

1er semestre 2019

InFocus

Aberdeen Standard European Balanced Property Fund

Principales caractéristiques

Le fonds investit dans des actifs immobiliers de qualité à travers l'Europe

Il affiche un profil de rendement attrayant

Fonds noté « Green Star » pour sa performance environnementale

Une présence mondiale mais une expertise locale



Gert-Jan Kapiteyn
Fund Manager

Le fonds Aberdeen Standard European Balanced Property Fund est un fonds stratégique à capital variable conçu pour les investisseurs institutionnels souhaitant investir dans l'immobilier commercial, de bureaux, industriel et logistique au sein de la zone euro. Le fonds privilégie les actifs immobiliers peu risqués et générant des revenus qui recèlent un potentiel de croissance.

Le fonds investit dans des biens immobiliers qui, selon nous, lui permettront d'atteindre son objectif de performance à long terme tout en évitant un niveau de risque excessif.

Le fonds vise un objectif de performance absolue à long terme qui se décompose en un objectif de rendement des dividendes de 4,5 % par an et en un objectif de performance totale de 6,5 % par an. Sa performance est analysée face à celle de l'indice MSCI/IPD Pan-European Property Funds Index (PEPFI).

Gert-Jan Kapiteyn, gérant du fonds, répond ici à certaines questions clés concernant le fondement de la stratégie, les avantages qu'elle offre et les marchés sur lesquels elle investit.

Q : Pourquoi investir dans l'immobilier européen ?

R : La diversité des marchés en Europe, qui s'accompagne de grandes disparités sur le plan social, économique, politique, réglementaire, législatif et financier, se traduit généralement par une forte dispersion des rendements. La région offre un large spectre d'opportunités et un potentiel de performances élevées

si l'on sélectionne les actifs de façon judicieuse et que l'on respecte le bon timing. Nous estimons qu'une sélection de titres judicieuse combinée à la capacité de créer de la valeur ajoutée grâce à la gestion active, peuvent générer d'excellentes performances, même dans des économies affaiblies ou dans des marchés en difficulté.

Q : Quels avantages présente ce fonds d'investissement ?

R : Il s'agit d'un fonds diversifié sur le plan sectoriel et géographique, dont la sélection de titres repose sur une approche bottom-up. Le fonds affiche un faible taux de vacance de 1,7 %¹ et une durée moyenne pondérée des baux non échus (DMPBNE) de 9,5 ans².

Le fonds est géré par une équipe expérimentée basée en Europe, et bénéficie également de l'appui d'une équipe de plus de 270¹ professionnels de l'immobilier répartis à travers le monde. Ils possèdent un réseau de contacts étendu au niveau régional, et leur présence sur le terrain leur octroie une connaissance approfondie des conditions de marché locales. Nous adoptons une approche globale, que nous mettons en œuvre à l'échelle locale.

Q : Où se situent selon vous les opportunités d'investissement sur le marché européen ?

R : Nous ne rentrons pas dans des généralisations par pays ou par secteur car chaque bien immobilier est différent. Nous évaluons chacun d'entre eux au cas par cas, compte tenu de l'importance de la sélection de titres et de la forte divergence de la performance des actifs au sein d'un même pays.

Sur le plan sectoriel, les actifs logistiques de qualité supérieure et les biens industriels multi-locataires situés dans des zones urbaines où l'offre est limitée restent intéressants. Nous apprécions aussi beaucoup les supermarchés qui offrent des flux de revenus à long terme et les centres commerciaux dominants et bien implantés.

¹ Source : Aberdeen Standard Investments, 31 décembre 2018.

² Source : Aberdeen Standard Investments, 4,7 % par an sur les cinq dernières années par rapport à l'indice IPD/PEPFI Balanced Funds (2,9 %) au 31 décembre 2017.

Il s'agit d'un objectif de performance interne à la date de ce document. Cet objectif n'est pas fondée sur les performances passées, et peut être sujet à changement et ne peut être garanti.

Les parcs d'activité commerciale, où l'on retrouve des enseignes de mode et des offres de restauration proposent des loyers plus abordables et des espaces plus rentables que les centres commerciaux des centres-villes. Les parcs d'activité commerciale peuvent également offrir des services permettant aux consommateurs de retirer leurs achats effectués sur Internet (« click-and-collect »), grâce à leur accessibilité et à un stationnement gratuit et abondant.

Q : Comment intégrez-vous les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion immobilière ?

R : Nous sommes convaincus que les opportunités offertes par la prise en compte des critères ESG peuvent aboutir à des résultats à long terme positifs pour nos clients, tout en maintenant une exposition limitée aux risques. C'est pourquoi nous intégrons les critères ESG dans notre processus de décision d'investissement et nos procédures de gouvernance.

Nous sommes convaincus que cette démarche nous aide à maximiser la performance de nos actifs, à générer des avantages socio-économiques et à réduire l'exposition aux risques environnementaux. Notre approche s'appuie sur un certain nombre de priorités stratégiques, et notamment :

- La satisfaction des occupants – santé, bien-être et productivité
- L'épuisement des ressources – utilisation rationnelle des matériaux et de l'eau
- Le changement climatique – faibles émissions de carbone, efficacité énergétique et résistance au changement
- Les avantages socio-économiques – mesure de l'impact positif de nos investissements

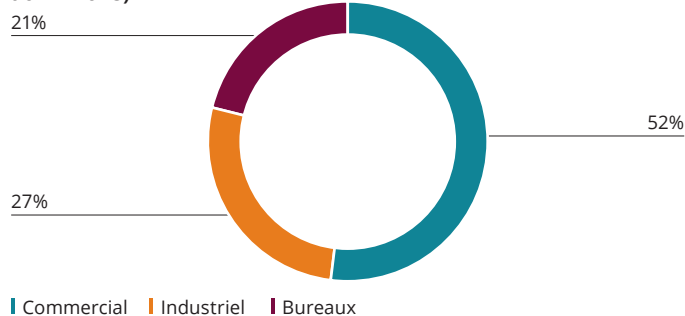
Le fonds est noté 4 étoiles (sur 5) par l'agence Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Q : Quels sont les principaux facteurs de risque dont vous tenez compte ?

R : Nous gérons les risques, pas les performances du marché. Pour ce faire, nous maintenons un faible niveau d'endettement au sein du fonds, ce qui contribue à minimiser la volatilité. Nous sommes également attentifs à l'obsolescence des biens que nous détenons en portefeuille. Il peut s'agir de l'usure générale au fil du temps ou de changements par rapport aux normes de construction du bâtiment, en raison des nouvelles technologies qui pourraient rendre un bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné. Des bâtiments modernes et efficaces ont tendance à attirer les meilleurs clients, ce qui se traduit par des revenus locatifs plus sécurisés. Les autres facteurs de risque que nous surveillons sont notamment le risque de liquidité, le risque lié à l'emplacement, aux défauts de paiement des loyers, au déclin des loyers, aux changements fiscaux ou réglementaires et aux caractéristiques d'échéance des baux.

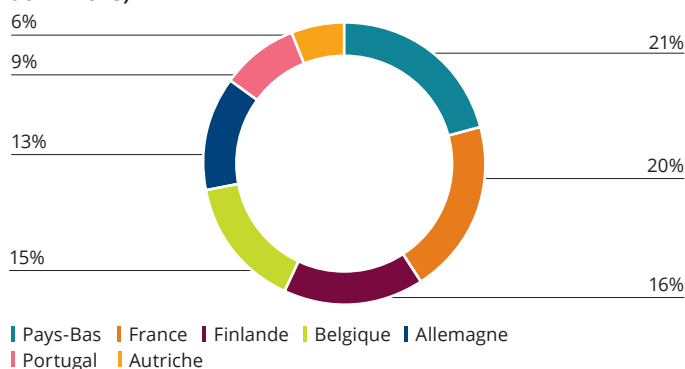
« Il s'agit d'un fonds diversifié sur le plan sectoriel et géographique, dont la sélection de titres repose sur une approche bottom-up ».

Répartition sectorielle du portefeuille (en % de la valorisation du T4 2018)



Source : Aberdeen Standard Investments, au 31 décembre 2018.

Composition du portefeuille par pays (en % de la valorisation du T4 2018)



Source : Aberdeen Standard Investments, au 31 décembre 2018.

Informations importantes

Réservé aux investisseurs professionnels et en Suisse aux investisseurs qualifiés. Non destiné au grand public.

Aberdeen Standard Investments est une marque liée aux activités d'investissement d'Aberdeen Asset Management et de Standard Life Investments.

Ce document est strictement informatif et ne doit pas être considéré comme une offre, une recommandation d'investissement ou une sollicitation pour la négociation de l'un des investissements mentionnés dans le présent document. La propriété est une classe d'actif relativement peu liquide, dont l'évaluation est une question d'opinion. Il n'y a pas de marché reconnu pour l'immobilier et il peut y avoir des retards dans la réalisation de la valeur des actifs immobiliers. Les investisseurs doivent être conscients que les performances passées ne constituent pas une indication des résultats futurs. La valeur des investissements, ainsi que leurs revenus, peuvent augmenter ou diminuer, et un investisseur peut récupérer moins que le montant investi. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et peut être modifié à l'avenir. Des conseils professionnels doivent être obtenus avant de prendre toute décision d'investissement.

Distribution dans l'Espace économique européen:

À la date du présent document, Aberdeen Standard European Balanced Property Fund a été notifié, enregistré ou approuvé (le cas échéant et de quelque manière que ce soit) conformément à la législation locale / Réglementations mettant en oeuvre la directive concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive (2011/61 / UE)) (la "Directive AIFM") en vue de la commercialisation auprès d'investisseurs professionnels dans les États membres suivants de l'EEE (chacun étant un "État membre"): Autriche, Belgique, Danemark, Finlande, France, Allemagne, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Norvège, Espagne, Suède et Royaume-Uni. Concernant les autres États membres, ce document ne peut être distribué et les actions ne peuvent être offertes ou placées dans un État membre: (i) que de l'investisseur lui-même; ou (ii) dans la mesure où le présent document peut par ailleurs être légalement distribué et les Actions légalement être offerts ou placés dans cet État membre.

Distribution en Suisse:

Conformément à l'article 120 par. 4 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, telle que modifiée («LPCC»), les Actions ne peuvent être offertes et le mémorandum de placement confidentiel ne peut être distribué en Suisse ou à partir de la Suisse qu'à des investisseurs qualifiés au sens de la LPCC. De plus, les actions peuvent être vendues en vertu des exemptions prévues à l'article 3 par. 2 CISA. Le représentant et agent payeur en Suisse est la Société Générale, Paris, succursale de Zurich, Talacker 50, P.O. Box 5070, CH-8021 Zurich. Le mémorandum de placement confidentiel, la convention de partenariat ainsi que le rapport annuel les rapports peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant.

Publié en Suisse par Aberdeen Standard Investments (Switzerland) AG. Enregistré Suisse sous la société no. CHE-114.943.983. Siège social: Schweizergasse 14, 8001 Zurich. ASIS est titulaire d'une licence de distribution de la FINMA.

Publié par Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A. Enregistré au Luxembourg. Siège social: 35a, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxembourg. Autorisé et réglementé par la Commission de surveillance du secteur financier à Luxembourg.

Publié dans l'UE par Aberdeen Asset Managers Limited. Aberdeen Asset Managers Limited est une société enregistrée en Écosse (SC108419) au 10 Queen's Terrace, Aberdeen, Écosse, AB10 1XL, Standard Life Investments Limited est immatriculée en Écosse (SC123321) au 1 George Street, Édimbourg EH2 2LL, et les deux sociétés sont agréées et réglementées au Royaume-Uni par la Financial Conduct Authority.

Les informations MSCI sont fournies «telles quelles» et l'utilisateur de ces informations assume tous les risques de l'utilisation de ces informations. MSCI, chacune de ses filiales et chaque autre personne impliquée ou liée à la compilation, au calcul ou à la création de toute information MSCI (collectivement, les parties «MSCI») décline expressément toute garantie (y compris, sans limitation, toute garantie d'originalité, exactitude, exhaustivité, actualité, absence de contrefaçon, qualité marchande et adéquation à un usage particulier) en ce qui concerne ces informations. Sans limiter aucun de ce qui précède, aucune des Parties MSCI ne peut en aucun cas être tenue responsable des dommages directs, indirects, spéciaux, accessoires, punitifs, consécutifs (y compris, sans limitation, profits perdus) ou tout autre dommage (www.msci.com).