

NEWSLETTER 2

Janvier 2023

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT



RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.12.2022

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	41
Capitalisation boursière	54.65 mia
Volume levé YTD	0.665 mia
Volume levé sur le trimestre	0.03 mia
Performance YTD	-15.17%
Performance trimestrielle	1.92%
Agios	13.6%
Variation des agios sur le trimestre	0.8%
Fonds non cotés:	
Nombre	25
Capitalisation négoce hors bourse	14.79 mia
Volume levé YTD	1.075 mia
Volume levé sur le trimestre	0.06 mia
Performance YTD	-6.41%
Performance trimestrielle	0.01%
Agios*	-1.86%
Variation des agios sur le trimestre	-1.53%

Source : IMvestir Partners SA

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

Commentaire trimestriel:

Le marché de l'immobilier en Suisse affiche des fondamentaux solides avec des taux de vacances en fort recul en raison de l'immigration qui reste forte dans un contexte où l'activité de la construction se réduit et l'offre diminue. Mécaniquement, cela implique une demande soutenue et une hausse des loyers

qui soutiennent la classe d'actifs, malgré les incertitudes économiques.

Bien que les deux derniers mois de l'année 2022 aient été positifs, cette dernière s'est terminée sur une note maussade et pessimiste pour le marché immobilier indirect suisse. L'inflation et la hausse des coûts de l'énergie couplées à l'augmentation des taux d'intérêt ont poussés les gestionnaires de fonds et les investisseurs à différer leurs décisions. En effet, sur le dernier trimestre, plusieurs augmentations de capital ont été reportées ou annulées et certaines n'ont pas été souscrites entièrement. C'est pourquoi, le volume des émissions a subi une baisse de 57% par rapport à 2021 avec un volume de CHF 1.749 milliard levés sur l'année. Sur le marché des capitaux, le constat a été identique avec des volumes traités historiquement faibles et une volatilité importante.

Ainsi, la distorsion observée sur Q3, entre une perception très dégradée des investisseurs et un marché des fonds immobiliers qui continue d'afficher de bons résultats, s'est poursuivie sur la fin de l'année.

A fin 2022, le marché affiche donc une performance fortement négative de - 15.17% pour l'univers des fonds cotés, - 9.03% pour les actions immobilières et - 6.41% pour les fonds non cotés. Ce dernier prouve, à nouveau, sa résilience, avec une surperformance sur l'année de + 8.76 points de pourcentage, par rapport aux fonds cotés.

Les fonds immobiliers sont aujourd'hui en sous-évaluation, par rapport à leur moyenne historique (18% sur les 20 dernières années) avec des agios de 13.6% pour les fonds cotés et de -1.86% pour les non cotés, ce qui pourrait offrir une opportunité d'achat pour les fonds qui affichent des résultats solides sur le long terme. Toutefois, il convient d'être sélectif et d'analyser en profondeur les produits, pour sélectionner les gérants sachant exploiter les réserves locatives et appliquant une gestion prudente de leur financement.

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 l'immobilier indirect en Suisse».