

Flash info 23 mars 2020

SwissLife Dynapierre

Swiss Life Asset Managers France



Ce document promotionnel est destiné à des investisseurs non-professionnels au sens de la Directive MIF

Dans le contexte sanitaire, économique et financier actuel, nous tenons à vous informer des évolutions récentes concernant les investissements en immobilier de notre OPCI SwissLife Dynapierre.

Les investissements en immobilier

Dans un contexte où les bourses mondiales sont particulièrement affectées différents éléments sont à prendre en compte en immobilier :

Le marché de l'investissement

Après plus de 10 ans d'expansion, le marché de l'investissement devrait connaître une période attentiste légitime face à l'évolution encore incertaine de la gestion de la pandémie et des mesures économiques qui en découleront. Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact dépendra de l'amplitude et de la durée du choc (récession technique ou plus). La dynamique doit se penser à long terme et non pas à chaud. Forcément, en assurant aux entreprises de passer le cap et en les aidant à renouer avec un sentier de croissance, l'immobilier d'entreprise en bénéficiera.

La valorisation des actifs immobiliers et des fonds d'investissement

Dans ce contexte attentiste, il pourrait y avoir dans les prochains mois une révision des valeurs vénales des actifs immobiliers. Néanmoins, celle-ci semblerait être limitée par rapport à la décote des marchés financiers.

Les valeurs locatives

A l'avenir pour analyser l'impact sur les loyers, il faudra distinguer les locataires en fonction de leur typologie qui sera plus ou moins affectée par l'économie mondiale, et également distinguer les immeubles en fonction de leur nature : bureaux, commerces, services, hôtels et logistique.

Quelles conséquences sur l'OPCI SwissLife Dynapierre ?

Depuis 2016, l'OPCI SwissLife Dynapierre s'emploie à acheter des actifs situés dans les grandes métropoles européennes. Le fonds a aussi accordé une place très importante au marché le plus profond et le plus liquide : l'immobilier de Bureaux en France et en Europe. Il a également diversifié la typologie de ses actifs en investissant dans des commerces situés dans les quartiers centraux des grandes villes européennes et dans le secteur de l'hôtellerie pan-européenne permettant de s'adresser à une clientèle à la fois business et touristique.

Bien sûr des questions peuvent d'ores et déjà se poser quant à la solvabilité de certains locataires. Néanmoins, nos équipes ont toujours sélectionné des emplacements exploités par des très grands groupes internationaux. Cette stratégie de diversification géographique et sectorielle a pour objectif de limiter les impacts des mouvements économiques. Mais en cette période de gravité, il ne faut pas hiérarchiser les pays d'Europe et leurs marchés immobiliers car nous manquons à ce jour de recul : il faut s'inscrire dans l'action et la responsabilité collectives avec une vision européenne sur une classe d'actif qui se gère avec une durée longue.

Enfin, au 28 février 2020, la poche financière est toujours majoritairement composée de liquidités (36,44% de l'actif brut), faiblement exposée aux foncières cotées (2,45% de l'actif brut), et aux OPCVM (2,67% de l'actif brut). Le fonds devrait être en conséquence légèrement impacté dès la prochaine VL par la forte baisse observée sur les marchés financiers plus particulièrement sur les foncières cotées.

De façon immédiate :

- Le fonds n'a pas connu de dépréciation à ce jour sur ses investissements immobilier principalement de type « core » et l'impact est faible sur sa poche financière, majoritairement investie en liquidités. Sa performance depuis le début de l'année et arrêtée au 13 mars est toujours positive.
- A ce jour, nous n'avons subi aucun retard de facturation sur les loyers et les encaissements ont été conformes à nos prévisions et engagements à fin février 2020.
- Au 20 mars, le fonds n'a subi strictement aucun rachat inhabituel.

Les perspectives à moyen terme :

- Sur la **valorisation** les risques de dépréciation existent d'ici la fin d'année mais la baisse semble à ce jour limitée compte tenu des prix actuels et de la demande effective.
- Sur les **valeurs locatives**, des inconnues persistent :
 - En fonction des annonces du gouvernement et de leur mise en application ;
 - En fonction de la conjoncture globale et de la capacité des locataires à honorer leurs engagements.

Pour finir, des difficultés temporaires pourraient bien sûr apparaître concernant la gestion locative. Nos équipes feront tout leur possible pour maintenir le niveau actuel des loyers mais en tant que société de gestion nous devons aussi rester attentifs et solidaires quant à l'aide que nous pourrions apporter à l'économie et à nos locataires.

Enfin et quel que soit l'avenir de l'économie mondiale dans les prochains mois, nous restons intimement convaincus que les marchés immobiliers « core » conserveront leur capacité à encaisser les chocs structurels et à reprendre leur progression dans la prochaine phase de relance économique.

L'ensemble de notre équipe commerciale reste à votre disposition pour vous apporter des réponses à vos questions.

N'hésitez pas également à contacter notre service clients par mail partenaires@swisslife-am.com ou par téléphone au 01 45 08 79 70.

Avertissements :

Les opinions et analyses exprimées sont celles de Swiss Life Asset Managers France à la date de diffusion du document et sont susceptibles de changer à tout moment. Elles sont fournies exclusivement à titre informatif et ne constituent ni un conseil, ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments, valeurs, marchés ou secteurs qui y sont traités.

Les performances passées ne présument en rien des performances actuelles ou futures. En aucune façon elles ne constituent une garantie de performance ou de capital futurs. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. L'OPCI SwissLife Dynapierre étant investi majoritairement en immobilier, il est considéré comme peu liquide.

Swiss Life Asset Managers France recommande donc de conserver les actions pendant une période d'au moins 8 ans et ne garantit pas le capital investi (risque de perte en capital). Pour plus d'information nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet : fr.swisslife-am.com.

Swiss Life Asset Managers France ne saurait être tenue pour responsable de toute décision d'investissement qui serait prise sur la base de ces avis. Tout investissement comportant des risques spécifiques, chaque investisseur doit se rapprocher de son conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement et sur leur adéquation avec sa situation personnelle et son profil investisseur.