

NEWSLETTER 10

Juillet 2023

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT



RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.06.2023

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	41
Capitalisation boursière	53.696 mia
Volume levé sur le trimestre	-
Volume levé YTD	0.032 mia
Performance trimestrielle	0.02%
Performance YTD	-0.40%
Agios	9.16%
Variation des agios sur le trimestre	-1.06%

Fonds non cotés:	
Nombre	26
Capitalisation négoce hors bourse	15.431 mia
Volume levé sur le trimestre	0.156 mia
Volume levé YTD	0.559 mia
Performance trimestrielle	0.44%
Performance YTD	0.14%
Agios*	-2.06%
Variation des agios sur le trimestre*	0.16%

Source : IMvestir Partners SA

*sur la base du dernier cours connu ou sur la dernière transaction effectuée au cours du trimestre.

Commentaire trimestriel:

Dans un environnement macroéconomique toujours marqué par une inflation qui subsiste et par une prolongation de la hausse des taux d'intérêt, la première moitié de l'année s'achève sur une performance cumulée presque nulle des fonds immobiliers (-0.40% pour les fonds cotés et 0.14% pour les fonds non cotés).

La hausse des taux a un impact sur le marché immobilier direct en raison d'une baisse de la demande des acheteurs dans un environnement où l'offre augmente. Nous pouvons observer dès lors une pression sur les prix sur le marché des transactions. En ce qui concerne le marché

des capitaux, les questionnements des investisseurs et leur position attentiste subsistent malgré une moyenne des agios attractive (9.16% pour les fonds cotés et -2.06% pour les fonds non cotés). Ceci se ressent également sur le nombre d'augmentations de capital qui a diminué de moitié en comparaison à l'année passée avec 10 opérations pour un montant de CHF 591 millions levés. Contrairement au passé, certains ou plusieurs produits n'ont pas pu lever les montants souhaités (30% à 90% de la taille visée).

Malgré cet environnement fragile, la classe d'actifs affiche toujours des fondamentaux solides : une immigration soutenue, une poursuite de la baisse de l'activité de la construction, des taux de vacance toujours en baisse et une hausse des loyers notamment grâce à la hausse du taux de référence du taux hypothécaire.

Le marché entre désormais dans la période estivale avec peu de volumes qui se profilent ces prochaines semaines. Toutefois, les incertitudes semblent être intégrées dans les prix. Le marché devrait évoluer latéralement dès septembre. La volatilité se fera néanmoins à nouveau sentir lors des prochaines augmentations de capital (CHF 200 millions d'ici à la fin de l'année) et des deux cotations en Q3 et Q4. La classe d'actifs offre un rendement attractif de 2.9% pour les fonds cotés et de 3.18% pour les fonds non cotés. Cependant, les disparités entre les fonds commencent à se profiler et il est encore plus important aujourd'hui de sélectionner minutieusement les gestionnaires ayant un portefeuille immobilier de qualité, acheté à des prix

raisonnables et qui sauront assurer des dividendes stables sur les prochains exercices en ayant appliqué une stratégie de financement adéquate notamment.

IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Immoday

Pour plus d'informations relatives à l'immobilier indirect, n'hésitez pas à visiter le site internet **www.immoday.ch**, «Le média de référence de l'immobilier indirect en Suisse ».