

Succès continu pour le VALRES Swiss Residential Fund (VSRF)

■ Ralph KATTAN, CEO, Administrateur délégué, VALRES Fund Management SA

«La pierre, l'habitat, l'abri des activités... cette trilogie forme le symbole même de l'investissement stratégique dans le secteur de l'immobilier». C'est ainsi qu'à l'automne 2016, voilà juste un an, nous avons présenté le fonds VALRES Swiss Residential Fund (VSRF) dans le numéro 66 de ce magazine. D'emblée, le VSRF, réservé aux investisseurs qualifiés et qui s'inspire du développement durable, a rencontré depuis son lancement en novembre 2014 un vif succès. Ce succès continu confirme la justesse de la stratégie suivie par VALRES Fund Management SA, une direction de fonds immobiliers de droit suisse dûment agréée par la FINMA.

VALRES Fund Management SA a effectué, en 2016, deux levées de fonds pour environ CHF 120 millions dont la seconde, en fin d'année, a été près de trois fois sursouscrite. Ces apports ont rencontré un excellent accueil auprès des investisseurs et ont permis à la société de direction de fonds de poursuivre le déploiement de sa stratégie avec l'acquisition à ce jour de 30 immeubles dans les principaux centres urbains romands. Début 2017 VALRES Fund Management SA s'est lancée dans un nouveau projet de développement à Satigny. Aujourd'hui, le fonds est valorisé à hauteur de CHF 250 millions et ce, deux ans et demi à peine après son lancement.

Un fonds non coté très dynamique

Avec un parc minutieusement constitué, détenant des objets majoritairement dans l'Arc Lémanique et à Fribourg, le VSRF a pu verser lors de la clôture de son second exercice un dividende à hauteur de CHF 3.20/part, ce qui le situe dans les fonds les plus dynamiques du marché des fonds immobiliers non cotés. Pour les investisseurs cela représente une intéressante augmentation du dividende et de la valeur vénale et ceci dans un contexte où les rendements de ce type de placement tendent à diminuer.

Le VSRF étant un fond investissant majoritairement dans l'immobilier résidentiel, il n'est que

peu impacté par le changement structurel qui intervient dans la demande de bureaux aux centres-villes. Toutefois, il faut rester vigilant car les changements constatés au sein de cette classe d'actif peuvent se répercuter à terme sur l'immobilier résidentiel.

Une décontraction toute relative de l'immobilier locatif

A première vue, tous les indicateurs annoncent une décontraction du marché de l'immobilier locatif. Toutefois, l'offre d'appartements destinés aux revenus modestes demeure tendue. En même temps, il est bien connu qu'une partie importante de la population, à Genève comme à Lausanne, ne peut pas s'offrir une autre catégorie de logements.

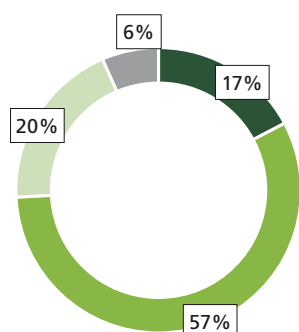
Le marché « nous parle » effectivement d'une détente des prix de location des appartements, mais cela ne s'applique pas nécessairement aux centres des villes, notamment à Genève et à Lausanne. Si l'on analyse de près l'évolution on constate que les biens de luxe ont subi une correction assez importante à la baisse ces dernières années et les appartements proposant un loyer supérieur à CHF 4'000.- par mois, sur Genève par exemple, trouvent plus difficilement preneur. Toutefois, dans leur majorité, les logements qui se situent dans le segment allant de CHF 1'000.- à CHF 3'000.- par mois et destinés prioritairement à la classe moyenne, restent très demandés même s'ils sont, fort souvent, dans des états de vétusté relativement importante.



Suite à l'obtention d'une double licence en Finance et business International à l'université de Georgetown de Washington, Ralph Kattan, a d'abord travaillé quelques années dans le secteur bancaire aux Etats-Unis et en Suisse. En 2004 il a orienté sa carrière vers le monde de l'immobilier où il a repris en charge les traditions immobilières familiales.

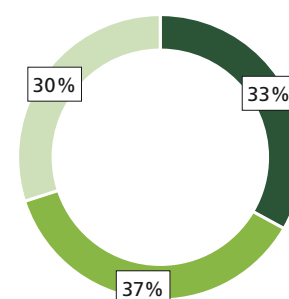
En 2013, Ralph Kattan créa VALRES SA afin de gérer et administrer des fonds immobiliers en Suisse. Il y prend la fonction de CEO et d'Administrateur Délégué. En 2014 il lance le VALRES Swiss Residential Fund (VSRF). Il est membre d'associations caritatives et professionnelles, comme l'Association Suisse des Professionnels en Titrisation Immobilière (COPTIS). Ralph Kattan est également diplômé de la Harvard Business School où il a suivi le Real Estate Management Program.

Répartition géographique de la fortune du VSRF



■ Fribourg ■ Genève ■ Vaud ■ Jura

Répartition par type de revenus du VSRF



■ Commercial ■ Résidentiel ■ Mixte

Source: Valres Fund Management SA



Une politique de rajeunissement permanent

C'est sur ce second segment que se positionne le VSRF. Celui-ci, rappelons-le (voir à ce sujet le PdM no 66, automne 2016) bénéficie d'une direction de fonds constituée essentiellement de professionnels expérimentés issus du monde de l'immobilier contrairement à de nombreux autres fonds immobiliers qui ont plutôt une genèse financière. Bien connaître son immeuble est essentiel et c'est grâce à ces compétences que nous pouvons, en coopération totale avec nos locataires, envisager des améliorations au sein de leurs appartements tout en améliorant

le rendement. Ce dialogue, instauré dès le début de nos activités, nous a permis de donner satisfaction à un grand nombre d'entre eux et d'assurer d'excellents retours à nos investisseurs. C'est, entre autres, ainsi que nous incarnons les VALEURS RESponsables de VALRES. Le locataire est donc aussi notre partenaire.

En d'autres termes la vétusté constatée dans de nombreux appartements, suite à l'acquisition de certains de nos immeubles, nous a permis de proposer à nos «clients-locataires» de nouvelles prestations ainsi qu'un dialogue locataire-propriétaire auxquels ils n'avaient pas pensé et surtout

pas l'habitude. Par exemple: une nouvelle cuisine ou un rafraîchissement des salles de bains sont fort appréciés et ce sont souvent les locataires, de leur propre initiative, qui nous approchent pour obtenir ces «upgrades» contre une faible augmentation de leur loyer.

Nous nous trouvons donc dans une constante politique de rajeunissement de nos immeubles d'une part et d'une amélioration des conditions de vie au sein de nos immeubles d'autre part. A terme vivre dans un immeuble VALRES doit être synonyme de bien-être pour les locataires et satisfaction du dialogue qu'ils peuvent avoir avec le propriétaire.

Ce contact direct ne peut être réalisé que grâce à la présence permanente de nos équipes dans nos immeubles. Dans les constructions neuves, nous essayons de mettre en avant les nouvelles technologies qui nous permettront à terme de mieux gérer nos immeubles mais surtout d'offrir un meilleur confort à nos locataires, à moindre coût. Un projet de construction que nous avons sur la commune de Satigny va nous permettre de tester certaines

nouveautés en termes de gestion du bâtiment et des locataires.

Les fonds immobiliers vont-ils rester attractifs ?

C'est là, évidemment, la question que tout le monde se pose. La période des taux négatifs et l'absence d'inflation pourrait toucher à sa fin si l'on considère la dernière évolution des rendements des obligations de la Confédération et des taux d'inflation qui repartent sensiblement à la hausse (+0.3% en 2017 et une prévision de +0.4% en 2018). Même faible on sait que l'inflation érode lentement mais sûrement les rendements; il est alors essentiel de favoriser des actifs dits «réels» comme l'est l'immobilier. Cette forme de placement reste donc attractive mais il importe de bien sélectionner le fonds et de s'assurer que celui-ci soit géré par des professionnels de l'immobilier afin de se prémunir au maximum contre les effets négatifs que peut induire à terme l'acquisition d'un immeuble à un prix trop élevé, ce qui, en ces temps de forts afflux de liquidités sur le marché, a déjà été observé.



LA GARANTIE DE LOYER DE RÉFÉRENCE

PRIME LOCATAIRE

35% INFÉRIEURE À LA MOYENNE DU MARCHÉ

Aucun frais administratif / aucun frais caché

exemple* : CHF 512.- d'économie pour un loyer de CHF 2'000.-, durée de bail de 8ans

(*selon comparateur de prime www.indexcaution.ch)

TRANSPARENCE - SOLIDITÉ - EXPÉRIENCE - RÉACTIVITÉ



WWW.WEBCAUTION.CH
INFO@WEBCAUTION.CH
 0848 68 68 68

Une marque d'Expert Caution SA