

Market
1227 Carouge
022/ 301 59 18
www.market.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 10'900
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 64
Surface: 85'795 mm²

TROIS QUESTIONS À : ARNAUD DE JAMBLINNE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA FONCIÈRE

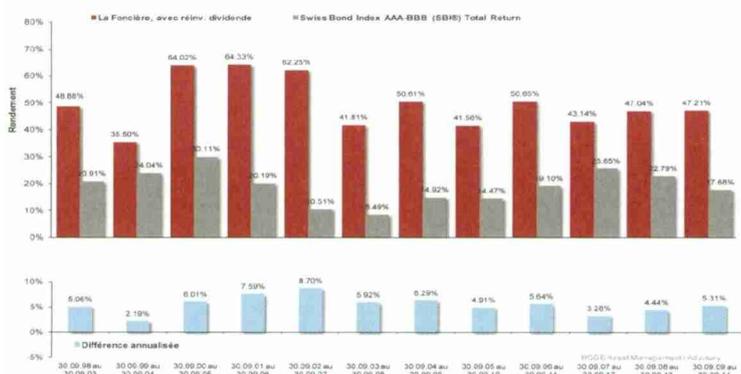
La Foncière a effectué un parcours sans faute sur soixante ans (1954-2014), quels sont les facteurs clés de ce succès ?

Fonds commun de placement immobilier créé en 1954, La Foncière se distingue des 26 autres fonds du même type par la régularité de son évolution et la constance de son rendement (voir graphiques ci-dessous).

PERFORMANCE DE LA FONCIÈRE COMPARÉE À CELLE DU SWISS BOND INDEX (1998-2014)



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT AU SIX REAL ESTATE FUNDS PRICE RETURN

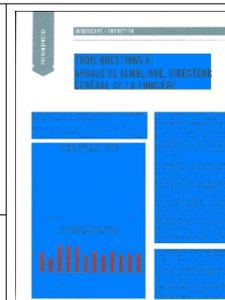


Source : BCGE Asset Management - Advisory

Notre succès tient avant tout à ce que nous nous concentrons sur notre cœur de métier : la mise en valeur de notre parc, principalement le locatif résidentiel qui représente 61,1 %. Ce qui ne nous empêche pas d'être diversifié, l'investissement dans l'immobilier commercial représentant 13,6 % de notre portefeuille. L'avantage de ce segment est qu'il offre des taux de rentabilité élevés lorsque la conjoncture est bonne.

Notre philosophie d'investissement est également au cœur de la réussite de modèle d'affaire. Ainsi, on ne prévoit pas de capital frais sauf quand on en a besoin, pour éviter la dilution. L'émission de part ne se fait que ponctuellement : dès que le seuil d'endettement est atteint, nous procédons à une émission de part. Entre 1974 et 2014, aucune émission n'a été effectuée, donc aucune dilution n'est intervenue. Il en résulte que nous ne subissons aucune pression sur les investissements. Ce qui nous permet d'être très sélectifs aussi bien sur les projets que nous choisissons que sur leur niveau de rentabilité, lequel est très élevé par rapport au reste du marché. Si un projet nous plaît, c'est-à-dire si l'on attend un dividende élevé, nous faisons appel au crédit. Et ce, afin d'éviter la dilution.

Cette combinaison nous a permis d'afficher une performance au 30 avril 2015 de 149 % sur dix ans. Elle nous a par ailleurs valu des



Market
1227 Carouge
022/ 301 59 18
www.market.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 10'900
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 64
Surface: 85'795 mm²

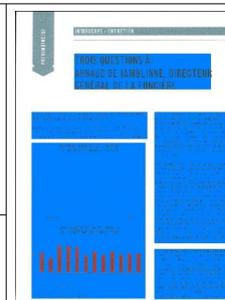
récompenses. D'abord le prix de la NZZ Real Estate Award en 2014, sur la base des critères de performance des investisseurs et l'adéquation entre ce que la gestion annonce et ce qu'elle fait effectivement. Ensuite le CIFI Swiss Real Estate Award, qui nous a été décerné en mars 2015. Il s'agit du 1^{er} prix de l'immobilier fondé sur la base des chiffres clés d'exploitation, du net cash flow notamment, qui récompense la qualité de la gestion immobilière.

Quels conseils donneriez-vous aux investisseurs aujourd'hui ?

Si l'immobilier est une classe d'actifs qu'un investisseur envisage, il a mieux fait d'acheter des fonds. C'est un élément stabilisateur, incontournable, d'un portefeuille. L'alternative, investir dans l'immobilier direct, pose des problèmes de diversification, laquelle coûte cher. Rappelons qu'il est de nos jours difficile de trouver un immeuble en dessous de 5 millions de francs. Cela étant dit, les deux produits les plus rentables sont le locatif de rendement et les fonds de placements. L'arbitrage se fait entre ces deux produits en fonction de trois critères : le niveau de fortune, l'appétit pour la liquidité, l'exposition au risque.



Arnaud de Jamblinne et Anne Barrat



Market
1227 Carouge
022/ 301 59 18
www.market.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 10'900
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 64
Surface: 85'795 mm²

D'alternatives sur le segment de l'immobilier, il n'y en a guère d'autres : les sociétés immobilières sont peu nombreuses et axées sur l'immobilier commercial, donc plus volatiles. Les fondations sont réservées aux caisses de pension et sont moins performantes.

Reste à savoir pourquoi tout l'immobilier d'investissement n'est pas dans des fonds à l'instar d'autres actifs (actions, obligations). La réponse se trouve probablement dans le fait que les fonds immobiliers sont des animaux à part, que chacun se croit expert et, qu'enfin, il existe une relation sentimentale avec la pierre.

Notre recommandation va par conséquent vers les fonds de placement immobilier, suisse de surcroît. En effet, il y a un différentiel très sensible entre la performance des fonds suisses, qui ont cru en 2008, 09 et 10 et les fonds internationaux.

Comment voyez-vous le marché immobilier évoluer dans les prochains mois ? Quels sont vos projets dans ce contexte ?

Aujourd'hui, on assiste à un transfert entre les risques actions et les risques immobiliers. Et ce, alors même que le contexte est fort différent de la flambée des prix des immeubles connue à la fin des années 80, qui n'avait d'autre visée que spéculative. Laquelle s'est soldée par une traversée du désert, de 1989 à 2000, une décennie noire pour l'immobilier. Fort heureusement, les conditions de marché sont aujourd'hui plus saines, ce qui nous permet de mener à bien les projets créateurs de valeur actionnariale pour la prochaine décennie. Ils ont principalement trait à la mise en valeur du parc immobilier, qui s'effectue de deux façons :

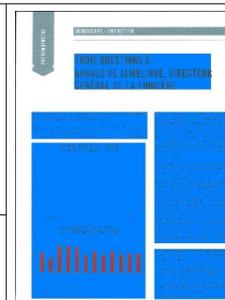
LA FONCIERE EN CHIFFRES

- Plus de **4000** locataires
avec un tournus de **10 à 15%** par an
- Valeur vénale des immeubles : **CHF 1 168 700 000**
- Loyers encaissés : **CHF 75 321 000**
- Résidentiel : **61,11%**
- Commercial : **13,62%**
- Mixtes : **25,27%**
- Coefficient d'endettement : **19,66%**
- Vacants : **0,63%**

- Nombre de parts en circulation : **1 240 140**

- soit par l'entretien et la rénovation après mutation des locataires. Nous reprenons des appartements loués depuis plus de trente ans, les rénovons et mettons à jour les loyers, en réalisant de substantielles plus-values, justifiées.
- soit par l'exploitation de nouvelles surfaces, via l'aménagement des combles et la surélévation – les autorités nous ayant permis d'augmenter le gabarit de certaines zones.

Partant du principe qu'il y a très peu de terrain libre à l'achat, que très peu de choses se construisent et que, le peu qui se construit, ce sont des loyers contrôlés, notre marge de manœuvre est limitée, nous continuons à faire ce que nous faisons déjà : rénover le parc pour en augmenter la valeur ajoutée. Et innovons



Market
1227 Carouge
022/ 301 59 18
www.market.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 10'900
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 64
Surface: 85'795 mm²

en mettant en valeur de nouvelles surfaces :
combles, surélévations.

Cette stratégie, qui nous permet de consolider
toutes nos sources de revenus, est un gage de
dividendes en progression constante pour
nos investisseurs. Et ce, quelles que soient les

conditions de marchés et de l'économie, que le
franc soit fort et les taux obligataires négatifs.
En l'occurrence, les résultats décevants du PIB
au 1^{er} trimestre, qui aura probablement des
répercussions sur l'immobilier commercial, ne
devrait en revanche pas éteindre l'engouement
très élevé pour l'immobilier de rapport. Bien
au contraire. ■

LA FONCIÈRE VERSUS ACTIONS SUISSES, OBLIGATIONS SUISSES, ET CONCURRENCE

PERFORMANCE COMPARÉE DE LA FONCIÈRE					
JAN. 1992 - DÉC. 2014	LF	SPI	SBI DOMESTIC BOND INDEX	INDICE KGAST DES FONDACTIONS IMMOBILIÈRES	CONCURRENCE (RÜD BLASS IMMOFONDS INDEX)
PERFORMANCE TOTALE	834,42%	741,28%	185,43%	204,35%	332,04%
PERFORMANCE ANNUALISÉE	10,2%	9,7%	4,7%	5,0%	6,6%
VOLATILITÉ ANNUALISÉE	12,90%	14,9%	2,91%	1,10%	8,22%
MAX DROP- DOWN	-29,6%	-35,2%	-4,2%	-1,5%	-18,2%