

SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Classe A - 805.63 / Classe B - CHF 831.17 / Classe X - CHF 845.85

Description

SFP AST Global Core Property offre aux fonds de pension suisses l'accès à un portefeuille mondial de fonds immobiliers « core », ouverts, et non cotés. L'accent est mis sur la solidité des flux de trésorerie, la diversification stratégique grâce à une gestion active du portefeuille et la durabilité.

Caractéristiques principales

Forme juridique	Fondation de placement suisse – le groupe de placement est dans la catégorie «immeubles à l'étranger» (Art. 53, al. 1, let. C, OPP 2)
Investment Manager	Swiss Finance & Property SA
Banque dépositaire	Credit Suisse (Schweiz) AG
Stratégie de placement	Core
Structure du fonds	Ouvert
Liquidité	Trimestriel
Expositions régionales	Global (hors Suisse)
Expositions sectorielles	Logements, industrie/logistique, bureaux, ventes, autres
Date de lancement	Septembre 2017
Devise	CHF
Couverture des risques de change	Les investisseurs ont la possibilité d'investir dans un groupe d'investissement couvert ou non couvert
Taux d'endettement	Aucun endettement au niveau du groupe de placement
TER 2023	2.00% (Classe A); 1.78% (Classe B); 1.35% (Classe X)
Prochaine souscription/rachat	«Closing»: 30 juin 2024 (date de valeur) Engagement de capital jusqu'au 30 juin 2024; rachat jusqu'au 10 juin 2024
Souscription/rachat suivant(e)	«Closing»: 30 septembre 2024 (date de valeur) Engagement de capital jusqu'au 30 septembre 2024; rachat jusqu'au 10 septembre 2024
Délai de préavis	12 mois
ISIN	CH0356412830 (Classe A) CH0356412855 (Classe B) CH0368289820 (Classe X)

Chiffres clés du portefeuille

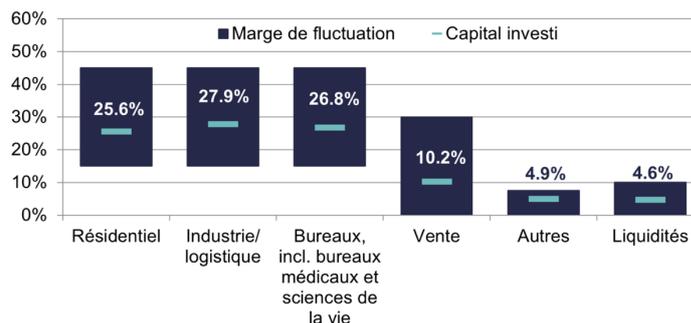
Valeur nette d'investissement totale des groupes de placement GCP (en CHF mio.)	183.6
Nombre de fonds (engagés)	15
Nombre de fonds (investis)	15
Nombre d'immeubles sous-jacents	2384
Valeur d'immeubles sous-jacents (en CHF mia.)	111.9
Occupation moyenne (en %)	93.2
WAULT (en années)	5.1
Endettement (% de la VBA)	25.0

Performance (Rendement net total)

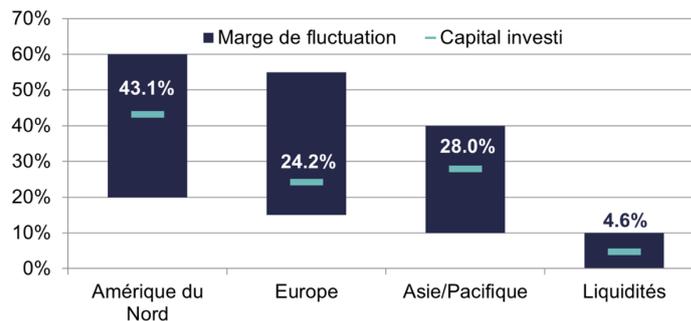


	3 m	YTD	1 an	3 ans (p.a.)	5 ans (p.a.)	Depuis le début (p.a.)
Classe A	3.27%	3.27%	-12.51%	-4.67%	-2.84%	-2.24%
Classe B	3.32%	3.32%	-12.33%	-4.47%	-2.63%	-1.48%
Classe X	3.43%	3.43%	-11.95%	-4.06%	-2.21%	-1.07%

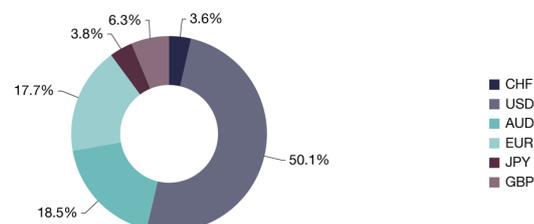
Expositions sectorielles



Expositions géographiques



Devise



SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Rapport de gestion du portefeuille T1 2024

Environnement actuel

Au cours du trimestre, l'inflation et d'autres données économiques ont conduit à des révisions à la baisse des réductions de taux d'intérêt anticipées. Cependant, les chiffres de l'inflation se rapprochent des niveaux cibles et des réductions de taux sont encore attendues pour le reste de l'année. La Banque centrale européenne (BCE) a entamé son programme de réduction en juin, et les États-Unis et le Royaume-Uni devraient suivre au troisième trimestre, puis l'Australie. Par rapport à l'année dernière, la situation et les perspectives de l'immobilier mondial se sont certainement améliorées, car le consensus indique désormais que les taux directeurs ont atteint leur maximum et que des réductions de taux sont imminentes. L'optimisme accru se reflète dans les enquêtes menées auprès des investisseurs. Alors que les rendements immobiliers ont encore augmenté au premier trimestre, bien qu'à un rythme plus lent qu'au trimestre précédent, il y a eu des poches de résistance en Europe, ce qui suggère que les prix sont en train de toucher le fond sur certains marchés. En outre, la baisse des mises en chantier, due à des coûts de financement et de construction élevés, renforce les arguments en faveur des stratégies immobilières de base. Les écarts de rendement favorables par rapport à d'autres classes d'actifs et les opportunités prometteuses de croissance des loyers renforcent encore l'attrait de la classe d'actifs.

Actualisation sectorielle

Le secteur de la location résidentielle continue de faire l'objet d'une forte demande à l'échelle mondiale, en raison de l'augmentation des taux hypothécaires et des prix de l'immobilier. Les marchés clés aux États-Unis, en Europe et dans la région APAC sont largement sous-approvisionnés. Toutefois, certains marchés américains, en particulier dans la région de la Sunbelt, connaissent un accroissement de l'offre à court terme. Cela est dû à un grand nombre de développements qui ont été lancés pendant la pandémie pour répondre à l'afflux de nouveaux résidents motivés par la tendance au travail à distance. Cette nouvelle offre devrait avoir des conséquences à court terme, car les mises en chantier ont considérablement diminué. La baisse des nouvelles constructions devrait rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande aux États-Unis l'année prochaine.

La croissance solide des loyers s'est poursuivie dans le secteur de la logistique, alimentée par une forte demande d'actifs modernes et bien situés. Le secteur devrait bénéficier de la croissance prévue du commerce en ligne et présente une opportunité convaincante sous la forme d'ajustements des loyers à la valeur du marché. Bien que la croissance des loyers revienne progressivement à des niveaux normalisés après avoir atteint des sommets, les taux d'occupation des portefeuilles restent élevés. Aux États-Unis, la situation est plus nuancée, car l'offre reste élevée par rapport aux niveaux historiques et la demande s'est ralentie sur certains marchés. Là encore, la chute brutale des mises en chantier (qui ont atteint leur niveau le plus bas en neuf ans) devrait contribuer à équilibrer l'offre et la demande une fois que la vague actuelle d'offres aura été absorbée cette année.

Les immeubles de bureaux continuent d'enregistrer les taux de dépréciation les plus élevés, en raison de la baisse persistante de la demande due à l'adoption généralisée du travail à distance et à la réduction de l'espace de bureau. Il existe une nette divergence de la demande entre les immeubles de premier ordre et les immeubles secondaires. L'Europe et la région APAC ont fait preuve d'une plus grande résilience dans l'espace de bureau, en grande partie grâce à des taux plus faibles d'adoption du travail à domicile. En revanche, les États-Unis sont confrontés à d'importants défis, le taux national d'inoccupation des bureaux se situant autour des pics historiques. GCP reste bien protégé, car son allocation en bureaux aux États-Unis est faible (2,7 %).

Les fondamentaux du secteur du retail restent solides, car les taux d'occupation restent élevés. Cela est dû à une période prolongée de baisse de l'offre et à une reprise de la demande des locataires, l'absorption nette dépassant l'offre nouvelle depuis plus de deux ans. Malgré cela, le secteur reste confronté à des défis à long terme liés à la croissance du commerce en ligne. Bien qu'il offre des rendements attrayants tant sur le plan historique que relatif, il est également confronté à un ralentissement potentiel de la croissance des salaires et des dépenses de consommation. Néanmoins, l'offre limitée de nouveaux espaces commerciaux devrait atténuer en partie l'impact potentiel de ces facteurs.

Certains secteurs alternatifs ont fait preuve d'une surperformance soutenue au cours de ce ralentissement, en particulier les secteurs des logements pour étudiants et pour personnes âgées, en raison d'une croissance saine des loyers. Le secteur du logement étudiant est en passe d'enregistrer une forte croissance des loyers pour la prochaine année universitaire. Alors que les secteurs du self-stockage, des bureaux médicaux et des sciences de la vie ont connu une augmentation du nombre de logements vacants, cette tendance devrait s'inverser en raison d'un nombre limité de projets de développement. De plus, nous continuons à observer une solide croissance du revenu net d'exploitation pour les immeubles de grande qualité, bien situés et détenus par des gestionnaires de premier plan dans ces secteurs.

Actualisation régionale

Amérique du Nord:

GCP était investi dans six fonds aux États-Unis à la fin du T1 2024, pour lesquels les rendements totaux nets ont varié entre -0,86 % et -2,85 % au cours du trimestre. Un fonds diversifié américain a été le plus performant ce trimestre en raison de sa dépréciation plus basse et de ses revenus supérieurs à la moyenne, dépassant tous deux l'indice NCREIF-ODCE de 1,57 % et 0,14 %, respectivement. Le fonds a été proactif dans la dépréciation de ses actifs en 2023 et a sous-pondéré le secteur des bureaux, ce qui s'est traduit par une dépréciation plus faible pour le trimestre. Un autre fonds diversifié américain a enregistré le rendement trimestriel le plus faible, principalement en raison de la dépréciation dans le secteur des bureaux. La dépréciation du capital du fonds a cependant été largement en ligne avec la dépréciation trimestrielle de l'indice NCREIF-ODCE.

Europe:

GCP était investi dans cinq fonds en Europe à la fin du premier trimestre 2024, après avoir investi dans un fonds logistique européen au cours du trimestre. Les performances totales nettes sont comprises entre 0,10 % et -3,10 % sur le trimestre. Le fonds européen pour la logistique a été le fonds le plus performant au cours du trimestre, en raison de l'expansion minimale des taux de capitalisation dans le secteur de la logistique à travers l'Europe, des rendements élevés des revenus et de la croissance continue des loyers. Un fonds européen diversifié a réalisé les rendements les plus faibles ce trimestre. Ceci est principalement dû à la dépréciation continue, surtout dans le secteur des bureaux. De manière encourageante, le fonds a vu ses portefeuilles de supermarchés et d'alternatives valorisés à la hausse sur le trimestre.

Asie-Pacifique:

Le groupe était investi dans quatre fonds de la région Asie-Pacifique à la fin du premier trimestre 2024, pour lesquels les rendements totaux nets en monnaie locale étaient compris entre 1,00 % et -1,22 % pour le trimestre. Un fonds panasiatique diversifié a réalisé le rendement le plus élevé en monnaie locale. La forte performance du fonds est due à l'appréciation du capital dans les secteurs de l'immobilier résidentiel, des bureaux et de la santé. Un fonds australien diversifié a enregistré le rendement le plus faible en raison de la poursuite de l'expansion des taux de capitalisation et d'actualisation dans le portefeuille, alors que les rendements immobiliers en Australie continuent de s'ajuster à l'environnement de taux d'intérêt plus élevés.

Performance

SFP AST Global Core Property a réalisé des performances totales nettes de 3,27 % (classe A), 3,32 % (classe B) et 3,43 % (classe X) pour le T1 2024.

Initiatives de portefeuille

Au cours du trimestre, l'engagement du groupe dans un fonds européen pour la logistique a été entièrement appelé. L'équipe a travaillé sur deux fonds européens qui investissent dans l'immobilier alternatif en Europe, car elle y voit une opportunité de bénéficier des fondamentaux attractifs de l'offre et de la demande, des rendements élevés des revenus et de la croissance prévue des loyers, en particulier dans le secteur des logements pour étudiants. En outre, l'équipe continue de travailler sur des opportunités d'investissement dans la région APAC, à savoir un fonds pan-asiatique spécialisé dans la logistique et un fonds pan-asiatique diversifié avec des allocations élevées dans les secteurs de la logistique et de l'immobilier résidentiel. L'équipe vise à développer son allocation à la

région APAC sur le long terme afin de profiter des taux de croissance prévus, de l'expansion de la classe moyenne, de l'urbanisation et de l'augmentation des taux de pénétration du commerce électronique.

Conclusion

Malgré des ajustements significatifs des valorisations immobilières internationales dus à la hausse des taux d'intérêt, le secteur de l'immobilier core continue d'afficher des fondamentaux solides, caractérisés par des taux d'occupation élevés, une forte demande et des profils de financement prudents. Les coûts élevés de construction et de financement entravent les nouveaux projets de développement, une tendance qui devrait exercer une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier et les loyers dans un avenir prévisible. En outre, les baisses de taux d'intérêt anticipées devraient donner le coup d'envoi de nouveaux cycles immobiliers en 2024 dans les trois régions. Ces facteurs créent une opportunité unique de capitaliser sur les rendements immobiliers qui n'ont pas été vus depuis peu de temps après la crise financière mondiale.

SFP AST Global Core Property (Unhedged)Classe A - 805.63 / Classe B - CHF 831.17 / Classe X - CHF 845.85

Head Client Relationship Management & MarketingDr Patrick Sege | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zürich | sege@sfp.ch | +41 43 344 74 78 | www.sfp.ch

Disclaimer

Ce document est destiné uniquement à une utilisation confidentielle par les personnes à qui il est transmis. En acceptant et en conservant ce matériel d'information, qui est émis à des fins publicitaires, les destinataires reconnaissent et acceptent de préserver son caractère confidentiel. Ces destinataires ne sont pas autorisés à distribuer ce document à des tiers. Ce matériel ne peut être reproduit ou copié, en tout ou en partie, à quelque fin que ce soit, sans le consentement écrit préalable des sociétés Swiss Finance & Property Funds SA et Swiss Finance & Property SA. Ce document ne constitue ni une sollicitation ni une offre d'achat ou de vente d'un titre ou d'un instrument financier et ne doit pas être interprété comme un conseil d'investissement ou tout autre type d'aide à la décision ou des conseils sur les questions juridiques, fiscales ou autres questions. Ni le présent document ni une copie de celui-ci ne doivent être envoyés, emportés ou distribués aux États-Unis d'Amérique, ou remis à une « U.S. Person » (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933 dans sa version respectivement applicable). Les performances passées ne garantissent pas ou n'indiquent pas la valeur ou les bénéfices actuels ou futurs. La performance indiquée ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de la souscription et du rachat des parts. Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou le document d'information clé pour l'investisseur (DICI) ainsi que le document d'information de base et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA.