



SBM - Swiss Business Media  
1227 Carouge  
022/ 301 59 18  
www.market.ch

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Magazines populaires  
Tirage: 13'000  
Parution: 10x/année

N° de thème: 229.7  
N° d'abonnement: 229007  
Page: 41  
Surface: 39'900 mm<sup>2</sup>

## UN SUCCÈS CONSTANT DEPUIS 50 ANS



Arnaud de Jamblinne, Directeur général de LA FONCIÈRE

**LA FONCIÈRE, FONDS DE PLACEMENTS IMMOBILIERS CRÉÉ À LAUSANNE EN 1954, S'EST TOUJOURS DISTINGUÉE PAR LA RÉGULARITÉ DE SON ÉVOLUTION ET LA CONSTANCE DE SON RENDEMENT. LES BONS RÉSULTATS DE SON DERNIER EXERCICE RESTENT DANS LA DROITE LIGNE DE CETTE « TRADITION » CHÈRE À SON DIRECTEUR, ARNAUD DE JAMBLINNE.**

**Avec ses investissements de qualité dans la gamme moyenne des logements et dans les régions à forte attractivité, LA FONCIÈRE est bien positionnée en fonction de l'évolution possible du marché immobilier ces prochaines années. Mais que signifie aujourd'hui « être bien positionnée » ?**

LA FONCIÈRE: Cela signifie essentiellement deux choses. La première est de disposer d'un parc immobilier capable de répondre aux besoins réels du marché locatif, quelle que soit la conjoncture. La seconde, qui découle de la première, consiste à assurer un rendement raisonnable aux investisseurs. Grâce à un portefeuille d'immeubles positionnés « classe moyenne » et situé dans une région recherchée, nous sommes en mesure de dégager de la croissance sans devoir compter sur la progression du



cycle économique.

**Malgré votre positionnement optimal et votre stratégie qui consiste, depuis des années, à privilégier les acquisitions d'immeubles de logement situés dans les zones urbaines de Suisse romande, vous envisagez d'acquérir des terrains et de vous muer en promoteur. Cette option ne menace-t-elle pas la «sérénité de l'investisseur», une valeur à laquelle vous avez toujours été attaché ?**

LA FONCIÈRE: Nous avons beaucoup construit dans le passé. Comme il existe aujourd'hui un très grand intérêt pour les immeubles, il ne serait pas raisonnable d'exclure d'emblée la possibilité de se positionner plus en amont dans le cycle de construction. Ceci dit, il n'est pas question de prendre des risques qui pourraient troubler la sérénité de nos investisseurs.

**Sur le dernier exercice, votre cours de bourse a progressé de 2,35%, une progression que vous qualifiez de «raisonnable». Comment cette évolution se compare-t-elle à celles de vos concurrents ?**

LA FONCIÈRE: Il faut noter qu'en plus de l'augmentation du cours de bourse, l'investisseur a bénéficié du versement d'un dividende, ce qui place sa performance pour l'exercice écoulé à 4,89%. Elle est donc parfaitement en ligne avec la moyenne du marché qui, selon l'indice SXI Real Estate Funds, a progressé de 4,93%. Comparé aux rendements que l'on peut attendre sur les marchés des taux, ce résultat est même plus que raisonnable.

**Pour l'exercice 2011-2012, clos à fin septembre 2012, le cours du fonds a néanmoins varié entre 800 et 874,50 francs. Cet écart entre les valeurs extrêmes est-il habituel ?**

LA FONCIÈRE: Comparé à ceux que l'on peut observer sur les autres valeurs cotées, cet écart n'est pas excessivement élevé. Cependant, il faut bien admettre qu'il ne reflète pas la stabilité que l'on attend de l'immobilier.

**Selon les indices SFA, votre agio s'élevait à 25,22% au 30.09.2012. Si le cours a augmenté au cours de l'exercice, cela signifie que de nouveaux investisseurs n'ont pas hésité à acheter des parts, malgré**



SBM - Swiss Business Media  
1227 Carouge  
022/ 301 59 18  
www.market.ch

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Magazines populaires  
Tirage: 13'000  
Parution: 10x/année

N° de thème: 229.7  
N° d'abonnement: 229007  
Page: 41  
Surface: 39'900 mm<sup>2</sup>

**cet agio. Pour gagner 2% de plus que l'emprunt de la Confédération, n'est-ce pas prendre un gros risque ?**

**LA FONCIÈRE:** Selon qu'ils optent pour le fonds immobilier ou pour les emprunts de la Confédération, les investisseurs ont le choix entre un rendement de 2,5% pour le premier et de 0,5% pour les secondes. L'écart de rendement est donc énorme. Cela dit, le risque de retournement du cours est réel, et il se matérialisera dès que les taux d'intérêt commenceront à augmenter. Mais faut-il pour autant rester sur la touche et renoncer à ces 2% de rendement supplémentaires en attendant une hypothétique hausse des taux ?