SYNCHRONY Funds®
made in Switzerland

BCGE

Synchrony Swiss Real Estate Indirect Fund 3ème trimestre 2025

Faits marquants

Après les deux premiers trimestres de l'année sur les chapeaux de roues, l'immobilier indirect suisse lève le pied avec une performance totale de +0.5% au T3 pour l'indice SREAL. La BNS calme également le jeu en septembre en maintenant son taux directeur à 0%. En revanche, difficile de calmer les ardeurs des gestionnaires immobiliers qui continuent de lever du capital à un rythme effréné. Les CHF 4.5 Ma de capitaux levés sont franchis au 30.09, avec également plusieurs nouveaux produits lancés, 2 cotations à la SIX en attendant encore 2 autres au T4 2025. Au total nous devrions dépasser allègrement les CHF 6 Ma d'ici la fin de l'année. Un record.

D'un point de vue fondamental, on observe désormais à nouveau une baisse des taux d'actualisation et des réévaluations positives des portefeuilles immobiliers à l'actif des bilans au 30.06.2025, après avoir constaté l'effet inverse en 2023-2024. Au niveau des résultats cash-flow, l'indexation des loyers procure une augmentation du chiffre d'affaires retardée dans le temps et qui est cette fois-ci répercutée dans les états financiers. La baisse des taux et donc des coûts de financement finit de parachever l'augmentation des bénéfices/action, une bonne nouvelle qui remonte en général le rendement total des actifs. Néanmoins, l'année 2025 signe une décrue de la croissance soutenue des loyers observée en 2023 et 2024. Dans tous les résultats publiés, on note également une légère augmentation de la vacance locative, à des niveaux toujours très bas cependant.

Asset Management - Quai de l'Ile - 1204 Genève - Tél. +41 (0)58 211 21 00

Ce document est une fiche trimestrielle de marketing. Les informations contenues dans ce document s'appuient sur des données et statistiques dignes de foi. Les performances mentionnées sont communiquées à titre indicatif sans garantie pour l'avenir. La performance passée ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future et ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Elles ne sauraient engager la responsabilité, ni de la Banque Cantonale de Genève, ni du Groupe BCGE. Les rapports annuels et semestriels, les prospectus avec contrats de fonds intégrés de même que les documents d'informations clés pour l'investisseur des fonds de placement gérés ou distribués par la BCGE peuvent être obtenus gratuitement auprès de la BCGE, Genève, ou auprès de la direction de fonds GERIFONDS SA (www.gerifonds.ch).

Pour les titres immobiliers cotés à la SIX, l'année 2025 continue de tourner à l'avantage des actions immobilières, mais le tableau reste plus contrasté qu'au 30.06.2025 dernier. Elles perdent effectivement -3.5% sur le T3 2025. Ainsi, au 30 septembre dernier les fonds cotés émargent à +5.3% YTD pour un agio de 33.5% tandis que les actions immobilières finissent à +14.4% YTD pour un agio de 18.9%. La dichotomie persiste entre actions immobilières commerciales plébiscitées tandis que les actions immobilières résidentielles continuent à afficher des agios largement plus bas. Chez les fonds cotés c'est l'inverse: seuls les fonds mixtes et résidentiels tirent leur épingle du jeu en bourse!

Pour l'immobilier non coté (OTC ou NAV), l'arrêt des dévaluations d'actifs renforce les ROE et devrait permettre à l'indice KGAST de dépasser les 4% pour l'année 2025. Il s'établit à 2.7% à la fin août en YTD, la dernière valeur publiée.

Performance

Au troisième trimestre, le fonds Synchrony Swiss Real Estate indirect réalise une performance de -0.2% dans sa classe I contre +0.5% pour son indice de référence. A la fin du trimestre et en YTD, il finit à +7.4% contre +7.5% pour son indice de référence SXI Real Estate Broad TR.

Du point de vue de l'allocation par type, la surpondération dans les actions immobilières nous a aidé, ainsi qu'un bon effet de sélection. Du point de vue des secteurs, c'est aussi notre légère surexposition au secteur commercial qui s'est avérée positive. Enfin, la poche de fonds non-cotés joue également positivement sur la performance. En revanche l'effet de sélection des différents fonds immobiliers cotés joue négativement sur l'attribution de performance.

Concernant les performances individuelles, les principaux contributeurs ont été le fonds non-coté Swiss Prime Solutions Commercial (+11.6%), suivi des sociétés Intershop (+28.7%), Mobimo (+15.4%) et Allreal (+17.0%), et enfin le fonds Immofonds (+12.4%). A l'inverse le fonds a souffert de sa sous-exposition à Solvalor 61 (+13.9%) et à UBS Sima (+5.7%), de son exposition à la société Sika (-16.6%) et de sa surexposition à Schroder ImmoPlus (-1.9%).

Activité de gestion

En septembre, nous prenons quelques bénéfices sur la Sicav ERRES Swiss ainsi que Schroder ImmoPlus. Nous réinvestissons le surplus et les liquidités dans Procimmo Sicav Industrial, UBS Sima, UBS Anfos, Swiss Prime Site AG et PSP Swiss Property AG.

Nous restons très sélectifs sur les nombreuses augmentations de capital en cours. En juillet nous participons à l'augmentation de capital de la Sicav ERRES Swiss.

Positionnement du portefeuille

Le portefeuille est concentré autour de 25 titres sélectionnés à partir de notre analyse interne. Nous investissons uniquement dans des véhicules de qualité avec des actifs bien placés, une réserve de valeur mais aussi de revenus locatifs. Le niveau de dividende et son potentiel futur sont un élément déterminant de notre analyse. Une petite poche d'immobilier non-coté permet également de baisser la volatilité du portefeuille qui reste en dessous de son indice de référence. Le fonds affiche ainsi un *active share* de 33.5% par rapport à son indice de référence. Le *bêta ex-ante* est de 0.99 et la *tracking error ex-ante* de 1.6%.

Ce document est une fiche trimestrielle de marketing. Les informations contenues dans ce document s'appuient sur des données et statistiques dignes de foi. Les performances mentionnées sont communiquées à titre indicatif sans garantie pour l'avenir. La performance passée ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future et ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Elles ne sauraient engager la responsabilité, ni de la Banque Cantonale de Genève, ni du Groupe BCGE. Les rapports annuels et semestriels, les prospectus avec contrats de fonds intégrés de même que les documents d'informations clés pour l'investisseur des fonds de placement gérés ou distribués par la BCGE peuvent être obtenus gratuitement auprès de la BCGE, Genève, ou auprès de la direction de fonds GERIFONDS SA (www.gerifonds.ch).

Nous maintenons une surpondération dans le secteur de l'immobilier commercial et avons également un léger biais géographique sur la suisse romande. Nous favorisons également les actions immobilières au détriment des fonds immobiliers cotés.

Ce document est une fiche trimestrielle de marketing. Les informations contenues dans ce document s'appuient sur des données et statistiques dignes de foi. Les performances mentionnées sont communiquées à titre indicatif sans garantie pour l'avenir. La performance passée ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future et ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Elles ne sauraient engager la responsabilité, ni de la Banque Cantonale de Genève, ni du Groupe BCGE. Les rapports annuels et semestriels, les prospectus avec contrats de fonds intégrés de même que les documents d'informations clés pour l'investisseur des fonds de placement gérés ou distribués par la BCGE peuvent être obtenus gratuitement auprès de la BCGE, Genève, ou auprès de la direction de fonds GERIFONDS SA (www.gerifonds.ch).