

NEWSLETTER 1

Janvier 2024

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.12.2023

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	42
Capitalisation boursière	57.55 mia
Volume levé sur le trimestre	-
Volume levé YTD	0.167 mia
Performance trimestrielle	5%
Performance YTD	5.03%
Agios	13.99%
Variation des agios sur le trimestre	5.11%

Fonds non cotés:	
Nombre	24
Capitalisation négoce hors bourse	13.81 mia
Volume levé sur le trimestre	0.091 mia
Volume levé YTD	0.67 mia
Performance trimestrielle	0.14%
Performance YTD	-1.42%
Agios*	-4.81%
Variation des agios sur le trimestre*	-0.57%

Source : IMvestir Partners SA

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

Commentaire trimestriel:

Après un début d'année 2023 morose et peu dynamique, la classe d'actifs immobilier indirect a rompu sa progression latérale par une forte croissance sur les deux derniers mois avec une performance largement à la hausse au mois de décembre, de 5% pour les fonds cotés et de 1.96% pour les fonds non cotés. L'année se termine donc sur une note positive avec respectivement une performance annuelle de 5.03% et de -1.42% ramenant les agios des fonds cotés proches

de leur moyenne historique (15% environ). Le marché des fonds non cotés a démontré une nouvelle fois son comportement en décalage avec une volatilité deux fois moins importante ; le rebondissement est par conséquent bien moindre que pour les fonds cotés continuant à afficher une performance annuelle et une moyenne des agios négatifs en fin d'année.

Ce nouvel appétit pour la classe d'actifs s'explique principalement par la détente des taux d'intérêt à long terme et par le comportement opportuniste d'investisseurs qui ont souhaité profiter d'acquérir des fonds cotés sous-évalués (agios inférieurs à 10% en novembre) qui offrent un rendement de dividende attrayant (en moyenne de 2.7% pour les fonds cotés et de 3.2% pour les fonds non cotés).

Il est nécessaire de rester prudent car le marché des capitaux est attentiste dans un environnement fragile et en décalage avec le marché immobilier direct. En effet, ce dernier a été impacté par la hausse des taux survenue ces derniers trimestres, ce qui a provoqué un nombre de transactions affaibli, des valorisations des immeubles sous pression et des charges de financement accrues pour les placements collectifs.

Bien que les résultats publiés par les fonds restent solides, il convient aujourd'hui d'être encore plus sélectif et d'analyser en profondeur la pérennité de ces derniers à distribuer des dividendes stables sur les prochains exercices.

Le marché continue à bénéficier de fondamentaux robustes ayant un faible taux de chômage, une immigration forte, une



activité de construction inférieure à la demande, ainsi que des loyers en hausse notamment en raison de l'IPC et de l'adaptation au taux de référence.

La classe d'actifs reste un moyen de diversification intéressant dans une allocation d'actifs en gardant toutefois, là aussi, une certaine prudence dans la sélection. Certains fonds en décote pourraient être contraints à vendre des immeubles afin d'honorer les rachats d'investisseurs. Aussi, certains événements majeurs sont d'ores et déjà annoncés avec des augmentations de capital (CHF 100 mios annoncés en 2024), des cotations et des fusions de fonds qui viendront indéniablement créer de la volatilité sur le marché.

