

KENNZAHLEN INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

QUARTALSBERICHT PER 30.09.2024

Das Universum der Immobilienfonds

besteht aus:

Kotierte Fonds:	
Anzahl	43
Marktkapitalisierung	65.06 mia
Aufgenommenes Volumen im Quartal	1.19 mia
Aufgenommenes Volumen YTD	2.10 mia
Performance im Quartal	4.67%
Performance YTD	9.83%
Agios	22.41%

Nicht kotierte Fonds:	
Anzahl	24
Marktkapitalisierung ausserbörslicher Handel	13.86 mia
Aufgenommenes Volumen im Quartal	0.18 mia
Aufgenommenes Volumen YTD	0.29 mia
Performance im Quartal	0.63%
Performance YTD	6.61%
Agios*	-0.20%

Quelle: IMvestir Partners SA

*Grundlage: letzter bekannter Kurs oder letzte im Quartal ausgeführte Transaktion.

Kommentar zum Quartal:

Der indirekte Immobilienmarkt setzte seine positive Entwicklung fort und profitierte vom Zinsrückgang sowie von einem erneuten Zustrom von Investoren in diese Anlageklasse. Tatsächlich liegt der Spread zwischen der Rendite von 10-jährigen Bundesanleihen und

der Ausschüttungsrendite der Immobilienfonds wieder bei etwa 2.5 %.

Obwohl seit Jahresbeginn ein hohes Emissionvolumen auf dem Markt zu verzeichnen ist (CHF 2,39 Mrd. oder +220,44 % im Vergleich zum Vorjahr zur gleichen Zeit), blieb der Markt solide und wenig volatil. Im Jahresverlauf zogen vor allem ältere und größere Fonds sowie einige Fonds mit riskanteren Strategien die Anleger an. Bis Ende September erzielten die börsenkotierten und nicht börsenkotierten Fonds eine Performance von 9,83% bzw. 6,61% (1,55%, ohne den Effekt der veränderten Bewertung zum NAV des CS 1A Immo PK), wodurch die Agios auf 22,4% für die börsenkotierten Fonds und -0,2% für die nicht börsenkotierten Fonds zurückgingen. Wir stellen jedoch fest, dass sich die Performanceunterschiede weiter vergrössern und dass es nach wie vor grundlegend ist, mit Vorsicht Produkte auszuwählen, die ihre Ergebnisse nachhaltig sichern und dabei insbesondere die neuen, noch nicht klar definierten Nachhaltigkeitsrichtlinien einhalten können.

COPTIS beobachtet diese Entwicklungen genau und betreibt Lobbyarbeit, um die Interessen der Manager und Investoren zu schützen.

Die Aussicht auf weitere Zinssenkungen, eine unter den Erwartungen liegende Inflation und eine Verringerung der wirtschaftlichen Unsicherheiten scheinen heute im Wesentlichen in den Bewertungen berücksichtigt zu sein. Allerdings wird der weitere Rückgang der Leerstandsdaten in der Schweiz (Rückgang um 5,1% im Vergleich zum Vorjahr) angesichts eines Angebots, das unter der Nachfrage liegt, weiterhin den Anstieg der Mieten (+4,1% im



Jahr 2024 laut Wüest Partner erwartet) und die Bewertungen der Immobilien stützen.

Diese Anlageklasse dürfte daher auch weiterhin vom Investoreninteresse profitieren und ihre seitliche bis positive Entwicklung in den letzten Monaten des Jahres fortsetzen, wobei aufgrund der anstehenden Kapitalerhöhungen mit einer höheren Volatilität zu rechnen ist. Tatsächlich sind für das letzte Quartal des Jahres bereits 6 Kapitalerhöhungen angekündigt, sowie eine Börsennotierung im Gesamtwert von CHF 323 Mio.

