

NEWSLETTER 2

Janvier 2025

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.12.2024

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	44
Capitalisation boursière	69.84 mias
Volume levé sur le trimestre	0.42 mia
Volume levé YTD	2.52 mias
Performance trimestrielle	7.06%
Performance YTD	17.59%
Agios	29.78%

Fonds non cotés:	
Nombre	23
Capitalisation négoce hors bourse	13.95 mias
Volume levé sur le trimestre	0.16 mia
Volume levé YTD	0.42 mia
Performance trimestrielle	1.36%
Performance YTD	8.69%
Agios*	0.78%

Source : IMvestir Partners SA

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

Commentaire trimestriel:

L'année 2024 a été une année dynamique et positive pour la classe d'actifs immobilier indirect avec une performance annuelle de 17.59% pour les fonds cotés et de 8.69% pour les fonds non cotés (3.36%, sans l'effet de changement de valorisation à la VNI du CS 1A Immo PK) ramenant les agios à respectivement 29.78% et 0.78%.

La preuve en est que 37 opérations de capital ont battu les records en 2024 avec près de CHF 3 milliards levés, soit +233.23% par rapport à

2023. Les investisseurs ont démontré avoir plus d'appétit pour les fonds cotés, dits liquides, que les fonds non cotés. En effet, ils se sont heurtés à des difficultés de sorties en 2022-2023, lors de l'effolement des marchés suite à la hausse des taux. A ce jour, déjà CHF 100 millions d'augmentation de capital, une fusion, et une cotation ont été annoncées pour le premier semestre 2025.

Cet appétit pour les fonds immobiliers s'explique par les 4 baisses consécutives des taux d'intérêt sur l'année, par l'attrayant rendement du dividende de 2.62% pour les fonds cotés et de 3.19% pour les fonds non cotés ainsi que pour sa protection contre l'inflation dans un portefeuille global.

Le marché immobilier direct continue d'afficher des fondamentaux solides avec une économie suisse saine, une inflation et un taux de chômage bas. La pénurie de logements en raison de l'immigration nette élevée et de l'activité de construction trop faible ces dernières années contribuera également à soutenir le marché.

En 2025, une progression des valorisations devrait être observée en raison du niveau de transactions des immeubles de rendement à nouveau plus dynamique avec le retour des investisseurs institutionnels. De plus, la baisse des taux devrait également impliquer une hausse des investissements dans les nouvelles constructions de l'ordre de 4.0%, selon la dernière étude de Wüest Partner.

La classe d'actifs immobilier indirect suisse reste un moyen de diversification intéressant en gardant toutefois, une certaine prudence dans la sélection. Certains fonds affichent aujourd'hui des agios très élevés et les écarts de performances peuvent être importants entre les



fonds, selon l'appréciation des investisseurs sur la stratégie appliquée.

Des mouvements importants sont à prévoir sur le marché suite à l'annonce du projet de fusion des fonds CS/UBS : il en suit une baisse de l'offre du nombre de fonds (-8) dans l'univers d'investissement sur les 3 prochaines années. Ceci engendrera des réallocations entre les produits en raison des ratios d'emprise et de besoins de diversification pour les investisseurs. Toutefois, ces mouvements pourraient également créer des opportunités pour d'autres acteurs de taille importante et suffisamment diversifiés.

Actuellement, on observe également que l'immobilier résidentiel est plus courtisé par les investisseurs que l'immobilier commercial malgré que ce dernier ait prouvé qu'il affiche des fondamentaux solides (taux de vacances faibles et indexation des loyers à l'inflation) et des rendements de dividende supérieurs.

Pour les gestionnaires de fonds, la gestion active reste préconisée pour les raisons suivantes : des taux de vacances constamment en baisse, moins de déménagements, une pression sur les loyers attendue suite à la baisse des taux (-2.91% de baisse attendue avec l'adaptation des taux de référence).

En outre, la conformité aux exigences de la Confédération pour le développement durable continuera d'être un challenge sur les prochains exercices. Il est attendu des gestionnaires de placements collectifs de continuer à offrir des rendements de dividende pérennes.

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».

