

KENNZAHLEN – INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

QUARTALSBERICHT PER 31.12.2022

Das Universum der Immobilienfonds besteht aus:

| Kotierte Fonds: | |
|--|------------|
| Anzahl | 41 |
| Marktkapitalisierung | 54.65 Mia. |
| Aufgenommenes Volumen YTD | 0.665 Mia. |
| Performance YTD | -15.17 % |
| Vierteljährliche Performance | 1.92 % |
| Agios | 13.6 % |
| Änderung der Agios im Laufe des Quartals | 0.8 % |

| Nicht kotierte Fonds: | |
|--|------------|
| Anzahl | 25 |
| Kapitalisierung des ausserbörslichen Handels | 14.79 Mia. |
| Aufgenommenes Volumen YTD | 1.075 Mia. |
| Aufgenommenes Volumen im Quartal | 0.06 Mia. |
| Performance YTD | -6.41 % |
| Vierteljährliche Performance | 0.01 % |
| Agios | -1.86 % |
| Änderung der Agios im Laufe des Quartals | -1.53 % |

Quelle: IMvestir Partners SA

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

Kommentar zum Quartal:

Der Schweizer Immobilienmarkt weist solide Fundamentaldaten auf. Vor dem Hintergrund einer eingeschränkten Bautätigkeit und eines sinkenden Angebots gehen die Leerstandsquoten aufgrund der weiterhin

hohen Zuwanderung stark zurück. Dies bedeutet automatisch eine anhaltende Nachfrage und steigende Mieten, die die Anlageklasse trotz der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten stützen.

Obwohl die letzten beiden Monate des Jahres 2022 positiv ausfielen, endete das Jahr für den Schweizer Markt der indirekten Immobilienanlagen in einer trüben und pessimistischen Stimmung. Die Inflation und die steigenden Energiekosten in Verbindung mit den steigenden Zinssätzen veranlassten Fondsmanager und Investoren, ihre Entscheidungen noch hinauszuschieben. Im letzten Quartal wurden mehrere Kapitalerhöhungen verschoben oder annulliert, einige wurden nicht vollständig gezeichnet. Aus diesem Grund verzeichnete das Emissionsvolumen einen Rückgang um 57 % gegenüber 2021 bei einem Volumen von 1,749 Milliarden CHF, die im Laufe des Jahres aufgenommen wurden. Der Kapitalmarkt bot mit historisch niedrigen Handelsvolumina und einer hohen Volatilität ein identisches Bild.

So setzte sich die im dritten Quartal beobachtete Verzerrung zwischen einer stark verschlechterten Wahrnehmung auf Seiten der Anleger und einem Immobilienfondsmarkt, der weiterhin gute Ergebnisse erzielte, auch im weiteren Jahresverlauf fort.

Zum Ende 2022 wies der Markt somit eine stark negative Performance von -15,17 % für das Universum der kotierten Fonds, -9,03 % für Immobilienaktien und -6,41 % für nicht kotierte Fonds auf. Letztere bewiesen erneut ihre Widerstandsfähigkeit mit einer Outperformance im Jahresverlauf von 8,76 Prozentpunkten im Vergleich zu den kotierten Fonds.

Immobilienfonds sind heute im Vergleich zu ihrem historischen Durchschnitt (18 % in den letzten 20 Jahren) mit einem Agio von 13,6 % für kotierte Fonds und -1,86 % für nicht kotierte Fonds unterbewertet. Hier bietet sich möglicherweise eine Kaufgelegenheit für Fonds, die langfristig solide Ergebnisse vorweisen können. Allerdings sollte man

selektiv vorgehen, die Produkte gründlich prüfen und Manager auswählen, die Mietreserven zu nutzen wissen und ein umsichtiges Finanzierungsmanagement fahren.

IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte in der Schweiz spezialisiert. Dank seiner exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung seiner Mitarbeitenden im Bereich der indirekten Immobilienanlagen und insbesondere bei der Produktauswahl bietet IMvestir Partners SA alle notwendigen Elemente für die Ausarbeitung einer Vermögensallokation in kollektive Immobilienanlagen.

Immoday

Weitere Informationen zu indirekten Immobilienanlagen erhalten Sie auf der Website www.immoday.ch – «Das Referenzmedium für indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz».