

Communiqué de presse

Résultats en progression

Dans un marché marqué par une situation sanitaire et économique inédite, La Foncière affiche des résultats en nette progression.

Une fortune en augmentation

A la clôture de l'exercice au 30 septembre 2020, la fortune totale du fonds s'élève à **CHF 1.597 milliard**, en hausse de 7,91%. La valeur nette du fonds s'établit à **CHF 1.226 milliard**, soit en augmentation de 15,33% par rapport à l'exercice précédent.

Le coefficient d'endettement représente **15,49%** de la valeur vénale de tous les immeubles (19,77% en 2019).

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

Le cours de bourse a fluctué entre CHF 100.30 et CHF 139.90, pour clôturer à **CHF 132.80**, en forte hausse, soit 9,56% par rapport à l'année précédente (CHF 121.20 en 2019).

La performance à 1 an s'élève à **14,79%** alors que le Benchmark affiche 8,16%. Sur cinq ans, la performance de La Foncière s'élève à 46,08% alors que le Benchmark affiche 36,85%.

Le taux de vacance reste insignifiant à **0,52%** (0,74% en 2019).

Le taux de perte sur loyer demeure très bas à **2,41%** compte tenu des abattements de loyers accordés dans le cadre d'accords COVID lesquels représentent 0,98% de l'état locatif réalisable (0,78% en 2019).

La Foncière a augmenté son dividende qui passe à **CHF 2.20** (CHF 2.17 en 2019). La tendance à la hausse est ainsi maintenue depuis vingt-deux ans.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'élève à **7,38%** (7,59% en 2019).

Le rendement du capital investi (ROIC) s'élève à **5,74%** (5,60% en 2019).

Le rendement sur distribution s'élève à **1,63%** (2,72% en 2019*).

Le TER_(REF GAV) s'élève à **0,71%** (0,75% en 2019).

*Sur distribution ordinaire et extraordinaire

Lausanne, le 19 janvier 2021

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>



Information de presse

La Foncière

Faits marquants 2020

Résultats de l'exercice 2019-2020

Faits marquants 2020

Prix décernés

Ecole cantonale d'art de Lausanne (ECAL)

Pour la 7^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 20.09.2020, lors de la cérémonie des promotions prix et bourses 2020 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 9^e année consécutive, La Foncière a décerné, le 02.12.2019, lors de la cérémonie de remise des diplômes 2019 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 Lyon 77, Genève : les 34 logements ont été livrés, en plus des 4'000m² de bureaux et 534m² de surfaces commerciales.

Rue du Valentin 30-34, Lausanne : 4 logements ont été livrés.

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.

Le dossier qui porte sur la création de 62 nouveaux appartements (36 de plus qu'auparavant) allant du 2 au 5 pièces, 539m² de bureaux et 438m² de surfaces commerciales a été déposé auprès des autorités compétentes. Le permis de construire a été délivré. Le début des travaux dépendra des procédures administratives.

Résultats de l'exercice 2019-2020

Dividende ordinaire : nouvelle progression

Le dividende, distribué par La Foncière en 2021 pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2020, est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à **CHF 2.20** (CHF 2.17 en 2019 et CHF 2.15 en 2018).

Le trend haussier du dividende se maintient.

Cours de bourse en forte hausse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 100.30 et CHF 139.90 pour clôturer en fin d'exercice à **CHF 132.80**, en forte hausse comparé à CHF 121.20 à la fin de l'exercice 2019, soit **9,57%**.

Rendement et performance à la hausse

Le rendement du dividende sur le cours de bourse à la fin de l'exercice est de **1,66%**. Il est largement supérieur à celui des obligations de la Confédération, lesquelles sont à nouveau négatives, soit à -0,517%. 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 **14,79%**, supérieure à l'indice des fonds immobiliers SXI Real Estate Funds TR qui affiche 8,16%.

Progression de la valeur vénale et de la fortune nette

La valeur vénale du patrimoine immobilier de La Foncière s'élève à **CHF 1'543'150'000.-**. Elle est en augmentation de CHF 79'100'000.- par rapport à l'exercice précédent, soit **5,40%**. 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 238'980'000.-**, en baisse par rapport à l'exercice 2019. Cette charge hypothécaire représente **15,49%** de la valeur vénale de tous les immeubles contre 19,77% au 30 septembre 2019, ce qui est inférieur à la limite légale de 33%.

La fortune nette du Fonds atteint **CHF 1'226 millions** à la clôture de l'exercice, contre CHF 1'062 millions l'année précédente.

La valeur d'inventaire s'élève dès lors à **CHF 90.10** contre CHF 85.90 l'année dernière (+4,89%).

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	61,23%
Mixte	24,13%
Commercial	14,65%

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

Location / structure des loyers

Les loyers encaissés s'élèvent à **CHF 81'313'351.94**, un montant quasi identique (-0,1%) 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 la hausse du taux de vacance des logements est générale en Suisse, celui des immeubles de La Foncière reste toujours extrêmement bas. Au 30 septembre 2020, 13 logements sur un total de 4'245 étaient vacants.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à **0,52%** du revenu annuel (0,74% en 2018-2019).

Incidence COVID-19

La très grande majorité de ses revenus provenant de la location d'appartements, La Foncière n'a été que très faiblement impactée par des pertes de loyers.

Toutefois, La Foncière a été sollicitée par des locataires commerciaux qui ont été contraints de fermer sur ordre du Conseil fédéral et a passé des accords individuels avec les concernés.

La perte totale des loyers liés aux accords COVID s'élève à CHF 812'819.05, soit 0,98% de l'état locatif réalisable de l'exercice.

Les indices SFAMA

La Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) impose la publication d'indices pour tous les fonds immobiliers. Au 30.09.2020, les plus importants étaient :

Taux de perte sur loyer	2,41%
Coefficient d'endettement	15,49%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	51,62%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,71%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,66%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	7,38%
Rendement du capital investi (ROIC)	5,74%
Rendement sur distribution	1,66%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	87,84%
Agio/disagio	47,39%
Rendement de placement	7,54%

	Benchmark	La Foncière
performance 1 an	+8,16%	+14,79%
performance 3 ans	+19,62%	+28,92%
performance 5 ans	+36,85%	+46,08%

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.

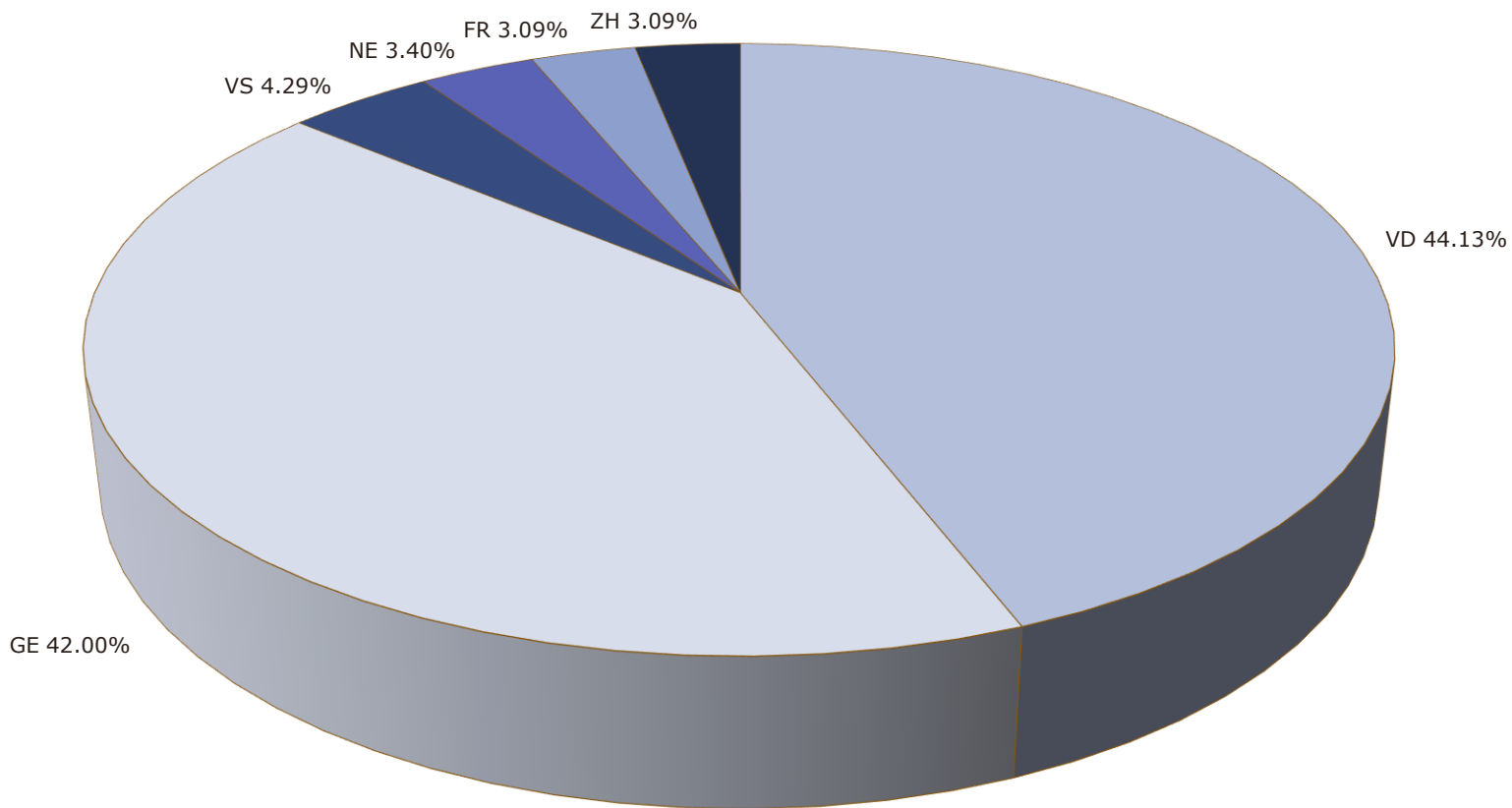
Résultats de La Foncière

Exercice 2019-2020

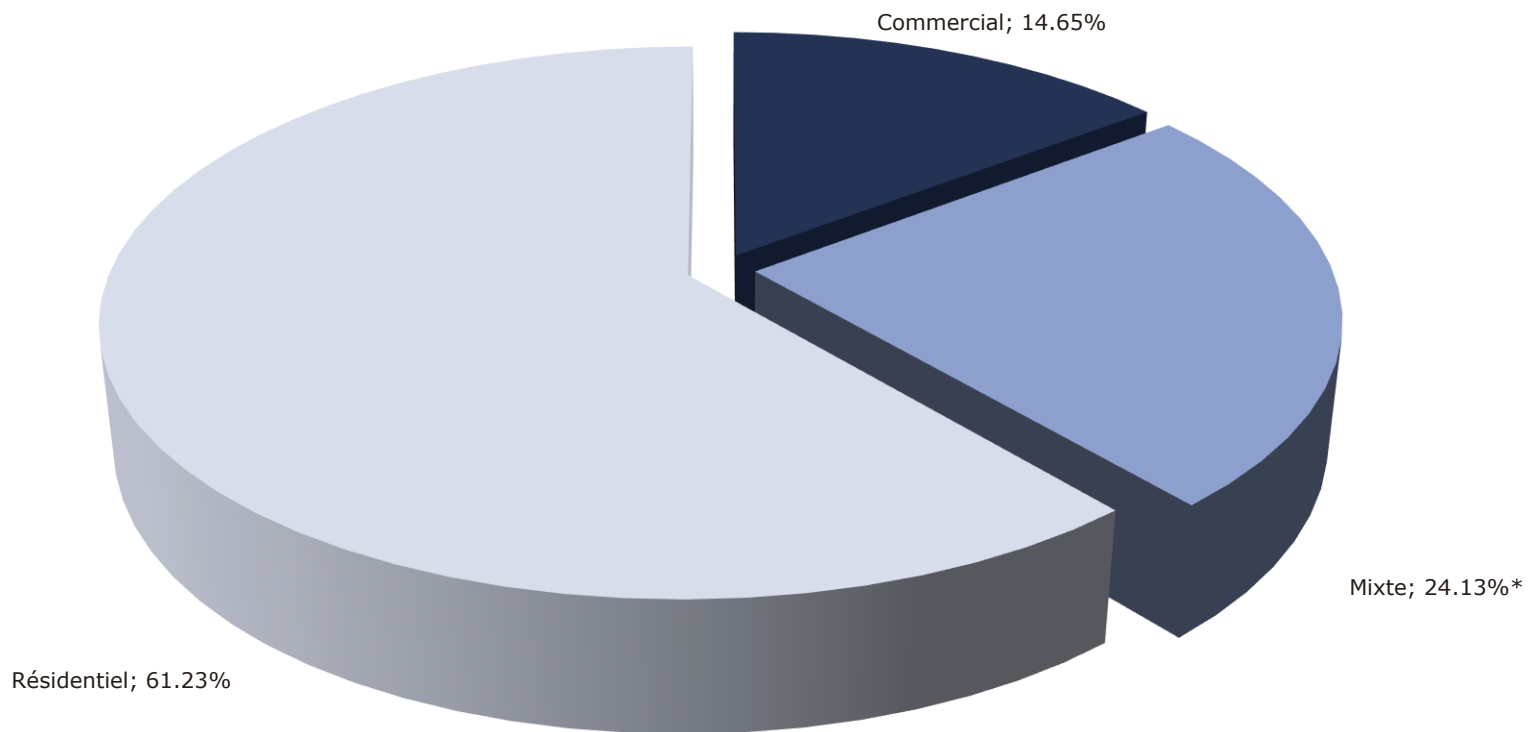
Chiffres-clés au 30.09.2020

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 543 150 000
Loyers encaissés	CHF	81 313 351
. résidentiel		61,23%
. commercial		14,65%
. mixte		24,13%
Coefficient d'endettement		15,49%
Vacants		0,52%
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 30.09.2020



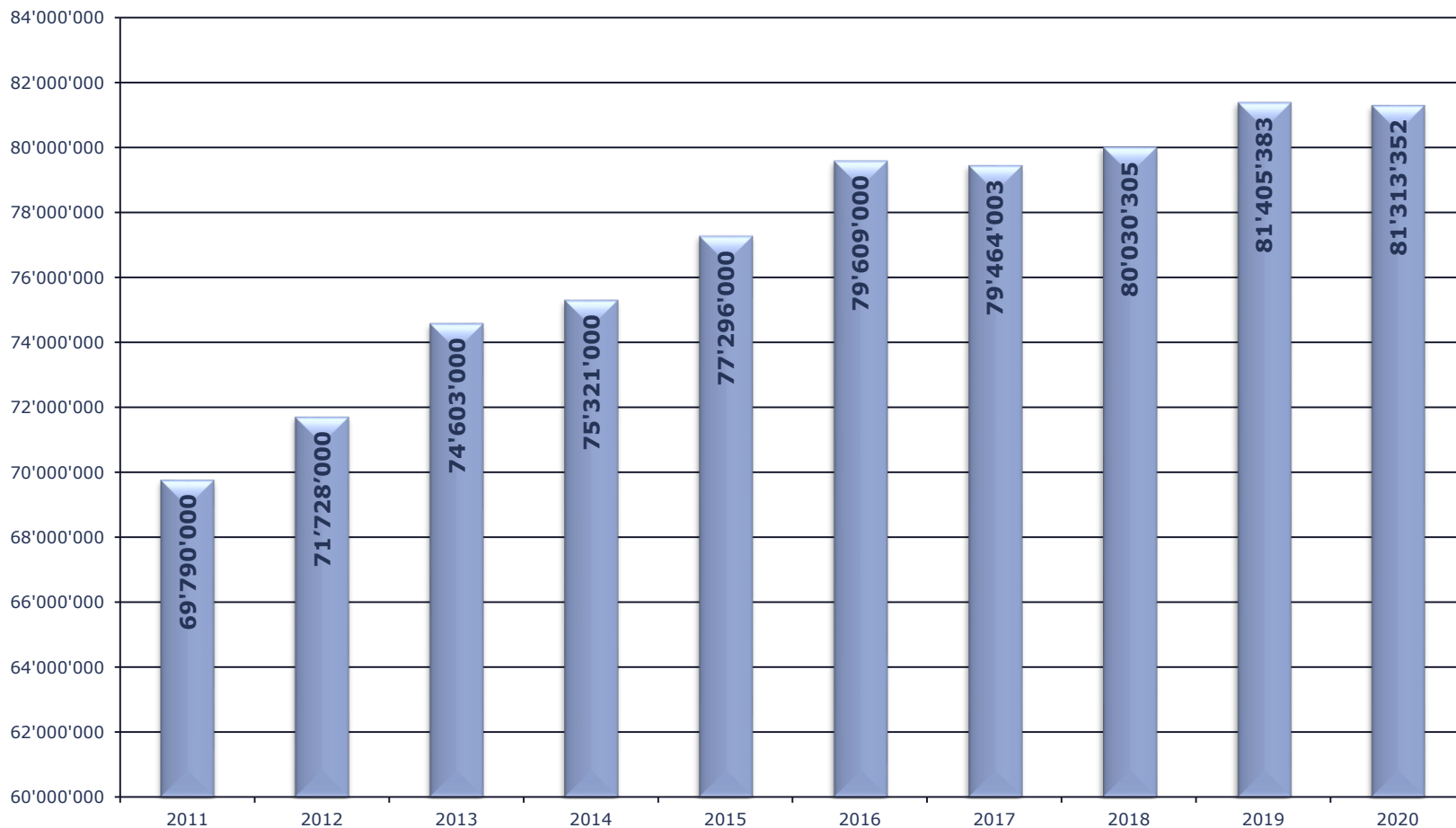
Répartition par type d'immeuble selon la valeur vénale au 30.09.2020



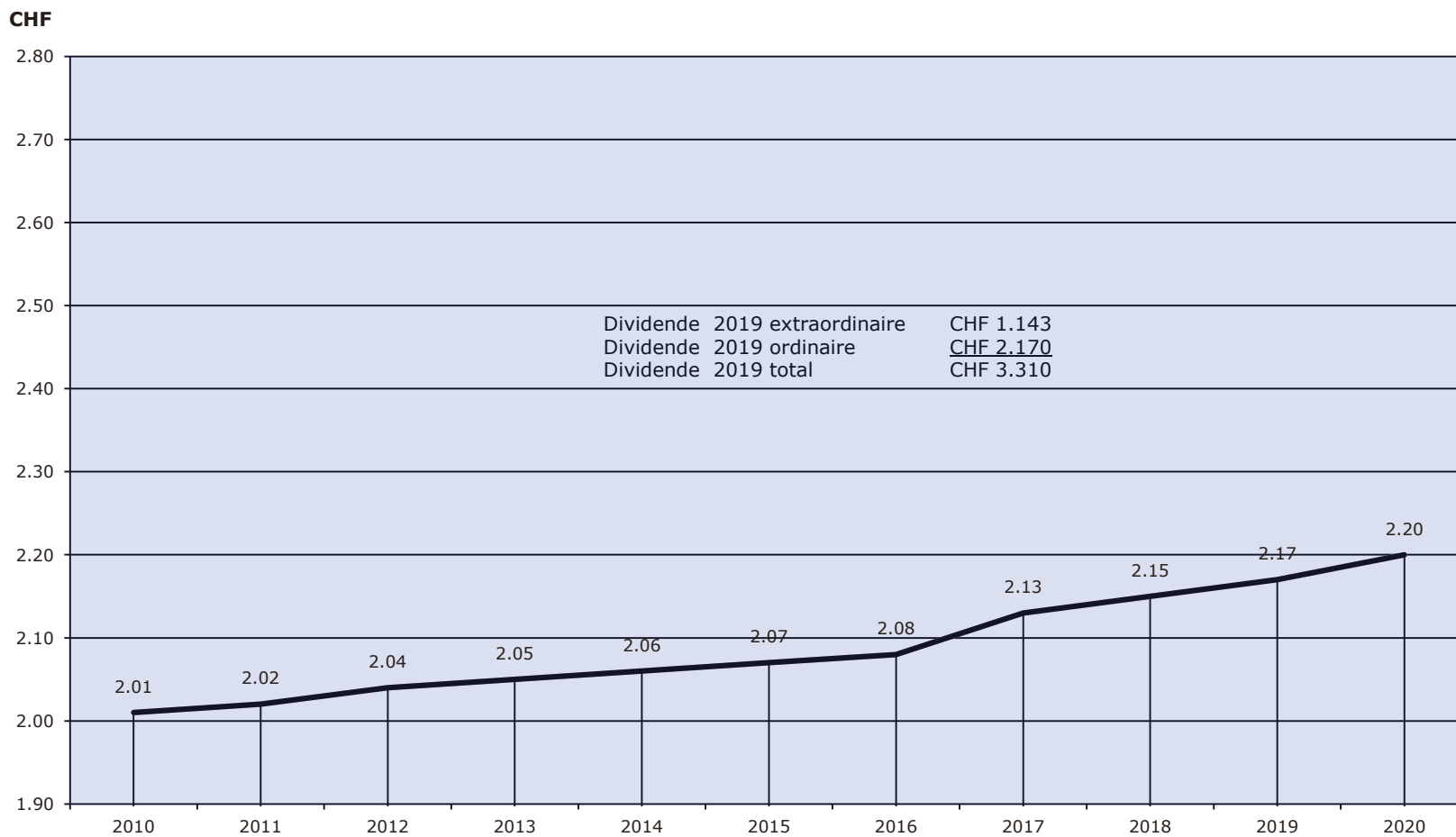
* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%

Loyers encaissés au 30.09.2020

CHF

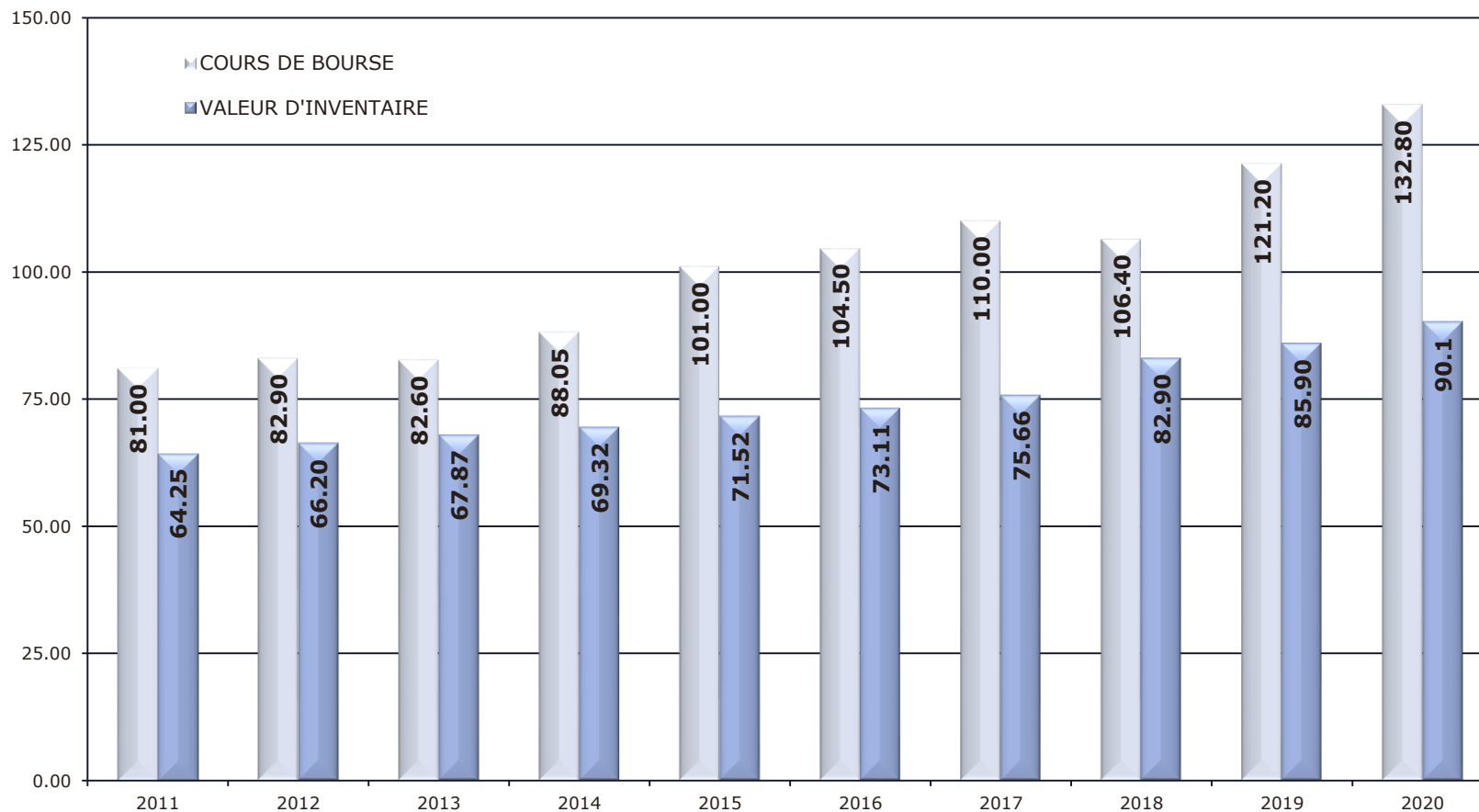


Dividende ordinaire qui suit l'exercice clos au 30.09.2020

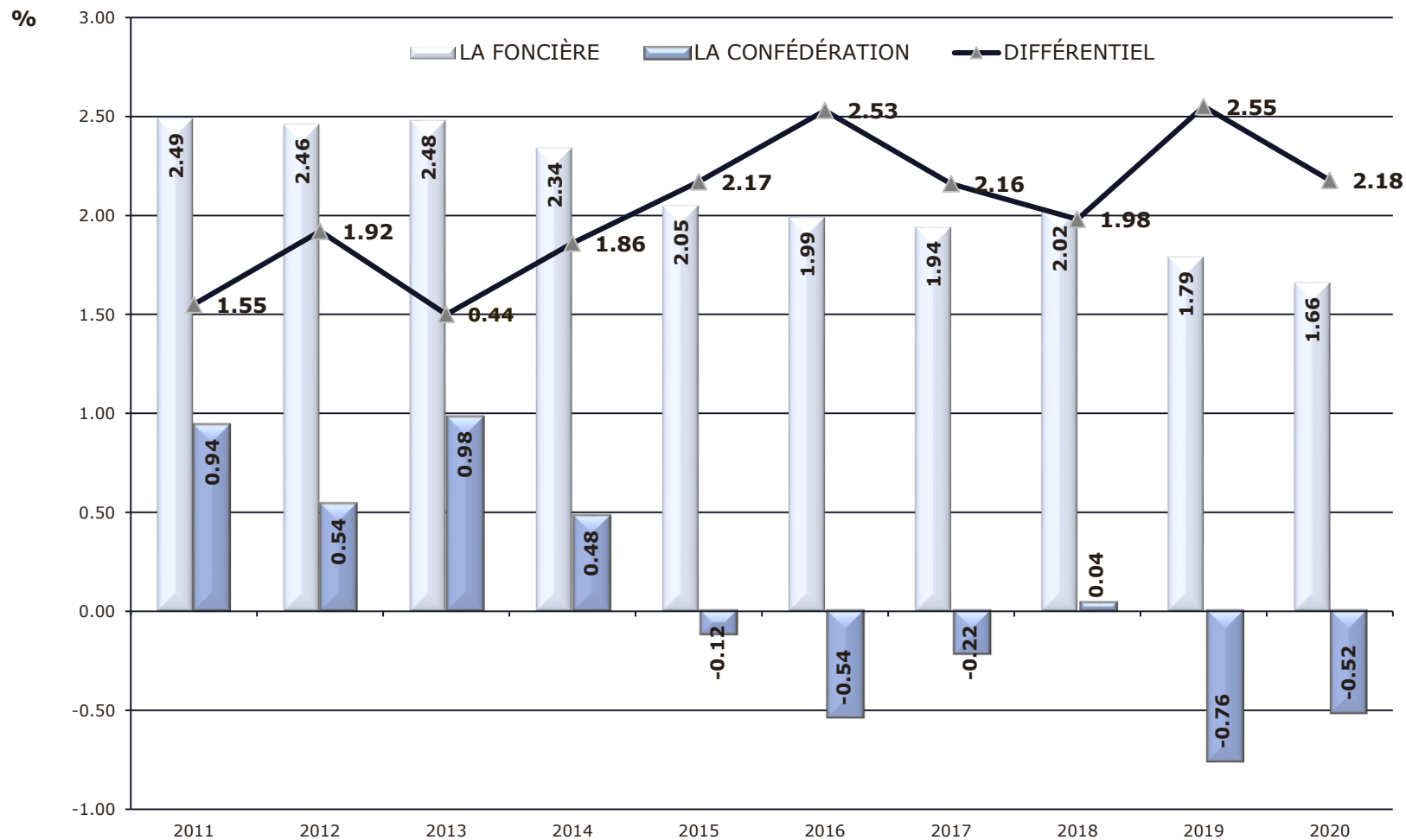


Cours de bourse au 30.09.2020

CHF



Rendements comparés au 30.09.2020



Performance au 30.09.2020

Au 30.09.2020	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
La Foncière	13,99%	31,98%	49,55%	133,75%
SXI Real Estate Funds TR	8,16%	19,62%	36,85%	75,51%

Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

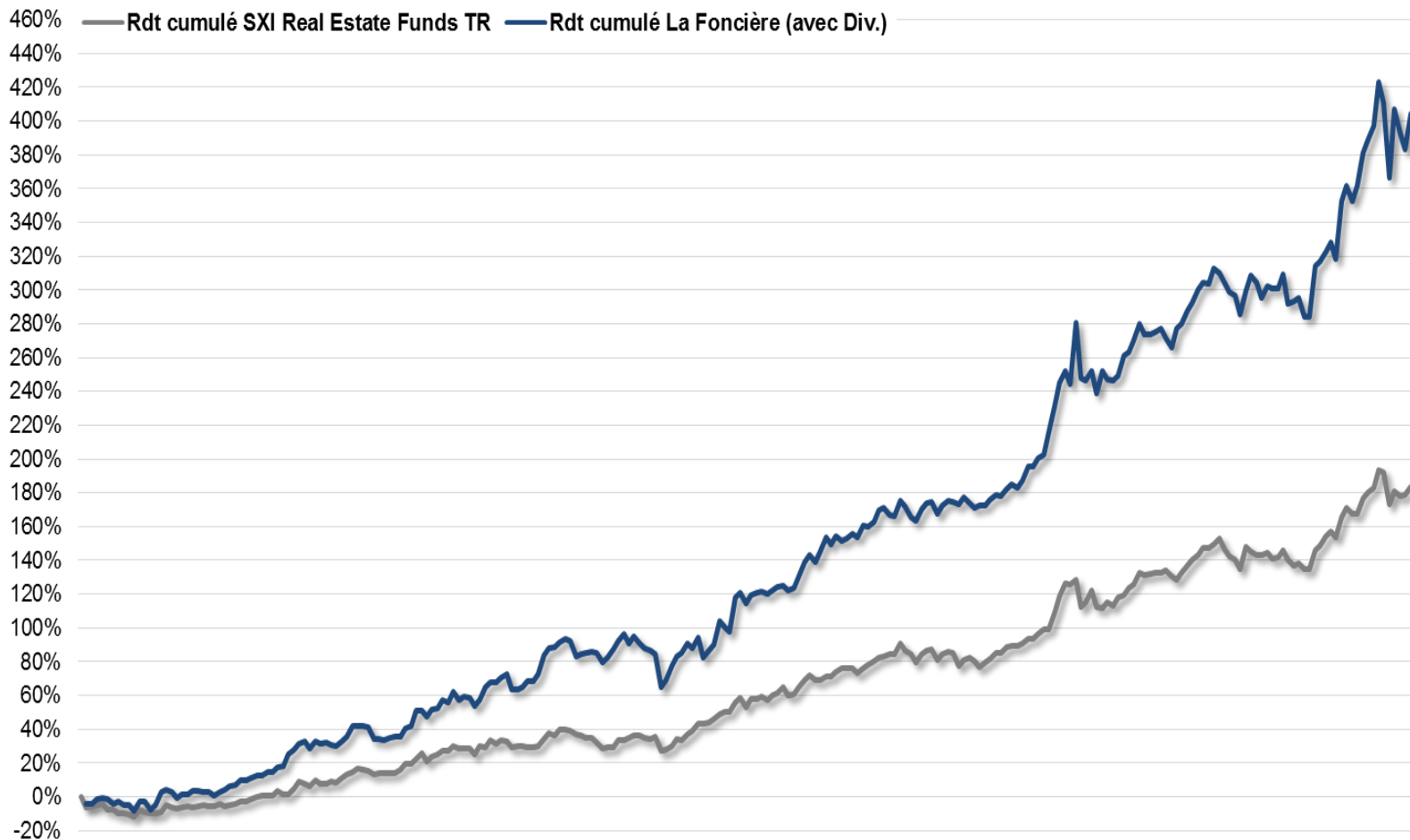
Performance au 31.12.2020

Au 30.12.2020	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
La Foncière	12,88%	40,35%	60,63%	143,10%
SXI Real Estate Funds TR	10,81%	26,62%	44,19%	90,68%

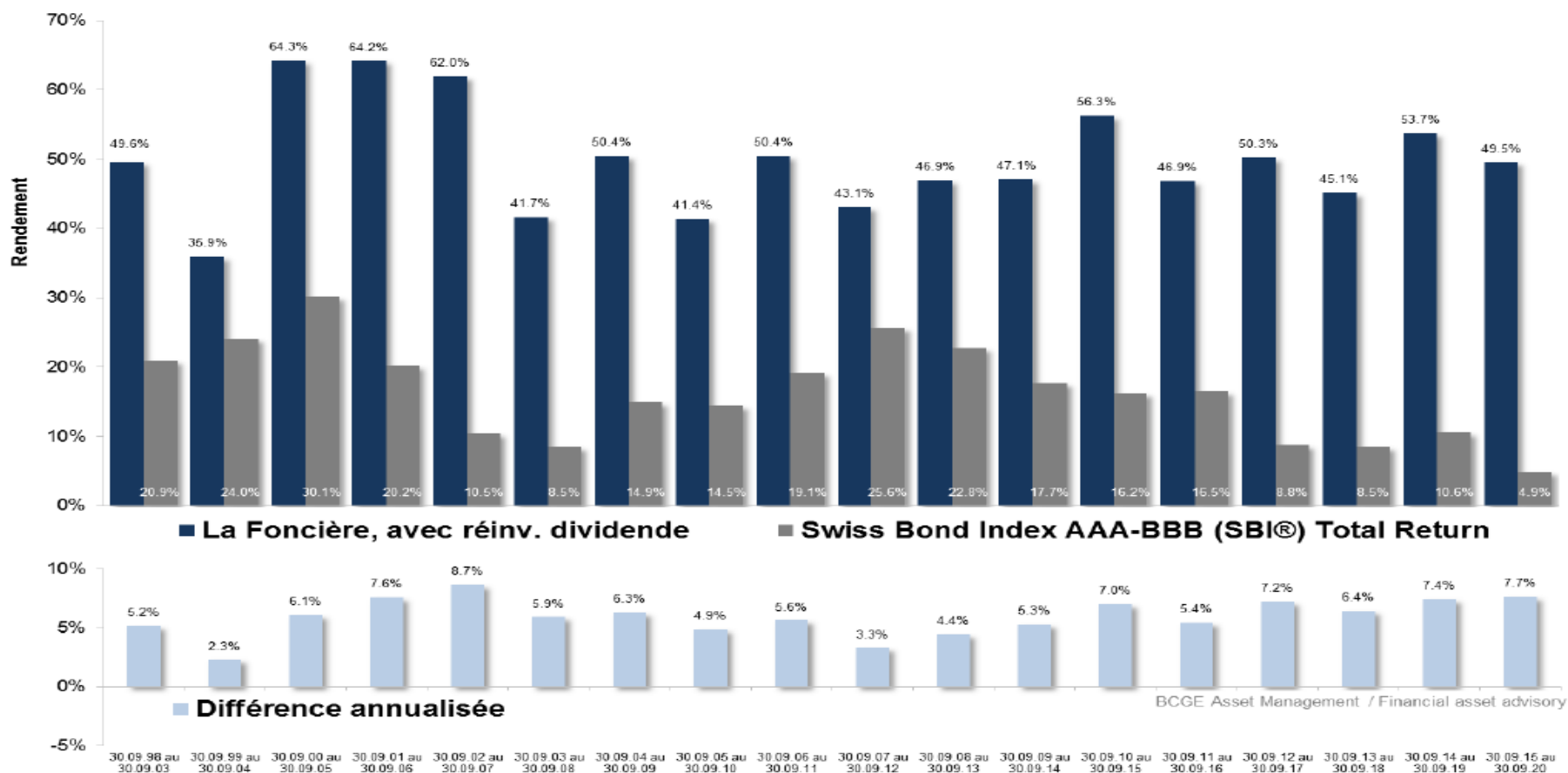
Source : Bloomberg / BCGE Asset Management-Advisory

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

Performance avec réinvestissement du dividende au 30.09.2020

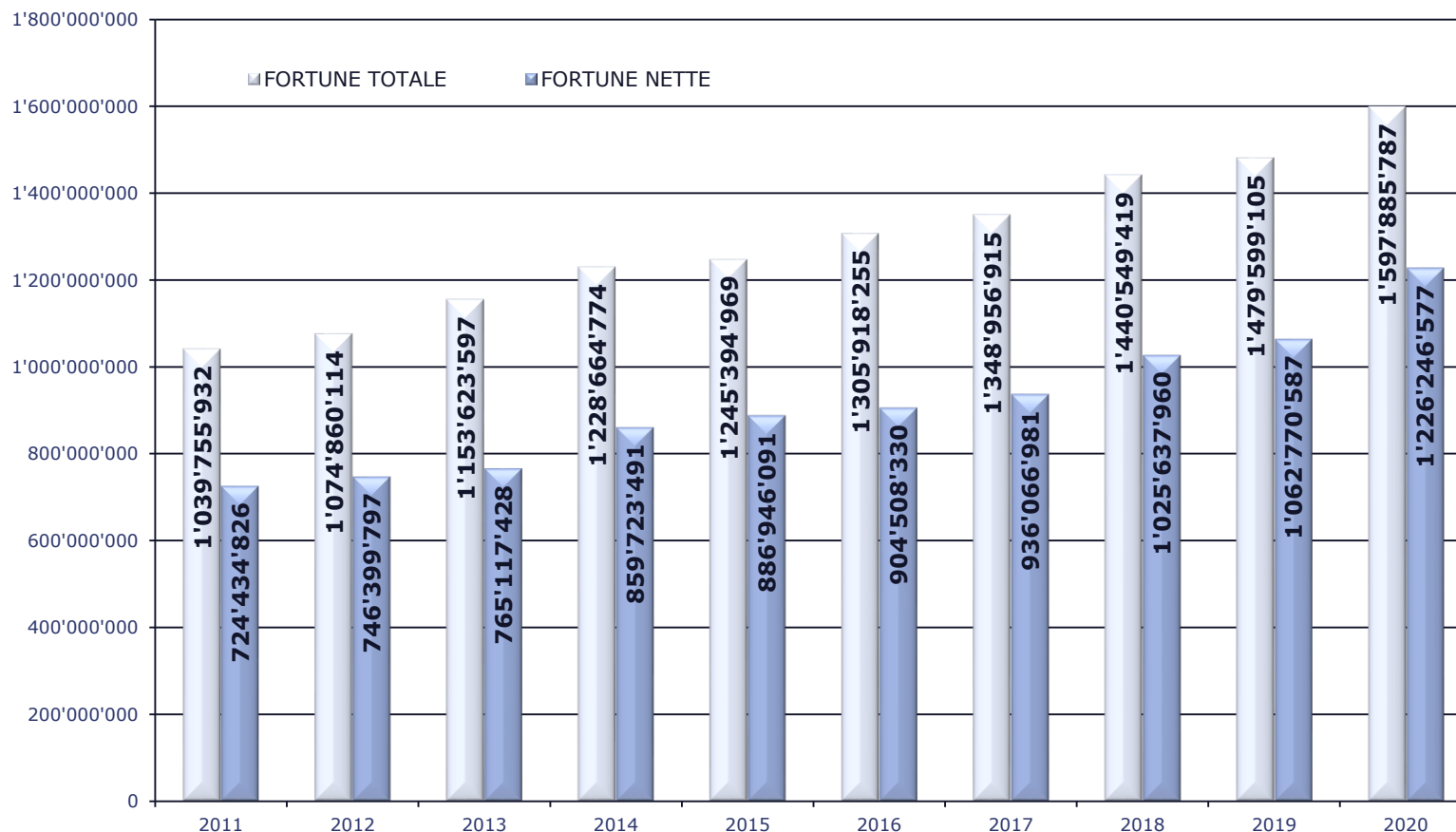


Performances sur des périodes de 5 années roulantes du 30.09.1998 au 30.09.2020 avec réinvestissement des dividendes

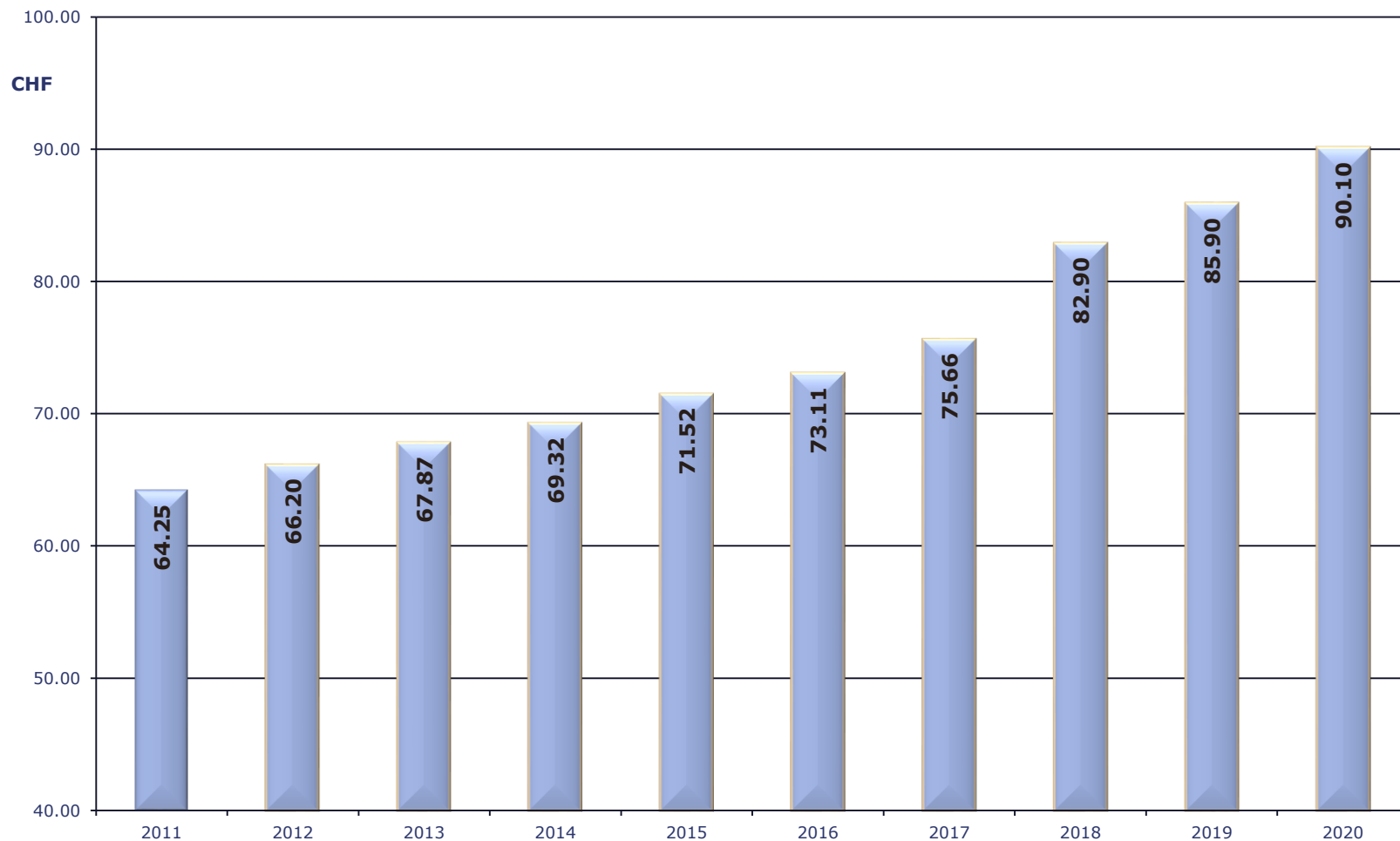


Fortune totale et fortune nette au 30.09.2020

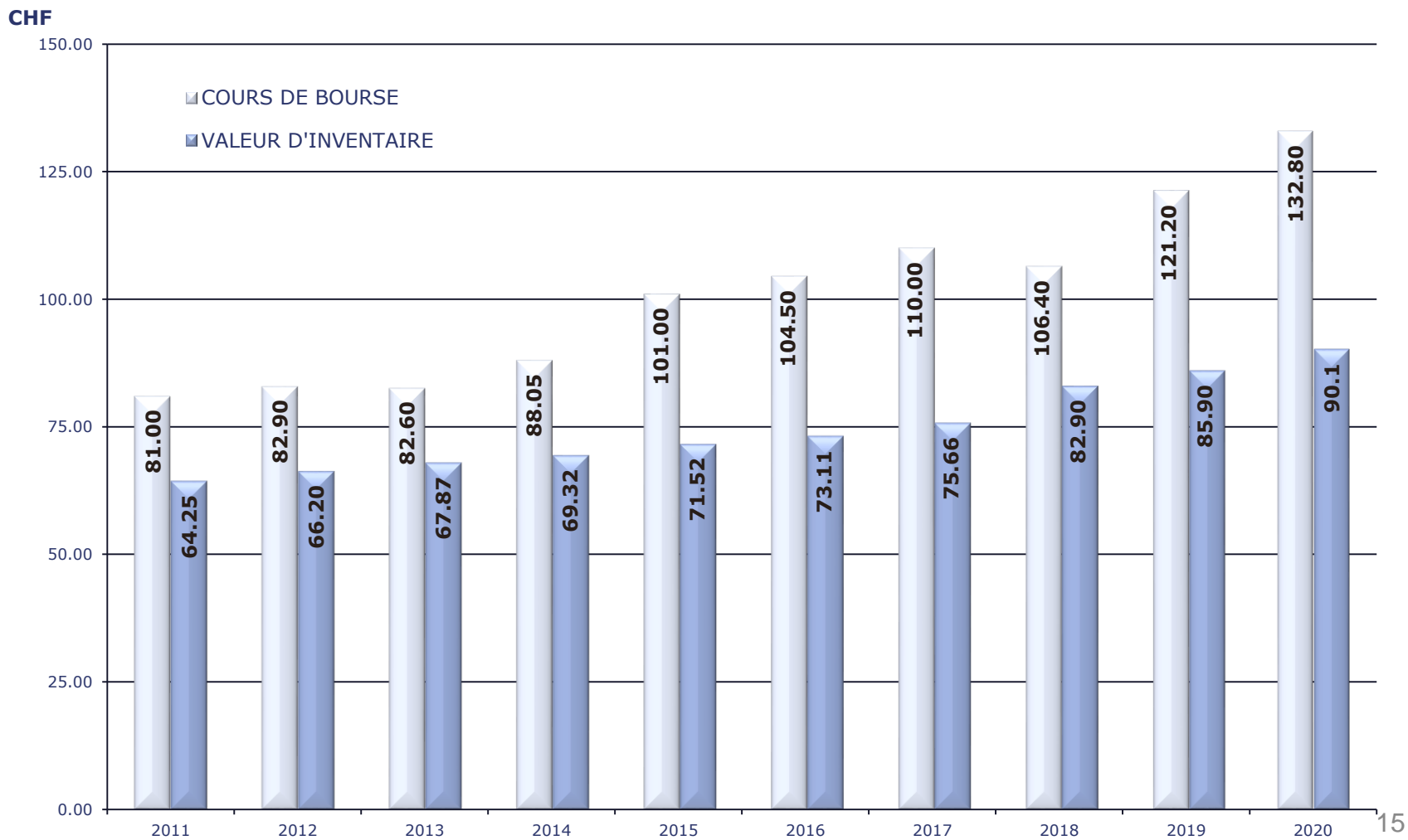
CHF



Valeur d'inventaire au 30.09.2020



Cours de bourse et valeur d'inventaire au 30.09.2020



Indices et performance au 30.09.2020 (calculés selon la directive de la SFAMA)

Taux de perte sur loyer	2,41%
Coefficient d'endettement	15,49%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	51,62%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV)	0,75%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV)	0,71%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	7,38%
Rendement du capital investi (ROIC)	5,74%
Rendement sur distribution	1,63%
Coefficient de distribution (payout ratio)	87,84%
Agio/disagio	47,39%
Rendement de placement	7,54%

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