Faits marquants

Le troisième trimestre a été marqué par une forte dégradation du sentiment sur les marchés immobiliers cotés. Le retour des craintes inflationnistes au niveau mondial, accompagné d'une remontée des taux directeurs aux États-Unis et en zone euro, a pesé sur l'appétit des investisseurs pour les actifs immobiliers. La Banque nationale suisse a toutefois maintenu son taux directeur à 0% lors de sa réunion du 24 septembre.

À cette pression macroéconomique s'est ajoutée l'incertitude liée au projet de révision de la Lex Koller, accentuant la pression sur le segment immobilier coté. Cette combinaison s'est traduite par une forte compression des agios, passés de 37,4% à fin 2025 à 27,5% à fin septembre. À fin septembre, les actions immobilières suisses affichent une performance de -0,32 %, tandis que les fonds immobiliers cotés reculent de -2,97 %. L'indice global SREAL, qui regroupe les deux segments, affiche une baisse de -2,16 %. Les fondations d'investissement non cotées restent nettement plus résilientes, avec une progression de l'indice KGAST de +3,56 % à fin août.

Cette évolution contraste fortement avec celle du marché immobilier physique. Les volumes de transactions demeurent élevés et les prix des immeubles résidentiels continuent de progresser, dans un contexte de taux de vacance toujours très bas. Le marché primaire reste également particulièrement dynamique, avec environ CHF 6 milliards d'émissions de capital à fin septembre, laissant envisager un niveau annuel proche, voire supérieur, au record de CHF 9 milliards atteint en 2025.

Les fondamentaux des portefeuilles immobiliers demeurent par ailleurs favorables. Les taux d'escompte retenus dans les bilans des véhicules immobiliers ont généralement diminué d'environ 5 points de base, soutenant ainsi les valeurs immobilières et les résultats non réalisés. Le contraste entre la correction des valorisations boursières et la stabilité des fondamentaux immobiliers s'est donc fortement accentué au cours du trimestre.

Performance

Au terme du troisième trimestre 2026, le fonds Synchrony Swiss Real Estate Indirect réalise une performance de -3,06% dans sa classe I, contre -2,15% pour son indice de référence, le SXI Real Estate Broad.

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 Synchrony Asset Management, 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 Synchrony Asset Management peuvent être obtenus gratuitement auprès de Synchrony Asset Management, ou auprès de la direction de fonds GERIFONDS SA (www.gerifonds.ch).

La sous-performance relative de -0,91 point provient principalement de l'effet de sélection. La surpondération des actions immobilières a en revanche contribué positivement dans un environnement où ce segment a mieux résisté que les fonds immobiliers cotés. La poche non cotée a également apporté une contribution positive, tandis que la position des liquidités a eu un effet favorable.

Au niveau des titres, la sélection a notamment été pénalisée par Mobimo (-7,8%), Intershop (-2,6%) et Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (-3,9%). À l'inverse, PSP Swiss Property (+2,0%) et Investis (+0,9%) ont contribué positivement. La sélection au sein des fonds immobiliers cotés a globalement pesé sur la performance, notamment via UBS Foncipars (-6,2%), UBS Swissreal (-7,4%) et Edmond de Rothschild Real Estate SICAV Swiss (-6,2%).

Activité de gestion

Au cours du troisième trimestre, nous avons pris des bénéfices sur Mobimo et soldé notre position dans Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial. Nous avons parallèlement initié une position dans EPIC Suisse, dont le profil nous paraît particulièrement intéressant dans le contexte actuel.

Nous avons également poursuivi le renforcement de certaines convictions, notamment Intershop et PSP Swiss Property. Ces deux sociétés bénéficient d'une forte qualité de portefeuille et d'une exposition à des actifs bien situés, tout en offrant selon nous un potentiel de création de valeur intéressant à long terme.

Ces arbitrages traduisent notre volonté de profiter de la forte correction des valorisations du marché coté tout en restant sélectifs sur la qualité des actifs et la capacité des véhicules à maintenir une croissance durable de leurs revenus.

Positionnement du portefeuille

Le portefeuille demeure concentré autour de 24 véhicules immobiliers de qualité, avec une préférence maintenue pour les actions immobilières, qui représentent 34,5% du portefeuille contre 25,5% pour l' indice. Les fonds immobiliers cotés représentent 59,0% du portefeuille contre 73,8% pour l'indice.

Nous conservons ainsi une exposition significative aux actifs immobiliers physiques tout en privilégiant les véhicules offrant selon nous le meilleur potentiel de création de valeur à long terme. Le fonds présente un active share de 36,1%, un bêta ex ante de 0,97 et une tracking error ex ante de 1,66%, pour une volatilité ex ante de 12,4%, légèrement inférieure à celle de l'indice.

La forte compression des agios observée depuis le début de l'année a sensiblement amélioré les niveaux de valorisation du marché coté. Dans un contexte où les fondamentaux immobiliers restent solides, nous conservons une approche sélective, en privilégiant les véhicules bénéficiant d'actifs bien situés, de revenus locatifs durables et d'un potentiel de création de valeur à long terme.

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 Synchrony Asset Management, 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 Synchrony Asset Management peuvent être obtenus gratuitement auprès de Synchrony Asset Management, ou auprès de la direction de fonds GERIFONDS SA (www.gerifonds.ch).

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 Synchrony Asset Management, 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 Synchrony Asset Management peuvent être obtenus gratuitement auprès de Synchrony Asset Management, ou auprès de la direction de fonds GERIFONDS SA (www.gerifonds.ch).