

## La Foncière setzt ihren Aufwärtstrend fort und kündigt einen Split der Anteile an

**In einem Markt, der gezeichnet ist von einem Rückgang des Wohnungsmangels, vom Sinken der Mietzinse in gewissen Regionen und von einem Abflauen des Marktes für Geschäftsflächen, steht La Foncière sehr gut da.**

### Markanter Anstieg der Dividende und der Performance

Während des vergangenen Geschäftsjahres hat La Foncière ihre Dividende erhöht. Diese stieg von CHF 20.80 auf **CHF 21.30** (d.h. +2,4%). Der Aufwärtstrend hält somit seit vielen Jahren an (CHF 17.70 im Jahre 1999). Die Dividendenrendite auf dem Börsenkurs beträgt am Ende des Geschäftsjahres 1,94%. Sie ist weit höher als die Rendite der Bundesobligationen, welche -0,22% beträgt. Das Delta zwischen diesen beiden Renditen bleibt sehr gross, was die Attraktivität von Immobilien erklärt.

Die Performance des Geschäftsjahres, d.h. der Anstieg des Börsenkurses plus die Dividende beträgt **+7,32%** (der Index der SXI Real Estate Funds TR Immobilienfonds hingegen steht bei +3,64%).

### Das Vermögen steigt konstant an

Der Verkehrswert des Immobilienvermögens der La Foncière hat gegenüber dem letzten Geschäftsjahr um mehr als CHF 46 Millionen (oder +3,67%) zugenommen und liegt nun bei **CHF 1.325 Milliarden**. Der Verkehrswert der Liegenschaften basiert auf der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) und wird von einem unabhängigen, von der FINMA anerkannten, Expertengremium bewertet.

Proportional gesehen sinken die Hypothekarschulden. Sie machen **18,98%** des Verkehrswertes aller Liegenschaften aus (19,05% im Jahre 2016), was weit unter der gesetzlichen Limite von 33% liegt. Insgesamt beträgt das Nettovermögen des Fonds **CHF 936 Millionen** (+3,49%).

### Grössere Attraktivität und Split der Anteile

Investissements Foncières SA wird einen Split der Fondsanteile vornehmen und zwar im Verhältnis eins zu zehn (1:10).

Ziel der Operation „Split“ ist es, die Liquidität und die Attraktivität der La Foncière Anteile zu vergrössern. Damit soll den Investoren ein leichter Zugriff auf die Fondsanteile ermöglicht werden.

Der Split der Anteile im Verhältnis von einem (1) alten Anteil für zehn (10) neue Anteile findet am 21. Februar 2018 statt. Die Operation wird auf Initiative des Fonds automatisch ausgeführt. Sie ist für die Anteilsinhaber neutral und diese müssen deshalb nichts unternehmen.

#### Informationen zum Split

Valorenummer	278'226
ISIN	CH0002782263
Split Verhältnis (1 gehaltener Anteil : 10 neue Anteile)	1:10
Anzahl bisherige Anteile	1'237'107
Anzahl Anteile nach dem Split	12'371'070
Ex-Datum	21 Februar 2018
Vollzugsdatum	23 Februar 2018

Lausanne, 24. Januar 2018

#### Für weitere Auskünfte kontaktieren Sie bitte:

Albert Michel, Präsident, 026 350 71 62

Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor, [arnaud.dejamblinne@lafonciere.ch](mailto:arnaud.dejamblinne@lafonciere.ch), 021 613 11 88

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

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.



# Presseinformation

## La Foncière

Wichtige Ereignisse 2017

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016-2017

# Wichtige Ereignisse 2017

## La Foncière Gesprächsrunde

Am 14. Juni 2017 haben mehr als 170 geladene Gäste der La Foncière Gesprächsrunde im Hotel Royal Savoy in Lausanne beigewohnt. Ein Expertenpanel sprach zum Thema «Komfort und Wohlbefinden im Zentrum des Wohn- und Lebensraums: eine glänzende Zukunft».

Das Expertenpanel setzte sich zusammen aus Marilyne Andersen, Vorsteherin der Fakultät für nachhaltige Gebäudetechnologie (ENAC) an der ETH Lausanne, Valérie Lemaigre, Chef-Wirtschaftsexpertin bei der Genfer Kantonalbank, Patrice Bezos, Architekt AGA-SIA, Präsident von Favre et Guth ingénieurs et associés in Genf und Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière.

## Verliehene Preise

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

Zum 4. Mal in Folge hat La Foncière am 29.06.2017 im Rahmen der Promotionsfeier 2017 der ECAL, an der auch Preise und Stipendien vergeben wurden, den «Prix La Foncière» an einen Studenten verliehen, der sich für seinen Bachelor, Option Fotografie, durch eine beachtenswerte Arbeit zum Thema „gebaut“ ausgezeichnet hat

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

Zum 7. Mal in Folge hat La Foncière am 27.11.2017 anlässlich der Diplomfeier 2017 des I'IEI, den «Prix La Foncière» dem Studenten verliehen, der während der post-grad Ausbildung den besten Notendurchschnitt erreicht hat.

## Schaffung von Wohnungen

**Rue Vermont 8, Genf:** Sieben Wohnungen wurden über dem Dach der Tiefgarage an der rue Vermont 8 gebaut. Das Gebäude selbst wurde ebenfalls vergrössert, indem durch Aufstockung 14 Wohnungen erstellt wurden. Insgesamt entstanden so 21 neue Wohnungen.

**Rue de Lyon 75, Genf:** Der Abbruch des Gebäudes hat begonnen. Das neue Projekt verfügt insgesamt über 5'000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche und 34 Wohnungen.

# Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016-2017

## Dividende: erneute Erhöhung

Die von La Foncière 2017 ausgeschüttete Dividende ist höher als diejenige des Vorjahres und beträgt **CHF 21.30** (CHF 20.80 im Jahr 2016, CHF 20.70 im Jahr 2015).

Der Aufwärtstrend der Dividende hält weiter an.

## Steigender Börsenkurs

Der Börsenkurs der La Foncière Anteile fluktuierte zwischen CHF 1'005.- und CHF 1'155.- und schloss am Ende des Geschäftsjahres bei **CHF 1'100.-**, während der Kurs am Ende des Geschäftsjahres 2016 bei CHF 1'045.- lag.

## Interessante Rendite und solide Performance

Die Dividendenrendite auf dem Börsenkurs beträgt am Ende des Geschäftsjahres **1,94%**. Sie ist weit höher als die Rendite der Bundesobligationen, welche sich im negativen Bereich bewegt, nämlich bei -0,22%. Das Delta zwischen diesen beiden Renditen erklärt die Attraktivität von Immobilien.

Die Performance des Geschäftsjahres, d.h. die Entwicklung des Börsenkurses plus die Dividende beträgt **7,32%**, das ist mehr als das Doppelte des Indexes der SXI Real Estate Funds TR Immobilienfonds, der bei 3,64% steht (Quelle: Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory).

## Anstieg des Verkehrswerts und des Nettovermögens

Der Verkehrswert des Immobilienvermögens der La Foncière beträgt **CHF 1'325'300'000.-**. Er ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 46'900'000.- oder **3,67%** gestiegen. Der Verkehrswert wird von einem unabhängigen, von der FINMA anerkannten, Expertengremium bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäss der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Diese basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Besonderheiten, um die Einnahme und Ausgaben für einen Zeitraum von 10 Jahren zu schätzen. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Residualwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes, welcher dem Preis entspricht, der gelöst werden könnte, wenn die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung sorgfältig verkauft würde.

Die Hypothekarschulden betragen **CHF 251'480'000.-** und sind höher als im Geschäftsjahr 2016. Diese Hypothekarbelastung entspricht **18,98%** des Verkehrswerts aller Liegenschaften. Am 30. September 2016 waren es 19,05%, was weit unter der gesetzlichen Limite von 33% liegt.

Das Nettovermögen des Fonds beträgt am Ende des Geschäftsjahres **CHF 936 Millionen** gegenüber CHF 904 Millionen im Vorjahr.

Der Inventarwert beträgt infolgedessen **CHF 756.65** gegenüber CHF 731.15 im Vorjahr (+3,49%).

## Verteilung nach Kantonen und nach 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	63,11%
Gemischte Nutzung	24,40%
Geschäftshäuser	11,28%
Im Bau	1,21%

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

## Vermietung/Mietzinsstruktur

Die Höhe der einkassierten Mieten ist stabil. Die Zunahmen, aufgrund der während des Geschäftsjahres neu erstellten Wohnungen und durchgeführten Anpassungen, wurden fast gänzlich aufgehoben durch die Mietverluste, die wegen der Bauarbeiten an der Liegenschaft rue de Lyon 75 in Genf entstanden sind.

## Sehr tiefe Leerstandrate

Die Leerstandrate der Mietflächen der La Foncière bleibt immer sehr tief. Am 30. September 2017 standen 12 von insgesamt 4'187 Wohnungen leer. Alle wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Gewinnausfall aus Objekten, die vorübergehend nicht vermietet waren, belief sich auf 0,79% des Jahresertrages (1,17% im Jahr 2015-2016).

## Die SFAMA Kennzahlen

Die Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) schreibt für alle Immobilienfonds die Publizierung von Kennzahlen vor. Am 30.09.2017 waren die wichtigsten:

Mietausfallrate	1,02%
Fremdfinanzierungsquotient	18,98%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,77%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	6,33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,60%
Ausschüttungsrendite	1,94%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	87,80%
Agio/Disagio	45,38%
Anlagerendite	6,43%

	<b>Benchmark</b>	<b>La Foncière</b>
Performance 1 Jahr	3,64%	7,32%
Performance 3 Jahre	23,37%	32,75%
Performance 5 Jahre	31,15%	48,10%

## Ein konstanter Anstieg

Seit vielen Jahren verfolgt La Foncière eine sehr klare Strategie, die darin besteht, vorzugsweise Wohnliegenschaften in urbanen Zonen der Westschweiz zu kaufen.

Die La Foncière misst der Bewirtschaftung seines Vermögens grosse Bedeutung bei, indem sie in qualitativ hochstehende Umbauten investiert. Ob es sich dabei um Aufstockungen, um den Ausbau von Dachgeschossen oder um Fassadenrenovierungen handelt, das Qualitätsbewusstsein ist immer gegenwärtig.

La Foncière praktiziert eine dynamische Bewirtschaftung und strebt danach, weiterhin zu wachsen, ohne jedoch dem Wachstum alles unterzuordnen.

La Foncière steht somit voll hinter ihren Werten, die da sind

- > Regelmässigkeit des Erfolges
- > Ausgewogenheit des Portfolios

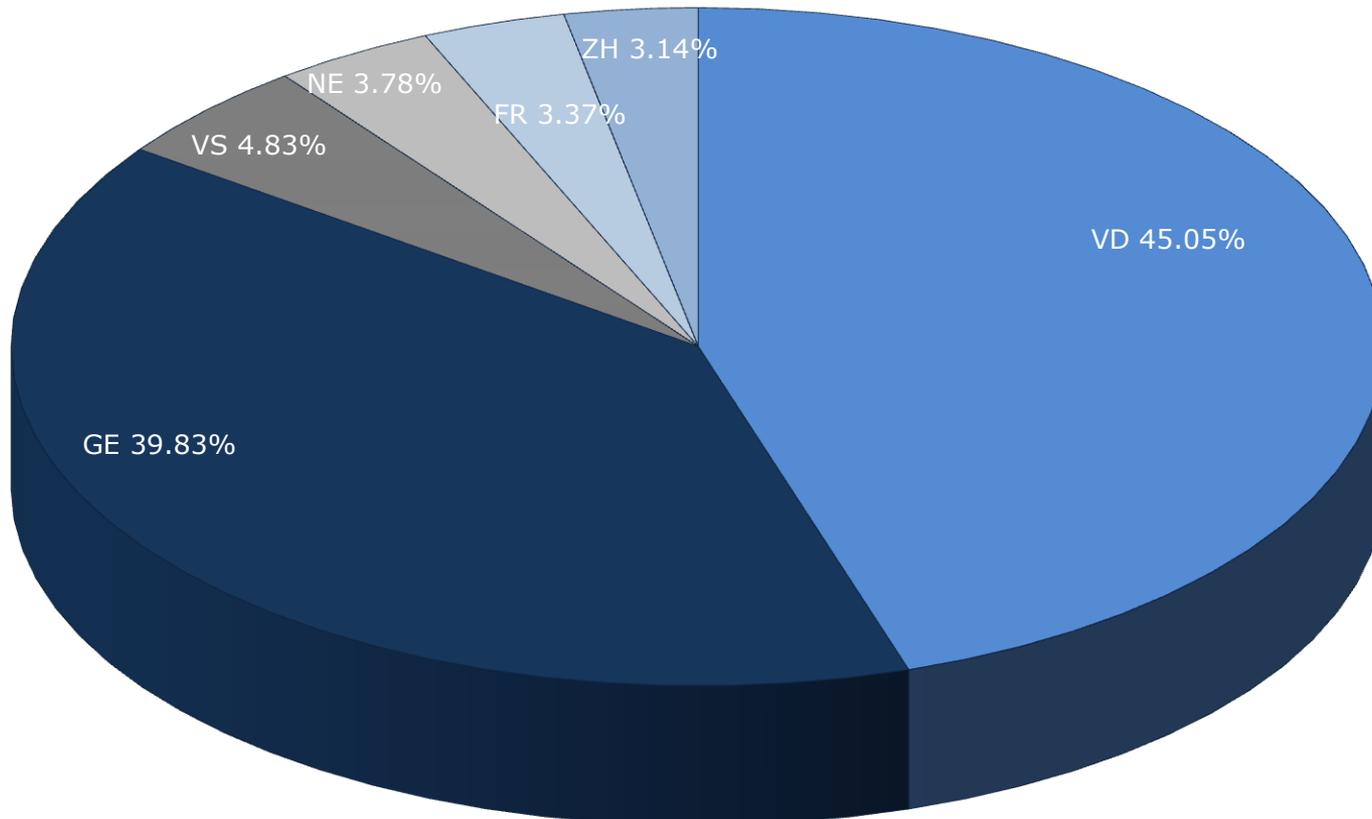
und trägt damit zur Gelassenheit der Anleger bei.

# **Ergebnisse des La Foncière Geschäftsjahres 2016-2017**

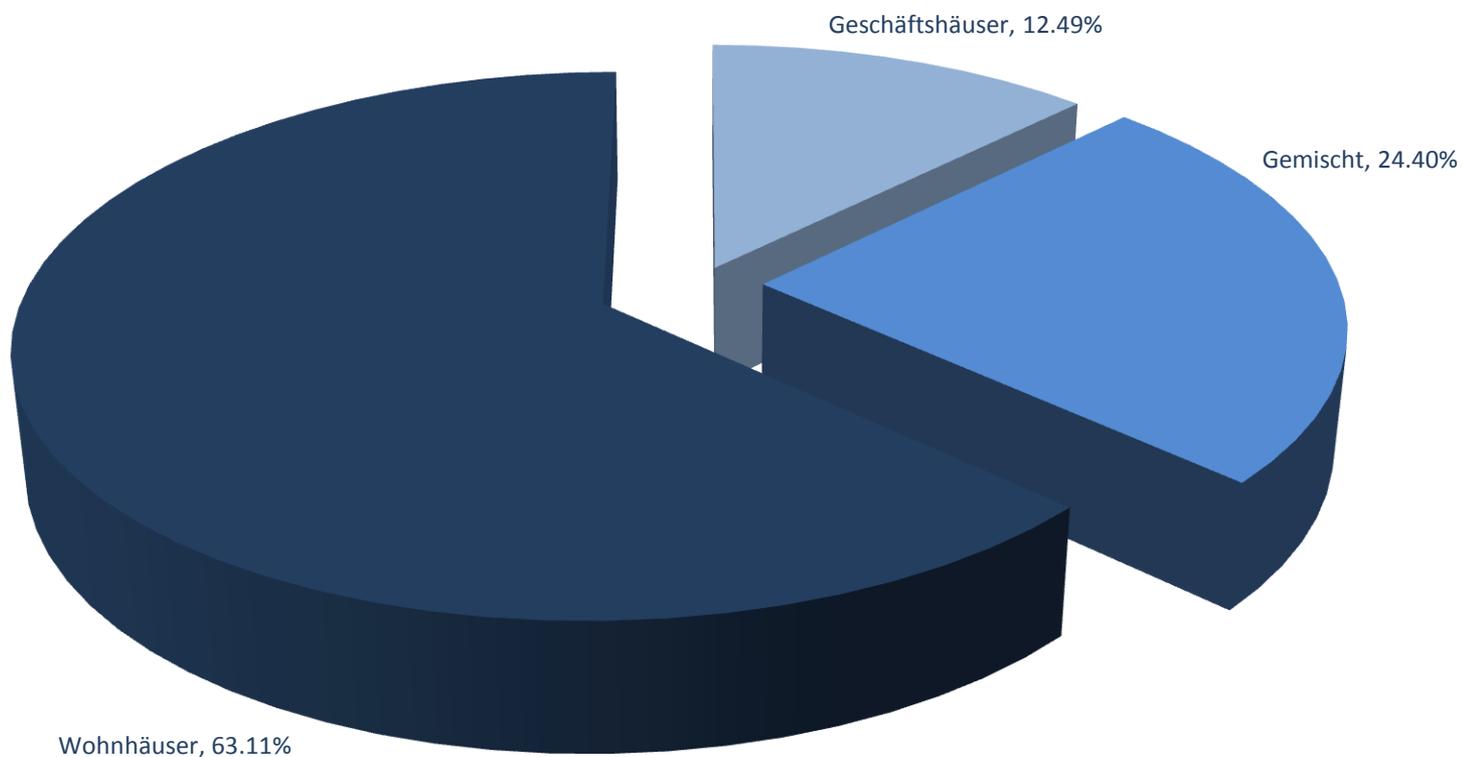
## Schlüsselzahlen per 30.09.2017

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 325 300 000
Mietzinseinnahmen	CHF	79 464 003
. Wohnhäuser		63,11%
. Geschäftshäuser		12,49%
. Gemischt		24,40%
Fremdfinanzierungsquote		18,98%
Leerstände		0,79%
Anzahl Anteile		1 237 107
Jahresabschluss		30 septembre
Valorennummer		278 226

## Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Kantonen per 30.09.2017

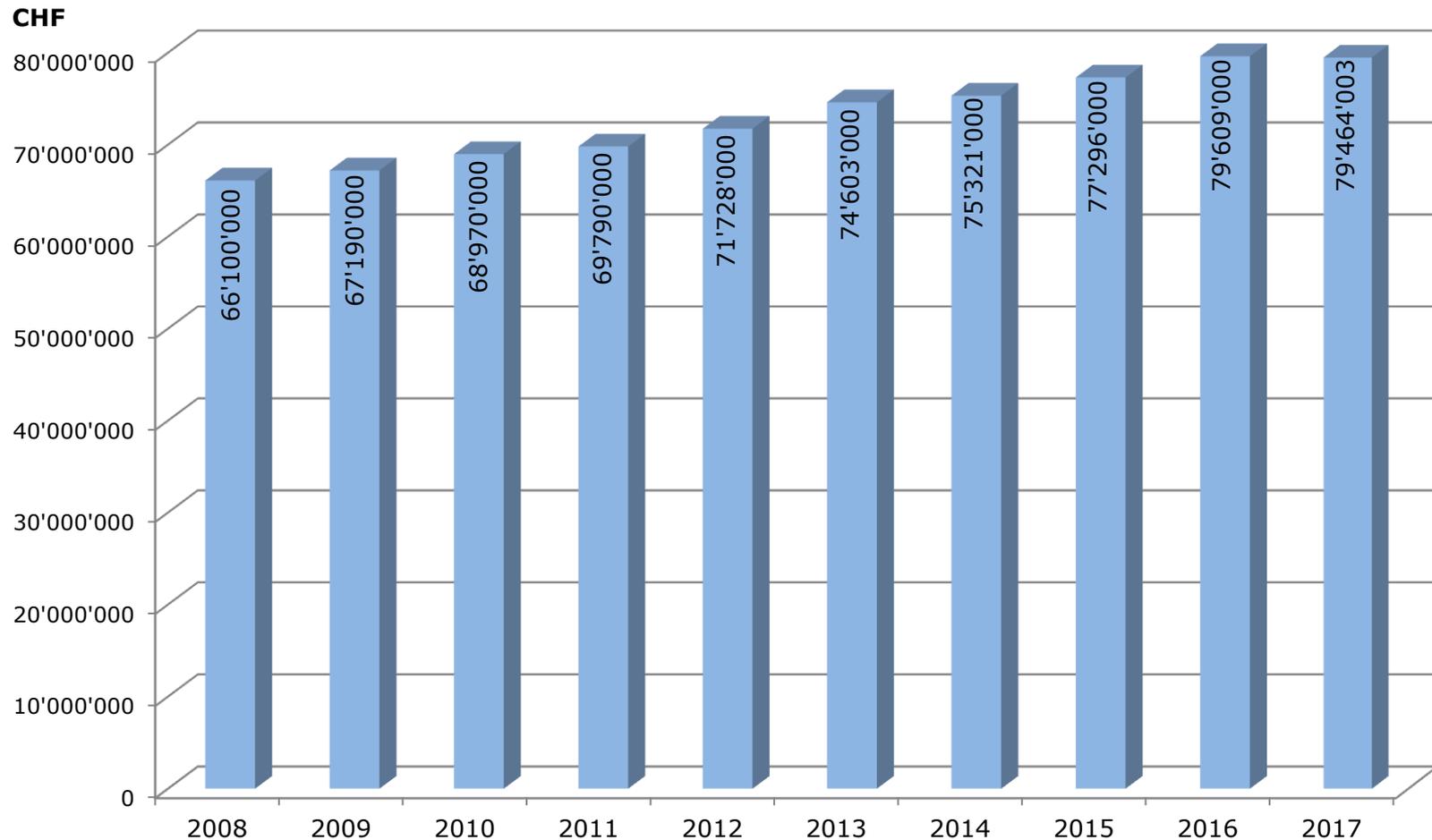


## Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Nutzung per 30.09.2017



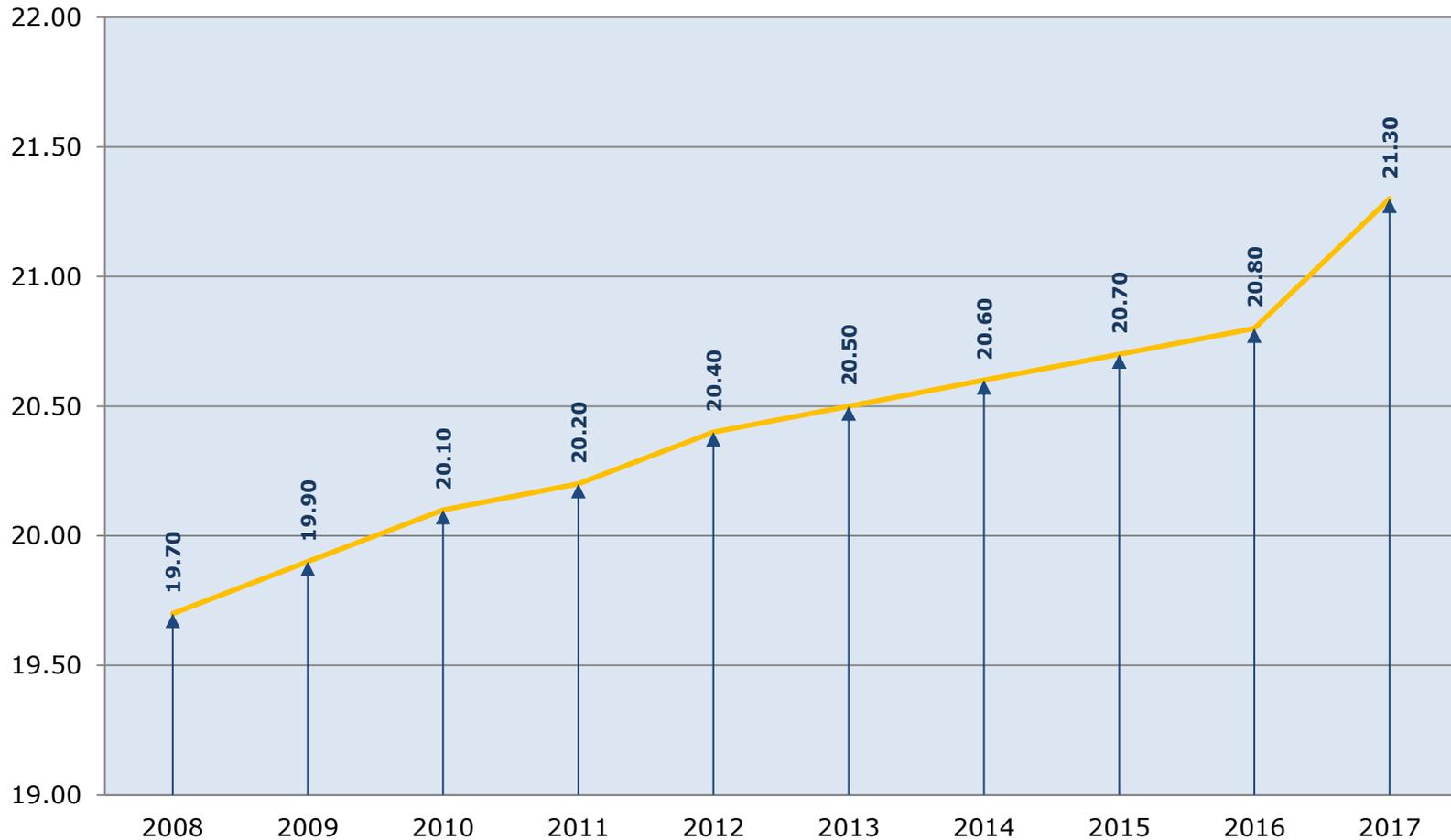
\* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht.

## Mietzinseinnahmen per 30.09.2017



## Ausschüttung per 30.09.2017

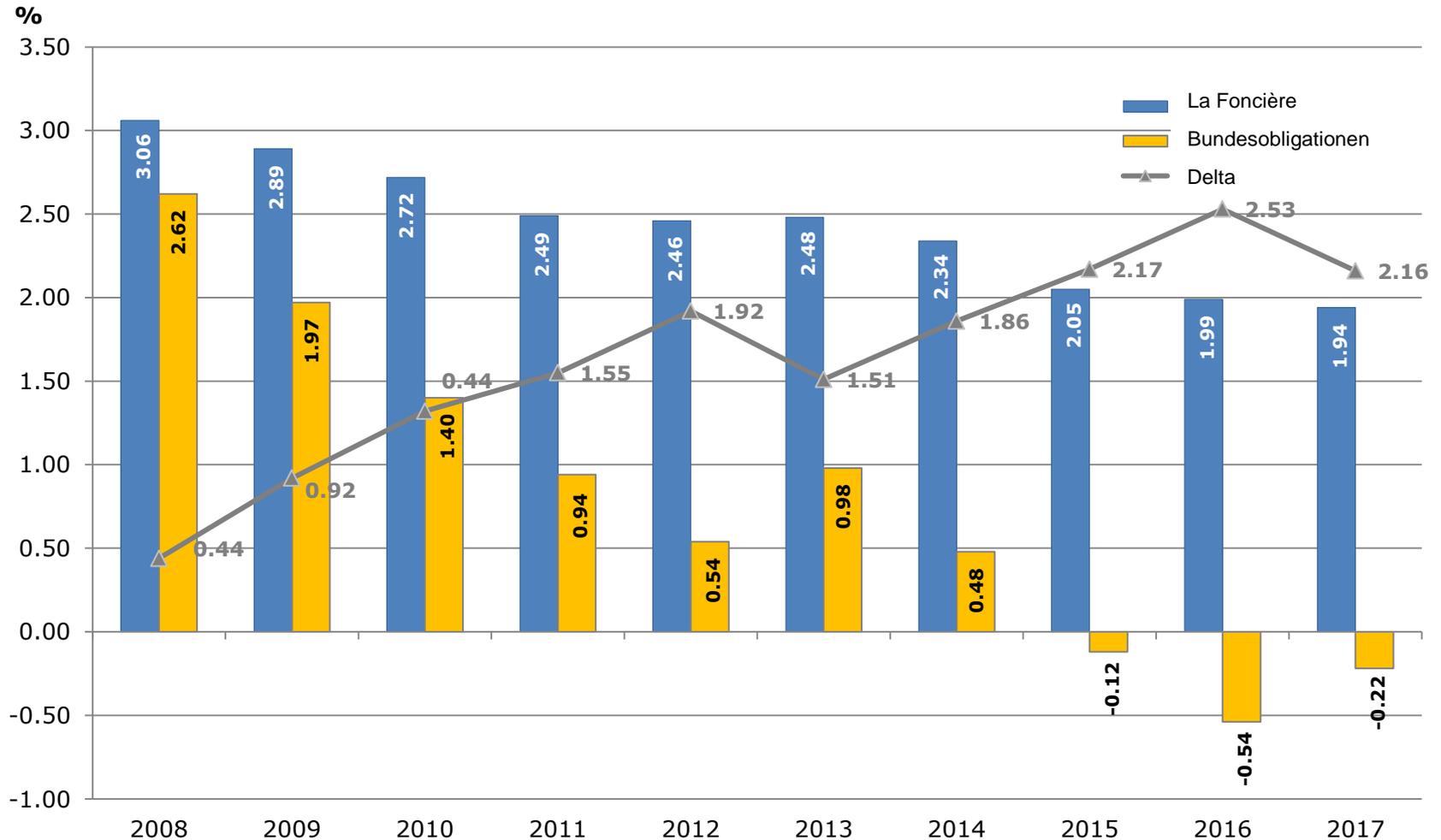
CHF



## Börsenkurs per 30.09.2017



## Vergleich der Renditen per 30.09.2017



## Performance per 30.09.2017

Per 30.09.2017	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
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

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

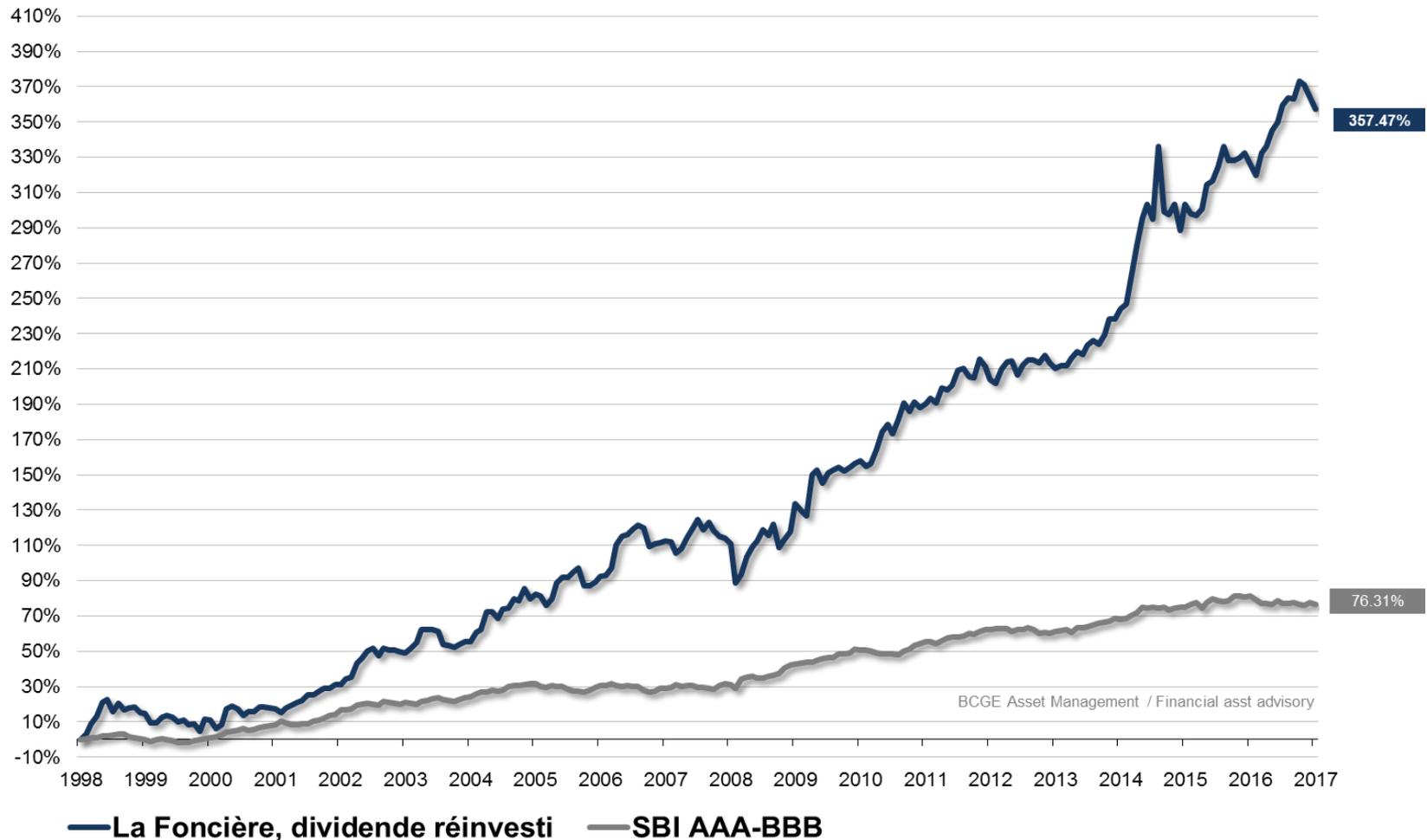
## Performance per 31.12.2017

Per 31.12.2017	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	5.14%	20.79%	45.98%	119.58%
SXI Real Estate Funds TR	6.60%	18.65%	32.66%	91.45%

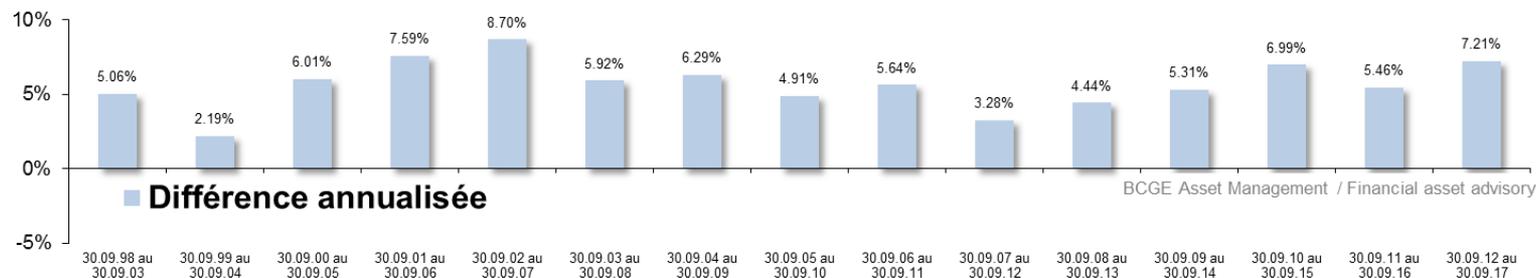
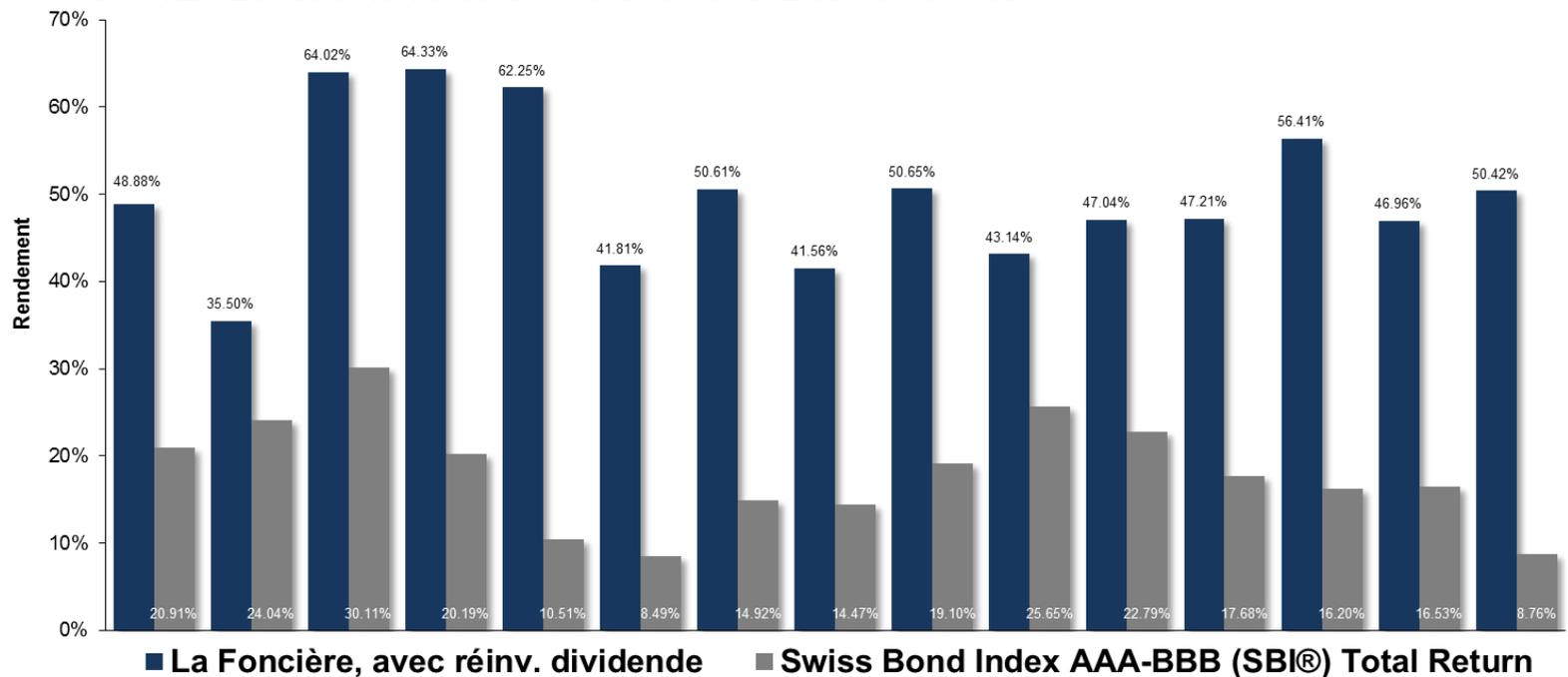
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

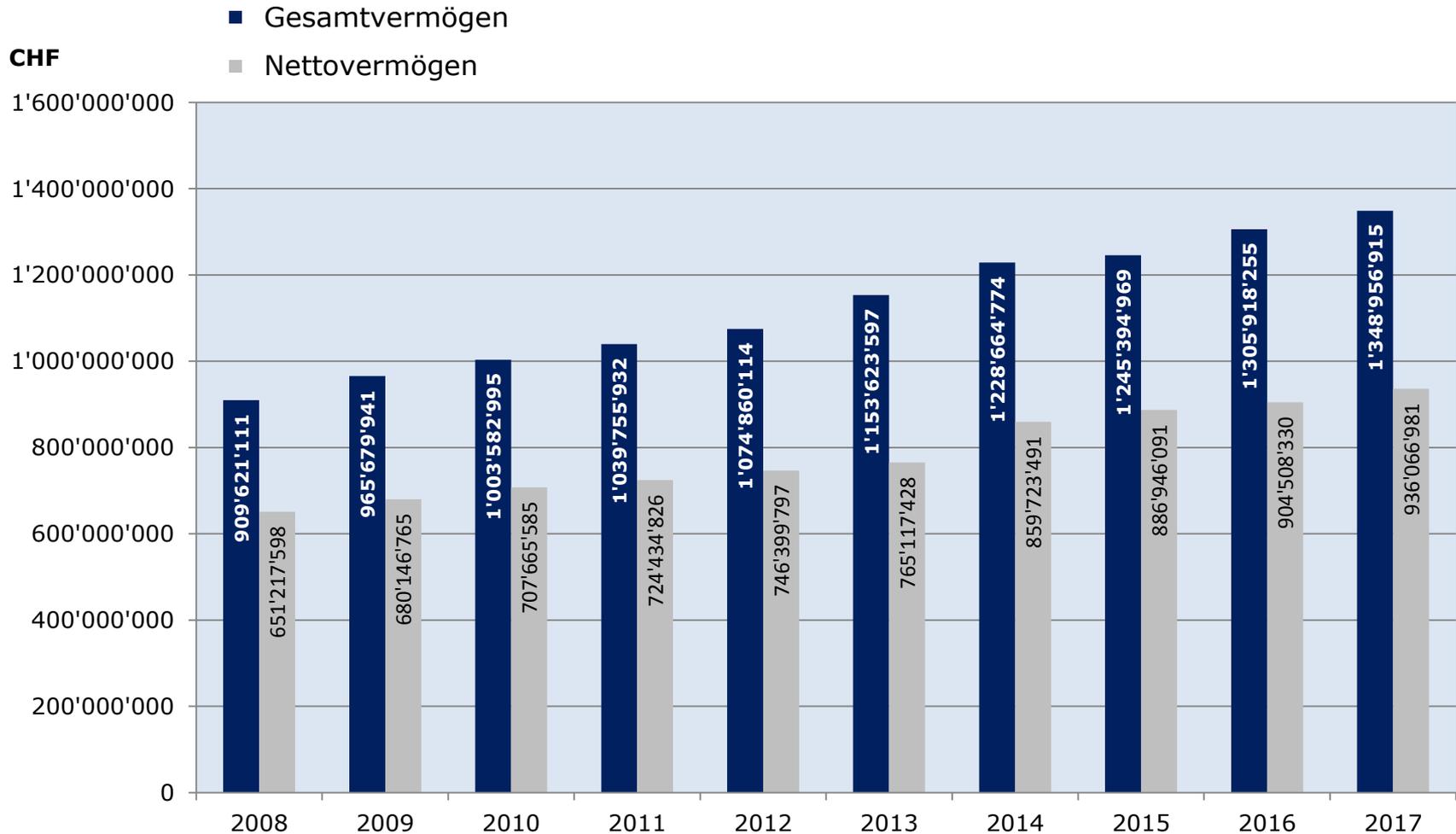
## Performance nach Reinvestition der Dividende per 30.09.2017



## Gleitende Performance über 5 Jahre im Zeitraum 30.09.1998 bis 30.09.2017 nach Reinvestition der Dividenden

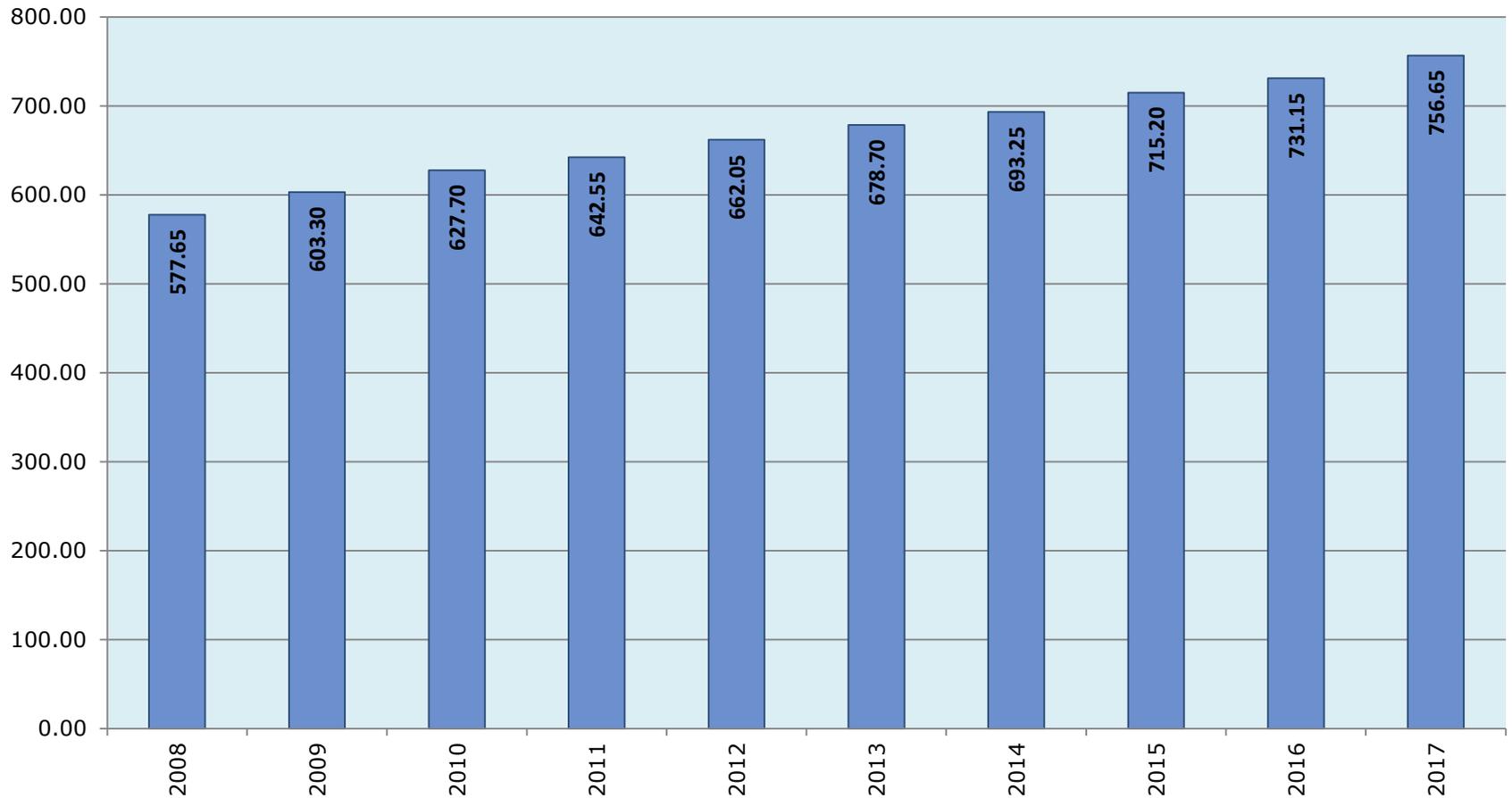


## Gesamt- und Nettovermögen per 30.09.2017

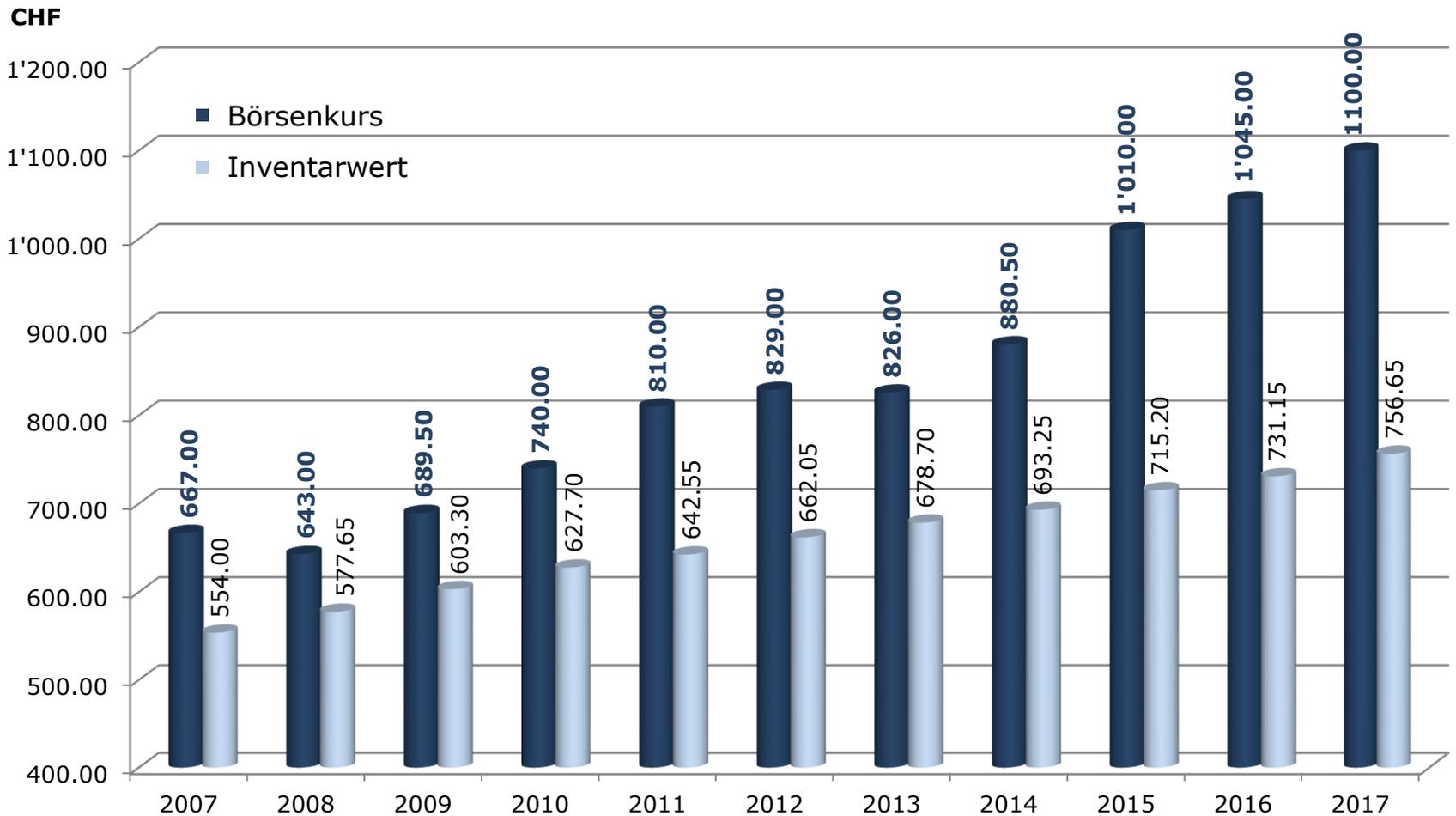


## Inventarwert per 30.09.2017

CHF



## Börsenkurs und Inventarwert per 30.09.2017



## Kennzahlen und Performance per 30.09.2017 (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

Mietzinsausfallrate	1,02 %
Fremdfinanzierungsquote	18,98 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,72 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,77 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,77 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	6,33 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,60 %
Ausschüttungsrendite	1,94 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	87,80 %
Agio/disagio	45,38 %
Anlagerendite	6,43 %

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