

Classe d'actifs : Immobilier non coté
Document pédagogique à destination de la clientèle

Banque Bordier & Cie SCmA

Classe d'actifs : Immobilier non coté

Document pédagogique à destination de la clientèle

*Cette fiche éducative présente de manière simple ce qu'est l'immobilier non coté en tant que classe d'actifs d'investissement. Elle s'adresse à des clients sans expertise financière et **ne remplace pas, le cas échéant, la documentation contractuelle ou d'information officielle relative aux investissements concernés.***

Cette fiche ne couvre pas les fonds immobiliers cotés. Ceux-ci font l'objet de fiches pédagogiques distinctes.

1. Introduction

L'immobilier non coté constitue une **classe d'actifs réelle**, reposant sur l'investissement direct ou indirect dans des biens immobiliers qui ne sont pas négociés sur un marché boursier. Il permet aux investisseurs de s'exposer à des actifs tangibles, générateurs de revenus potentiels, tout en s'inscrivant généralement dans une **logique de long terme**.

En contrepartie, l'immobilier non coté se caractérise par une **liquidité limitée**, une **valorisation moins fréquente** et des **risques spécifiques**, liés notamment au marché immobilier local, à la gestion des biens et à la structure de l'investissement.

2. Qu'est-ce que l'Immobilier non coté ?

L'immobilier non coté désigne l'investissement dans des biens immobiliers non négociés en bourse, tels que des immeubles résidentiels, commerciaux, industriels ou logistiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de structures d'investissement dédiées.

Lorsque l'investissement est réalisé par l'intermédiaire de structures non cotées (telles que des fonds immobiliers non cotés, sociétés dédiées ou véhicules de type club deal), celui-ci peut présenter des caractéristiques proches des investissements en private equity, notamment en termes de structure, d'horizon d'investissement et de liquidité.

À cet égard, il est recommandé de se référer également à la fiche pédagogique relative au Private Equity, qui décrit les mécanismes généraux applicables aux investissements dans des actifs non cotés.

Les investisseurs détiennent une participation dans un actif immobilier ou une structure immobilière, proportionnelle à leur investissement. La valeur de cette participation dépend de la performance des biens sous-jacents, notamment des loyers perçus, de l'évolution du marché immobilier et des conditions de revente.

Contrairement à l'immobilier coté, l'immobilier non coté ne bénéficie pas d'une valorisation continue de marché. Il s'inscrit dans une vision patrimoniale et de long terme, jusqu'à la cession des biens.

3. Caractéristiques principales de l'Immobilier non coté

L'immobilier non coté présente des caractéristiques spécifiques qui le distinguent des investissements immobiliers cotés et des instruments financiers traditionnels.

- **Investissement dans des actifs réels et tangibles** : Les investissements reposent sur des biens immobiliers physiques, dont la valeur est liée à leur localisation, leur qualité, leur usage et leur état.
- **Horizon d'investissement long** : L'immobilier non coté s'inscrit généralement dans un horizon de placement de moyen à long terme, souvent supérieur à plusieurs années.
- **Liquidité limitée** : Les investissements immobiliers non cotés ne peuvent généralement pas être revendus rapidement. Les sorties interviennent principalement lors de la cession des biens ou selon les modalités prévues dans la structure d'investissement.
- **Valorisation non quotidienne** : La valeur des actifs est déterminée périodiquement, sur la base d'expertises ou d'estimations, et non par un marché boursier en continu.
- **Revenus potentiels récurrents** : Les biens immobiliers peuvent générer des revenus réguliers sous forme de loyers, sous réserve du taux d'occupation et de la solvabilité des locataires.
- **Transférabilité limitée** : Les participations dans des structures immobilières non cotées ne sont en principe pas librement cessibles et peuvent être soumises à des restrictions contractuelles.

4. Objectif de l'investissement dans l'Immobilier non coté

L'objectif principal de l'immobilier non coté est de **générer des revenus potentiellement réguliers**, tout en recherchant une **valorisation du capital à long terme**. Cette classe d'actifs est souvent utilisée dans une logique de diversification patrimoniale et de protection partielle contre l'inflation.

La performance dépend principalement de la qualité des actifs immobiliers, de leur gestion, de l'évolution du marché local et des conditions économiques générales.

5. Quels sont les principaux types d'Immobilier non coté ?

Les investissements en immobilier non coté peuvent concerner différents segments immobiliers, chacun présentant des caractéristiques spécifiques en termes de rendement, de risques et de sensibilité économique :

- **Immobilier résidentiel**
L'immobilier résidentiel comprend notamment les immeubles d'habitation destinés à la location. Il est généralement considéré comme plus défensif, la demande de logement étant relativement stable. Les revenus proviennent principalement des loyers perçus, tandis que la performance dépend également de la localisation, du taux d'occupation et de l'évolution démographique.

- **Immobilier commercial (bureaux, commerces)** Ce segment regroupe les immeubles de bureaux, les surfaces commerciales et les centres d'affaires. Il peut offrir des rendements attractifs, mais est plus sensible au cycle économique, aux évolutions des modes de travail et à la santé financière des locataires. Les baux sont souvent de plus longue durée, ce qui peut apporter une visibilité sur les revenus, sous réserve du risque de vacance.
- **Immobilier industriel et logistique** L'immobilier industriel et logistique comprend les entrepôts, plateformes logistiques et locaux industriels. Ce segment a connu un développement important, notamment en lien avec la croissance du commerce en ligne. Il présente un profil de rendement et de risque spécifique, dépendant fortement de la localisation et de la qualité des infrastructures.
- **Immobilier spécialisé (santé, hôtellerie, résidences services, ect.)** Cette catégorie regroupe des actifs immobiliers à usage spécifique, tels que les établissements de santé, les hôtels, les résidences services ou les infrastructures liées à l'éducation. Ces investissements peuvent offrir des opportunités de diversification, mais requièrent une expertise particulière et peuvent être plus sensibles à des risques réglementaires ou opérationnels.

6. Les principaux acteurs de l'Immobilier non coté

Un investissement en immobilier non coté implique l'intervention de plusieurs acteurs spécialisés, chacun jouant un rôle déterminant dans la performance et la sécurité de l'investissement.

- **Gestionnaire ou opérateur immobilier** : Le gestionnaire est responsable de la sélection des actifs, de leur acquisition, de leur gestion opérationnelle et de leur cession. Il supervise notamment la gestion locative, les travaux, la relation avec les locataires et les décisions stratégiques visant à créer de la valeur sur le long terme.
- **Véhicule ou structure immobilière** : Les investissements sont souvent réalisés via des sociétés ou des structures dédiées, qui détiennent les biens immobiliers. Les investisseurs y détiennent une participation proportionnelle à leur investissement, selon les modalités prévues contractuellement.
- **Prestataires techniques et administratifs** : Des prestataires spécialisés assurent la gestion quotidienne des biens (maintenance, entretien, gestion locative), ainsi que les fonctions administratives et comptables. Leur efficacité contribue directement à la qualité de l'exploitation des actifs.
- **Experts immobiliers indépendants** : Les experts immobiliers interviennent pour estimer la valeur des biens à intervalles réguliers. Leurs évaluations servent de base à la valorisation des investissements et à l'information des investisseurs.
- **Banques et établissements de financement** : Les projets immobiliers peuvent recourir à un financement externe. Les conditions de financement influencent le rendement et le profil de risque de l'investissement.

- **Autorités compétentes** : Le cadre réglementaire et fiscal applicable dépend du pays de situation des biens et de la structure d'investissement. Les autorités compétentes veillent au respect des règles en vigueur.

7. Le cycle de l'investissement dans l'Immobilier non coté

Un investissement en immobilier non coté s'inscrit dans un **cycle de vie structuré**, généralement sur plusieurs années.

La première étape consiste en l'**acquisition du bien immobilier**, après une phase d'analyse et de sélection. Le bien est ensuite **mis en exploitation**, avec la recherche de locataires et la mise en place d'une gestion locative.

Durant la phase de détention, le gestionnaire assure la **gestion courante du bien**, perçoit les loyers et peut entreprendre des **travaux de rénovation ou d'optimisation**, afin d'améliorer la qualité de l'actif, son attractivité et sa valeur.

Lorsque les conditions de marché sont jugées favorables, le bien peut être cédé. La cession marque généralement la fin de l'investissement ou d'une phase du projet. Le produit de la vente est alors **distribué aux investisseurs**, après déduction des frais et des éventuels engagements financiers.

8. Structure de rendement de l'Immobilier non coté

Le rendement d'un investissement en immobilier non coté repose sur deux composantes principales.

La première correspond aux **revenus locatifs**, générés par la location des biens immobiliers. Ces revenus peuvent offrir une certaine régularité, sous réserve du taux d'occupation, de la qualité des locataires et du niveau des charges.

La seconde composante est la **plus-value éventuelle** réalisée lors de la cession des biens immobiliers. Cette plus-value dépend notamment de l'évolution du marché immobilier, de la localisation des actifs, de leur état et des améliorations apportées durant la période de détention.

Le rendement brut est diminué par différents frais, notamment les frais de gestion, les frais d'exploitation, les coûts de financement et, le cas échéant, les frais liés à la structure d'investissement. Le rendement net dépend donc fortement de la qualité de la gestion et des conditions de marché.

9. Structure de risque de l'Immobilier non coté

Investir en immobilier non coté comporte plusieurs **risques spécifiques**, qu'il est important de comprendre avant toute décision d'investissement.

- **Risque de marché immobilier** : La valeur des biens immobiliers peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'offre et de la demande, des taux d'intérêt et de la conjoncture économique locale.
- **Risque de liquidité** : Les actifs immobiliers ne peuvent pas être revendus rapidement. L'investisseur doit être en mesure d'immobiliser son capital sur une durée longue.
- **Risque locatif** : La vacance des biens, le départ des locataires ou leur insolvabilité peuvent réduire les revenus attendus.
- **Risque opérationnel** : Des problèmes de gestion, des travaux imprévus ou une mauvaise exploitation peuvent affecter la performance globale de l'investissement.

- **Risque de financement** : Le recours à l'endettement peut amplifier les rendements, mais également les pertes en cas de hausse des taux d'intérêt ou de baisse de la valeur des actifs.
- **Risque réglementaire et fiscal** : Les changements de réglementation ou de fiscalité peuvent avoir un impact sur la rentabilité et la structure de l'investissement.

Ces risques peuvent être **partiellement atténués** par une diversification des actifs, une sélection rigoureuse des projets et une gestion professionnelle, sans pouvoir être éliminés totalement.

10. Principaux avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">▪ Actifs tangibles▪ Revenus potentiellement réguliers▪ Diversification patrimoniale▪ Protection partielle contre l'inflation	<ul style="list-style-type: none">▪ Liquidité limitée▪ Horizon d'investissement long▪ Valorisation non continue▪ Sensibilité au marché local et à la gestion

Les éléments ci-dessus constituent une présentation synthétique et non exhaustive des principaux avantages et inconvénients liés à l'Immobilier non coté.

11. Comment investir dans l'Immobilier non coté

L'investissement peut se faire directement ou par l'intermédiaire de structures spécialisées, sous réserve d'éligibilité. Il est recommandé d'évaluer l'adéquation de ce type d'investissement avec les objectifs et la situation personnelle de l'investisseur.

12. Comment liquider une position dans l'Immobilier non coté

La liquidation intervient principalement lors de la cession des biens immobiliers ou selon les modalités prévues par la structure d'investissement. Les délais et le prix de sortie peuvent varier en fonction des conditions de marché.

13. L'offre Bordier en matière d'Immobilier non coté

La Banque accompagne ses clients souhaitant accéder à des opportunités d'investissement en immobilier non coté, dans le cadre des placements alternatifs.

Ces investissements peuvent prendre différentes formes et s'inscrire dans une logique de diversification patrimoniale au long terme. Ils sont proposés dans le respect du cadre réglementaire applicable et du profil d'investissement du client.

La Banque intervient dans un rôle d'accompagnement et d'exécution, sur la base d'instructions du client, le cas échéant, de conseils fournis, sans préjudice de la nature illiquide et de risques spécifiques propres à ce type d'investissements.

14. Informations importantes

Ce document est fourni à titre purement informatif et éducatif et ne constitue en aucun cas un conseil financier personnalisé. Il ne doit pas non plus être interprété comme une publicité ou une offre d'instruments financiers. Le contenu présenté n'est ni exhaustif ni destiné à couvrir l'ensemble des caractéristiques et risques liés à la catégorie d'instruments financiers concernée.

Cette information a pour but de donner un aperçu factuel et ne doit pas être utilisée comme unique base de décision en matière de placement. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs et la valeur des investissements peut aussi bien augmenter que diminuer.

Pour des informations générales liées aux instruments financiers, veuillez consulter la brochure de l'Association suisse des banquiers intitulée «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers», disponible sur notre site internet, sous la rubrique Juridique & Compliance, Suisse, LSFIN, Risques inhérents au commerce d'instruments financiers (publié par l'ASB) : <https://www.bordier.com/fr/legal-and-compliance/suisse-juridique-et-compliance/suisse-juridique-et-compliance-lsfin/>.

Si, pour le type d'instrument financier concerné, une feuille d'information de base (FIB) ou un prospectus est établi conformément aux dispositions légales applicables, ces documents peuvent être consultés et téléchargés sur notre site internet, sous la rubrique Juridique & Compliance, Suisse, LSFIN, Feuilles d'information de base (FIB) , à l'adresse suivante : <https://www.bordier.com/fr/legal-and-compliance/feuilles-dinformation-de-base-fib/>.

Avant toute décision d'investissement, il est recommandé aux investisseurs d'effectuer leurs propres vérifications et d'évaluer soigneusement les risques potentiels. Il est fortement conseillé de se faire accompagner par un conseiller financier qualifié. Le chargé de relation se tient à disposition pour fournir, sur demande, toute information complémentaire et pour remettre la documentation pertinente. La Banque décline toute responsabilité quant aux décisions prises sur la base des informations fournies dans ce document.

Ce document peut être mis à disposition en plusieurs langues. En cas de divergence d'interprétation entre les différentes versions linguistiques, seule la version française fait foi.