

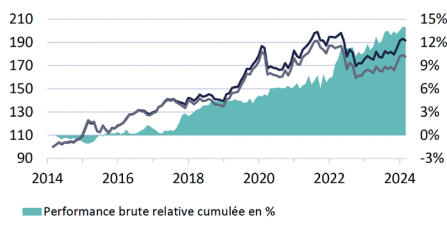
# Les fonds immobiliers indirects : une histoire de succès



**Nicolas Di Maggio**  
CEO SFP SA

À cœur du succès dans le secteur immobilier suisse se trouvent le SF Property Securities Fund et le SF Property Selection Fund, deux produits phares de Swiss Finance & Property Group. Avec plus de 20 ans d'expérience, SFP Group se spécialise dans les investissements immobiliers et les marchés financiers, offrant à ses clients des solutions d'investissement durables, innovantes et de haute qualité.

## Un track record impressionnant



Sources: Swiss Finance & Property SA, Bloomberg. À titre illustratif uniquement (chiffres au 29 février 2024). Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs.

## Historique des SF Property Funds

Les SF Property Securities Fund et le SF Property Selection Fund, lancés en 2006 et 2012 respectivement, ciblent le secteur immobilier suisse à travers une gestion active. Le premier équilibre actions et fonds immobiliers, suivant les indices SXI Real Estate Funds Broad et Shares Broad. Le second se concentre sur les fonds cotés, utilisant l'indice SXI Real Estate Funds Broad comme benchmark.

## Surmonter les défis du marché

Le marché immobilier indirect suisse, qualifié de marché de niche en raison de sa liquidité quotidienne limitée, présente des défis uniques.

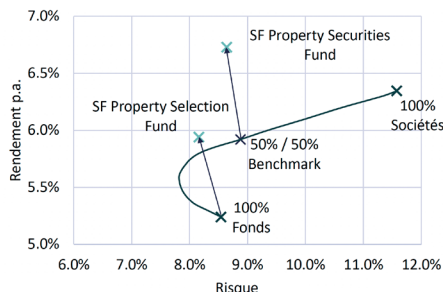
Les sociétés immobilières, représentant seulement 1,3% de la capitalisation boursière totale du marché des actions, sont classées dans le sous-secteur des services financiers. Ce sous-secteur fait lui-même partie du secteur plus large des financières, aux côtés des banques et des assurances.

Les 16 sociétés immobilières et les 42 fonds de placement immobilier suisses, cumulant une capitalisation boursière d'environ CHF 80 milliards, ne pèsent guère plus que des entités individuelles tels que UBS Group ou Richemont et ne représentent qu'une fraction face à des géants comme Nestlé, Novartis ou Roche.

La recherche limitée et la montée de l'investissement passif caractérisent le secteur immobilier coté, qui est également influencé par des facteurs externes. En conséquence, les cours en bourse ne reflètent pas toujours la valeur réelle sous-jacente des immeubles.

En tant que gestionnaires actifs, SFP Group perçoit ces défis comme des opportunités pour dépasser les indices en exploitant les inefficiences et les cycles du marché, tout en gardant un contrôle strict des risques. Autrement dit, sa recherche de surperformance ne s'accompagne pas nécessairement par une volatilité accrue.

## Profil rendement risque sur 10 ans



Sources: Swiss Finance & Property SA, Bloomberg. À titre illustratif uniquement. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs.

## Développements

Au fil des années, le marché immobilier a subi une transformation significative, marquée par une professionnalisation et une sophistication accrue. Les rapports annuels sont devenus plus détaillés, et l'étendue de l'analyse s'est élargie. À cet égard, l'importance de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) a pris de l'ampleur. Pour que cette analyse apporte une valeur tangible dans les analyses, SFP Group a mis en place une approche basée sur l'engagement qui porte ses fruits sur la durée. Cette approche se concentre principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'exercice responsable des droits de vote, mettant un accent particulier sur la composition de conseils d'administration compétents.

## Indicateurs clés de performance environnementale

Mesure	Unité	SF Selection	SF Securities
Intensité énergétique dans l'entreprise	kWh/m2/année	103.2	100.8
Part d'énergie renouvelable	% renouvelable de la consommation d'énergie	30.5	42.4
Intensité des GES dans l'entreprise	kgCO2/m2/année	16	12.3

## Reconnaissance GRESB

L'engagement du groupe envers la durabilité et la performance ESG est également reconnu par le GRESB, où le SF Property Securities Fund et le SF Property Selection Fund ont obtenu des scores de 84 et 86 sur 100 en 2023, respectivement, dépassant la moyenne des pairs (83) et globale (80). Ces scores se traduisent par une notation de quatre étoiles sur cinq, affirmant la qualité de ses investissements.

## Conclusion

L'excellence de la gestion de SFP Group a été régulièrement saluée au fil des ans, se reflétant à la fois dans l'accroissement soutenu de la masse sous gestion, qui dépasse maintenant CHF 700 millions pour les deux fonds, et dans les récompenses reçues. En 2024, ses efforts ont, à nouveau, été couronnés par des LSEG Lipper Fund Awards pour le SF Property Selection Fund et le SF Property Securities Fund, affirmant sa position face à plus de 20 concurrents en Suisse et en Europe.

Cette trajectoire de succès témoigne de sa capacité à naviguer dans un marché complexe et en constante évolution, tout en restant fidèles à son engagement envers la durabilité et la création de valeur à long terme pour ses investisseurs.

SF Property  
Securities Fund



SF Property  
Selection Fund



**Swiss Finance & Property Group**  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zurich  
+41 43 344 61 31  
info@sfp.ch



Swiss Finance & Property Group