

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.03.2024

L'univers des fonds immobiliers

se compose de :

Fonds cotés:	
Nombre	42
Capitalisation boursière	60.89 mias
Volume levé sur le trimestre	0.16 mia
Performance trimestrielle	5.92%
Agios	20.32%
Variation des agios sur le trimestre	6.33%

Fonds non cotés:	
Nombre	27
Capitalisation négoce hors bourse	14.67 mias
Volume levé sur le trimestre	-
Performance trimestrielle	5.33%
Agios*	0%
Variation des agios sur le trimestre*	4.81%

Source : IMvestir Partners SA

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

Commentaire trimestriel:

Depuis novembre 2023, la classe d'actifs immobilier indirect affiche de meilleurs volumes ainsi que des performances mensuelles positives. La décision du 21 mars de la BNS d'abaisser ses taux directeurs de 0.25%, a accentué la tendance positive sur le dernier mois du trimestre pour les fonds immobiliers cotés et non cotés avec des performances mensuelles de respectivement 3.04% et 4.10%. Cette dernière surperformance s'explique par l'interruption du négoce hors bourse du fonds CS 1A Immo PK et de son changement de valorisation à la VNI. Ceci a généré une

performance mensuelle de 18.32% pour ce véhicule contribuant largement et positivement à la performance globale mensuelle des fonds non cotés. De ce fait, le trimestre se termine sur une note positive avec respectivement une performance de 5.92% pour les fonds cotés et de 5.33% pour les fonds non cotés provoquant un rebond des agios (moyenne de 20.32% des fonds cotés) et une disparition des disagios pour les fonds non cotés (moyenne de 0% à fin mars).

La classe d'actifs a regagné en attractivité pour les investisseurs en raison du spread de rendement proche de 2% entre le rendement des obligations fédérales et le rendement des dividendes (en moyenne de 2.56% pour les fonds cotés et de 3.20% pour les fonds non cotés).

En parallèle, les gestionnaires de fonds profitent du nouvel appétit des investisseurs pour lever du capital. Depuis le début de cette année, les augmentations de capital des fonds cotés s'élèvent à CHF 160 millions ce qui représente les montants levés sur toute l'année 2023. Une levée de capitaux d'environ CHF 990 millions ainsi que deux IPO et deux fusions sont déjà annoncées à ce jour sur 2024. Ces montants sont certes modestes en comparaison aux années records, démontrent toutefois une activité plus dynamique de l'industrie. Toutes les augmentations de capital de ce premier trimestre ont été souscrites à 100% et il sera intéressant d'observer ces prochains mois si les montants annoncés continueront à être levés intégralement. Toutes ces opérations pourraient également



augmenter, à court terme, la volatilité sur le marché des capitaux.

De manière générale, une tendance à la consolidation se confirme sur le marché avec pour exemple, AXA qui fusionnera ses deux fonds en mai, l'acquisition de Fundamenta par Swiss Prime Site, et la fusion des deux fonds commerciaux de Procimmo qui a eu lieu en 2023.

Le marché continue à bénéficier de fondamentaux solides ayant un faible taux de chômage, une croissance de la population soutenue, 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. Bien que la détente des taux permette de diminuer la pression à court terme sur les charges financières des fonds, cette dernière impliquera un ralentissement de la hausse des loyers sur 2025. La saison de la distribution des dividendes va débuter, ce qui permettra d'observer si les dividendes distribués sont à la hauteur des attentes des investisseurs.

