

Mercredi 29 mai 2013

L'AGEFI

QUOTIDIEN DE L'AGENCE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE À GENÈVE

Nouvel acteur de l'immobilier vert

GREENBRIX. La fondation de placement immobilier a été présentée hier aux investisseurs susceptibles de souscrire à une levée de fonds.

TIAGO PIRES

Différents investisseurs avaient rendez-vous hier au Lausanne Palace pour assister au lancement de Greenbrix, une nouvelle fondation de placement immobilier. «La fondation Greenbrix, commente son futur président Jean-Baptiste Zufferey, est la première fondation de placement qui a été agréée depuis l'entrée en vigueur en 2012 de la nouvelle ordonnance sur les fondations de placement (OFP)». Il s'agit d'un véhicule d'investissement dans l'immobilier direct qui s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance ainsi qu'à des structures exonérées d'impôt servant à la prévoyance professionnelle. Les

placements visent à produire un rendement cible de 4% à 5% ou à permettre la réalisation d'une plus-value à terme. Les investisseurs sont représentés au Conseil de fondation et interviennent directement dans les décisions fondamentales touchant la fondation. «Il s'agit là d'une interaction qui distingue Greenbrix des fonds de placement traditionnels.» En valorisant son patrimoine, Greenbrix veut privilégier les investissements durables et respectueux de l'environnement. Dans cette optique, la fondation travaille avec Greenbrix Asset Management, une société de direction composée de professionnels de l'immobilier et du développement durable. Spécialisée dans la

gestion et l'analyse immobilières, la direction est notamment chargée de suivre et piloter les rénovations, en attachant un soin particulier à l'état énergétique des bâtiments. «Nous voulons proposer un fonds d'investissement socialement responsable. Autant dans la construction que dans la rénovation des immeubles, nous agissons dans l'optique de protéger l'environnement et de porter sans cesse une réflexion sur notre impact écologique.» S'agissant de la gestion au quotidien des immeubles, la fondation fonctionne sur la base d'un système de «méta-régie» dans le but de contrôler et motiver une pluralité de gérants d'immeubles, sans se limiter à un seul partenariat.

Le portefeuille de la fondation est composé de cinq groupes de placements: Greenbrix Housing (immeubles d'habitation en Suisse), Commercial (immeubles commerciaux suisses), Industrial (actifs immobiliers industriels ou artisanaux), European (immeubles au sein de l'Union européenne) et Credits en rapport aux crédits hypothécaires. «Le but est de ne pas se limiter à un groupe, mais de répartir le risque dans plusieurs affectations d'immobilier de rendement. Les investisseurs souscrivent aux groupes de placements de leur choix, étant tous indépendants les uns des autres.» Greenbrix peut investir directement. Elle peut aussi accorder des crédits hypothécaires. Une période de souscription est actuellement en cours pour les groupes de placement concernant les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux en Suisse. Pour être concurrentielle face aux fonds de placement, Greenbrix propose un avantage de taille: Elle dispose d'ores et déjà de bâtiments et de projets immobiliers d'une valeur globale de 510 millions de francs, dans toute la Suisse. «Le fait de pouvoir disposer de manière immédiate des immeubles représente une différence notable avec

les autres fonds. De plus, nous proposons des actifs immobiliers en Suisse romande, notamment à Genève, Sion ou à Bulle ainsi que dans la région alémanique. Notre réseau s'étend à toute la Suisse.» Initiateur du projet, Mathieu de Senger a fondé Greenbrix. Il a cherché en cette qualité à réunir au sein du Conseil de fondation des expertises reconnues en matière juridique, financière et immobilière. Le Conseil de fondation se compose ainsi du professeur à l'Université de Fribourg Jean-Baptiste Zufferey, du consultant fiscal et administrateur de sociétés Lorenzo Piaget et de l'architecte Giovanni Pezzoli. Les autres membres, qui représentent une majorité du Conseil de fondation, sont des représentants d'institutions de prévoyance provenant de tous les cantons romands. «La loi nous oblige à constituer cette majorité afin que la représentativité du marché institutionnelle soit toujours garantie.» La direction a délégué à Coninco Explorers in finance, un spécialiste du marché institutionnel dirigé par Olivier Ferrari, certaines tâches liées à l'administration technique de la fondation ainsi que le contact avec les caisses de pension. ■