

Swiss Finance & Property Group SA - Forte demande, agios à un niveau record

09/07/2021 - Nicolas Di Maggio - SFP - Swiss Finance & Property Group AG



Le premier semestre 2021 a été extrêmement positif pour les investissements immobiliers indirects. La demande reste très forte et les émissions du premier semestre ont été très bien accueillies par le marché. En conséquence, la capitalisation boursière de l'indice SWIT des fonds immobiliers a dépassé CHF 60 milliards pour la première fois de son histoire.

Revue du marché

L'indice du fonds a clôturé à un nouveau sommet historique, alors qu'il était encore légèrement dans le rouge à la fin du mois de mai. Avec une performance de +6.73%, l'indice a dépassé les prévisions faites en début d'année. Avec une augmentation du niveau de l'agio à 45.6%, les fonds se sont encore davantage éloignés de la performance immobilière.

Au cours du premier semestre, le Procimmo Swiss Commercial Fund (Procimmo 2) a été introduit en bourse avec succès, les fonds Realstone Development et Realstone Swiss Property ont fusionné et plusieurs fonds à vocation résidentielle ont émis de nouvelles parts, comme l'UBS Property Fund - Léman Residential « Foncipars », les SF Sustainable Property Funds, Immo Helvetic, Solvalor 61 et Good Buildings Swiss Real Estate Fund.

Avec une performance de +4.21%, les sociétés immobilières ont connu une évolution plus équilibrée au cours du semestre. Bien que l'indice REAL des sociétés immobilières ait terminé le premier semestre légèrement derrière l'indice des fonds immobiliers, sa progression semble plus durable que celle des fonds immobiliers ou des marchés des actions et reflète mieux les performances immobilières sous-jacentes.

Au début de l'année, l'appétit des investisseurs pour le risque était manifeste. Cela s'est traduit par une hausse de plus de 15% de l'indice des actions suisses SPI, de plus de 20% de l'indice des actions américaines SPX ou de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed des sociétés immobilières mondiales en CHF et par une nouvelle baisse des primes de risque pour les obligations au fil du temps. D'un autre côté, les quelques périodes de consolidation ont été plutôt positives pour les sociétés immobilières suisses, ce qui suggère qu'elles peuvent à nouveau réaliser de bonnes performances dans un environnement plus volatil.

Tant pour les fonds d'investissement que pour les sociétés immobilières, on constate une grande dispersion des performances, qui dépasse 20% selon les titres. Cette volatilité s'explique par les différents secteurs et résultats individuels, mais aussi par le marché des capitaux et les changements d'indice, qui ont vu les fonds Swiss Life Swiss Property et Rothschild Real Estate SICAV entrer dans le top 10, poussant Immofonds et Swisscanto IFCA hors de l'indice RE Selected NAV.

Du côté des titres non cotés, les performances depuis le début de l'année ont été solides. A la fin du mois de mai, les fonds étaient largement en avance sur leurs

homologues cotés en bourse et ont perdu un peu de leur avance à la fin du mois de juin suite à la forte hausse des investissements cotés.



Perspectives

Fin juin, l'indice SWIIT des fonds immobiliers a atteint un nouveau sommet historique. Le rendement direct tombe donc logiquement à 2.26% avec une distribution opérationnelle de 97.9% et sur la base d'un niveau moyen d'agio de 45.6%.

Sur le marché de l'immobilier direct, il n'est plus rare de voir des transactions, dans des emplacements de premier ordre, avec des rendements nets proches ou inférieurs à 2%. Cela offre encore une prime par rapport aux emprunts de la Confédération qui se situe toujours au-dessus de la moyenne des 30 dernières années. Par conséquent, le marché de l'immobilier indirect devrait voir les VNI augmenter à nouveau en 2021, ce qui favorisera le rendement pour les investisseurs.

L'activité du marché des capitaux restera très dynamique dans les mois et les trimestres à venir. CS REF Interswiss, Rothschild Real Estate SICAV et Baloise Swiss Property se sont déjà positionnés pour une nouvelle émission au troisième trimestre.

Pour 2022, un seul événement établira à lui seul un record pour le marché des fonds immobiliers. Le Credit Suisse a annoncé qu'il allait coter le fonds CS 1a Immo PK, qui était jusqu'à présent réservé aux fonds de pension. Si l'on ne tient compte que de l'actif net, il aurait désormais une pondération de plus de 5% dans l'indice de référence. Même avec un faible niveau d'agio, le CS 1a Immo PK ne devrait pas avoir de mal à atteindre la deuxième place de l'indice avec une capitalisation boursière de plus de CHF 4 milliards.

Aujourd'hui, il s'agit d'équilibrer les risques entre un secteur résidentiel qui bat tous les records et dont le rendement du dividende est proche de 2%, des fonds mixtes qui offrent une meilleure liquidité mais au prix d'une prime élevée, et des fonds axés sur les secteurs commerciaux qui ont nettement sous-performé ces trois dernières années.

La meilleure performance au cours des six premiers mois de l'année a été réalisée par le fonds CS REF Hospitality. Cela montre qu'aucun secteur de l'industrie immobilière ne peut être ignoré dans la situation actuelle.

D'autres segments du marché ont moins progressé et offrent des valorisations comparativement attrayantes. Il s'agit, d'une part, des sociétés immobilières avec un rendement direct de 3.3% et une prime moyenne de 21.7% et, d'autre part, des fonds non cotés avec un rendement direct de 2.8% et un niveau de prime de seulement 12%.



Nicolas Di Maggio

Head Asset Management et Co-CEO



Swiss Finance & Property Group

Nicolas Di Maggio a été nommé à la direction de Swiss Finance & Property Funds AG en tant que responsable des investissements indirects en novembre 2017 et est responsable du développement des affaires pour les investissements indirects de Swiss Finance & Property AG depuis janvier 2019. En 2020 il devient Co-CEO de SFP AG.

Auparavant, il a géré des mandats immobiliers indirects à la Banque Cantonale Vaudoise pendant plus de 10 ans.

Il est Certified International Investment Analyst (CIIA) et titulaire d'un Master en Science économique avec spécialisation en Management de l'Université de Lausanne, Faculté des hautes études commerciales (HEC).

Swiss Finance & Property Group SA

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

+ 41 43 344 61 31

info@sfp.ch

<https://www.sfp.ch/fr/>