

Anstieg der Ergebnisse

In einem Markt, der von einer einzigartigen gesundheitlichen und wirtschaftlichen Situation geprägt wurde, weist La Foncière trotzdem deutlich steigende Ergebnisse aus.

Zunehmendes Vermögen

Zum Ende des Geschäftsjahres am 30. September 2020 belief sich das Gesamtvermögen des Fonds auf **CHF 1.597 Milliarden**, einer Erhöhung von 7,91%. Der Nettowert des Fonds liegt bei **CHF 1.226 Milliarden**, ein Anstieg von 15,33% gegenüber dem Vorjahr.

Der Verschuldungskoeffizient liegt bei **15,49%** des Verkehrswertes aller Liegenschaften (19,77% in 2019).

Starker Kurs-, Dividenden- und Renditenanstieg

Der Börsenkurs schwankte zwischen CHF 100.30 und CHF 139.90 und schloss bei **CHF 132.80**, was einer deutlichen Erhöhung von 9,56% gegenüber dem Vorjahr entspricht (CHF 121.20 in 2019)

Die einjährige Performance beträgt **14,79%**, während der Benchmark bei 8,16% liegt. Über einen Zeitraum von fünf Jahren betrug die Performance der La Foncière 46,08%, der Benchmark 36,85%.

Die Leerstandrate bleibt weiterhin sehr gering auf **0,52%** (0,74% in 2019).

Die Mietausfallrate bleibt mit **2,41%** sehr niedrig, wenn man die Mietnachlässe, die im Rahmen der COVID-Vereinbarungen gewährt wurden und nur 0,98% der erzielbaren Mieteinnahmen ausmachen, berücksichtigt (0,78% in 2019).

La Foncière erhöhte ihre Dividende auf **CHF 2.20** (CHF 2.17 in 2019). Der Aufwärtstrend hält somit seit zweiundzwanzig Jahren an.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) betrug **7,38%** (7,59% in 2019).

Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) beträgt **5,74%** (5,60% in 2019).

Die Ausschüttungsrendite beträgt **1,63%** (2,72% in 2019*).

Die Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{(REF\ GAV)}$ beträgt **0,71%** (0,76 % in 2019).

*Auf der ordentlichen und ausserordentlichen Ausschüttung

Lausanne, 19. Januar 2021

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>

Presseinformation

La Foncière

Wichtige Ereignisse 2020

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019-2020

Wichtige Ereignisse 2020

Verliehene Preise

Kantonale Kunstschule Lausanne (ECAL)

Im Rahmen der Abschlussfeier 2020 der ECAL, vergab La Foncière am 20.09.2020 zum 7. 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 9. Mal hat La Foncière am 02.12.2019 bei der Diplomfeier 2019 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 Lyon 77, Genf: die 34 Wohnungen sind geliefert worden, zusätzlich zu den 4'000m² Büroflächen und 534m² Gewerbeflächen.

Rue du Valentin 30-34, Lausanne: 4 Wohnungen wurden geliefert.

Rue de la Servette 89-91, Genf: Nach der Unterbrechung der Renovierungs- und Erhöhungsarbeiten der Gebäude aufgrund struktureller Schwäche wurde ein Abriss-/Wiederaufbauprojekt abgeschlossen.

Das Dossier, das die Schaffung von 50 neuen Wohnungen, von 2 bis 5 Zimmern, 1'450m² Büroflächen und 508m² Geschäftsflächen vorsieht, wurde den zuständigen Behörden vorgelegt. Die Baugenehmigung wurde erteilt. Der Beginn der Arbeiten hängt von der Abwicklung der Verwaltungsverfahren ab.

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019-2020

Ordentliche Dividendenausschüttung: erneute Erhöhung

Die Dividende, die von La Foncière in 2021 – für das am 30. September 2020 endende Geschäftsjahr – ausgeschüttet wird, ist höher als im Vorjahr und beträgt **CHF 2.20** (CHF 2.17 im Jahr 2019 und CHF 2.15 im Jahr 2018).

Der Aufwärtstrend der Dividende hält weiter an.

Börsenkurs stark gestiegen

Der Börsenkurs der La Foncière-Aktie schwankte zwischen CHF 100.30 und CHF 139.90, um am Ende des Geschäftsjahres mit **CHF 132.80** zu schliessen, was einer deutlichen Steigerung von CHF 121.20 am Ende des Geschäftsjahres 2019, d.h. **9,57%**, entspricht.

Steigende Rendite und Performance

Die Dividendenrendite auf dem Börsenkurs zum Ende des Geschäftsjahres beträgt **1,66%**. Dies ist deutlich höher als die Rendite der Bundesanleihen, die mit -0,517% 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 **14,79%** über der des SXI Real Estate Funds TR-Index von 8,16%.

Erhöhung des Verkehrswerts und des Nettovermögens

Der Verkehrswert des Immobilienvermögens der La Foncière beträgt **CHF 1'543'150'000.-**. Dies entspricht einer Steigerung von CHF 79'100'000.- oder **5,40%** 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 238'980'000.-** und sind tiefer als im Geschäftsjahr 2019. Diese Hypothekarbelastung entspricht **15,49%** des Verkehrswerts aller Liegenschaften, gegenüber 19,77% per 30. September 2019, was weit unter der gesetzlichen Grenze von 33% liegt.

Das Nettovermögen des Fonds belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf **CHF 1'226 Mio.**, gegenüber CHF 1'062 Mio. im Vorjahr.

Der Inventarwert liegt somit bei **CHF 90.10** gegenüber CHF 85.90 im Vorjahr (+4,89%).

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	61,23%
Gemischte Nutzung	24,13%
Geschäftshäuser	14,65%

VD	44,13%
GE	42,00%
VS	4,29%
NE	3,40%
FR	3,09%
ZH	3,09%

Vermietung/Mietzinsstruktur

Die einkassierten Mieten betragen **CHF 81'313'351.94**, ein fast identischer Betrag (**-0,1%**) zum Vorjahr. Die Erhöhung ist auf neu gebaute Wohnungen und die im Laufe des Jahres vorgenommenen Anpassungen zurückzuführen.

Sehr geringe Leerstandrate

Während in der Schweiz die Leerstandsquote von Wohnungen generell steigt, ist sie in den Liegenschaften der La Foncière nach wie vor extrem niedrig. Am 30. September 2019 standen 13 von insgesamt 4'245 Wohnungen leer. Alle wurden in der Zwischenzeit wieder vermietet.

Der Gewinnausfall aus Objekten, die vorübergehend nicht vermietet waren, belief sich auf **0,52%** des Jahresertrages (0,74% im Geschäftsjahr 2018-2019).

Inzidenz COVID-19

Da der überwiegende Teil der Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen stammt, war La Foncière nur geringfügig von Mietausfällen betroffen.

La Foncière wurde jedoch von gewerblichen Mietern, die auf Anordnung des Bundesrates gezwungen waren, ihr Geschäft zu schliessen, angefragt und schloss individuelle Vereinbarungen mit den Betroffenen ab.

Die gesamten Mietausfälle im Zusammenhang mit den COVID-Verträgen beliefen sich auf CHF 812'819.05 oder 0,98% der erzielbaren Mieteinnahmen des Jahres.

Die SFAMA Kennzahlen

Die Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) verlangt die Veröffentlichung der Kennzahlen für alle Immobilienfonds. Am 30.09.2020 waren die wichtigsten:

Mietausfallrate	2,41%
Fremdfinanzierungsquote	15,49%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	51,62%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,66%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	7,38%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,74%
Ausschüttungsrendite	1,66%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	87,84%
Agio/Disagio	47,39%
Anlagerendite	7,54%

	Benchmark	La Foncière
Performance 1 Jahr	+8,16%	+14,79%
Performance 3 Jahre	+19,62%	+28,92%
Performance 5 Jahre	+36,85%	+46,08%

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

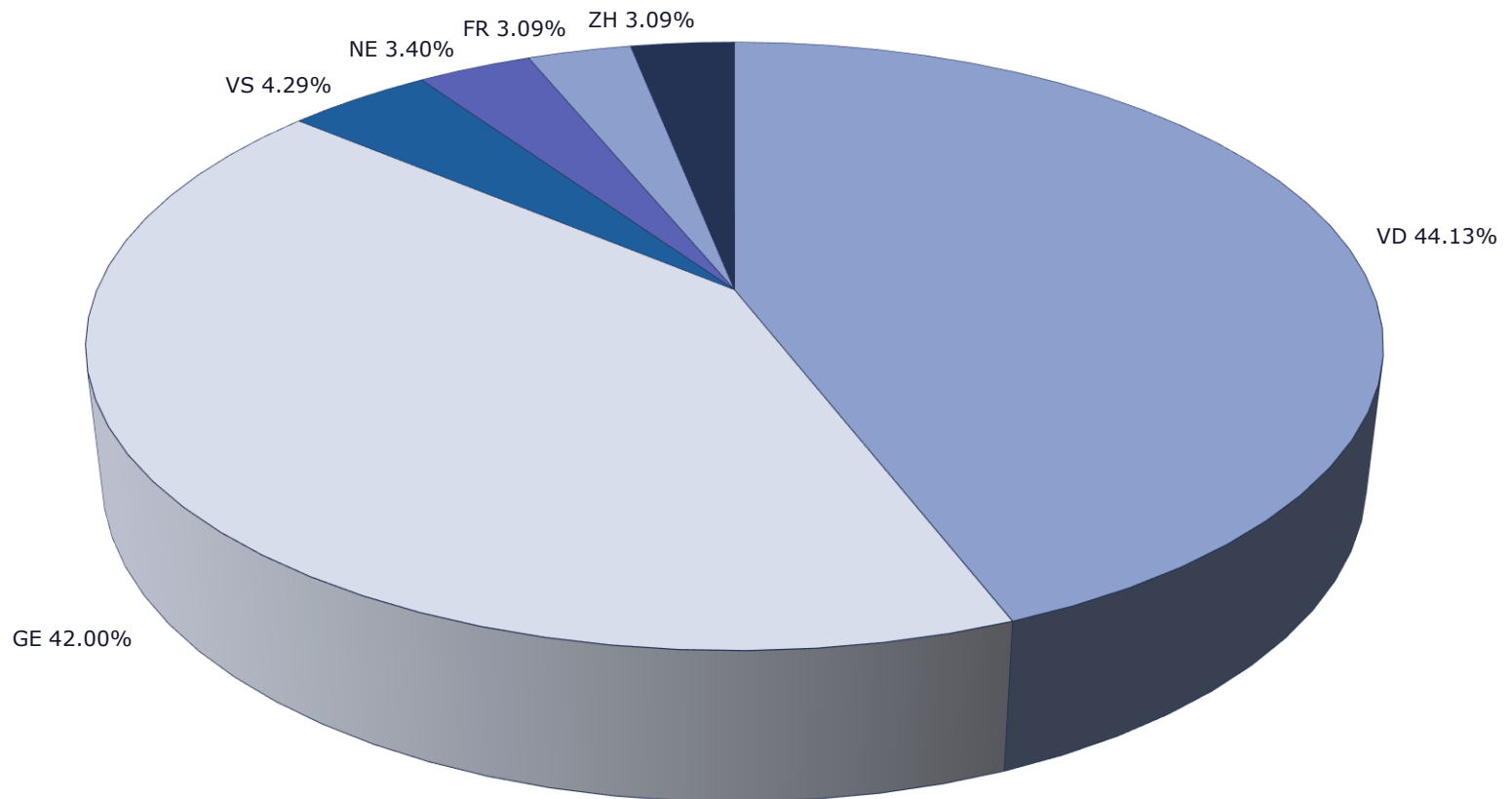
und trägt damit zur Gelassenheit der Anleger bei.

Ergebnisse der La Foncière Geschäftsjahr 2019-2020

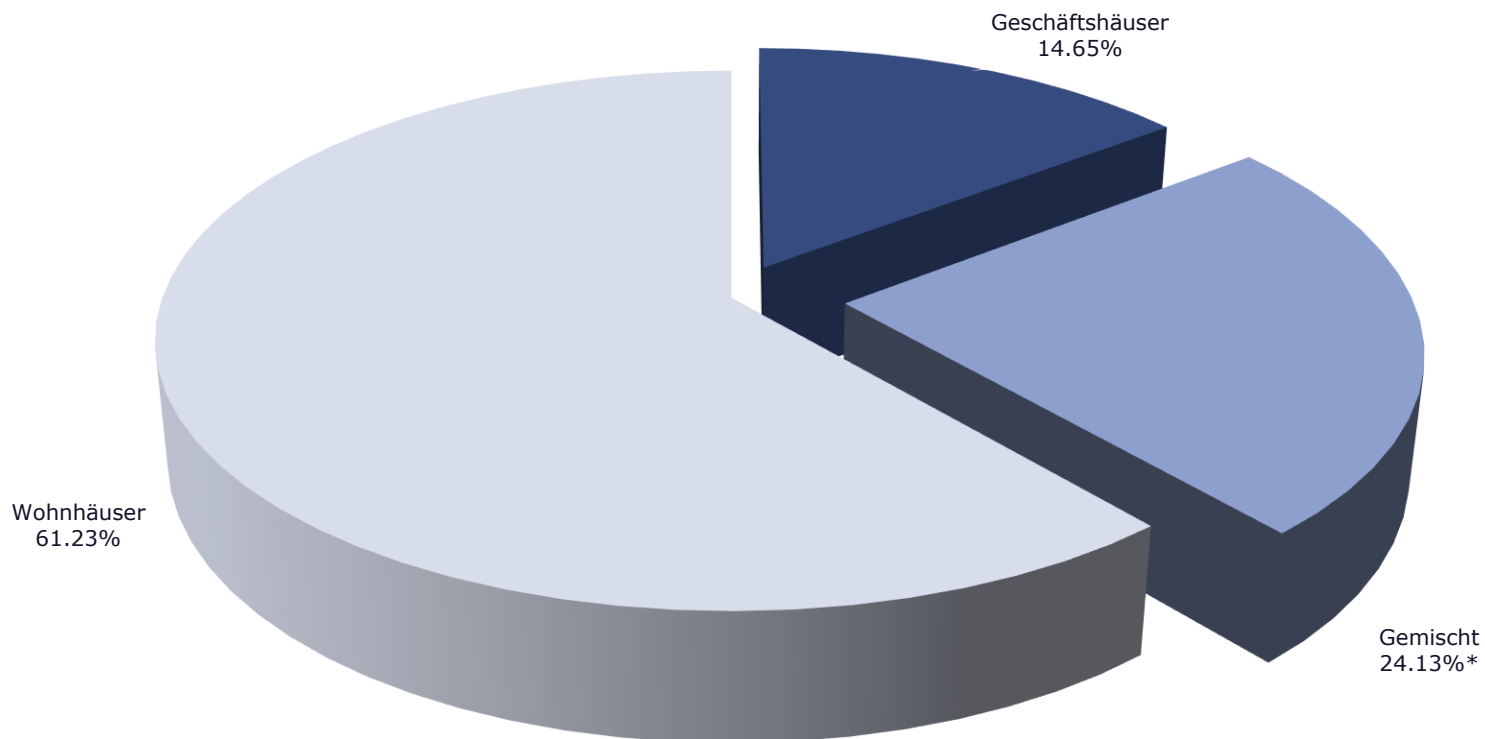
Schlüsselzahlen per 30.09.2020

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 543 150 000
Mietzinseinnahmen	CHF	81 313 351
. Wohnhäuser		61,23%
. Geschäftshäuser		14,65%
. Gemischt		24,13%
Fremdfinanzierungsquote		15,49%
Leerstände		0,52%
Anzahl Anteile		13 608 177
Jahresabschluss		30. September
Valorenummer		278 226

Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Kantonen per 30.09.2020



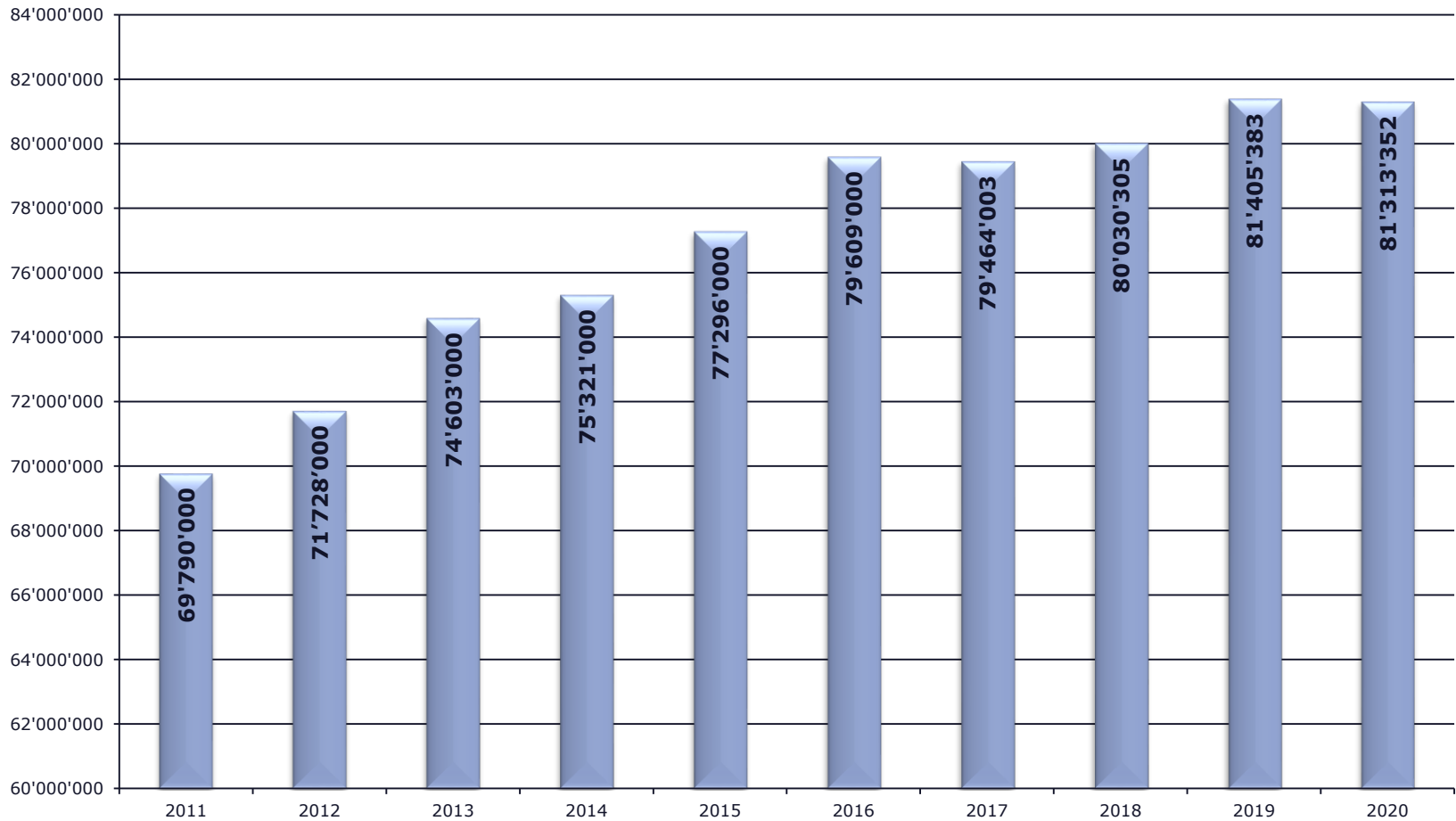
Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert nach Nutzung per 30.09.2020



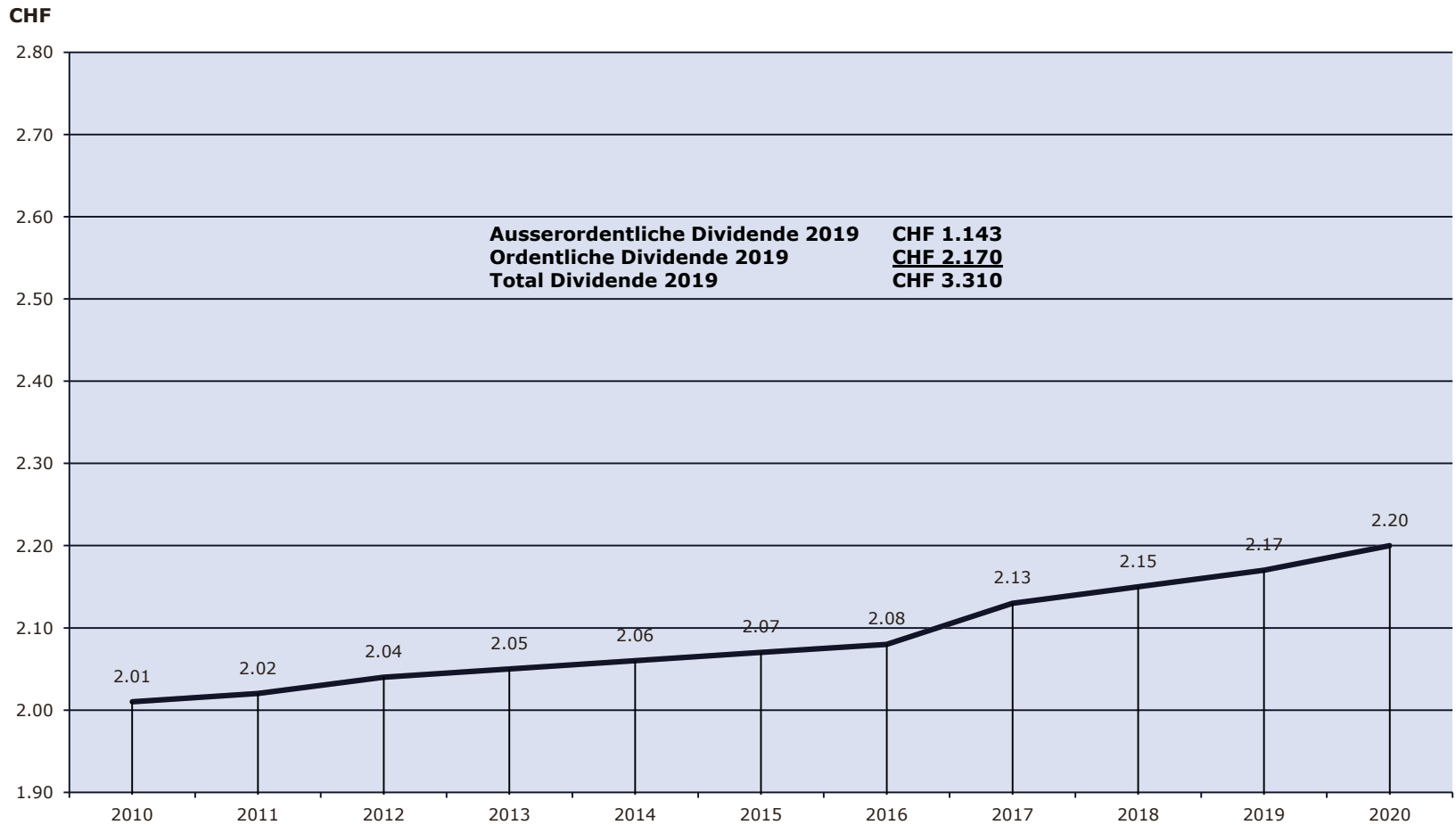
* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht.

Mietzinseinnahmen per 30.09.2020

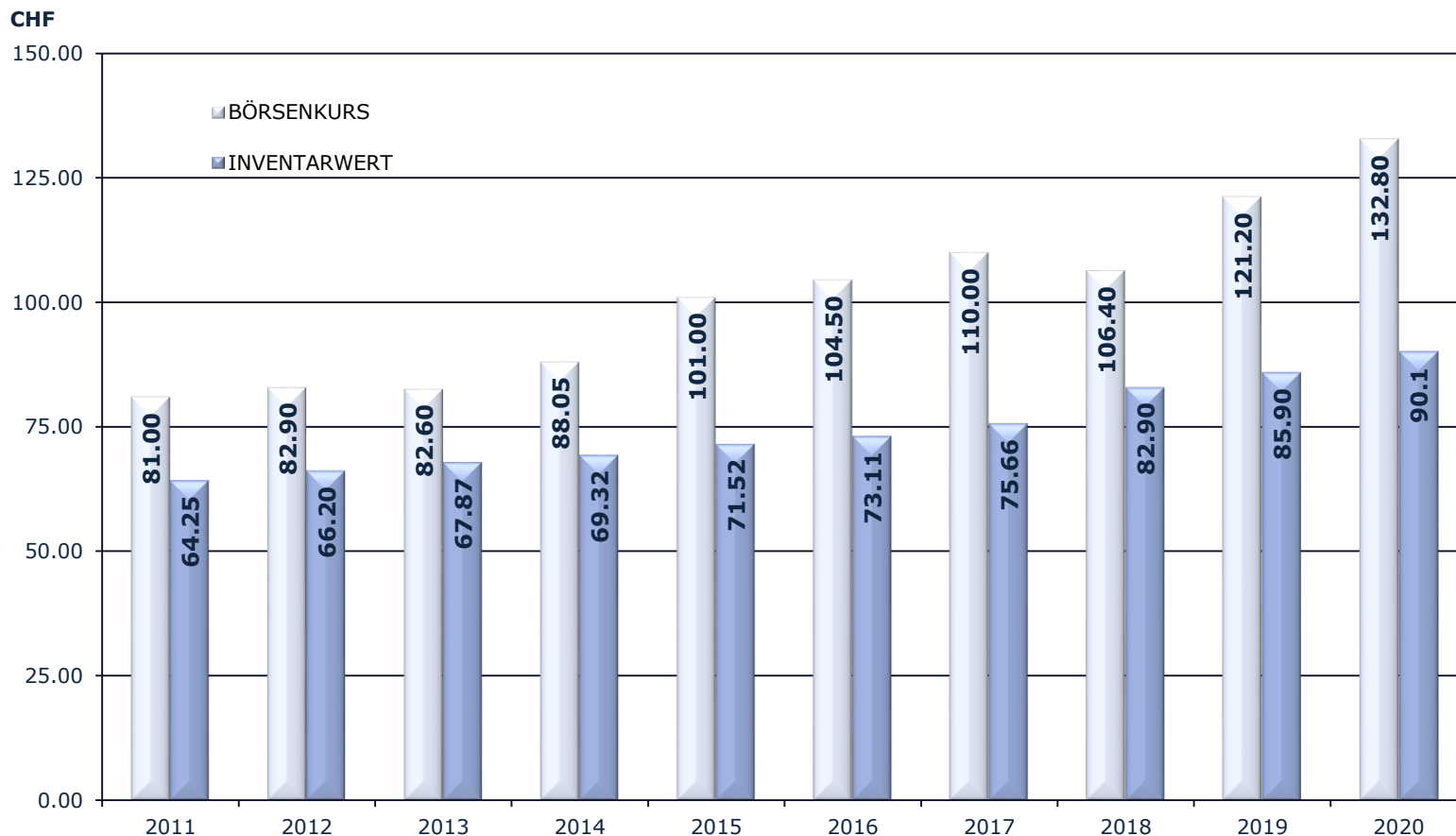
CHF



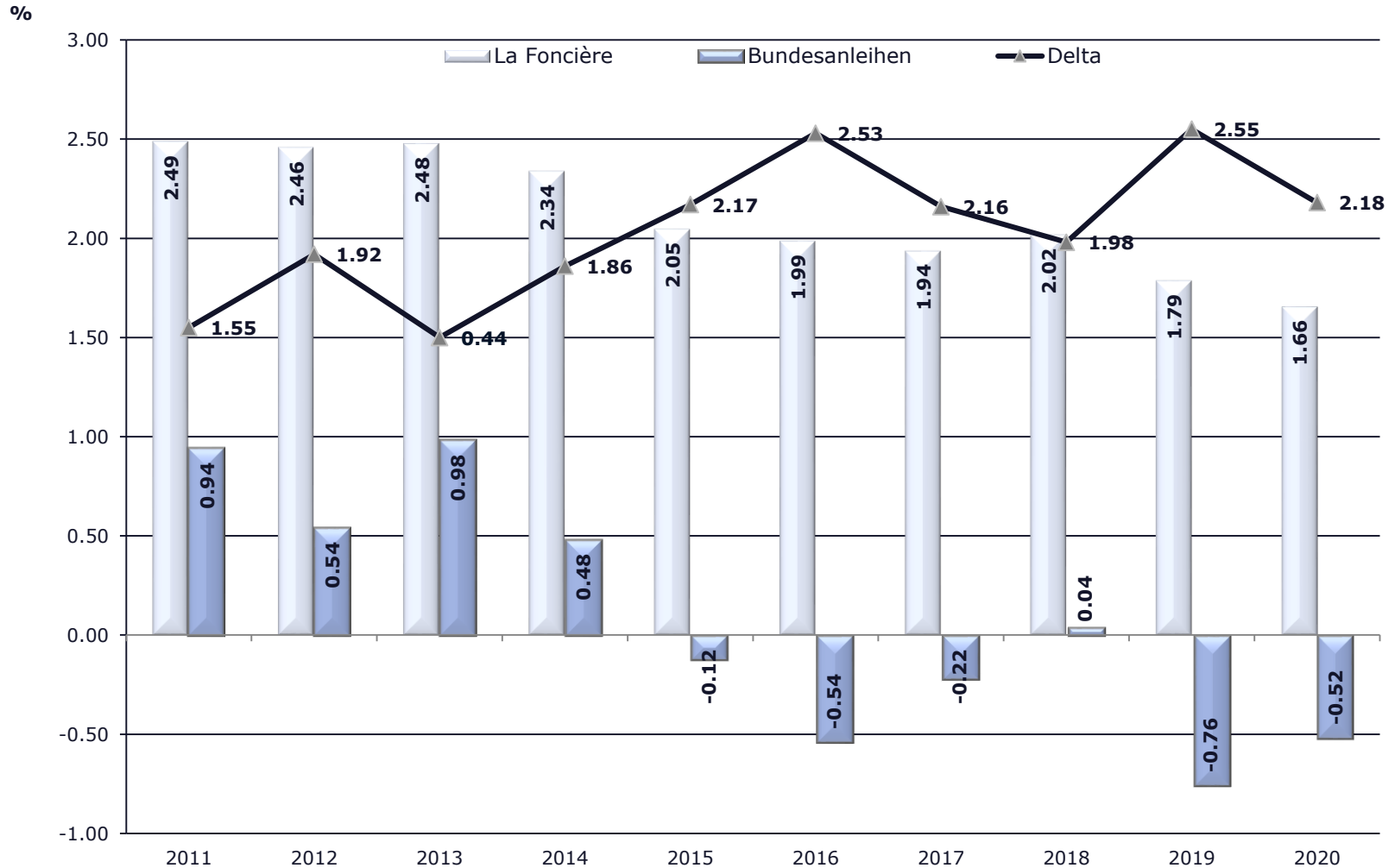
Ordentliche Dividende die nach dem Geschäftsjahr das am 30.09.2020 endet ausgeschüttet wird



Börsenkurs per 30.09.2020



Vergleich der Renditen per 30.09.2020



Performance per 30.09.2020

Per 30.09.2020	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	13,99%	31,98%	49,55%	133.75%
SXI Real Estate Funds TR	8,16%	19,62%	36,85%	75,51%

Quelle: Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

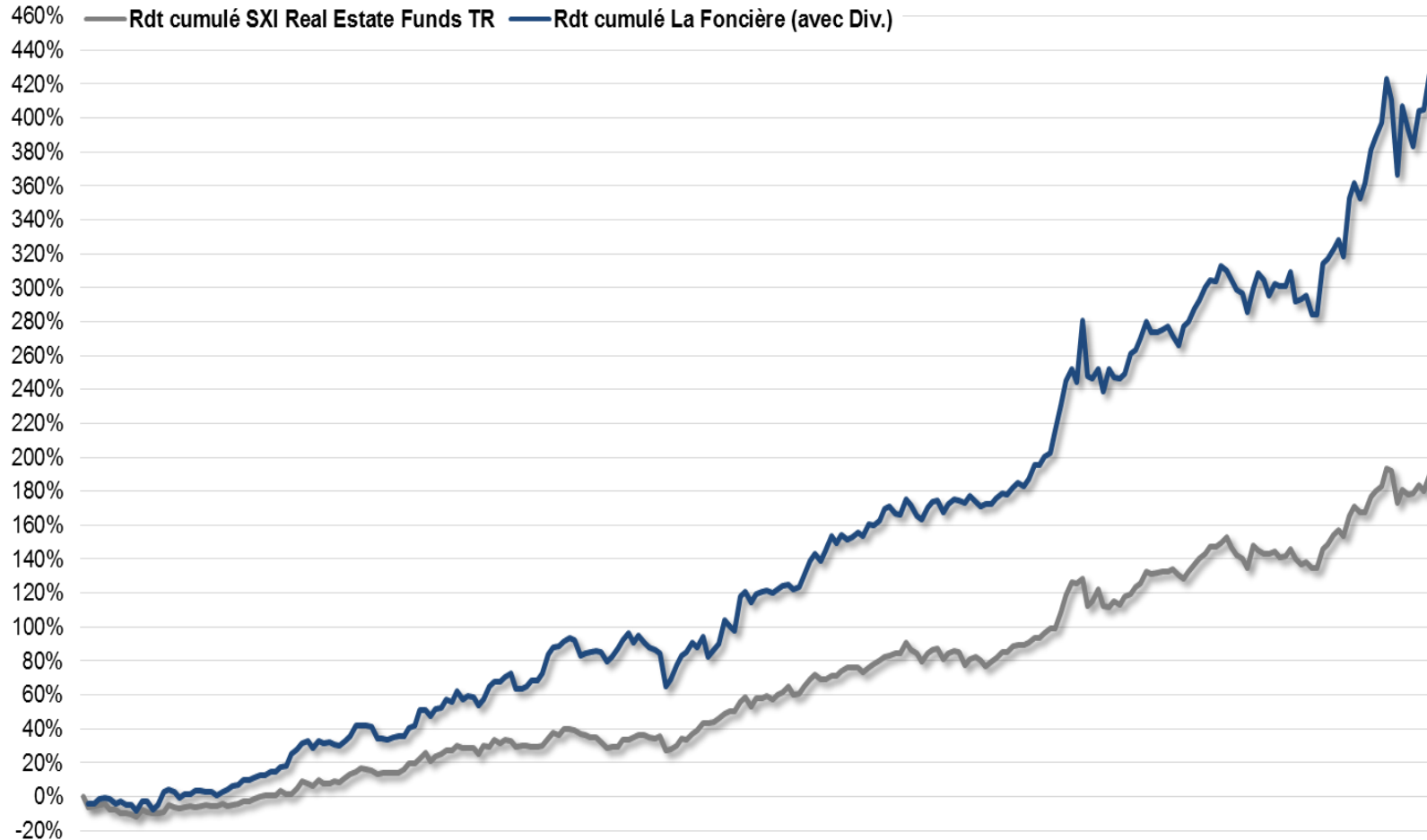
Performance per 31.12.2020

Per 31.12.2020	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
La Foncière	12,88%	40,35%	60,63%	143,10%
SXI Real Estate Funds TR	10,81%	26,60%	44,19%	90,68%

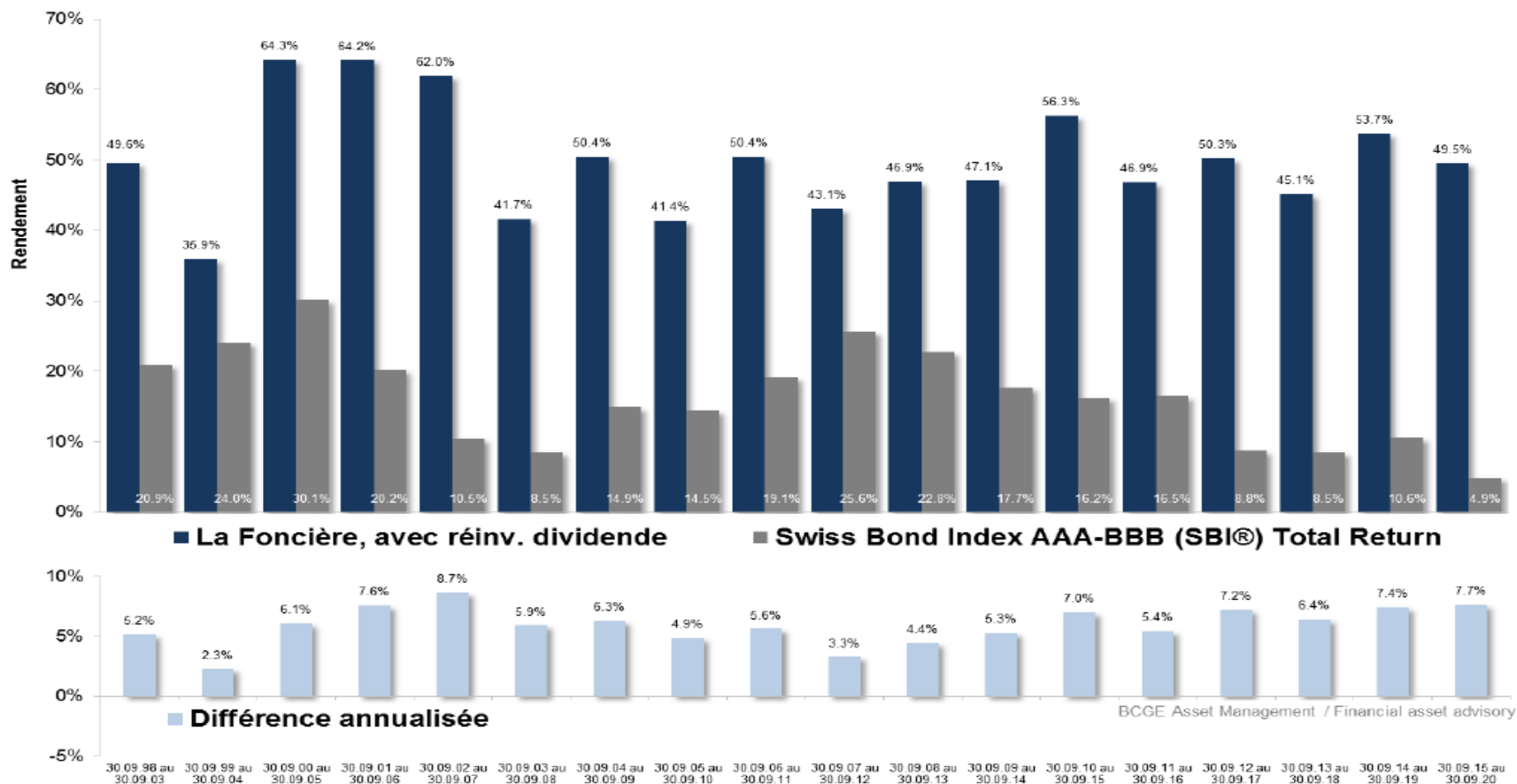
Quelle: Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

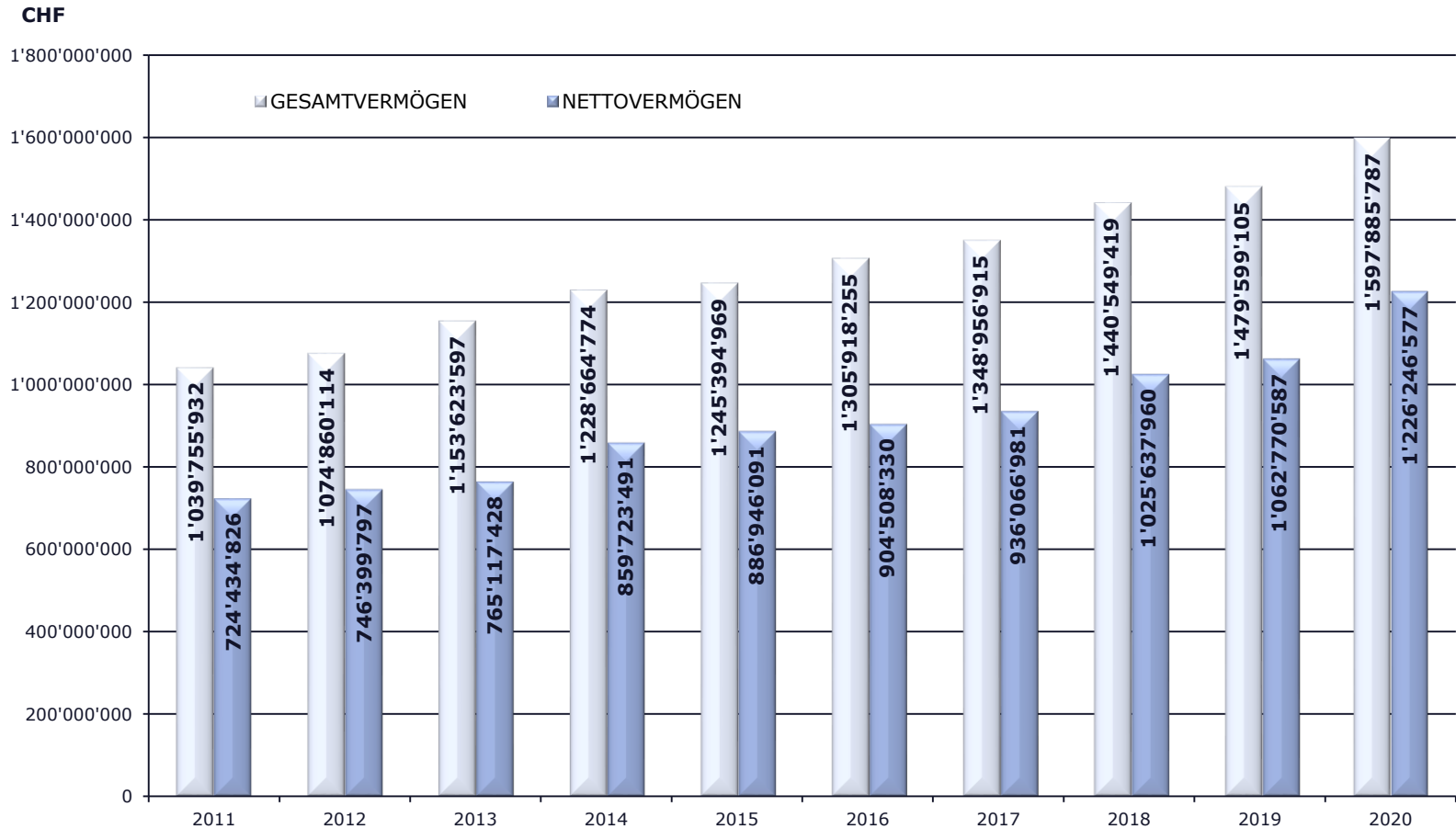
Performance nach Reinvestition der Dividende per 30.09.2020



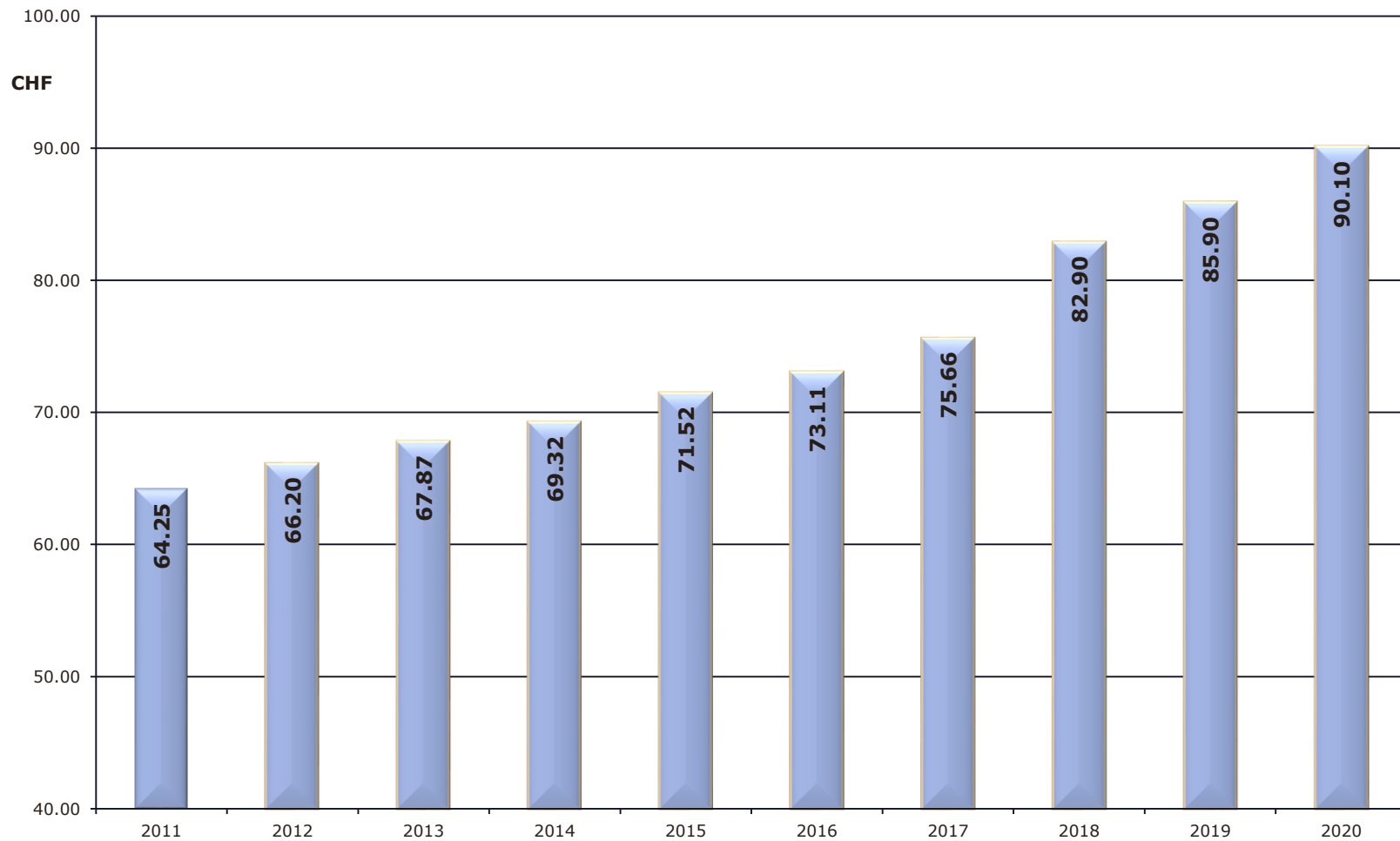
Gleitende Performance über 5 Jahre im Zeitraum 30.09.1998 bis 30.09.2020 nach Reinvestition der Dividenden



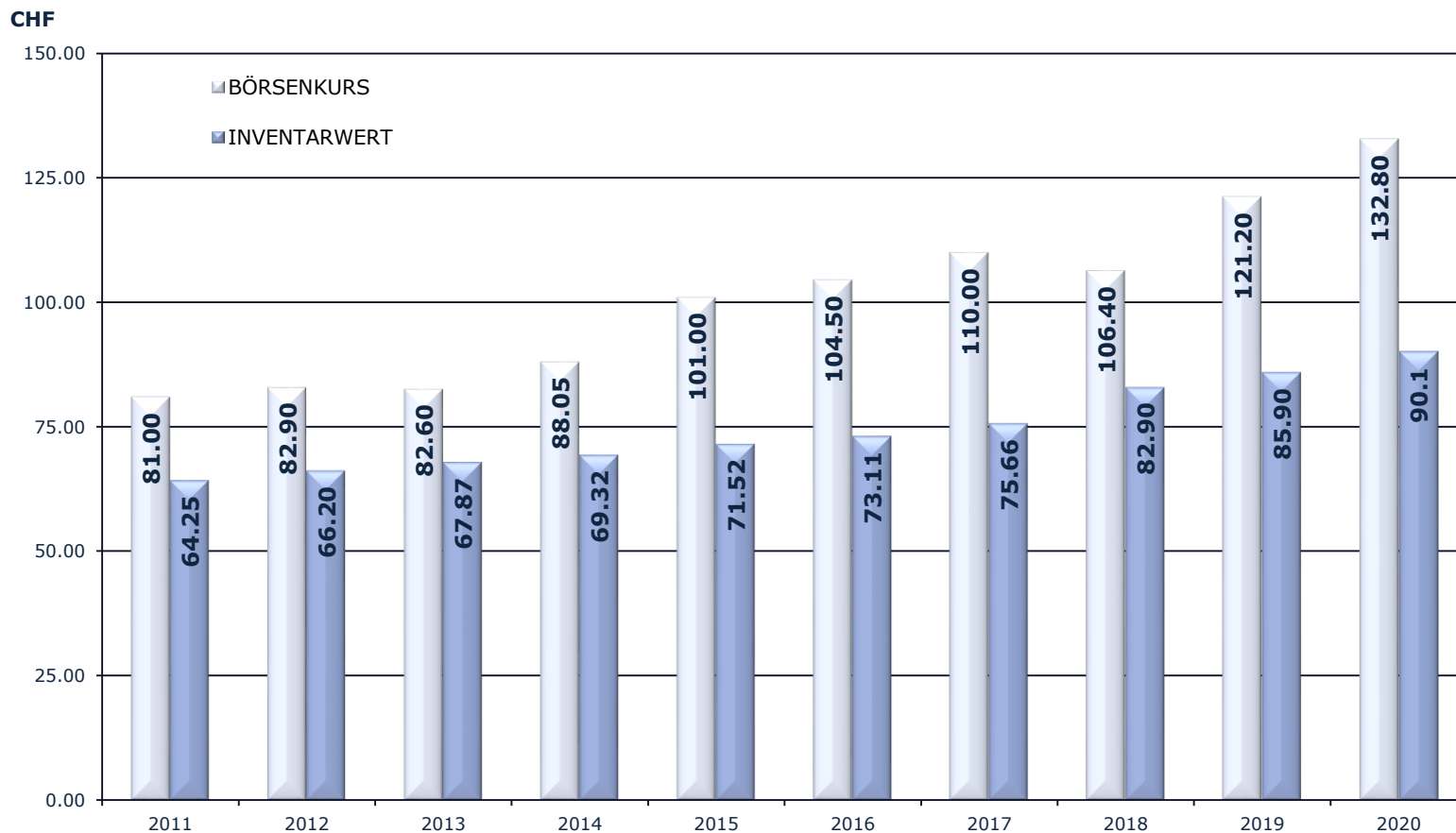
Gesamt- und Nettovermögen per 30.09.2020



Inventarwert per 30.09.2020



Börsenkurs und Inventarwert per 30.09.2020



Kennzahlen und Performance per 30.09.2020 (berechnet nach den Richtlinien der SFAMA)

Mietzinsausfallrate	2,41%
Fremdfinanzierungsquote	15,49%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	51,62%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,75%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,71%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7,38%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,74%
Ausschüttungsrendite	1,63%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	87,84%
Agio/disagio	47,39%
Anlagerendite	7,54%

	Benchmark SXI Real Estate Funds TR 30.09.2020	La Foncière
Performance (1 Jahr)	8,16%	14,79%
Performance (3 Jahre)	19,62%	28,92%
Performance (5 Jahre)	36,85%	46,08%