



## DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU COURS

**Module et intitulé du cours :** Module 12 - Immobilier Indirect : placements collectifs

**Professeur :** Pierre JACQUOT

**Durée de l'enseignement :** 8 heures / 1 crédit ECTS

### Présentation du cours :

Le but de ce cours est l'étude de l'immobilier indirect en général et, en particulier, de ses formes de placements collectifs les plus répandues en Suisse soit fonds de placement, sociétés immobilières cotées et fondations.

Il débute par un aperçu des différents types d'immobilier indirect puis aborde les fondamentaux du marché suisse (acteurs, volumes, indicateurs principaux). Après une brève comparaison avec les marchés internationaux, les structures juridiques des placements collectifs immobiliers sont décrites et analysées.

A mi-chemin entre la finance et l'immobilier, évoluer dans le domaine de l'immobilier indirect implique la maîtrise de nombreuses notions comptables, financières et fiscales. Une partie importante du cours traite donc de ces éléments essentiels. Un accent particulier est mis sur la fiscalité applicable aux immeubles, aux véhicules de placement et aux porteurs de parts.

Afin de souligner l'importance de la régulation dans le fonctionnement des produits immobiliers, on étudiera ensuite les règles de fonctionnement dans chacun de principaux types de placements collectifs.

Pour conclure et pour donner une application concrète aux concepts abordés, des exemples de stratégies de placement et de produits du marché seront présentés.

### Buts du cours et objectifs :

Présenter aux étudiants les diverses formes d'immobilier indirect. Le cours visera à aborder les aspects organisationnels, comptables et financiers mais aussi à présenter le marché suisse des véhicules immobiliers de placement collectifs.

### Résultats d'enseignement attendus :

Donner à l'étudiant une compréhension générale du marché suisse de l'immobilier indirect afin, notamment, de mettre en perspective les fondamentaux de cette forme d'investissement par rapport à ses connaissances de l'immobilier direct.

### Cours pré-requis :

--

### Forme de l'examen :

Oral

**Plan de cours :**

## Chapitre 1 : GENERALITES (3 heures)

- 1.1 Formes de détention directe et indirecte ;
- 1.2 Univers suisse des placements collectifs côtés ;
- 1.3 Comparaisons internationales ;
- 1.4 Structures juridiques & Organes associés ;

## Chapitre 2 : NOTIONS FINANCIERES, COMPTABLES ET FISCALES (3 heures)

- 2.1 – Principes comptables
- 2.2 – Valeur Nette d'Inventaire (VNI)
- 2.3 – Distribution de dividende
- 2.4 – Rendement de placement
- 2.5 - Performance
- 2.6 – Fiscalité
- 2.7 – Taux de pertes sur loyer
- 2.8 - Total Expense Ratio (TER)
- 2.9 – Agio / Disagio
- 2.10 - Coefficient d'endettement
- 2.11 – Liquidité / Illiquidité
- 2.12 – Synthèse et Questionnaire

## Chapitre 3 : REGLES DE FONCTIONNEMENT (1 heure)

- 3.1 – Fonds immobiliers ;
  - Autorité de surveillance
  - Reporting
  - Acquisition
  - Gestion
- 3.2 - Règles de fonctionnement - Fondations de placement
- 3.3 - Règles de fonctionnement - Sociétés immobilières
- 3.4 - LFAIE : Lex Koller appliquée aux véhicules de placements collectifs
- 3.5 - Stratégies d'investissement
- 3.6 - Synthèse

## Chapitre 4 : CAS PRATIQUES – STRATEGIES D'INVESTISSEMENT (1 heure)

- 4.1 - Objectifs du client
- 4.2 – Mandat de placement
  - Gestion indicielle
  - Gestion active
- 4.3 - Sélection de titres
- 4.4 - Conclusion générale

**Bibliographie :**

Rapport annuel – Realstone Swiss Property Fund

Avril 2024