory

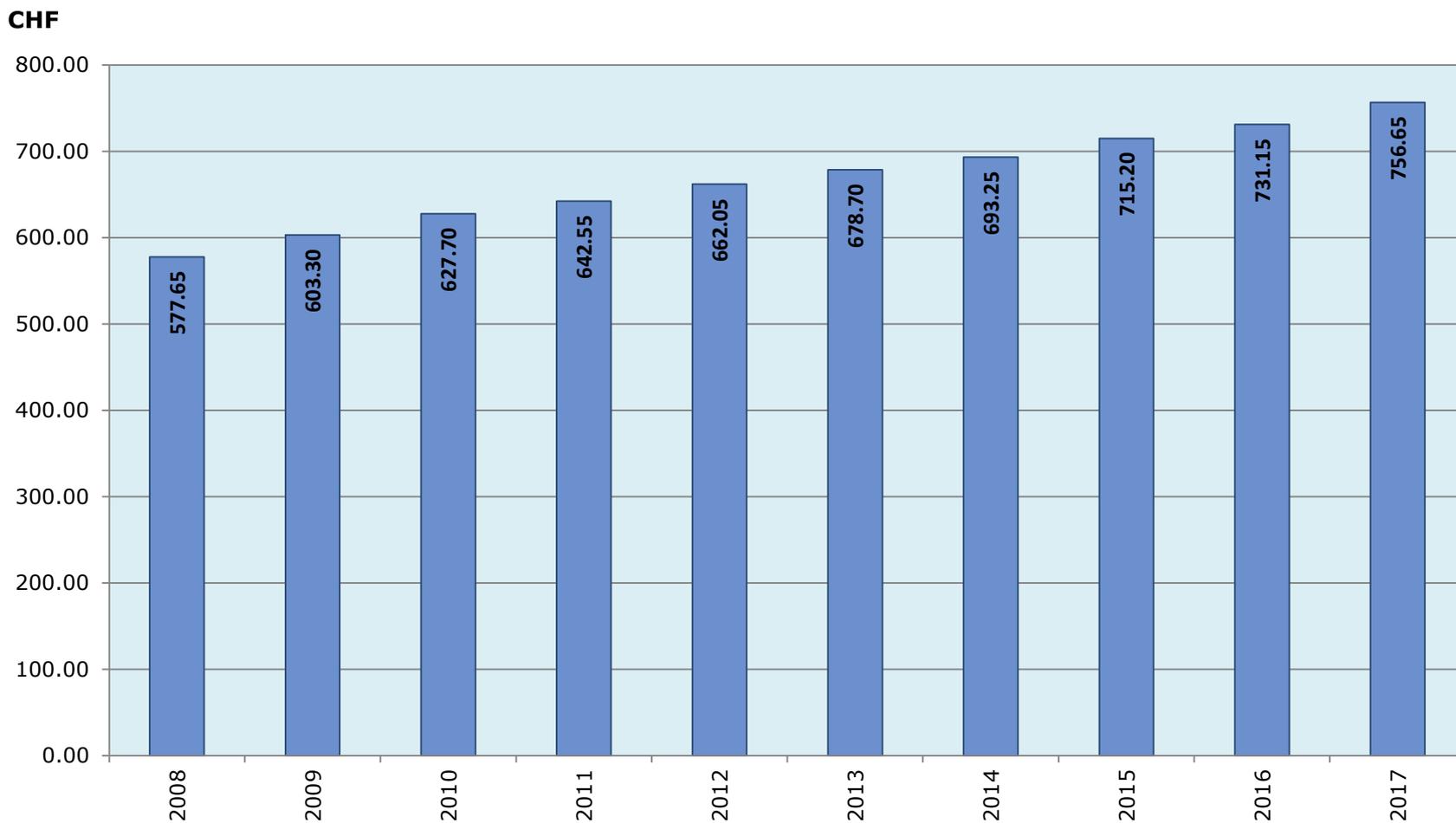
Performances sur des périodes de 5 années roulantes du 30.09.1998 au 30.09.2017 avec réinvestissement des dividendes



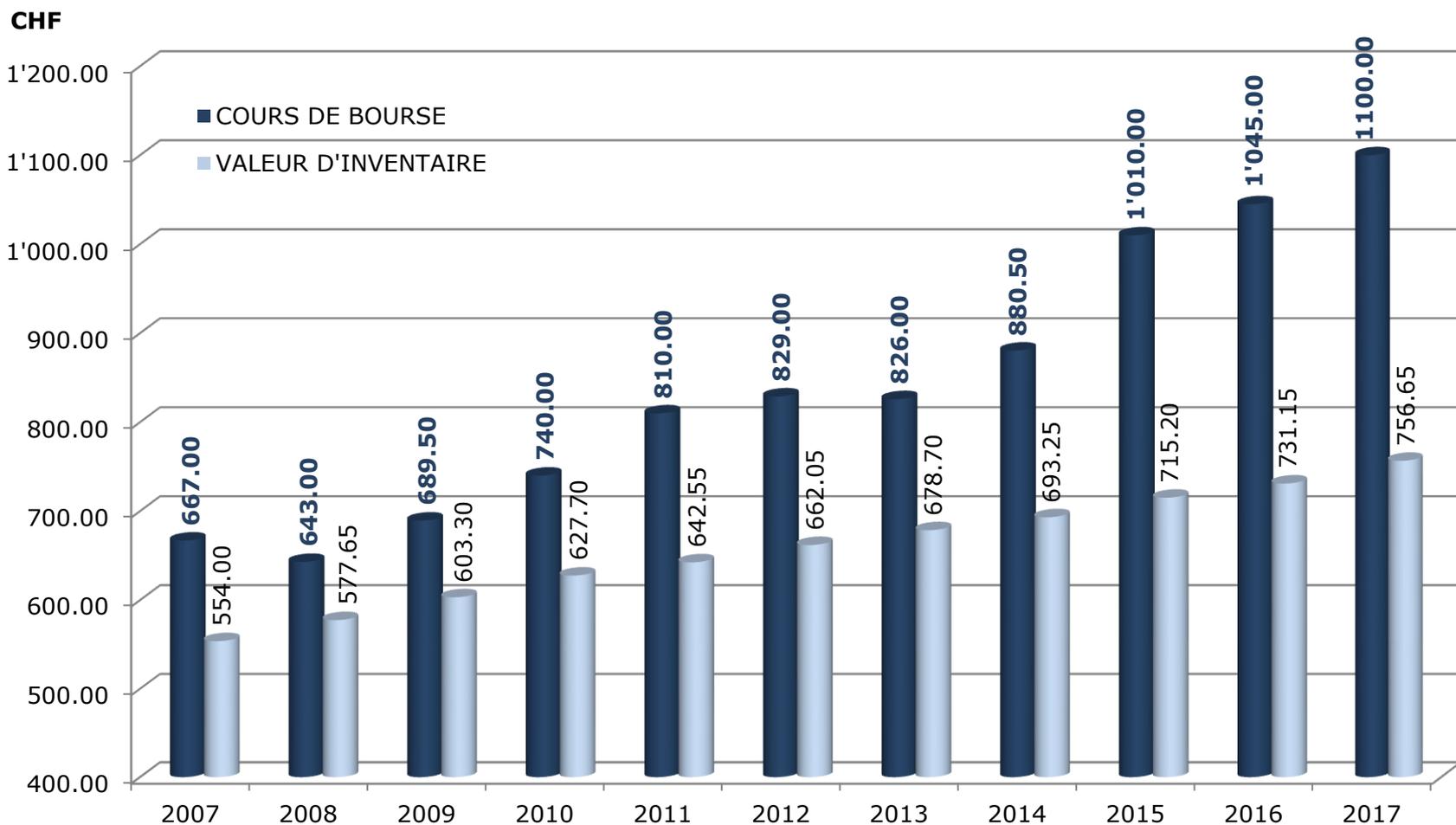
Fortune totale et fortune nette au 30.09.2017



Valeur d'inventaire au 30.09.2017



Cours de bourse et valeur d'inventaire au 30.09.2017



Indices et performance au 30.09.2017 (calculés selon la directive de la SFAMA)

Taux de perte sur loyer	1,02 %
Coefficient d'endettement	18,98 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,72 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,77 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,77 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	6,33 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4,60 %
Rendement sur distribution	1,94 %
Coefficient de distribution (payout ratio)	87,80 %
Agio/disagio	45,38 %
Rendement de placement	6,43 %

	Benchmark SXI Real Estate Funds TR 30.09.2017	La Foncière
Performance (1 an)	3,64 %	7,32 %
Performance (3 ans)	23,37 %	32,75 %
Performance (5 ans)	31,15 %	48,10 %