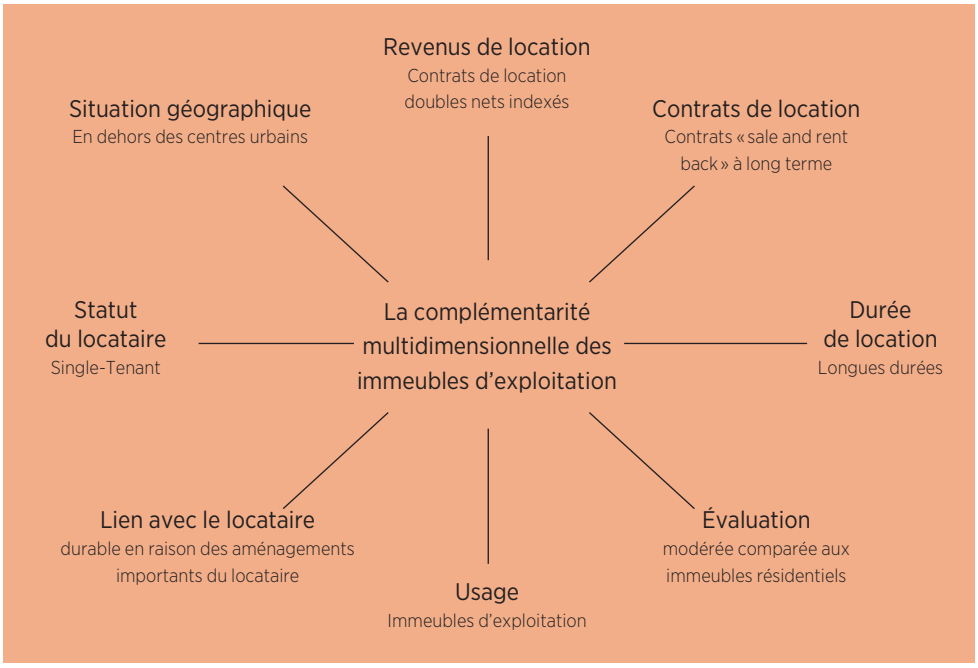
Immeubles commerciaux et spéciaux

Des capacités de placement et de rendement complémentaires aux immeubles résidentiels et de bureaux

Le portefeuille immobilier des investisseurs institutionnels se compose en règle générale majoritairement de biens résidentiels. La part d'immeubles commerciaux est quant à elle souvent constituée d'immeubles de bureaux. Les immeubles d'exploitation classiques, comme les immeubles de production, de logistique ou encore les immeubles spéciaux se retrouvent par contre peu dans ces portefeuilles de placement, alors que ce segment d'investissement présente des capacités de placement et de rendement extrêmement attractives.



Les capacités complémentaires des immeubles d'exploitation offrent de nouvelles perspectives

Outre leurs différences notoires avec les immeubles résidentiels et de bureaux, comme leur situation géographique et leur usage spécifique, ces immeubles d'exploitation présentent d'autres caractéristiques complémentaires. (voir graphique)

Ces immeubles d'exploitation sont principalement caractérisés par leur usage spécifique et par les aménagements individuels des locataires entrepris dans le cadre de contrats de location à long terme, pour mener des activités spécifiques. Le contrat est couplé à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, ce qui signifie que les révisions de loyer sont indépendantes de l'évolution du taux d'intérêt de référence. La conclusion d'un contrat location double ou triple net simplifie la gestion immobilière et permet le transfert total des frais annexes au locataire, ce qui augmente durablement les résultats nets des immeubles.

Les caractéristiques complémentaires des immeubles d'exploitation offrent aux investisseurs des opportunités de diversification supplémentaires, tout en réduisant les risques liés à leur portefeuille. En investissant dans de nouvelles branches, la dépendance au secteur des services est réduite. Les immeubles d'exploitation représentent donc un complément intéressant pour l'optimisation d'un portefeuille.

Les immeubles d'exploitation offrent des rendements attractifs

Les investisseurs bénéficient actuellement de rendements cash flow nets attractifs et stables s'élevant à plus de 5,5 %. Les contrats de location à long terme et indexés, les frais annexes et les taux de vacation bas, ainsi que des frais de gestions très faibles, permettent des rendements d'autant plus intéressants.

Ce segment de placement profite en outre d'évaluations relativement modestes par rapport à celles d'autres secteurs. Ces dernières s'expliquent par la demande modérée et les mesures restrictives en matière de refinancement. En comparaison, ces évaluations sont au contraire élevées pour les immeubles résidentiels et les immeubles de bureaux, en raison d'une forte demande.

Contact
Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Kirchenweg 8, 8008 Zurich
Dr. Stefan Binderheim
T +41 (0)44 878 99 33

s.binderheim@anlagestiftungdai.ch
www.anlagestiftungdai.ch

DAI
Die Anlagestiftung Immobilien