

Critères de placement pour immeubles et terrains

Avec sa grande expérience, le Real Estate Investment Management du Credit Suisse est passé expert dans l'art de reconnaître le potentiel d'extension et de développement des biens immobiliers en Suisse comme à l'étranger et de s'orienter sur les tendances de la branche.

Critères des placements en Suisse

Affectations

- Habitations, bureaux, immeubles industriels
- Habitations avec services
- Résidences pour personnes âgées, maisons de retraite ou de soins, hôtels
- Immeubles de santé
- Logements pour étudiants
- Ecoles, centres de loisirs
- Entrepôts, centres de logistique et distribution de marchandises
- Bâtiments industriels et installations de production

Volumes d'investissement

- Acquisition d'immeubles: objets à partir de 5 millions de francs
- Acquisition de terrains: projets à partir de 15 millions de francs
- Volumes visés d'env. 20 à 100 millions de francs

Parcelles de terrain

Terrains à partir de 5 000 m² sur lesquels les affectations mentionnées ci-dessus peuvent être réalisées. À partir du classement en zone (durée de réalisation max. 3 à 5 ans)

Situation géographique

De préférence des villes grandes et moyennes ainsi que leur agglomération

Structure de la transaction

- Régime de propriété: propriété individuelle, copropriété (sous conditions)
- Droit de superficie (sous conditions)
- Asset deal (privilegié)
- Share deal (sous conditions, uniquement pour les gros volumes d'investissement)

Critères des placements à l'étranger

Pays

Pays de l'Union européenne, USA, Canada, Mexique, Chili, Hong Kong, Japon, Corée du Sud, Singapour, Australie, Nouvelle-Zélande

Lieux

Centres économiques et agglomérations, quartiers d'affaires denses dans les centres ou en périphérie

Segment immobiliers

Immeubles à usage commercial, projets de construction validés (bureaux, commerces de détail, logistique et usages mixtes)

Volumes d'investissement

Volumes visés: de 10 à 100 millions euros par immobilier

Qualité des immeubles

Bon état, standing élevé

Structure de la transaction

Asset deal (privilegié) et share deal

Partenaire de négociation

Négociation avec les propriétaires et/ou les intermédiaires mandatés par ceux-ci

Documents nécessaires

Brève description du bien immobilier avec l'adresse exacte ainsi que des informations sur la propriété légale

Documents nécessaires au contrôle des investissements

Récapitulatif

- Brève description de l'objet/descriptif du projet avec photos/visualisations
- Vues en plan et en coupes/études de faisabilité
- Calcul de rentabilité (prix de vente/dépenses d'investissement selon le CFC, loyers nets perçus, rendement)

Documents du registre foncier

- Extrait mis à jour et complet du registre foncier avec mention des servitudes
- Plan cadastral actuel
- Contrat de superficie

Situation

- Plan de situation avec signalisation du bien immobilier/indication du projet

Contrats de location

- Pour les surfaces commerciales: copie de l'ensemble des contrats de location avec avenants
- Pour les surfaces résidentielles: copie de deux contrats de location exemplaires
- Pour les projets: contrats de location déjà conclus ou déclarations d'intention

Documents complémentaires

- Estimation de valeur de marché, si disponible
- Objets, attestation d'assurance de moins de douze mois du bâtiment
- Share deals, comptes financiers contrôlés et rapports annuels (trois dernières années); récapitulatif de la déclaration d'impôts/du statut fiscal
- Projets/développements, permis de construire, descriptif des travaux avec liste d'interfaces
- Terrains, plan de zone, plan d'aménagement, règlements sur la construction, études de faisabilité éventuelles
- Documents nécessaires supplémentaires après concertation avec votre interlocuteur

Le disclaimer figurant à la fin de la brochure Real Estate Investment Management s'applique également à ce document.