



# Vers une ruée sur l'immobilier titrisé?

Selon une analyse d'Immoday.ch, média numérique suisse de l'immobilier indirect et avec lequel le Journal de l'Immobilier est fier de collaborer, la situation reste euphorique pour les véhicules immobiliers. Les augmentations de capital bouclées depuis le début de l'année ont presque toutes été des succès. La suite, c'est une vingtaine d'opérations prévues ces prochaines semaines, pour un montant espéré de près de 2 milliards de francs. Avec également deux arrivées en Bourse, prévues au mois de juin.

Certes le marché des fonds immobiliers a corrigé ces dernières semaines, après une hausse qui aura duré cinq mois, mais cela ne semble pas avoir freiné l'optimisme des différents acteurs, qui continuent de multiplier les opérations en capital. D'ailleurs, pourquoi en serait-il autrement, puisque ce début d'année a confirmé l'intérêt retrouvé des investisseurs institutionnels pour l'immobilier titrisé. Pour preuve, quatre des cinq premières augmentations de capital de cette année 2024 ont été couronnées de succès.

Pour rappel, depuis le début mars, Cronos Immo Fund a levé 45 millions de francs, suivi par SF Retail Properties Fund, avec 41 millions le 15 mars, puis, fin mars, Dominicé Swiss Property Fund avec 37 millions et Procimmo Real Estate SICAV, avec 74,5 millions. Seul bémol, Pure Swiss Opportunity REF, qui a levé 21 millions au début avril, loin des 50 millions espérés.

## Ce ne devrait être qu'un début

Reste que tout cela, pour l'instant, ne représente que 219 millions de francs. C'est seulement ces prochaines semaines que l'on verra si les investisseurs institutionnels sont vraiment à nouveau intéressés par l'immobilier titrisé. En effet, la suite, ce sera quelques très grosses opérations, puisque UBS (CH) Mixed Properties SIMA devrait boucler son augmentation de capital ces prochains jours, de 213 millions, suivi par Solvalor 61, qui cherche à lever 170 millions, puis La Foncière, avec 100 millions, et enfin AXA Real Estate Fund Switzerland, qui veut lever de 150 à 200 millions. Tout ça pour ces prochaines semaines. Et on ne parle ici que des plus grosses opérations.

En effet, à côté de ces poids lourds, une poignée d'acteurs plus petits cherche, elle aussi, de nouveaux capitaux, avec au total

encore une vingtaine d'opérations prévues d'ici la fin de l'été. Qui espèrent lever un peu moins de deux milliards de francs.

## Swiss Life pèse sur le marché

Quel que soit le succès de ces opérations, et sachant que les fonds les plus importants ne se lancent dans des augmentations en capital que si une bonne partie est déjà sécurisée, on est déjà très loin des 840 millions qui avaient été levés durant toute l'année 2023. Signe clair que, tant du côté des fonds que des investisseurs, le sentiment a profondément changé.

Parmi toutes ces opérations, il faut évidemment mentionner Swiss Life, le plus gros propriétaire immobilier de Suisse, dont le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties vient d'annoncer vouloir lever rien moins que 650 millions de francs. Ce qui, selon les experts de l'Immo Desk de la BCV,

**BEL'IMMO IMMOBILIER SA**  
Entreprise générale

- MAÇONNERIE**
- CARRELAGE**
- PARQUET**
- GYPSE**
- PEINTURE**

Route des Jeunes 41 A  
1227 Carouge - Genève  
**Tél. 022 346 01 00 / 079 103 32 74**

le déménagement en douceur

Devis gratuit

**BALESTRAFIC**  
Certifié Quali AGED

17-19 rue Baylon · 1227 Carouge · Tél. 022 308 88 00 · www.balestrafic.ch



Il sera intéressant d'examiner comment se passent les augmentations en capital annoncées par les groupes de placement.

a pesé sur l'environnement des fonds immobiliers cotés. Qui ont, dans l'ensemble, perdu 3,2% au mois d'avril, la première baisse mensuelle depuis six mois.

### Temps difficiles pour les nouveaux arrivants

Si l'on devait émettre un bémol, ce serait l'échec de certains lancements, annoncés puis repoussés plusieurs fois, comme ceux

de la SICAV Avobis Swiss Residential Fund ou de Themis Real Estate SICAV. Chacune cherchait à lever une cinquantaine de millions de francs, mais, dans le contexte actuel, si les investisseurs sont de nouveau d'accord de miser sur les véhicules à l'histoire solide, la situation reste difficile pour les nouveaux fonds.

Pour preuve, une autre opération intéressante, Viager Suisse SCmPC n'arrive toujours pas à trouver les 100 million de francs

nécessaires à son lancement. Le véhicule a de nouveaux prolongé sa période de souscription.

Dans ce contexte, il sera intéressant d'examiner comment se passent les augmentations en capital annoncées par les groupes de placement, qui se sont elles aussi multipliées ces dernières semaines. Entre autres Avadis, qui veut lever 50 millions pour son groupe de placement Immobilier suisse, ou Patrimonium, qui cherche à lever deux fois 70 millions, respectivement pour le groupe de placement Immobilier résidentiel et le groupe de placement Immobilier de la santé.

### Deux IPO devraient se concrétiser ces prochaines semaines

En outre, l'heure de vérité approche pour deux fonds non cotés qui veulent entrer en Bourse, Helvetia (CH) Swiss Property Fund et Helvetica Swiss Opportunity Fund.

Le premier, dont la fortune nette se monte actuellement à environ 830 millions de francs et qui affiche un agio de 4,5%, sera un bon test de la solidité du marché et de l'appétit réel des investisseurs.

Pour le deuxième, Helvetica Swiss Opportunity Fund, qui pèse aujourd'hui 180 millions de francs et affiche un disagio persistant, de -12% fin avril, les choses s'annoncent un peu moins faciles. On se souvient que la dernière fois qu'un fonds a voulu entrer en Bourse avec un fort disagio, CS 1A Immo PK, en août 2023, l'opération s'était soldée par un échec retentissant, qui avait plombé tout le marché. ■

© IMMODAY.CH

## PENSEZ À RELOOKER VOTRE FOURRURE

Avant



Après





Profitez de nos ateliers conservation pour l'été



1 pl. Claparède **022 346 28 55** [www.noelfourrures.ch](http://www.noelfourrures.ch)

