

Profil de placement

Principe

HIG investit les fonds placés pour effectuer des placements de capitaux à long terme essentiellement dans des immeubles en détention directe dans les grandes et moyennes agglomérations (y compris les centres urbains) en Suisse. Les buts recherchés sont une diversification appropriée des risques et un rendement conforme au marché. HIG aborde la question de la «durabilité» de façon responsable.

Segmentation

HIG investit ses actifs principalement dans des immeubles d'habitation. Les centres pour personnes âgées, les homes et les centres de soins ainsi que les immeubles d'habitation et d'affaires (constructions mixtes) sont autorisés. Les investissements dans des immeubles commerciaux/industriels sont limités au maximum à 25% de la fortune totale (y compris les actifs comportant des bâtiments mixtes et des centres de soins à part entière). Le terrain à bâtir (y compris les objets en démolition), les constructions commencées ainsi que les objets en rénovation peuvent représenter ensemble au maximum 30% des actifs. Les établissements purement hôteliers, les installations sportives, parcs de loisirs, constructions et infrastructure touristique sont exclus du placement.

Forme de propriété

Les placements se font prioritairement en propriété exclusive. Les valeurs du marché des immeubles détenus en propriété exclusive doivent se monter au minimum à 75% des actifs. La copropriété, la propriété par étages et les constructions en droit de superficie sont également autorisées. Des placements immobiliers indirects tels que des participations à des sociétés immobilières suisses, des fondations de placement immobilières ou des fonds immobiliers suisses peuvent aussi être détenus, pour autant que ces ensembles se limitent à des activités commerciales sur des immeubles en Suisse. La limite supérieure est fixée ici à 20% des actifs.

Activités commerciales avec contribution en nature

HIG est ouverte à des activités commerciales avec contribution en nature, pour autant que les immeubles répondent aux profil d'exigence et que les intérêts des autres investisseurs ne soient pas lésés.

Situation macroéconomique

Résumé, voir carte de la Suisse

Situation microéconomique

- Infrastructure en matière de transports (public/privé) et bien relié aux infrastructures
- Situation/environnement attrayants (pour des constructions commerciales, emplacement central)

Positionnement de l'objet

- Orientation des placement principalement sur la classe moyenne et dans un segment de loyers moyens et d'expansion moyenne
- Les placements dans un segment plus simple et plus élevé sont aussi autorisés

Structure de l'objet

- Type de logement/d'objet adapté au contexte local
- Conception des surfaces/du plan en fonction de la situation et de la demande
- Flexibilité et efficacité élevées en ce qui concerne les constructions commerciales

Norme de construction

- Adaptée au positionnement de l'objet

Âge/bâtiment

- Objets plus récents ou rénovés avec structure saine
- Objets plus anciens avec potentiel (rénovation/bâtiment de remplacement)
- Bâtiments en vieille ville
- Projets avec permis de construire ou en passe de l'obtenir
- Terrain constructible mis définitivement en zone, viabilisé légalement et prêt pour un réaménagement

Loyer

- Orientation sur la situation du marché et le positionnement de l'objet

Volume d'investissement

- Dépend de la qualité du lieu
- Volumes cibles recherchés par unité d'investissement dès env. CHF 10,0 mio
- Au maximum 15% du total des actifs par unité d'investissement

Objectif de rendement

- Conforme au marché, dépendant du lieu/de la qualité de l'objet et du développement de l'environnement global des taux

Critères d'investissement

Qualité de l'objet/du lieu

	□	■	■		bon
	□	■	■		moyen
	□	□	■		mauvais
	mauvais	moyen	bon		
					Qualité de l'objet

■ Investissement possible
 □ Investissement seulement si l'objet est développable
 □ Pas d'investissement

Qualité du lieu