

# SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Classe A - 780.15 / Classe B - CHF 804.47 / Classe X - CHF 817.82

## 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.

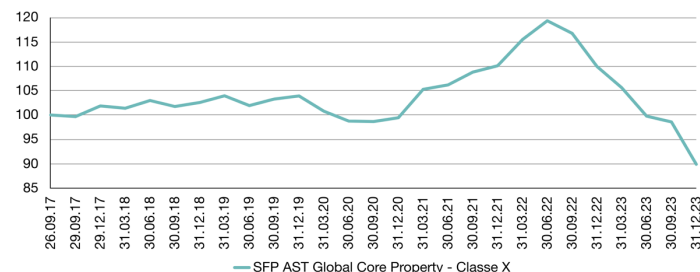
## Caractéristiques principales

<b>Forme juridique</b>	Fondation de placement suisse – le groupe de placement est dans la catégorie «immubles à l'étranger» (OPP 2, Art. 53, al. 1, let. C.)
<b>Investment Manager</b>	Swiss Finance & Property SA
<b>Banque dépositaire</b>	Credit Suisse (Schweiz) AG
<b>Stratégie de placement</b>	Core
<b>Structure du fonds</b>	Ouvert
<b>Liquidité</b>	Trimestriel
<b>Expositions régionales</b>	Global (hors Suisse)
<b>Expositions sectorielles</b>	Logements, industrie/logistique, bureaux, ventes, autres
<b>Date de lancement</b>	Septembre 2017
<b>Devise</b>	CHF
<b>Couverture des risques de change</b>	Les investisseurs ont la possibilité d'investir dans un groupe d'investissement couvert ou non couvert
<b>Taux d'endettement</b>	Aucun endettement au niveau du groupe de placement
<b>TER KGAST (2022)</b>	1.08% – 1.79%
<b>Prochaine souscription/rachat</b>	«Closing»: 31 mars 2024 (valuta) Engagement de capital ferme/rachat: 11 mars 2024
<b>Souscription/rachat suivant(e)</b>	«Closing»: 30 juin 2024 (valuta) Engagement de capital ferme/rachat: 10 juin 2024
<b>Délai de préavis</b>	12 mois

## Chiffres clés du portefeuille

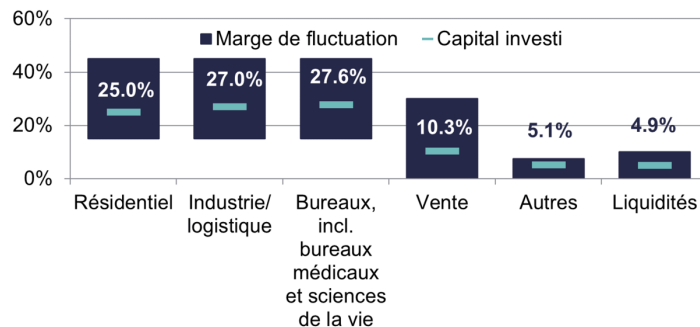
<b>Valeur totale des deux groupes d'investissement</b>	178.1
<b>Nombre de fonds (engagés)</b>	15
<b>Nombre de fonds (investis)</b>	14
<b>Nombre d'immeubles sous-jacents</b>	1702
<b>Valeur d'immeubles sous-jacents (en CHF mia.)</b>	91.8
<b>Occupation moyenne (en %)</b>	93.5
<b>WAULT (en années)</b>	5.2
<b>Endettement (% de la VBA)</b>	23.8

## Performance (Rendement net total)

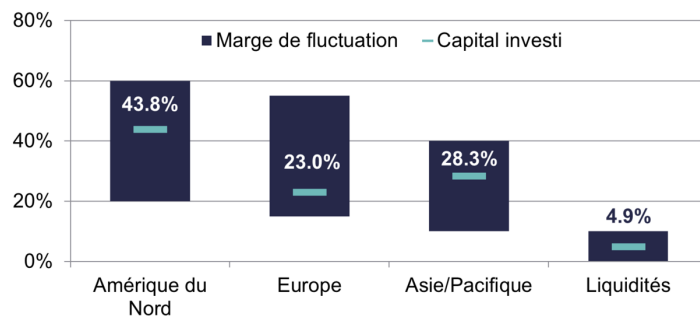


	YTD	3 m	1 an	3 ans (p.a.)	5 ans (p.a.)	Depuis le début p.a.)
<b>Classe A</b>	-18.79%	-8.96%	-18.79%	-3.93%	-3.23%	-2.94%
<b>Classe B</b>	-18.61%	-8.91%	-18.61%	-3.72%	-3.02%	-1.98%
<b>Classe X</b>	-18.26%	-8.81%	-18.26%	-3.31%	-2.60%	-1.58%

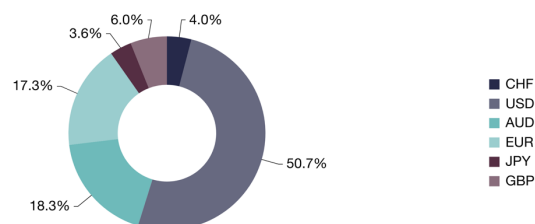
## Expositions sectorielles



## Expositions géographiques



## Devise



## SFP AST Global Core Property (Unhedged)

### Rapport de gestion du portefeuille T4 2023

#### Environnement actuel

Les perspectives économiques actuelles laissent présager plusieurs baisses de taux d'intérêt l'année prochaine, qui devraient débiter au deuxième trimestre, la BCE étant la première à agir. Ces projections dépendent de la poursuite de la décélération des mesures d'inflation vers les niveaux cibles et de l'affaiblissement des marchés du travail. Une plus grande clarté concernant ces réductions devrait donner un élan aux transactions immobilières, qui ont augmenté au cours du trimestre, ce qui indique un resserrement des attentes des acheteurs et des vendeurs en matière de prix. Malgré l'augmentation continue des rendements, les perspectives pour 2024 et les années suivantes restent positives. Les rendements immobiliers ont atteint des niveaux attrayants, offrant des écarts intéressants par rapport à d'autres classes d'actifs. En outre, les mises en chantier restent déflationnistes, en raison de l'augmentation des coûts de financement et de construction. Cela devrait limiter l'offre future dans les années à venir. Ces facteurs, associés à des fondamentaux immobiliers solides dans l'espace « core », offrent une opportunité d'entrée attrayante sur les marchés immobiliers internationaux.

#### Actualisation sectorielle

Le secteur du résidentiel est soutenu par des taux hypothécaires élevés, des prix de l'immobilier robustes et une croissance des salaires. L'offre reste nettement insuffisante en Europe et dans la région Asie-Pacifique, mais certains marchés américains connaissent un afflux d'offres, ce qui entraîne une modération de la croissance des loyers. Cette situation devrait avoir un impact à court terme. Les perspectives à plus long terme pour le secteur restent positives à l'échelle mondiale, car la baisse des mises en chantier devrait entraîner un déséquilibre dans la dynamique de l'offre et de la demande.

Le secteur de la logistique se caractérise par une croissance soutenue des loyers, due à une forte demande d'actifs modernes et bien situés. Alors que la croissance des loyers se normalise après avoir atteint des niveaux record, les taux d'occupation restent stables et se situent autour des moyennes historiques. Le secteur s'attend à être stimulé par la croissance prévue du commerce électronique et présente de solides opportunités de valorisation sur le marché. Dans l'ensemble, la logistique navigue dans un paysage où la dynamique de la demande évolue et s'adapte aux besoins changeants du marché.

Les immeubles de bureaux ont connu les taux de dépréciation les plus élevés au cours du trimestre, car ils ont dû faire face à des taux d'occupation plus élevés en raison de l'adoption généralisée du télétravail. Nous n'avons pas encore vu de signes encourageants aux États-Unis. Au niveau mondial, une divergence claire de la demande persiste entre le stock de premier ordre et le stock secondaire. L'Europe et la région Asie-Pacifique ont enregistré une plus grande résilience dans l'espace de bureaux que les États-Unis, attribuée à des taux plus faibles d'adoption du travail à domicile.

Les actifs du commerce de détail sont confrontés à un obstacle à long terme, à savoir l'augmentation du commerce en ligne. Si le secteur continue de présenter des rendements attrayants sur une base historique et relative, il est également exposé à une diminution de la croissance des salaires et de la demande des consommateurs. Néanmoins, l'offre limitée de nouveaux espaces devrait, au moins partiellement, atténuer l'impact potentiel de ces facteurs.

Les secteurs alternatifs ont affiché une surperformance soutenue au cours de ce ralentissement, particulièrement notable aux États-Unis, en raison de relations solides entre l'offre et la demande. Les secteurs des logements pour étudiants et pour personnes âgées ont enregistré une forte croissance des loyers en 2023. Les secteurs du self-stockage, des bureaux médicaux et des sciences de la vie ont connu une légère hausse de l'occupation au cours de l'année, mais cette tendance devrait s'inverser en raison du nombre limité de projets de développement. En outre, les taux d'occupation dans ces trois sous-secteurs sont supérieurs aux moyennes historiques, les bureaux médicaux enregistrant une forte croissance des loyers.

#### Actualisation régionale

##### Amérique du Nord:

GCP était investi dans six fonds aux États-Unis à la fin du quatrième trimestre 2023, pour lesquels les rendements totaux nets ont été compris entre -3.4% et -5.2% au cours du trimestre. Le fonds immobilier alternatif américain a réalisé le rendement trimestriel le plus élevé, grâce à la forte demande pour ses secteurs cibles et à la croissance continue des loyers, qui ont permis de compenser la baisse des rendements. Par exemple, son portefeuille de logements pour étudiants a connu une croissance des loyers de 8% en 2023. Le rendement le plus faible a été enregistré par le fonds résidentiel spécialisé alors que les évaluateurs ont commencé à faire passer les taux plafonds au-dessus de 5%. Une vague d'offres résidentielles en voie d'achèvement sur les marchés de la « sunbelt » américaine a fait passer le pouvoir des propriétaires aux locataires. Malgré cela, les mises en chantier ont considérablement diminué, ce qui devrait limiter l'offre à l'avenir et rééquilibrer le pouvoir de négociation en faveur des propriétaires.

##### Europe:

GCP était investi dans quatre fonds en Europe à la fin du quatrième trimestre 2023, pour lesquels les rendements totaux nets étaient compris entre -2.3% et -6.7% sur le trimestre. Le fonds résidentiel britannique a une nouvelle fois obtenu les rendements trimestriels les plus élevés de notre portefeuille européen en raison d'une expansion des rendements plus faible et d'une forte croissance des loyers. Le portefeuille du fonds a maintenu son taux d'occupation élevé de 97% et le gestionnaire continue de pousser les niveaux des loyers principaux. De plus, le marché résidentiel britannique est toujours caractérisé par une offre nettement insuffisante. Un fonds paneuropéen diversifié a enregistré la plus faible performance ce trimestre, attribuée aux actifs de bureaux à Paris et Munich, pour lesquels les loyers attendus ont été réduits par les évaluateurs. Les secteurs résidentiel et logistique ont enregistré des niveaux de dépréciation plus faibles. Le secteur de la vente au détail a connu une nouvelle hausse des rendements, qui a toutefois été contrebalancée dans certains cas par des locations positives et une révision à la hausse des valeurs locatives attendues.

##### Asie-Pacifique:

Le groupe était investi dans quatre fonds de la région Asie-Pacifique à la fin du quatrième trimestre 2023, pour lesquels les rendements totaux nets en devise locale étaient compris entre -0.1% et -1.9% pour le trimestre. Un fonds diversifié pan-Asie-Pacifique a réalisé le meilleur rendement pour le trimestre. Le fonds a enregistré une solide croissance des loyers de 4.4% pour un actif logistique au Japon et un actif commercial en Corée du Sud. Cette croissance, ainsi qu'une croissance plus légère des loyers sur d'autres actifs, ont presque compensé la baisse des rendements, qui a été principalement observée sur les actifs de bureaux en Australie. Un autre fonds diversifié pan-Asie-Pacifique ont réalisé les rendements les plus faibles au quatrième trimestre, en raison de l'expansion du capital et des taux d'actualisation. Une légère dépréciation a généralement été observée dans les secteurs traditionnels et de la santé.

## Performance

SFP AST Global Core Property a réalisé des performances totales nettes de -8.96 % (classe A), -8.91 % (classe B) et -8.81 % (classe X) pour le quatrième trimestre 2023. L'impact du taux de change a été d'environ -5.58 % pour le trimestre.

## Initiatives de portefeuille

Au cours du trimestre, nous nous sommes engagés dans un fonds logistique européen et notre capital a été appelé au premier trimestre 2024. Nous cherchons à profiter du portefeuille de haute qualité du fonds et de son fort potentiel de loyers futurs. Les prévisions à long terme pour le secteur européen de la logistique sont favorables, en raison des faibles niveaux d'inoccupation, de la croissance attendue du commerce électronique et de la forte demande d'espaces modernes et bien situés. Ces facteurs, associés au niveau de prix attractif du secteur, devraient stimuler les rendements futurs. Nous avons procédé à des rachats dans deux fonds paneuropéens diversifiés dans le but d'optimiser notre combinaison de fonds diversifiés et de fonds spécialisés par secteur et d'augmenter nos allocations à la logistique, au résidentiel et aux alternatives dans notre portefeuille européen. Nous évaluons actuellement les opportunités dans le secteur de la logistique dans la région APAC et dans les secteurs alternatifs en Europe.

## Conclusion

Malgré l'ajustement substantiel des valorisations immobilières internationales dû à la hausse des taux d'intérêt, l'immobilier de base a conservé ses fondamentaux robustes, marqués par des profils de financement et de location solides. En outre, les coûts de construction et de financement élevés continuent de freiner les mises en chantier, et cette tendance devrait faire grimper les prix de l'immobilier et les loyers dans les années à venir. De plus, les baisses de taux d'intérêt prévues devraient catalyser le début d'un nouveau cycle immobilier en 2024. Il s'agit donc d'une fenêtre d'entrée opportune pour exploiter les rendements immobiliers à des niveaux jamais atteints depuis la crise financière mondiale.

## Informations complémentaires

Le prospectus du groupe de placement a été mis à jour en janvier 2024. Cette version peut être consultée et téléchargée à l'adresse suivante [SFP AST Global Core Property Unhedged](#)

**SFP AST Global Core Property (Unhedged)**Classe A - 780.15 / Classe B - CHF 804.47 / Classe X - CHF 817.82

---

---

**Head Client Relationship Management & Marketing**Dr 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 (DIC) 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.