



## Fonds immobiliers

Les fonds immobiliers investissent typiquement dans des objets de rendement comme les immeubles collectifs ou commerciaux. En raison de leur faible corrélation avec les obligations et les actions, les parts de fonds immobiliers permettent de mieux diversifier le portefeuille et ainsi de réduire les risques. Toutefois, les possibilités de remboursement des parts peuvent être restreintes par manque de liquidité.

---

### Immobilier («real estate»)

#### Un placement immobilier, qu'est-ce que c'est?

Un placement immobilier peut être direct ou indirect. Parmi les objets concernés figurent par exemple les immeubles de bureaux, les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux, les immeubles d'habitation, ou encore les biens immobiliers spéciaux tels que les hôtels ou les hôpitaux. Les paramètres déterminants pour la valeur d'un objet immobilier sont sa situation, son équipement, ainsi que la diversité de ses affectations possibles. Effectuer un placement immobilier direct signifie acheter directement un bien immobilier, sans passer par un négociant en valeurs mobilières.

Les placements immobiliers indirects nécessitent en général une mise de fonds moins importante que les placements directs. On distingue entre les placements indirects cotés en Bourse et les placements indirects non cotés en Bourse. Ces derniers comprennent par exemple les fonds immobiliers, les actions de sociétés immobilières non autorisées au négoce boursier, ainsi que les certificats sur fonds immobiliers. Les fonds immobiliers peuvent réduire les risques s'ils sont diversifiés géographiquement et par catégories immobilières. Parmi les placements indirects cotés en Bourse, on compte notamment les «real estate investment trusts (REIT)»: ces structures permettent d'investir dans l'immobilier sans avoir à en subir certains inconvénients, par exemple le manque de liquidité.

---

### Quels sont les risques inhérents aux placements immobiliers?

Tout investisseur qui effectue un placement immobilier indirect doit prendre en compte les risques inhérents à l'instrument financier lui-même. En effet, il existe des fonds traditionnels strictement réglementés qui investissent dans l'immobilier. Mais il arrive aussi que des placements immobiliers indirects présentent des similitudes avec les hedge funds ou le private equity et com-

portent donc des risques accrus. En fin de compte, les placements immobiliers reposent toujours sur la valeur physique des immeubles et des terrains. Il s'agit d'actifs uniques, pour lesquels il n'existe pas de négoce réglementé

Par ailleurs, les marchés immobiliers sont souvent opaques et nécessitent de connaître précisément le contexte local. Il est donc impératif de faire appel à des experts locaux, ce qui complique l'accès au marché.

Face aux fluctuations des taux d'intérêt, l'immobilier réagit en partie comme les obligations: lorsque les taux sont bas, les hypothèques sont bon marché et il est facile de dégager des rendements supérieurs à la moyenne. Inversement, lorsque les taux sont élevés, les rendements s'amenuisent. Enfin, des incitations fiscales peuvent stimuler le marché immobilier et des conditions de crédit intéressantes sont de nature à doper les prix.

**DISCLAIMER**

Le contenu de la présente fiche d'information est un extrait de la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» publiée par l'Association suisse des banquiers (ASB), disponible dans sa version intégrale sur le site Internet [www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org) ou sur celui de la Banque ([www.cornèr.ch](http://www.cornèr.ch)).

Cornèr Banque SA n'assume aucune responsabilité et ne fournit aucune garantie quant à la précision, l'exhaustivité et/ou l'exactitude des informations et des explications contenues dans la présente fiche d'information et/ou la brochure de l'ASB.

Avant toute décision d'investissement, nous vous invitons à consulter votre conseiller de confiance et à examiner attentivement tous les documents d'information disponibles pour chaque instrument financier (prospectus, feuille d'information de base, term sheet, etc.).