

L'intérêt des foncières cotées dans une allocation diversifiée
Chaguir Mandjee, Directeur de la Gestion, HAAS GESTION
ARTICLE RAPPORT 2018 – IMMOBILIER 21



Pour un fonds comme Haas Épargne Patrimoine, les foncières cotées sont une réelle opportunité permettant de capter un rendement solide et attractif.

En quelques mots, pouvez-vous nous expliquer la spécificité de votre gestion ?

Notre gestion est patrimoniale et discrétionnaire ; elle s'appuie sur une approche macroéconomique, qui permet d'identifier les classes d'actifs, secteurs et zones géographiques sur lesquels nous souhaitons nous positionner. Indépendance, flexibilité et convictions sont les maîtres mots qui nous guident dans l'optimisation du couple rendement/risque de nos différents portefeuilles, en faisant varier notre exposition aux titres (actions et obligations) et aux fonds d'investissement, en fonction de nos anticipations de marché et de la conjoncture. Cette philosophie, basée sur la diversification et le contrôle des risques, irrigue l'ensemble de notre gamme de fonds d'allocation patrimoniaux.

Quel rôle les OPC de foncières cotées occupent-ils dans vos allocations ?

Pour un fonds comme Haas Épargne Patrimoine, il est important de bâtir un portefeuille avec des coupons et des dividendes sur une période assez longue. Les foncières cotées ont cette particularité : associer l'avantage des obligations (à travers cette nécessité de distribuer 95% du résultat lié au régime SIIC) et créer de la valeur comme toutes sociétés cotées. C'est ce double avantage qui nous intéresse et fait que nous utilisons, depuis de nombreuses années, les foncières cotées dans nos allocations.

Dans le cadre d'une gestion diversifiée, quelle est votre conviction sur l'intérêt de détenir un fonds immobilier coté zone euro pour les 3 prochaines années, notamment dans ce contexte d'incertitudes politiques, sur la croissance mondiale, et de taux bas ?

Notre scénario initial pour 2019 prévoit certes un ralentissement de l'économie mondiale, mais en aucun cas une récession ! Les foncières s'inscrivent parfaitement dans 2 thématiques qu'il semble intéressant d'explorer en 2019. La première est celle du rendement sécurisé, compte tenu d'un cash-flow en progression et de l'obligation de distribuer liée au régime SIIC. La seconde est celle du renforcement de la croissance domestique, lié d'une part à la baisse du prix du pétrole correspondant à un transfert de pouvoir d'achat, et d'autre part à une moindre contrainte

budgétaire de la part de Bruxelles sur les prochaines trimestres (Salvini, Gilets jaunes, SMIC en Espagne).

Quel est votre opinion sur la relation entre les taux d'intérêts et le secteur de l'immobilier coté zone euro ?

Le meilleur environnement de marché pour intégrer des foncières cotées en portefeuille intervient lorsque les taux d'intérêt réels sont négatifs car la foncière bénéficie d'une indexation renforcée de ses loyers alors que les taux nominaux et les taux de financement restent plus bas et modérés. Aujourd'hui, nous pensons que le contexte de taux d'intérêt réels négatifs va perdurer. En effet, en anticipation d'un ralentissement de l'économie mondiale, les taux sont orientés à la baisse, en revanche la réduction de la base monétaire au niveau mondial peut ralentir ce mouvement. En conséquence, la remontée des taux, même si elle devait se produire, sera très progressive et donc gérable par les foncières.



Chaguir Mandjee
Directeur de la Gestion