



# Investir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

## Factsheet détaillé : La Foncière

*Fonds de placement de droit suisse coté à la bourse suisse (SIX Swiss Exchange), ouvert au public, relevant du type « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).*



## LA FONCIERE

Le Fonds La Foncière, placement collectif de droit suisse et coté à la bourse suisse (SIX), est un Fonds résidentiel romand qui détient à la fin mars 2024, **140 immeubles dont 4'421 logements pour une valeur de marché de CHF 1.956 milliard**. Investissements Fonciers SA (IFSA), la direction de fonds de La Foncière, est détenue depuis 1989 par les Banques Cantonales de Genève, de Fribourg et du Valais.

Le Fonds, lancé en 1954, a atteint une taille de CHF 1 milliard en 2010. Après deux émissions en 2014 et 2020 de respectivement CHF 75 millions et 100 millions, IFSA a décidé de procéder à une nouvelle augmentation de capital. **Le volume d'émission est d'environ CHF 100 millions et la période de souscription aura lieu du 3 au 12 juin 2024 (libération le 18 juin 2024).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but de dynamiser la croissance de La Foncière. Elle permettra ainsi de financer les projets de construction, de densification et d'optimisations énergétiques en cours et à venir, d'acquérir de nouveaux objets et de maintenir un taux d'endettement raisonnable pour garantir une solidité financière sur le long terme.

Le gestionnaire poursuit une croissance qualitative notamment grâce à ses projets de développements et de rénovations avec pour objectif de générer des cash-flows additionnels aux investisseurs.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit La Foncière a été effectuée. Pour plus d'informations ou des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

STYLE DE GESTION CORE/ CORE +: « INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ROMAND EN ZONES URBAINES AVEC UNE FORTE DOMINANTE D'IMMEUBLES LOCATIFS DESTINÉS AUX CLASSES MOYENNES »

La direction d'IFSA investit principalement dans des actifs situés dans **les centres urbains de Suisse romande**, avec une prédominance **d'immeubles résidentiels et mixtes** destinés aux classes moyennes. Le fonds La Foncière vise à offrir **des performances stables et régulières** en suivant une stratégie d'investissement équilibrée. Cette stratégie se concentre notamment sur **la modernisation et l'optimisation systématique de son portefeuille**, ainsi que sur **l'exploitation du potentiel de densification et de surélévation des immeubles existants**.

**Le style de gestion est proactif** : la direction du fonds entreprend des rénovations complètes, transforme les biens existants, surélève les immeubles, mène des projets de construction et effectue des travaux d'optimisation énergétique pour **exploiter les réserves constructibles et locatives** du portefeuille. Grâce à une stratégie cohérente et ciblée, ainsi qu'à une politique de loyers mesurés, le fonds vise à optimiser le profil risque-rendement pour les investisseurs.

En somme, le fonds adopte **une stratégie défensive (Core/Core+)** en investissant dans des emplacements stratégiques offrant une **régularité de rendement et une plus-value à long terme**. La stratégie de croissance et de gestion du fonds privilégie la qualité à la quantité, ce qui permet de naviguer efficacement à travers les périodes d'incertitude et d'améliorer le profil de durabilité de son parc tout en continuant de saisir des opportunités sur le marché

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le Fonds La Foncière est coté à la bourse SIX Swiss Exchange. L'indice de référence officiel pour ce type d'investissement est le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

La stratégie du fonds est de **continuer d'acquérir de nouveaux immeubles répondant à des critères d'investissement stricts et exigeants** en vue d'offrir un rendement long terme et stable à ses investisseurs. Le Fonds axe ses acquisitions sur **des immeubles récents dont le profil de durabilité est déjà établi ou d'objets plus anciens, dont les perspectives d'améliorations énergétiques sont favorables**. Le gestionnaire cible principalement **des immeubles résidentiels dans le segment des loyers modérés, situés dans les grandes et moyennes villes de Suisse romande** bien desservies par les transports en commun et bénéficiant d'une forte croissance. Le volume d'investissement recherché se situe essentiellement entre **CHF 8 millions**

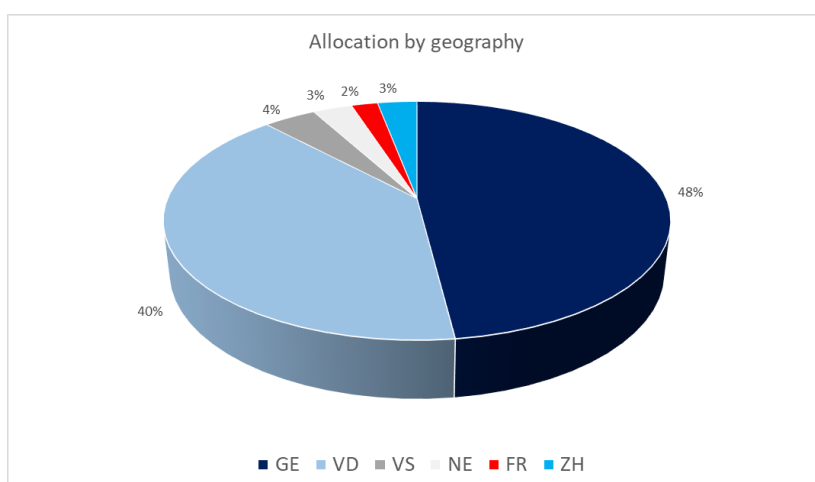
à **CHF 80 millions**. Le rendement est privilégié à la plus-value et les loyers doivent correspondre à l'environnement économique et social de la situation du bien immobilier.

De surcroît, la direction de Fonds vise à **exploiter les réserves constructibles** de son parc immobilier. A titre illustratif, depuis 2011, plus de 150 logements supplémentaires ont été réalisés dans les immeubles existants par le biais de surélévations, de reconstructions et d'aménagements de combles.

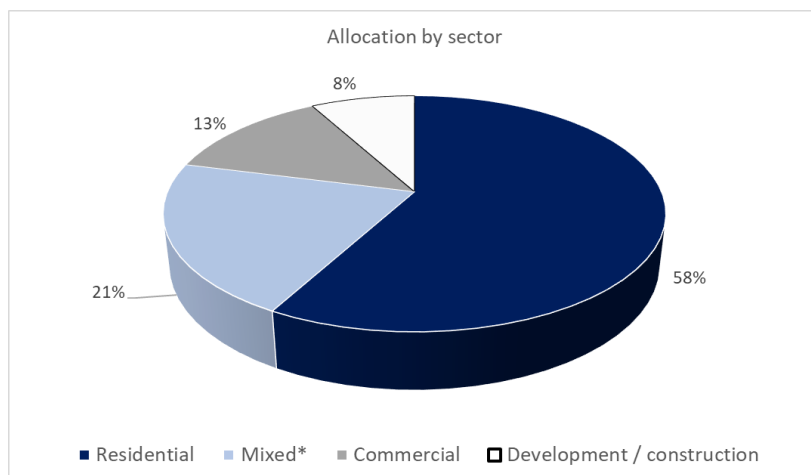
#### LE PORTEFEUILLE AU 31.03.2024

Le portefeuille est composé de **140 immeubles** pour une valeur de marché de **CHF 1.956 milliard**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est d'environ CHF 15 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 85.98 millions de revenus locatifs annuels au 30.09.2023 et CHF 44.36 durant le premier semestre de l'exercice en cours**. Au 31.03.2024, le Fonds détient 4'421 appartements et 71'906 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. La note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de « très bonne à excellente ». Le taux de vacances au 31.03.2024 est de 0,61%, qui s'explique essentiellement par l'excellente situation géographique des immeubles, à des loyers qui s'ajustent au marché et aux caractéristiques des appartements.

#### Répartition par canton selon les valeurs vénales au 31.03.2024:



## Répartition par type d'immeuble selon valeurs vénales au 31.03.2024 :



Source : IMvestir Partners SA

\* Mixed: Les immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

Le Fonds La Foncière est investi à **88% dans les cantons de Genève et Vaud** et **79% dans des biens immobiliers résidentiels et mixtes**. De plus, 47% du parc immobilier est situé dans un rayon de **1.5 kilomètre des gares centrales de Lausanne et Genève**. Ainsi, le parc immobilier bénéficie d'emplacements stratégiques qui offrent des perspectives de **développement de l'état locatif et de la valeur**, dans un environnement où la demande locative augmente et où l'offre est limitée.

## PERFORMANCE

Le cours de bourse de La Foncière a évolué positivement pour atteindre CHF 136.50 au 31 mars 2024, soit **une augmentation de 6.06 %** par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

Au 31.03.2024, le fonds La Foncière affiche une **performance de 1.09%** contre 0.86% pour l'indice de référence SXI Real Estate Funds (TR) sur les 3 dernières années et de 37.08% contre 24.87% sur les 5 dernières années.

En outre, le fonds a généré sur l'exercice 2022/23, **un rendement de placement (sur VNI) de 4.67 % et un rendement du dividende de 1.94%** (hausse du dividende par part de 2.02% par rapport à l'exercice précédent et ratio de distribution de 109.57%).

## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

La stratégie de développement du Fonds est basée sur le respect d'une distribution attractive, croissante et stable pour les investisseurs tout en considérant les critères ESG. Ainsi, le Fonds La Foncière poursuit sa **croissance conservatrice** tout en appliquant les mesures d'efficacité énergétique exigées par la Confédération et les Cantons ainsi que des mesures de durabilité dépassant le cadre légal (ex. énergie grise, biodiversité, aspects sociaux).

Par conséquent, le Fonds concentre sa croissance dans une démarche durable par le biais de **projets de développement, par la mise en valeur des immeubles et par des acquisitions d'immeubles existants en ligne avec la politique du Fonds** afin d'offrir à terme, une plus-value attractive aux investisseurs.

## PIPELINE

Le Fonds La Foncière poursuit la transition énergétique, la mise en valeur de son parc immobilier et le maintien de revenus stables. La modernisation systématique de son portefeuille et l'exploitation du potentiel de densification et d'extension d'immeubles existants en sont des exemples. Ainsi, la valeur totale des **projets de construction et de rénovations énergétiques en cours** représente **CHF 51.4 millions**, répartis pour les 7 projets suivants :

INVESTMENTS IN PROGRESS			
Renovation and construction projects	Budget	Market values 31.03.2024	Creation of apartments
Rte d'Oron 14 B, Lausanne	14 960 000	7 183 000	35
Av. de Béthusy 80-82-84, Lausanne	5 175 000	13 043 000	6
Rue de la Pontaise 25, Lausanne	3 530 000	7 991 000	2
Ch. du Vieux Collège 6-8, Prilly	4 940 000	9 158 000	4
Rue de Bugnon 31-33-35-37, Renens	9 100 000	27 005 000	-
Rue de Lausanne 63-65, Genève	4 230 000	53 845 000	-
Côté Parc, av. Trembley 12 A-D, Genève fin des travaux	9 500 000	155 214 000	216
<b>TOTAL</b>	<b>51 435 000</b>	<b>273 439 000</b>	<b>263</b>

Source : IMvestir Partners SA/ IFSA

De plus, sous réserve de l'obtention des permis de construire et des approbations du Conseil d'administration, le Fonds prévoit d'investir **CHF 29.5 millions dans les 7 projets de rénovations et de constructions suivants** :

UPCOMING INVESTMENTS			
Renovation and construction projects	Budget	Market values 31.03.2024	Creation of apartments
Av. des Alpes 29, La Tour de Peilz	4 155 000	10 632 000	-
Av. de Roveray 20, Genève	850 000	4 578 000	-
Rue de la Pontaise 21, Lausanne	3 130 000	6 859 000	4
Av. Tivoli 8, Lausanne	2 450 000	6 888 000	2
Rue Saint-Ours 5, Genève	4 430 000	26 682 000	-
Rue Henri-Frédéric-Amiel 1, Genève	1 280 000	11 051 000	-
Av. Moise-Duboule 23-25, Genève	13 200 000	9 739 000	16
<b>TOTAL</b>	<b>29 495 000</b>	<b>76 429 000</b>	<b>22</b>

Source : IMvestir Partners SA/ IFSA

Enfin, IFSA prévoit de saisir de **nouvelles opportunités d'acquisitions** en ligne avec ses objectifs d'investissement énoncés ci-dessus.

## ESG

Un monitoring des consommations énergétiques du parc la Foncière a été mis en place depuis 2009 permettant une baisse significative des émissions CO<sub>2</sub> (-10% entre 2021 et 2022). Depuis 2024, une politique ESG a été intégrée dans le prospectus et contrat de Fonds. En effet, la stratégie du Fonds vise non seulement à atteindre les objectifs de développement durable 2030/2050 de la Confédération mais surtout à rendre son portefeuille immobilier résistant à l'épreuve du temps en **créant de la valeur à long terme et des performances stables à ses investisseurs**.

De manière générale, IFSA applique des aspects de durabilité dans ses activités, que ce soit dans la construction/rénovation, les acquisitions, la gestion du portefeuille, sa gouvernance et les relations avec les tiers.

### Les mesures appliquées sont les suivantes :

**-Environnement** : la direction de Fonds s'efforce d'appliquer une production décentralisée d'énergie renouvelable. De plus, elle vise à créer des espaces verts axés sur la biodiversité et la perméabilité. Elle met en place également une stratégie de gestion de l'énergie grise (calcul, réemploi, recyclage et réutilisation). Enfin, elle développe des mesures pour favoriser la mobilité douce.

-**Social** : IFSA travaille majoritairement avec des acteurs locaux et entretient des relations de proximité avec ses concierges et ses locataires. En outre, elle a mis en place divers partenariats avec le monde académique et social (ex. ECAL, HEAD-Genève, Protravail-Promaison).

-**Gouvernance** : IFSA veille à appliquer une communication transparente avec ses différentes parties prenantes et s'efforce de publier des informations fiables et comparables en suivant les évolutions en termes de benchmark ESG. Enfin, un partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie a été mis en place pour assainir son parc genevois.

**Un comité de durabilité a été créé et une Senior ESG Manager a été engagée en 2023** pour la planification stratégique et la supervision de l'implémentation des mesures ESG. Il est composé du CEO, du COO et de la Senior ESG Manager. Cette dernière favorise les échanges entre les différentes parties prenantes comme le secteur de la construction et du développement, les architectes et ingénieurs, les gérances, le responsable des transactions, les Asset Managers, le gestionnaire du Fonds et les prestataires de service tiers.

Pour diminuer l'empreinte écologique du portefeuille, le Fonds met en œuvre chaque année les projets définis dans son **plan de financement prévisionnel à long terme**. A ce titre, **deux programmes spécifiques à la consommation énergétique** ont été développés lors d'une planification initiale. Le premier vise à **remplacer les chaufferies à énergie fossile** par du chauffage à énergies renouvelables ou du chauffage à distance (CAD) d'ici 2040. Le second programme a pour objectif d'installer **des panneaux photovoltaïques** et **des RCP** (regroupement de consommation propre) dans les environnements qui s'y prêtent. En ce qui concerne l'énergie grise, une analyse est menée pour déterminer le potentiel de recyclage et d'optimisation du choix des matériaux dans les projets appropriés à cet exercice.

Depuis 15 ans, La Foncière effectue un suivi énergétique complet du portefeuille grâce aux outils ImmoData et ImmoLabel. Le fonds vise à augmenter la durabilité du parc immobilier et à poursuivre la notion d'optimisation à long terme à travers une planification systématique des acquisitions, investissements, rénovations et ventes.

**Entre 2021 et 2022, les économies de consommation ont été les suivantes :**

- ✓ -10% d'émissions de CO<sub>2</sub>
- ✓ -5% de consommations électriques
- ✓ -7% de consommations thermiques
- ✓ -6% de consommations d'eau



**Le monitoring a été effectué sur 100% des immeubles.** Un rapport durabilité est établi lequel est depuis 2022/23 audité par PWC. De plus, 59% du parc du fonds La Foncière est à ce jour évalué par l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), indice mesurant principalement l'entretien et la rénovation et permettant d'évaluer le profil des immeubles.

Enfin, IFSA a également adhéré aux principes universels tels qu'aux **Sustainable Development Goals (SDG)**, aux **Principles for Responsible Investment (PRI)** ainsi qu'au **Pacte mondial des Nations Unies**.

En résumé, l'ambition du Fonds La Foncière est d'offrir des espaces de vie dans le respect des impératifs architecturaux tout en évoluant vers des immeubles moins énergivores et en offrant un cadre de vie agréable aux locataires.

#### L'ÉQUIPE DE IFSA

IFSA est une société de direction de Fonds et d'asset management Suisse indépendante, détenue par trois banques cantonales (Banques cantonales de Genève, Fribourg et Valais) et réglementée par la FINMA.

Elle est composée de **17 personnes**, spécialistes en gestion de placements collectifs, en économie, en gestion immobilière, en développement et rénovations, en développement durable, en finance, et en compliance. De plus, elle s'appuie depuis de nombreuses années sur un **réseau de spécialistes et d'experts** qui réunissent des compétences en immobilier, en architecture et en estimation immobilière.

IFSA se positionne comme un **spécialiste des investissements directs et indirects** et comme un centre de compétences pour les Fonds immobiliers en Suisse.

Elle affiche un **track-record solide** et offre une base solide **en périodes d'incertitudes**. Sa **gestion professionnelle** ainsi que **sa longue tradition de savoir-faire** lui permettent de standardiser et d'optimiser la gestion courante du portefeuille et la mise en place de ses projets de développement et de rénovations.

De plus, elle s'est engagée dans la digitalisation de **ses processus internes** afin d'affiner la gestion tout au long du cycle de vie de son parc immobilier et de maîtriser les risques (gouvernance, contrôles de gestion, etc.).



## **Disclaimer**

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright mai 2024.*

**Fonds de placement de droit suisse coté à la bourse suisse (SIX Swiss Exchange), ouvert au public, relevant du type « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).**

---