



21/09/2026 • Interview • ⌚ 5 min • Immoday.ch

«La Foncière Urban Development L-QIF a été nettement sursouscrit lors de la levée de capitaux»

Le nouveau véhicule d'IFSA compte actuellement une trentaine d'investisseurs institutionnels, et de nouveaux investisseurs ont fait part de leur intérêt, lors d'une prochaine augmentation de capital. Avec les projets dans le pipeline, le «seed portfolio» représentera une valeur supérieure à CHF 600 millions. Pour le L-QIF, l'objectif est toujours d'atteindre une taille d'environ CHF 1 milliard avant une introduction en bourse, planifiée pour 2031-2032.

Il y a maintenant 3 mois, IFSA, qui gère le fonds immobilier La Foncière, a lancé un second véhicule, «La Foncière Urban Development L-QIF». Étant le premier fond historique à lancer parallèlement un L-QIF, tout le secteur a suivi l'opération avec attention. Nous avons fait un point d'étape avec Marc Pointet, CEO d'IFSA.

Marc Pointet, votre véhicule, La Foncière Urban Development L-QIF (LFUD L-QIF) a été lancé il y a maintenant trois mois. Comment les investisseurs ont-ils accueilli ce nouveau fonds?

Les investisseurs ont réagi de manière très positive à ce nouveau produit. Le LFUD L-QIF leur offre la possibilité non seulement de bénéficier de rendements attractifs, mais également de participer directement à la plus-value liée au développement des projets. La fonds s'appuie sur un portefeuille résidentiel initial («seed portfolio») attractif, représentant un volume d'investissement de plus de CHF 500 millions. Les projets déjà sécurisés sont situés dans les agglomérations de Zurich et de Lucerne, avec un rendement brut visé supérieur à 3,9%.

La demande pour LFUD L-QIF a-t-elle été supérieure ou inférieure à vos attentes?

Le volume cible initial, compris entre CHF 100 à 120 millions, a été nettement sursouscrit lors de la levée de capitaux. Le volume d'émission pour le lancement a été porté à CHF 128,6 millions. Ce montant permet de financer entièrement l'acquisition d'un grand site de développement résidentiel à Wallisellen (ZH), ainsi que la construction d'un quartier résidentiel à Emmen (LU).

Quel type d'investisseur a été intéressé? Plutôt des privés? Plutôt des institutionnels?

Le LFUD-L-QIF dispose d'une base bien diversifiée, composée de 30 investisseurs institutionnels. En tant que Limited Qualified Investor Fund (L-QIF), le fonds est réservé aux investisseurs qualifiés et n'est pas accessible aux investisseurs privés non qualifiés.

Aujourd'hui, 3 mois après lancement, est-ce qu'il y a encore des investisseurs qui veulent entrer?

Oui. Plusieurs investisseurs ont manifesté un vif intérêt pour le produit, mais devaient au préalable adapter leurs directives de placement internes à ce nouveau type de véhicule (L-QIF). Ils n'ont donc pas pu participer au lancement. Ils souhaitent investir lors d'une prochaine augmentation de capital.

Vous avez annoncé l'acquisition de vos premiers biens immobiliers pour ce L-QIF. Quelle est la taille du portefeuille

aujourd'hui?

Nous avons acquis le site «Richti» à Wallisellen (ZH) pour CHF 150 millions et avons déjà lancé la construction à Emmen (LU) pour CHF 105 millions. Avec un CAPEX supplémentaire d'environ CHF 225 millions, cela représente un volume d'investissement total d'environ CHF 480 millions pour ces deux projets.

Et où en est le pipeline pour le développement du portefeuille?

Nous avons déjà pu nous assurer un projet supplémentaire dans l'agglomération zurichoise pour le seed-portfolio: une nouvelle résidence pour étudiants comptant 300 unités de logement, un centre de fitness et une crèche. Une autre acquisition, portant sur un projet de développement résidentiel dans une ville en Suisse alémanique, est actuellement à l'étude.

Vous nous aviez dit lors du lancement que l'objectif de taille était d'environ un milliard de francs. C'est toujours d'actualité?

À eux seuls, les projets du seed portfolio représenteront, une fois achevés, une valeur supérieure à CHF 600 millions. Nous confirmons donc notre objectif d'atteindre une taille d'environ CHF 1 milliard au moment de l'introduction en bourse.

L'introduction en bourse est-elle toujours planifiée pour 2031-2032, ou y a-t-il eu des changements?

Oui, la stratégie reste inchangée.. Il est prévu de transformer le LFUD L-QIF, après la phase de «ramp up», en un fonds immobilier classique (sous réserve de l'approbation préalable de la FINMA), avec une introduction en bourse par la suite.

Enfinement avec tout le temps que vous passez sur le L-QIF, est-ce que vous avez encore l'énergie de vous occuper de La Foncière? Qui, par exemple, n'a plus annoncé d'augmentation de capital depuis longtemps, ce qui est un peu une exception dans le monde des fonds immobiliers suisses.

Ces derniers mois, nous nous sommes intensément consacrés au portefeuille existant de La Foncière, avec une volonté claire: poursuivre sa rénovation et exploiter son potentiel là où cela est possible. La direction a été renforcée dans le domaine du développement, afin de pouvoir continuer à mener à bien tous les projets de manière optimale à l'avenir. Cette année, La Foncière a acquis un immeuble résidentiel à Genève et examine actuellement d'autres opportunités d'acquisition. Nous disposons actuellement d'un potentiel de financement suffisant, avec un LTV bas, et nous ne ferions appel au marché des capitaux que lorsque cela s'avérera nécessaire. Les réserves d'énergie sont loin d'être épuisées.

La Rédaction Immoday

Suivez-nous sur [LinkedIn](#).

En lien avec cet article



Marc Pointet