

Placements immobiliers internationaux

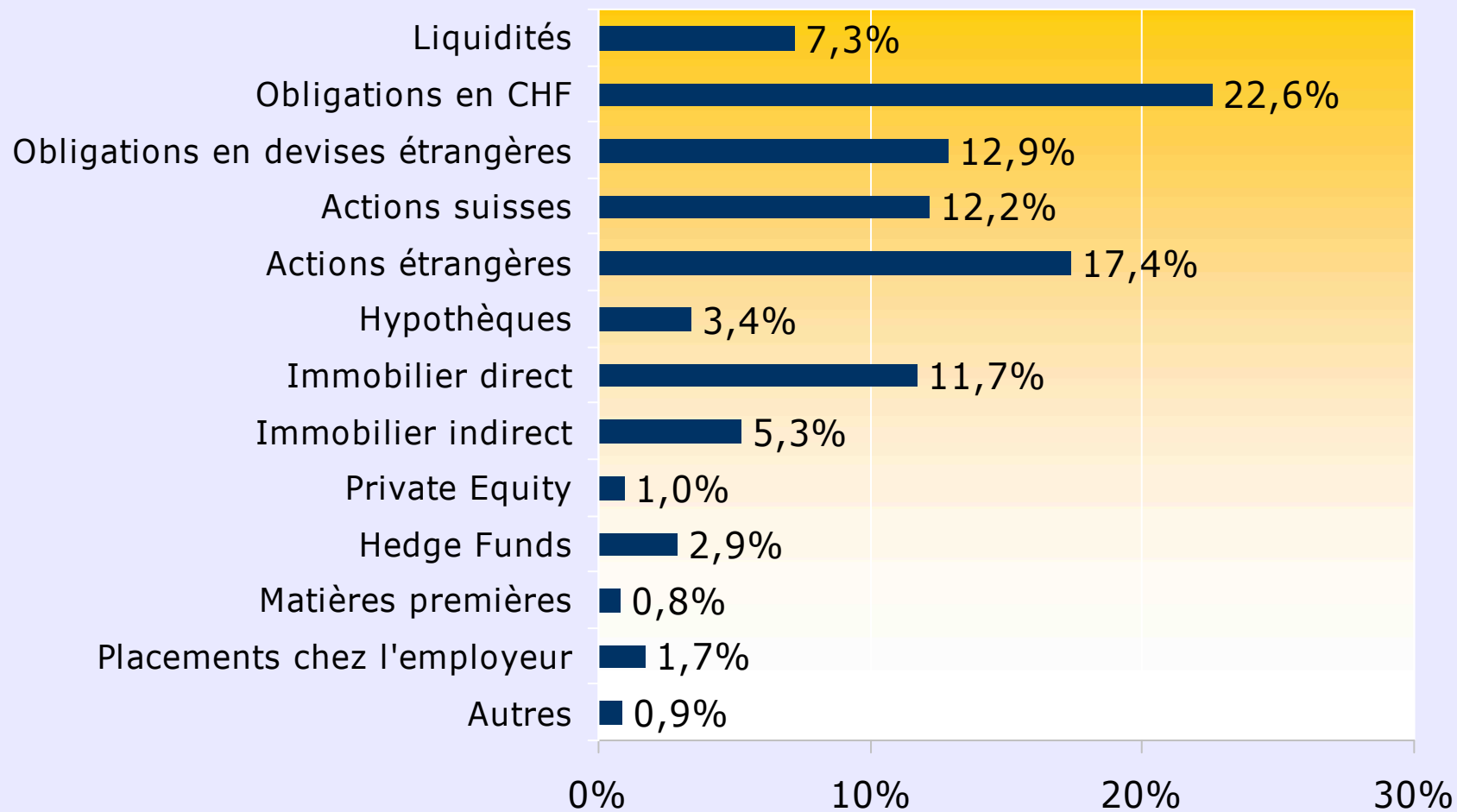
Introduction à la thématique

Graziano Lusenti

Conseiller stratégique pour investisseurs institutionnels
Dr. sc. pol. (relations internationales), Expert diplômé en assurances de pension
Managing Partner, Lusenti Partners LLC, Nyon (VD)

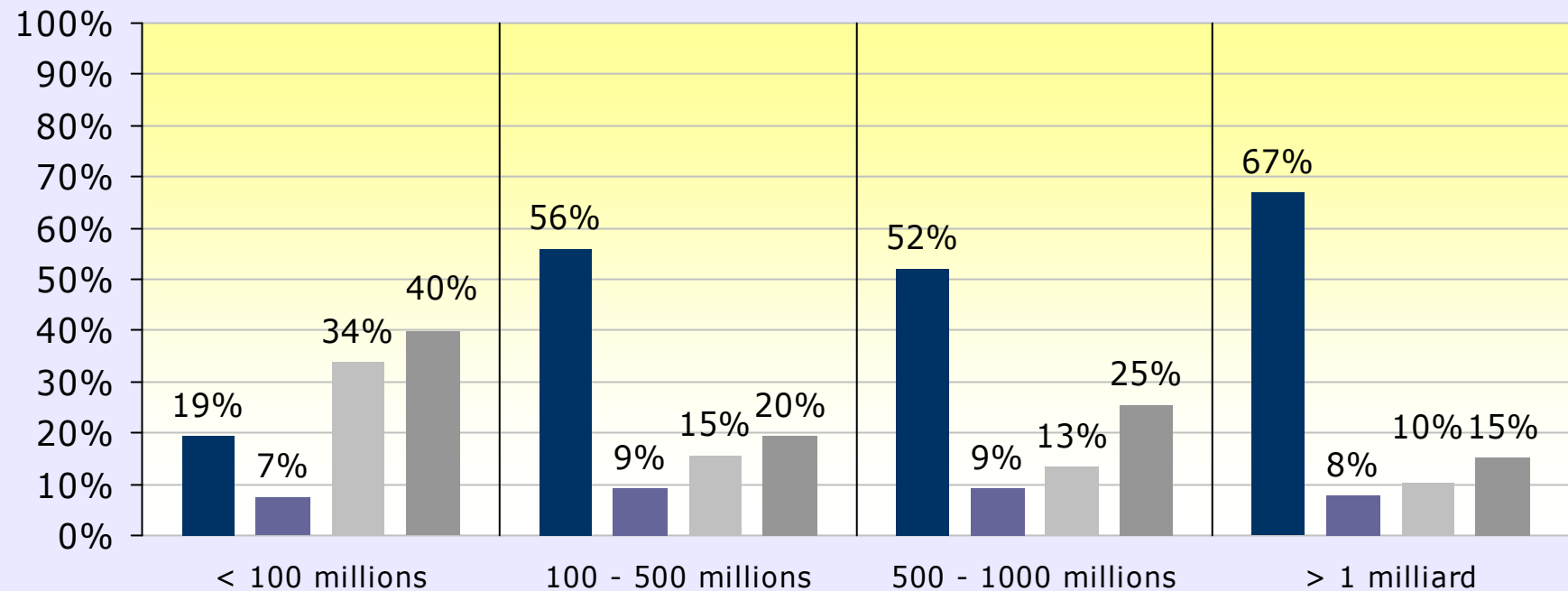
Novembre 2006

Diapositive 1: *Swiss Institutional Survey, 30.6.2005* – Allocation effective des actifs, pondérée par la fortune

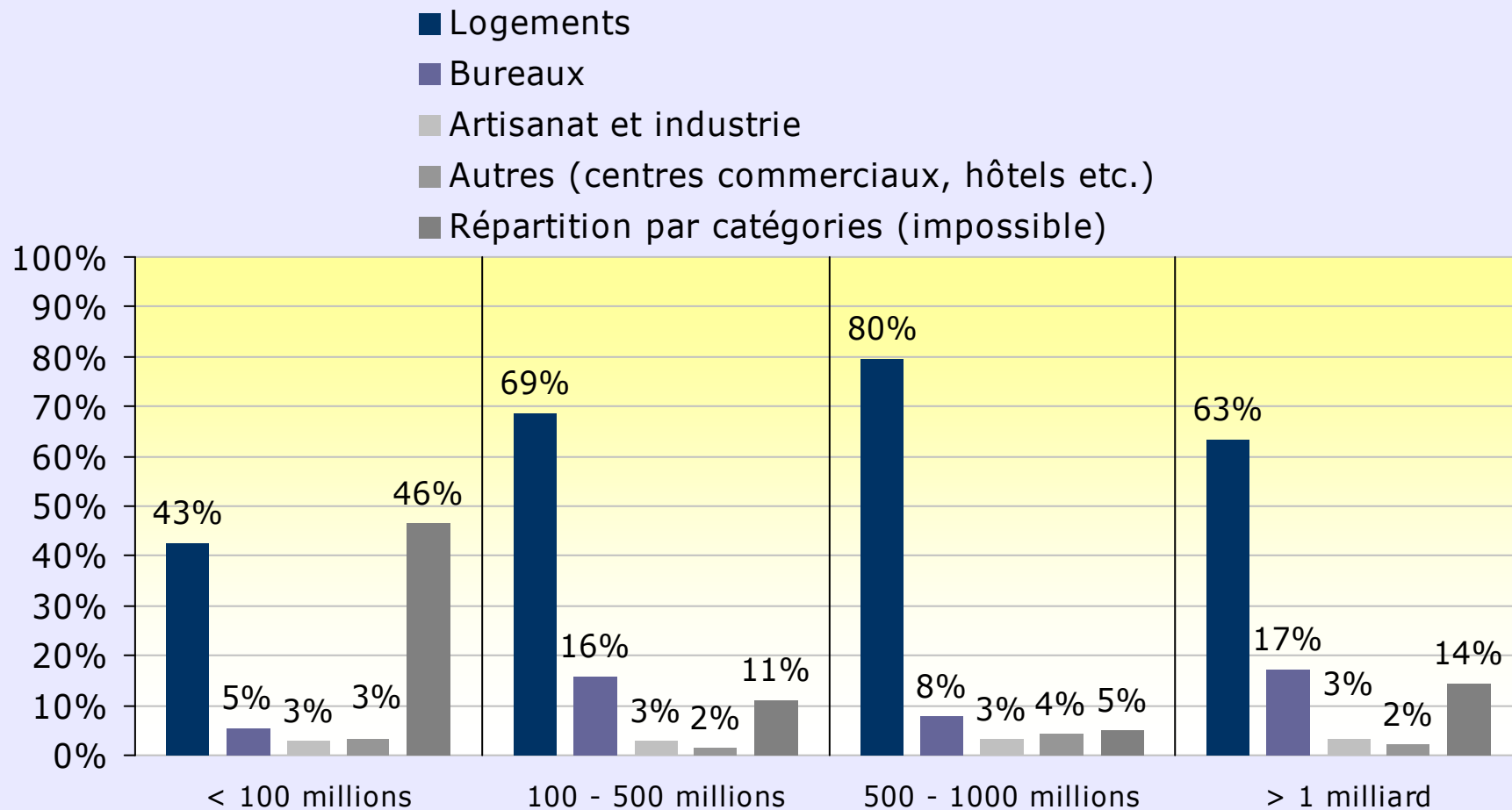


Diapositive 2: *Swiss Institutional Survey, 30.6.2005* - Formes des placements immobiliers, proportion en %, selon les classes de fortune

- Placements directs
- Placements indirects : Sociétés de placements et de participations
- Placements indirects : Fonds d'investissements
- Placements indirects : Fondations d'investissements immobiliers

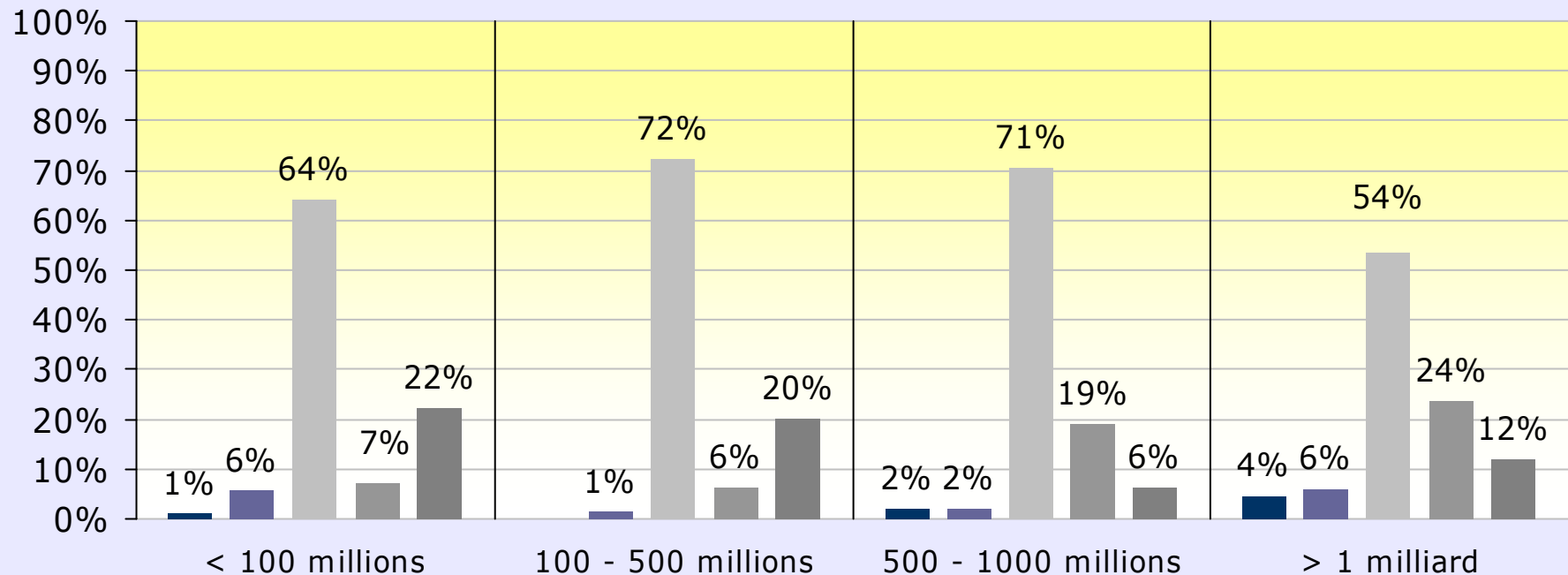


Diapositive 3: *Swiss Institutional Survey, 30.6.2005* – Répartition des placements selon l'affectation des immeubles, proportion en %, selon les classes de fortune

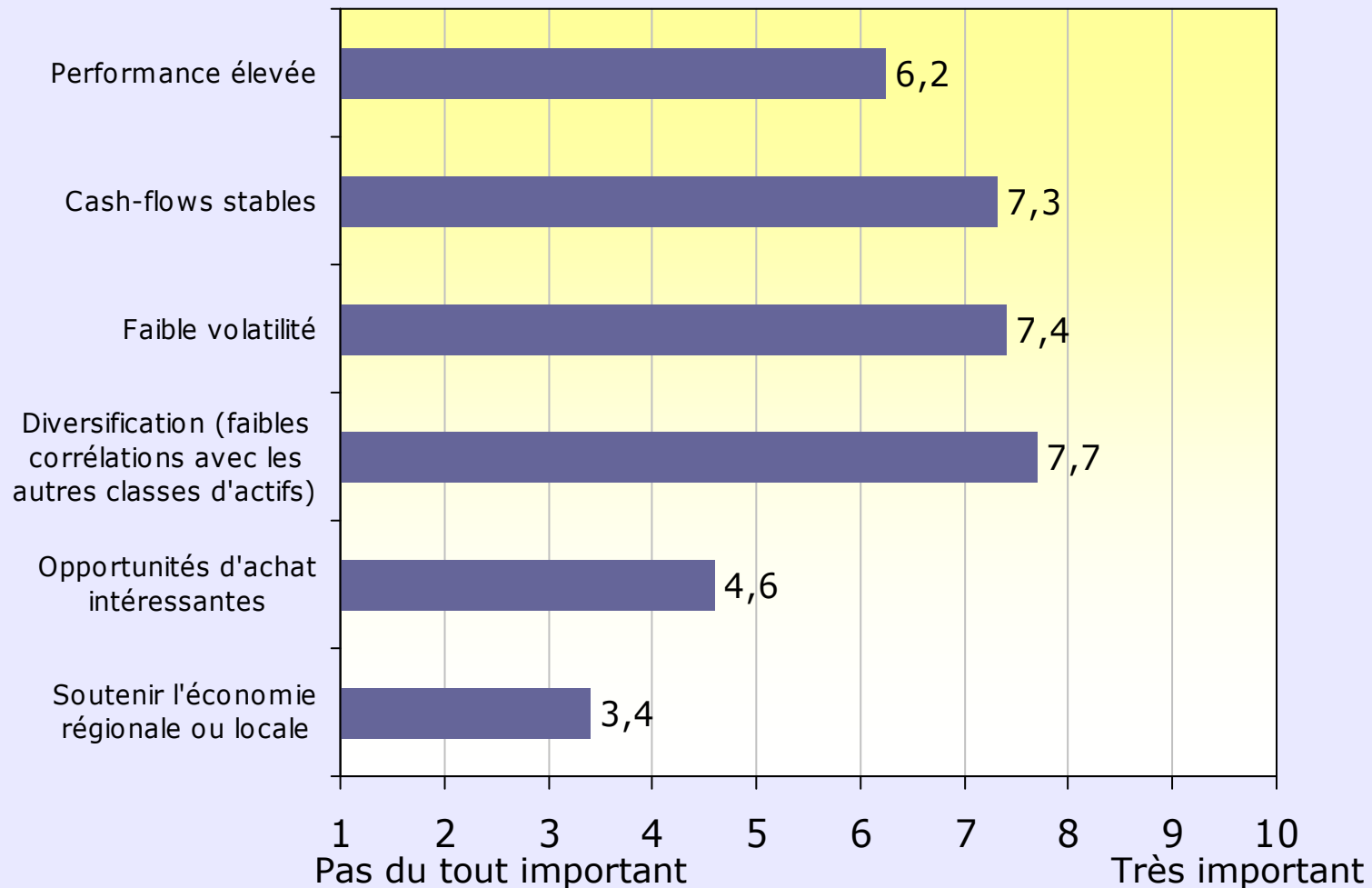


Diapositive 4: *Swiss Institutional Survey, 30.6.2005* – Répartition géographique des placements immobiliers indirects, proportion en %, selon les classes de fortune

■ Locaux ■ Cantonaux ou régionaux ■ Nationaux ■ Internationaux ■ Répartition impossible

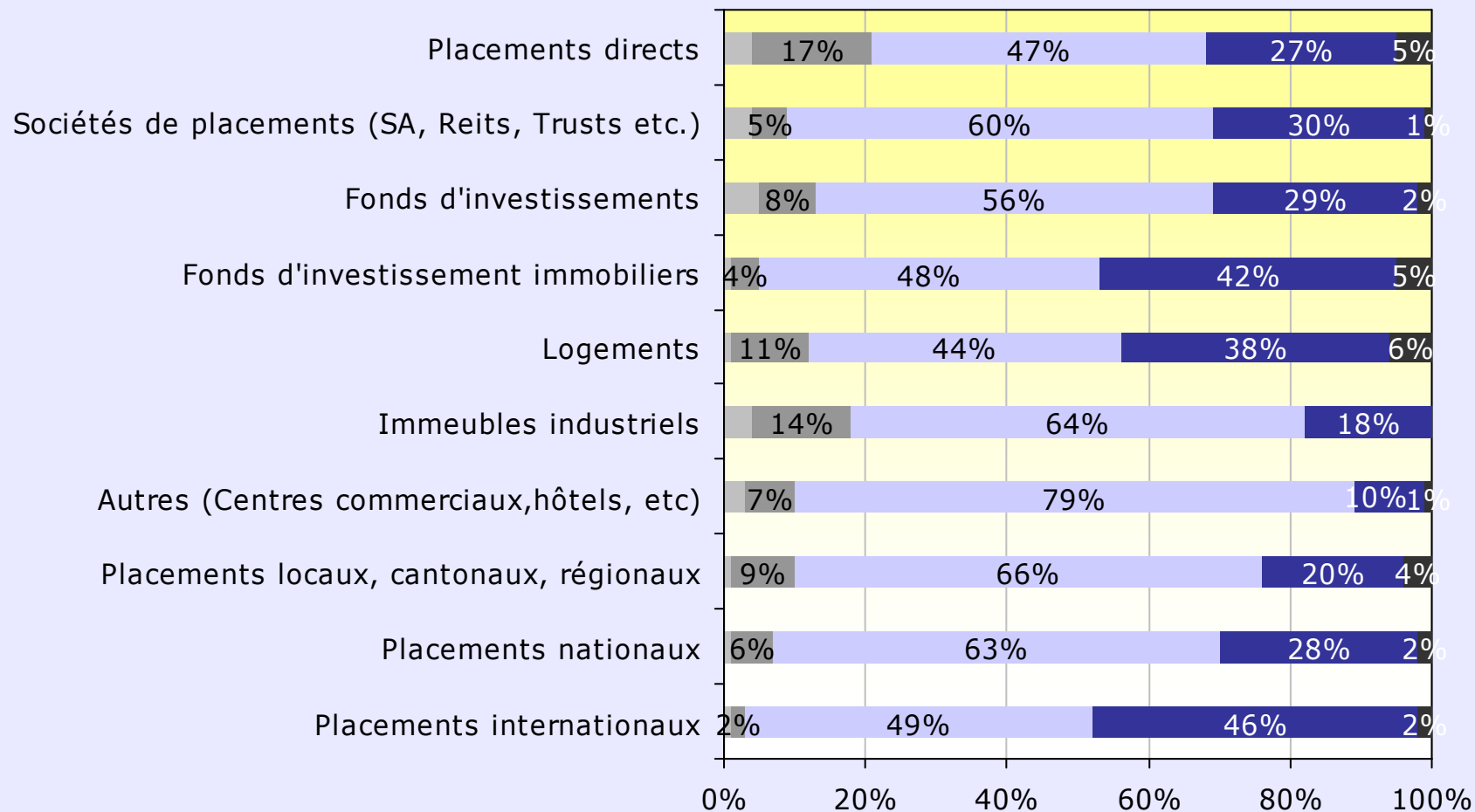


Diapositive 5: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2005 – Déterminants des placements immobiliers, moyennes, toutes les institutions

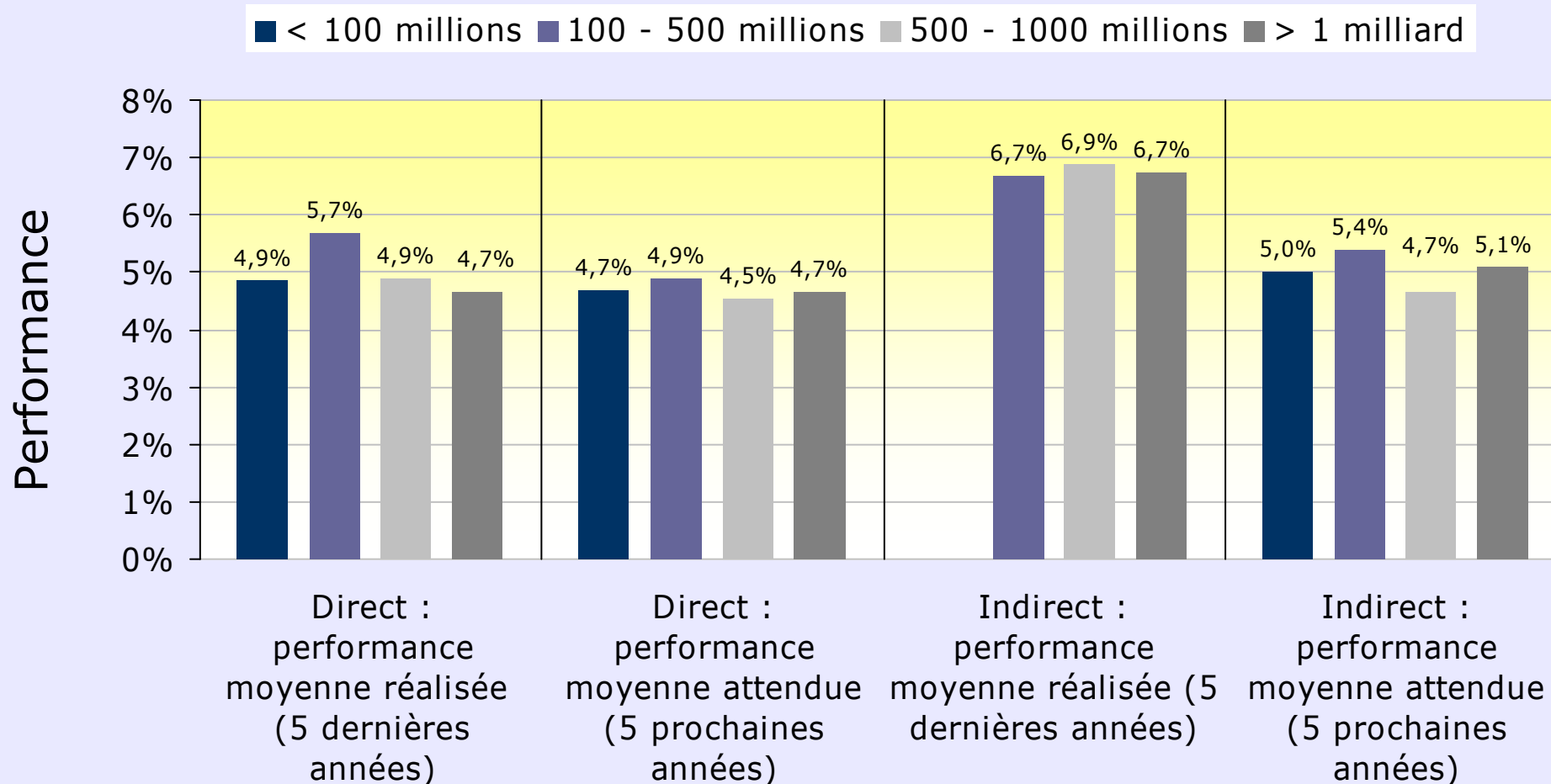


Diapositive 6: *Swiss Institutional Survey, 30.6.2005* – Ajustements entre les différents types d'immeubles, en %, toutes les institutions

■ forte diminution ■ diminution ■ stabilité ■ augmentation ■ forte augmentation



Diapositive 7: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2005 – Performances réalisées et attendues, en %, selon les classes de fortune



1. Caractéristiques des placements des institutionnels suisses

- Institutionnels suisses: traditionnellement très friands de placements immobiliers
- Institutions de prévoyance: l'allocation moyenne en placements immobiliers atteint près de 20%: placements directs, indirects, domestiques, étrangers, hypothèques
- Caractéristiques majeures des placements immobiliers des institutionnels suisses: domestiques; surtout directs; de plus en plus indirects; concentration sur les immeubles d'habitation
- Placements immobiliers internationaux: petite place dans les portefeuilles, mais en augmentation rapide

2. Points critiques à examiner

- Performance attendue (brute, nette)
- Rendement direct, *cash-flow*
- Risques: volatilité
- Risques: sécurité du cadre juridique
- Transparence des marchés, informations disponibles
- Corrélations avec les autres classes d'actifs
- Complémentarité avec le portefeuille existant
- Liquidité des placements: possibilité de réaliser rapidement les biens en cas de besoin
- Coûts: transactions (achats, vente), administration, gestion

3. Environnement économique, démographique, financier

- Environnement économique: taux d'intérêt, taux de croissance de l'économie, des salaires, taux de chômage, PNB par habitant, etc.
- Environnement démographique: vieillissement de la population, taux d'activité, concentration urbaine, etc.
- Environnement financier et boursier: liquidités dans les marchés, appétit au risque, etc.
- Timing: ne pas être pressé, savoir attendre pour réaliser de bonnes performances dans le long terme, contrarian

4. Les modalités d'investissements

- Placements directs / indirects
- Véhicule d'investissement pour les placements indirects: *REITS, trust* (juridictions variables, *off-shore*), société d'investissement, fonds de placement grand public ou institutionnel, fondation d'investissement, *private equity*
- Régions, pays, devises
- Segments des marchés immobiliers: immeubles d'habitation, bureaux, centres commerciaux (*shopping malls*), infrastructures, secteurs spécialisés (hôtels), industrie, liés aux ressources naturelles ou minières
- Style de gestion: actif, indiciel, pays, sectoriel, *leveraged*