

Communiqué de presse

Lausanne, 19 juin 2026

La Foncière Urban Development L-QIF Succès du lancement et de la libération

- Lancement réussi de « La Foncière Urban Development L-QIF » (LFUD L-QIF)
- Grâce à une forte demande, le volume cible de CHF 100 à 120 millions a été dépassé
- Le volume d'émission pour le lancement a été relevé à CHF 128.6 millions
- La libération a lieu le 19 juin 2026
- Financement sécurisé de deux projets immobiliers issus d'un portefeuille de lancement à fort rendement (régions de Zurich et Lucerne)
- Le LFUD L-QIF se concentre sur des développements immobiliers résidentiels situés dans des zones urbaines à forte croissance en Suisse alémanique, avec un objectif de portefeuille supérieur à CHF 1 milliard
- Transformation prévue du LFUD L-QIF, après une phase de « ramp-up », en fonds immobilier classique (sous réserve de l'approbation préalable de la FINMA) suivie d'une introduction en bourse

Investissements Fonciers SA (IFSA) annonce le succès du lancement du nouveau fonds « La Foncière Urban Development L-QIF » (LFUD L-QIF). Le volume cible visé de CHF 100 à 120 millions a été largement sursouscrit lors de la levée de capitaux. Le volume d'émission pour le lancement a été relevé à CHF 128.6 millions avec une base diversifiée de 30 investisseurs. La date de libération a été fixée au 19 juin 2026.

Le portefeuille de lancement du nouvel LFUD L-QIF regroupe des projets immobiliers résidentiels situés dans des emplacements urbains de premier ordre dans les grandes régions de Zurich et Lucerne. Le LFUD L-QIF offre aux investisseurs la possibilité de bénéficier non seulement de rendements attractifs, mais également de participer directement à la plus-value de développement. Il constitue une structure flexible et optimisée permettant un lancement efficace du produit et la réalisation réussie des projets. Il offre ainsi un point d'entrée attractif dans le segment des produits immobiliers non cotés, compte tenu des primes (agios) actuellement élevées des fonds immobiliers cotés.

Un portefeuille de lancement à fort rendement dans des zones urbaines en croissance : la base du produit repose sur un portefeuille de lancement résidentiel attractif d'un volume d'investissement supérieur à CHF 500 millions. Les projets sécurisés seront planifiés et réalisés dans les grandes régions de Zurich et Lucerne, avec un rendement brut visé supérieur à 3,9%. Tous les projets seront réalisés selon les normes de durabilité les plus élevées, répondant au standard Minergie-P-Eco et certifiés SNBS Gold.

LA FONCIÈRE

URBAN DEVELOPMENT L-QIF

Une stratégie claire avec la perspective d'une introduction en bourse: dans le cadre de la politique de placement prévue dans le contrat de fonds, le LFUD L-QIF poursuit une stratégie de développement axée sur l'immobilier résidentiel et les usages mixtes dans des zones urbaines de Suisse alémanique, avec un accent sur les logements locatifs traditionnels destinés à la classe moyenne ainsi que sur des produits « living » innovants, tels que le logement étudiant. Les investissements sont réalisés dans des zones urbaines à fort potentiel de croissance, caractérisées par une forte concentration d'activité économique. Durant la phase de « ramp-up », le L-QIF a recours à un effet de levier maximal de 50 %, lequel sera réduit à moins de 30 % une fois les premiers projets achevés et le portefeuille stabilisé. Cela créera les conditions nécessaires à la transformation du L-QIF en fonds immobilier classique (sous réserve de l'approbation préalable de la FINMA) ainsi qu'à la cotation ultérieure des parts à la SIX Swiss Exchange, offrant aux investisseurs un potentiel significatif de valorisation supplémentaire. D'ici l'introduction en bourse prévue, d'autres acquisitions et augmentations de capital sont envisagées, visant un volume de portefeuille d'environ CHF 1 milliard.

Un profil de rendement attractif sur l'ensemble du cycle de vie du produit: le LFUD L-QIF poursuit des objectifs financiers clairs selon les différentes phases. Durant la phase de « ramp up », le fonds génère principalement des rendements à travers la marge de développement immobilier, qui devrait atteindre en moyenne plus de 15 %. Un rendement des fonds propres (ROE) supérieur à 5 % est ciblé. Après l'achèvement des premiers projets et la stabilisation du portefeuille, l'objectif est d'atteindre un rendement de cash-flow opérationnel supérieur à 2,5 %. Par la suite, une distribution attractive est également prévue dans le cadre du secteur immobilier résidentiel suisse.

Le L-QIF en tant que structure optimale pour le développement immobilier: En tant que Limited Qualified Investor Fund, le LFUD L-QIF s'adresse exclusivement à des investisseurs qualifiés. Il s'agit d'un placement collectif de capitaux de droit suisse ne nécessitant ni autorisation ni approbation de la FINMA et n'étant pas soumis à sa surveillance. Le L-QIF est administré et géré par Investissements Fonciers SA (IFSA), une direction de fonds surveillée par la FINMA. Cette structure permet une grande flexibilité dans la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et crée des conditions favorables à la réalisation de projets de développement et à la croissance à long terme de la valeur nette d'inventaire (VNI).

Elargissement du champ d'activité d'une direction de fonds à longue tradition: les deux produits d'IFSA partagent le même ADN et investissent dans l'immobilier résidentiel de grande qualité dans des zones urbaines en croissance en Suisse. Tandis que le fonds établi « La Foncière » se concentre sur des immeubles existants en Suisse romande et génère des rendements de distribution stables, le LFUD L-QIF cible spécifiquement le marché de la Suisse alémanique par l'acquisition et le développement d'immeubles à potentiel locatif futur, afin de créer de la valeur durable pour les investisseurs par la croissance de la VNI et des distributions ultérieures. Les deux produits bénéficient d'une plateforme opérationnelle intégrée et éprouvée, permettant des économies d'échelle grâce à la croissance du portefeuille. Ceci grâce à IFSA, qui, avec plus de 70 ans d'existence, figure parmi les plus anciennes directions de fonds en Suisse. Avec la nouvelle équipe de direction, elle dispose d'une expérience reconnue et de longue date dans le développement de projets immobiliers et de sites complexes.

Marc Pointet, CEO, commente le succès du lancement :

« L'intérêt massif et la sursouscription lors du lancement témoignent de la grande confiance que nous accordent nos investisseurs. Grâce à ce fonds, nous mettons notre expertise romande de longue date au service des marchés urbains les plus dynamiques de Suisse alémanique. Nous ne nous contentons pas de créer des logements durables répondant aux standards les plus élevés, mais nous offrons également à nos investisseurs une chaîne de valeur unique tout au long du cycle de vie du produit. »

Christian Donzé, Président du conseil d'administration, commente le succès du lancement :

« Ce lancement marque une étape importante dans l'histoire d'Investissements Fonciers SA. Depuis plus de 70 ans, notre société s'est construite sur la solidité, la durabilité et la confiance de ses investisseurs. Avec « La Foncière Urban Development L-QIF », nous nous engageons ensemble sur un terrain nouveau : le développement immobilier intégré, porté par notre ADN romand – en Suisse alémanique. Notre conseil d'administration en est fier, et c'est une promesse forte pour tous ceux qui nous accordent leur confiance. »

Investissements Fonciers SA:

Une institution créée en 1954 au service du marché immobilier suisse depuis plus de 70 ans

Investissements Fonciers SA (IFSA) a été fondée en 1954 et compte parmi les directions de fonds historiques et les plus reconnues en Suisse en matière immobilière. Avec son siège à Lausanne, elle gère depuis sa création le fonds « La Foncière », un fonds de référence pour l'immobilier résidentiel en Suisse romande avec une fortune totale aujourd'hui de CHF 2.2 milliards et un taux de vacance remarquablement bas de 1,3 %.

Au fil des décennies, IFSA a acquis une expertise approfondie dans la gestion d'immeubles résidentiels et à usage mixte, tout en respectant des normes élevées en matière de durabilité et de proximité avec les locataires, grâce à une équipe d'une vingtaine de spécialistes de l'immobilier et d'environ 150 gestionnaires sur le terrain. La performance à long terme surpasse l'indice SWIIT sur toutes les périodes de référence pertinentes.

Avec le lancement de « La Foncière Urban Development L-QIF », IFSA intègre pour la première fois le développement immobilier dans sa plateforme de gestion et étend sa présence à la Suisse alémanique, conformément à ses valeurs fondatrices.

Disclaimer

« La Foncière Urban Development L-QIF » (ISIN : CH1553333993) est un fonds de placement contractuel de la catégorie du Limited Qualified Investor Fund (L-QIF). Le L-QIF ne requiert ni autorisation ni approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et n'est pas non plus soumis à la surveillance de cette dernière. L'investissement dans le L-QIF est réservé à des investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs (LPCC). Le Fonds ne poursuit pas une politique de durabilité et n'est pas géré de manière durable, bien que des aspects de durabilité puissent être pris en compte par la direction de fonds dans son processus d'investissement. Le contrat de fonds, la notice informative et les derniers rapports annuels sont disponibles sur demande auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire. Cette communication ne constitue ni une offre ni un prospectus ni une feuille d'information de base au sens de la loi sur les services financiers (LSFin). Ce document ne peut être distribué ni utilisé à des fins de marketing dans des pays interdisant une telle diffusion. Autres informations : www.lafonciere.ch. Investissements Fonciers SA · Chemin de la Joliette 2, CH-1006 Lausanne · +41 21 613 11 88 · www.lafonciere.ch.

LA FONCIÈRE

URBAN DEVELOPMENT L-QIF

Données du Fonds

Dénomination du fonds	La Foncière Urban Development L-QIF
ISIN	CH1553333993
Numéro de valeur	155333399
Catégorie	Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) – Fonds contractuel de placement de droit suisse
Domicile	Suisse
Direction du fonds	Investissements Fonciers SA, Lausanne
Gestionnaire en investissement	Investissements Fonciers SA, Lausanne
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank, Zurich
Partenaire de placement	Swiss Finance & Property AG
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Expert immobilier	CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, Zurich
Investisseurs admis	Exclusivement des investisseurs qualifiés (art. 10. al. 3 et 3ter de la LPCC) au sens de § 5.1 du contrat de fonds
Propriété	Indirecte
Champs géographique	Suisse alémanique
Segment visé	Immobilier résidentiel et mixte
Devise de référence	CHF
Liquidité / Marché	Pas de cotation. Marché OTC
Market Maker / Broker (au sens de § 17.2 du contrat de fonds)	Swiss Finance & Property AG
Taux d'endettement (LTV)	Max. 50%
Exercice comptable	31 décembre

Contact média :
Marc Pointet, CEO
Investissements Fonciers SA
marc.pointet@lafonciere.ch
+41 21 613 11 88
www.lafonciere.ch

Investissements Fonciers SA
Chemin de la Joliette 2,
1006 Lausanne
+41 (0)21 613 11 88
www.lafonciere.ch
info@lafonciere.ch