



Investment Consulting

IST Insight

Quelle place pour l'immobilier international dans le portefeuille des caisses de pensions suisses ?

PPCmetrics SA

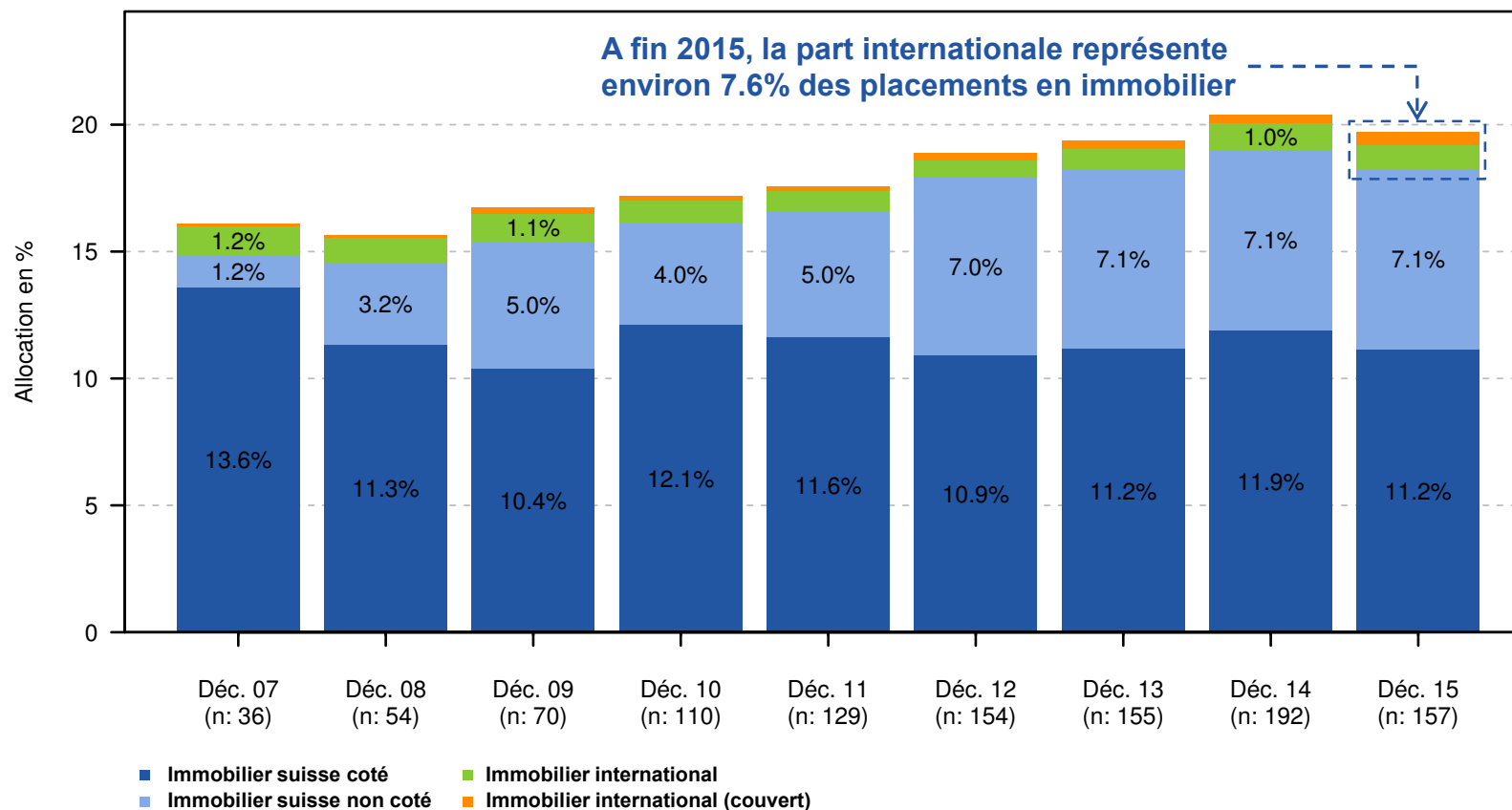
Pascal Frei, CFA, Associé

Lausanne, le 6 avril 2017

Proportion d'immobilier international

Evolution de l'allocation stratégique moyenne – Immobilier

01.01.2007 – 31.12.2015



© PPCmetrics SA

n: Nombre de caisses de pension / Fortune de prévoyance en fin de période (selon art. 44 OPP 2, en mio CHF): 59'397

Opportunités / Risques

- **Motivations pour investir en immobilier international**

- Evolution macroéconomique différente (conjoncture, démographie, emploi)
- Placement plus fortement exposé aux facteurs locaux (par opposition aux actions internationales)
- Diversification géographique et sectorielle
- Supplément de rendement

- **Risques**

- Risques de change
- Risques spécifiques au pays (risques politiques)
- Risques liés aux placements (secteurs, effet de levier)
- Risque de liquidité, selon forme du véhicule de placement

Coûts et contraintes

- **Coûts d'une diversification internationale**

- Mise en place (due diligence, processus de sélection et de surveillance)
- Frais de gestion
- Éventuellement due diligence fiscale

- **Contraintes légales**

- Investissements en placements immobiliers jusqu'à hauteur de 30% de la fortune, dont un tiers au maximum à l'étranger (art. 55 let. c OPP 2)

Evolution des principaux indices immobiliers

Rendements absolus sur la période

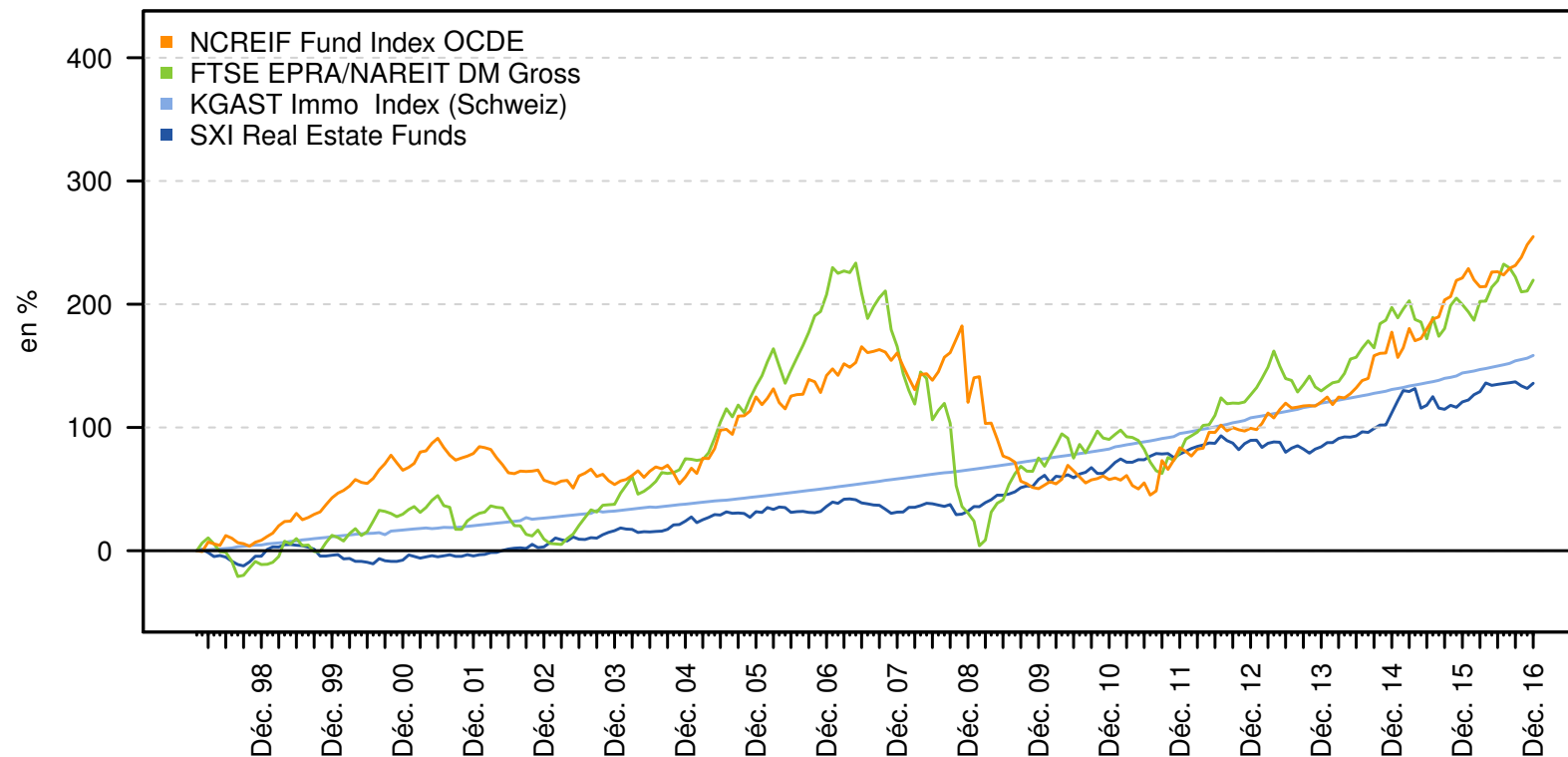
Période commune 01.02.1998 – 31.12.2016

Immobilier suisse

- non coté : KGAST Immo Index
- coté : SXI Real Estate Funds

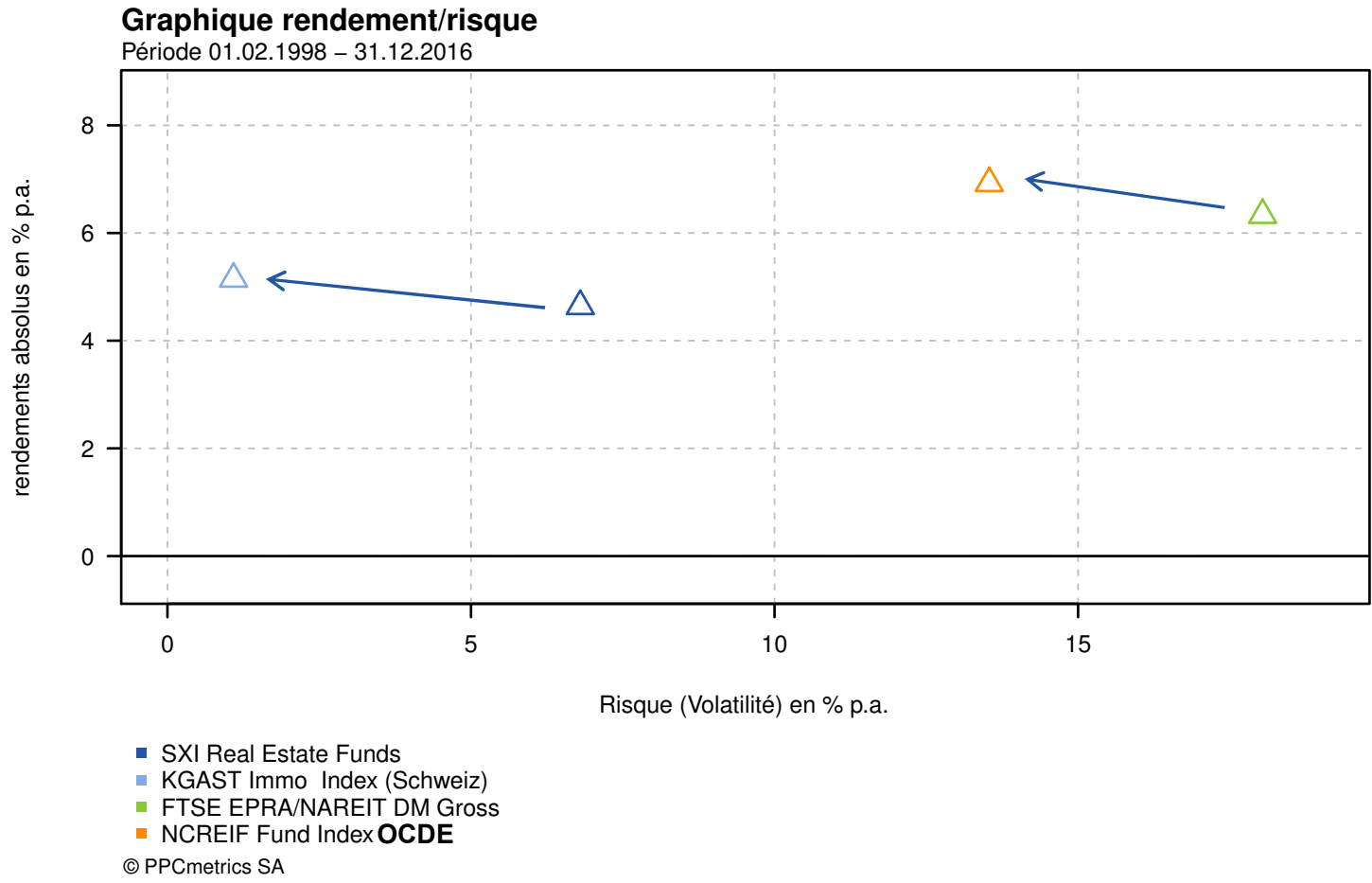
Immobilier international

- non coté : NCREIF Fund Index OCDE
- coté : FTSE EPRA/NAREIT DM Gross

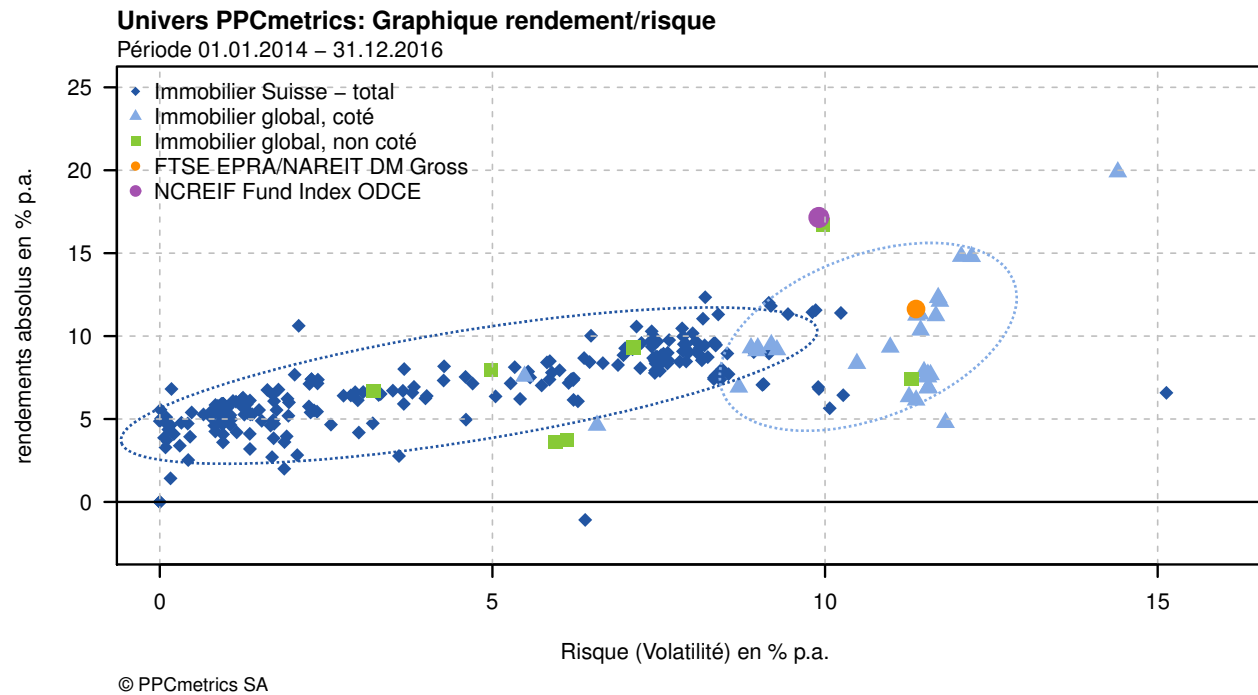


© PPCmetrics SA

Rendement/risque des principaux indices immobiliers

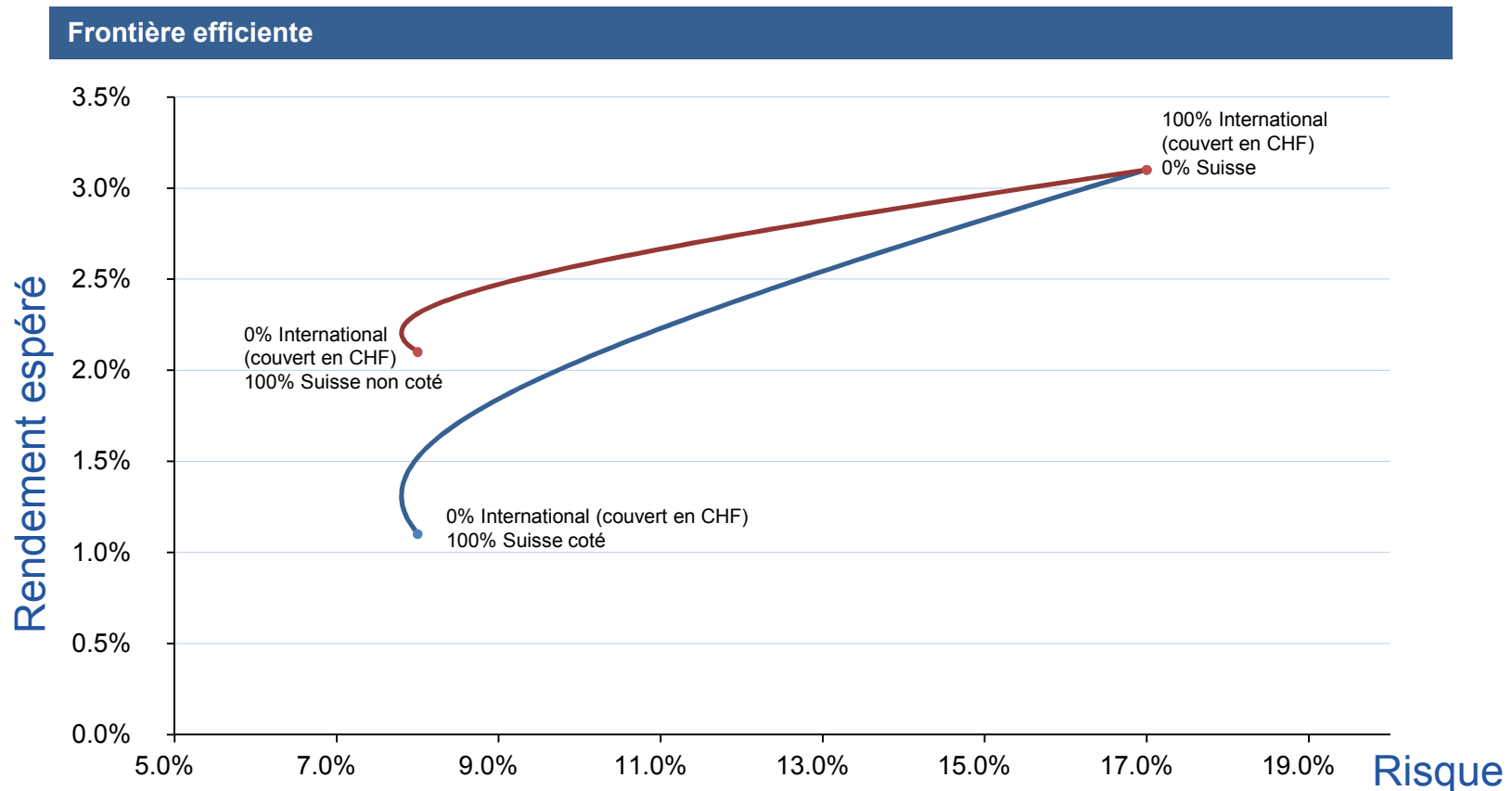


Rendement / risque de l'univers PPCmetrics sur 3 ans



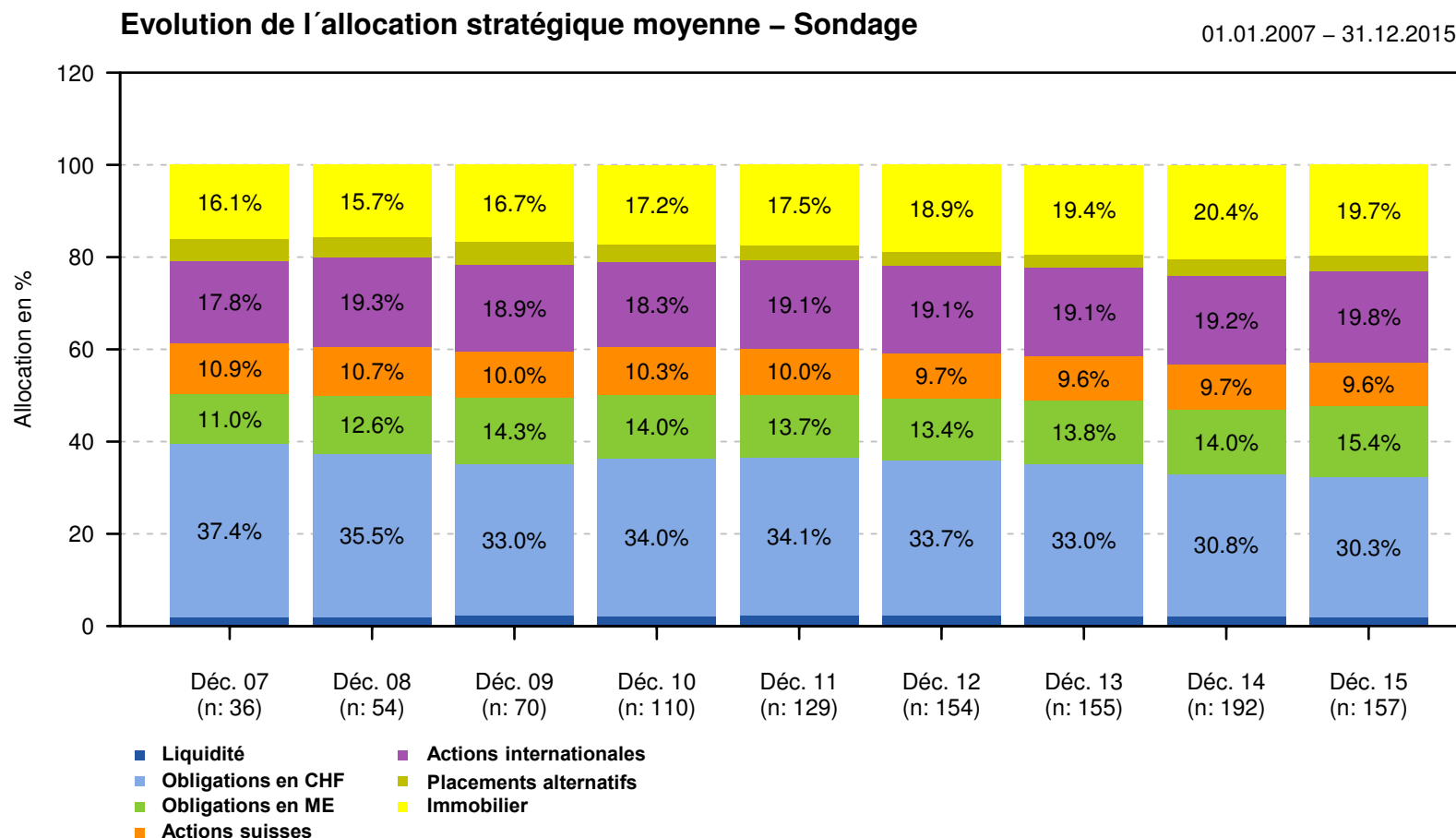
- Les investissements en immobilier international présentent, en moyenne, un risque et un rendement supérieurs à l'immobilier suisse.

Frontière efficiente d'un portefeuille immobilier



© PPCmetrics SA Hypothèses PPCmetrics de rendement et risque (sur 10 ans) au 31.12.2016

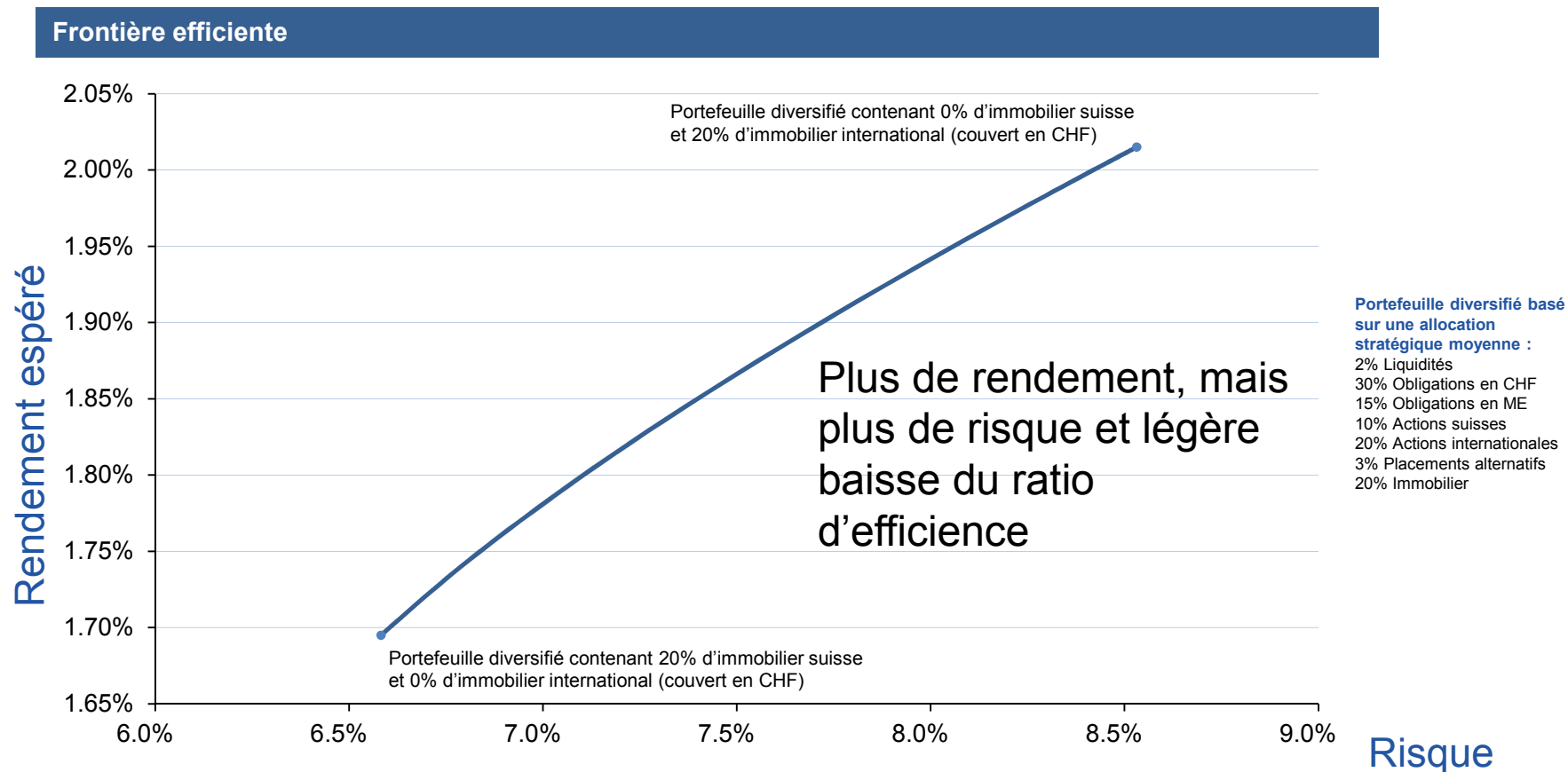
Allocation stratégique moyenne des IP



© PPCmetrics SA

n: Nombre de caisses de pension / Fortune de prévoyance en fin de période (selon art. 44 OPP 2, en mio CHF): 301'478

Frontière efficiente d'un portefeuille diversifié

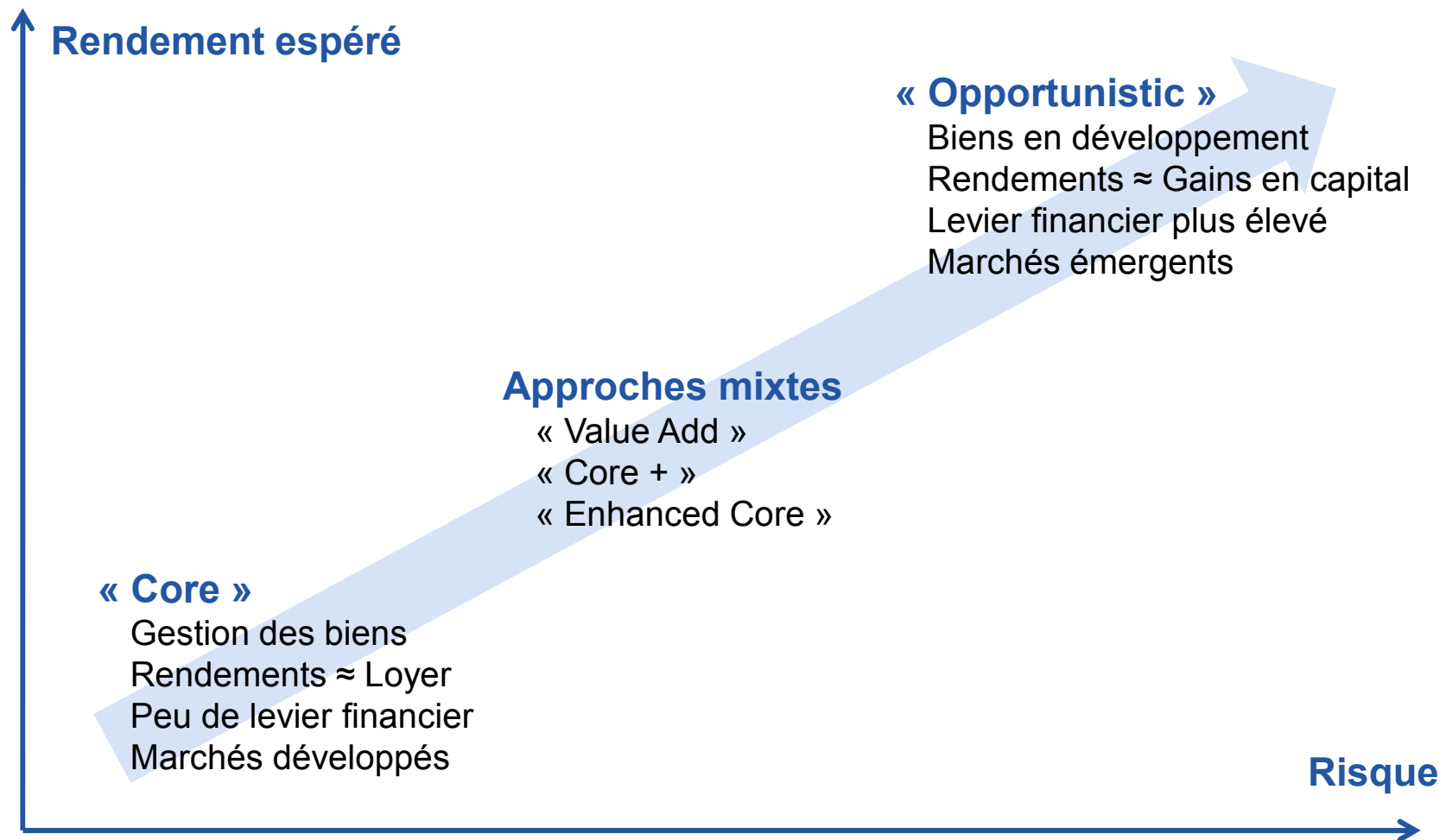


© PPCmetrics SA Hypothèses PPCmetrics de rendement et risque (sur 10 ans) au 31.12.2016

Conclusion intermédiaire

- **L'immobilier suisse et international n'ont pas le même profil rendement / risque.**
- **L'inclusion d'immobilier international n'améliore pas l'efficience du portefeuille, mais permet d'accroître son rendement (au prix d'un risque également supérieur).**
- **La «juste» proportion d'immobilier international dépendra notamment de :**
 - la proportion existante d'immobilier suisse,
 - la taille du portefeuille (coût de mise en place),
 - la tolérance au risque de la caisse,
 - du niveau général du risque du portefeuille,
 - du degré d'illiquidité du portefeuille existant.

Stratégie d'investissement (1)



Stratégie d'investissement (2)

« Core »

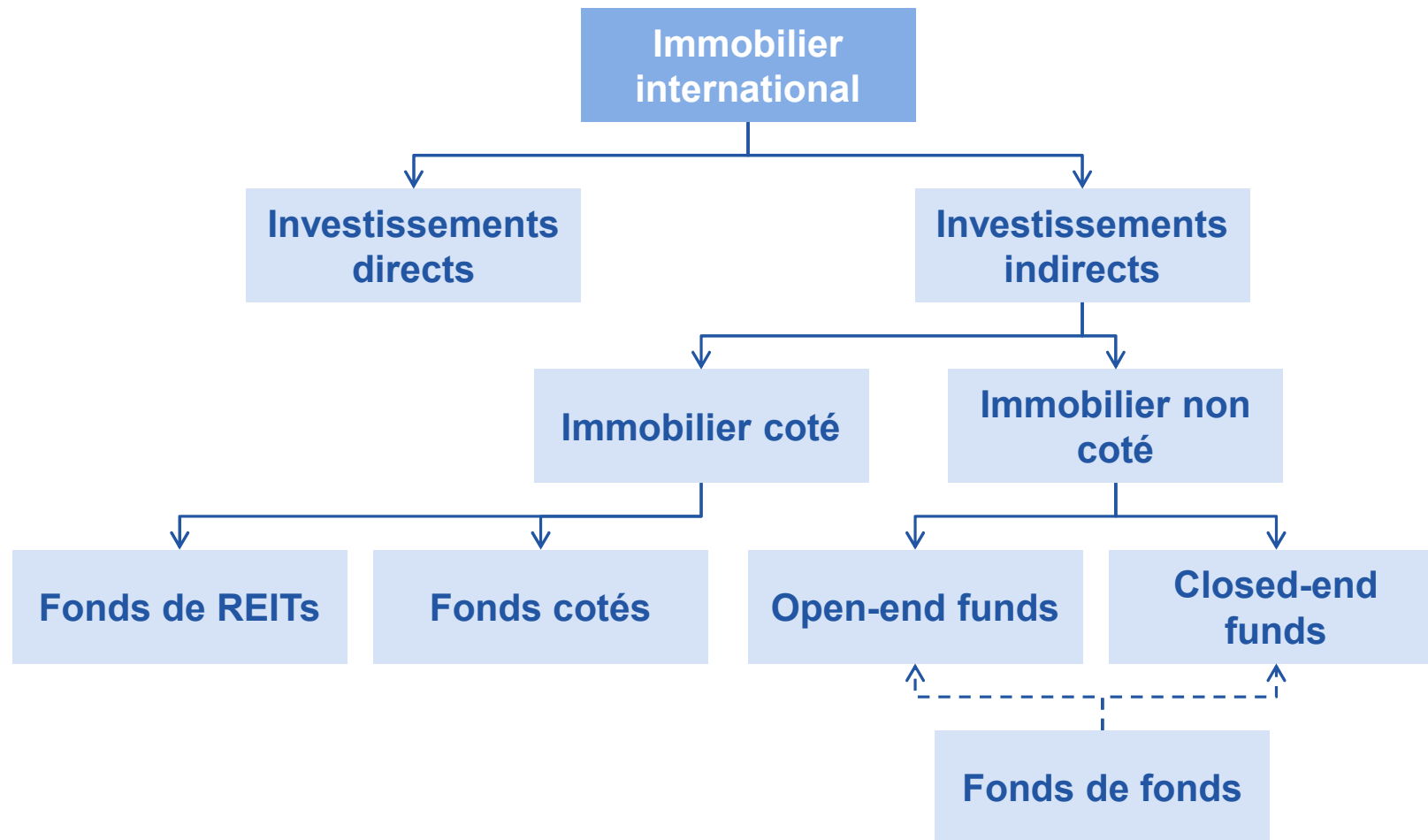
- Portefeuille diversifié se focalisant sur les marchés développés
 - USA
 - Europe occidentale
 - Scandinavie
 - Australie
- Investissements à travers des véhicules cotés ou non cotés

« Opportunistic »

- Projets en développement dans des marchés transparents et/ou émergents
 - Asie
 - Europe de l'Est
 - Moyen-Orient
 - Amérique Latine
 - Afrique du Sud
- Investissements à travers des véhicules non cotés

► Approche « Core » privilégiée par les IP.

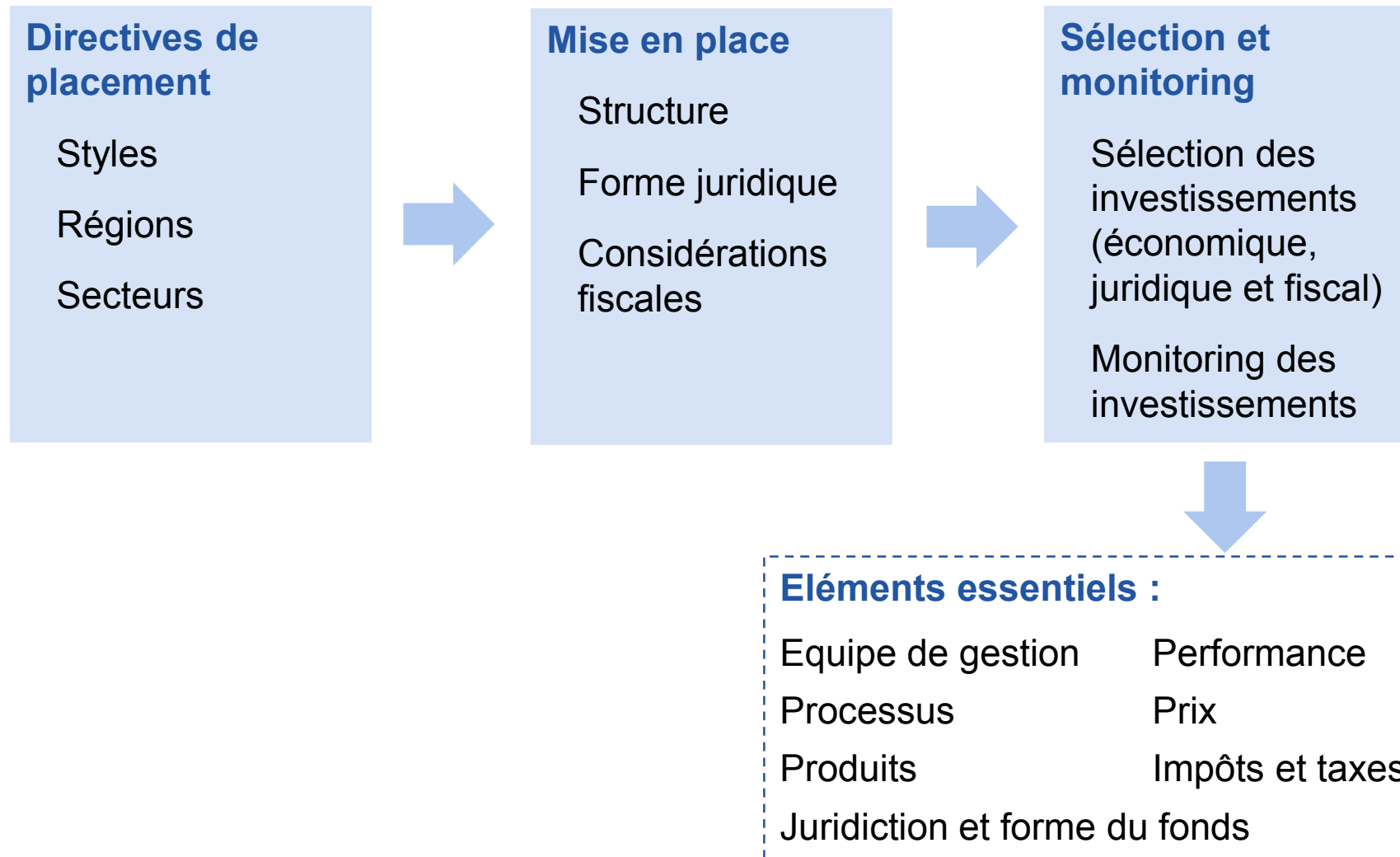
Forme des investissements



Véhicules d'investissement

	Fonds simples ouverts « open-end funds »	Fonds simples fermés « closed-end funds »	Fonds de fonds
Stratégie du fonds	Gestion directe d'un portefeuille de biens (buy & hold)	Phase d'investissement et de liquidation prédéfinies	Portefeuille composé de divers fonds Diversification
Horizon d'investissement	Indéfini	5 à 15 ans Pas de remboursement anticipé possible	Indéfini
Structure de frais	Structure de frais simple (frais de gestion sur la GAV/NAV)	Structure de frais complexe (frais de gestion sur le capital dédié et frais de performance sur le rendement interne)	Structure de frais allant de simple à complexe Frais plus élevés en raison de double frais
Style d'investissement	Core	Value Added / Opportunistic	Core / Core +
Endettement	Modéré, généralement inférieur à 50%	Elevé, généralement supérieur à 70% (alternatifs selon OPP2)	Modéré, généralement inférieur à 50%

Processus d'investissement



Conclusions

- Les investissements en **immobilier international** permettent de **«diversifier» le portefeuille immobilier**.
- L'immobilier international présente généralement un **rendement et un risque supérieurs à l'immobilier suisse**.
- Pour une caisse de pensions, la majeure partie de l'allocation en immobilier international devrait être investie dans des placements de type **« Core »**.
- Une sélection rigoureuse est nécessaire pour ce type de produits (équipe de gestion, processus, produits, performance, expérience et forme juridique).
- La «juste» proportion d'immobilier international dépend notamment du **portefeuille immobilier existant, de la tolérance au risque et de la taille de la caisse**.

Contact



Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research

PPCmetrics AG
Badenerstrasse 6
Postfach
CH-8021 Zürich

Téléphone +41 44 204 31 11
Fax +41 44 204 31 10
E-Mail ppcmetrics@ppcmetrics.ch

PPCmetrics SA
23, route de St-Cergue
CH-1260 Nyon

Téléphone +41 22 704 03 11
Fax +41 22 704 03 10
E-Mail nyon@ppcmetrics.ch

Website www.ppcmmetrics.ch
Social Media 

MERCI POUR
VOTRE
ATTENTION

PPCmetrics (www.ppcmmetrics.ch) est leader en Suisse dans le domaine du conseil en investissements, du conseil en placements stratégiques et dans le contrôle et suivi des portefeuilles. Nous sommes également experts en caisses de pensions. Nos clients sont des investisseurs institutionnels (caisse de pension, institution de prévoyance, fondation de prévoyance, institution de retraite professionnelle, assurance, assurance maladie, ONG et trésorerie) et des clients privés (investisseurs privés, family offices, fondations de famille ou UHNWI – Ultra High Net Worth Individuals). Nos prestations englobent le conseil en investissement et le conseil en placements ainsi que la définition de la stratégie de placement (étude de congruence actifs / passifs - ALM), l'analyse des portefeuilles, l'asset allocation, la rédaction de règlements de placement, le conseil juridique (legal consulting), le choix des gestionnaires de fortune (Asset Manager Selection), la mise en œuvre d'appels d'offres public, le contrôle des investissements (investment controlling), le conseil actuariel et toutes les activités d'expert en caisses de pensions.