

NEWSLETTER 12

Juillet 2026

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.06.2026

L'univers des fonds immobiliers
se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	49
Capitalisation boursière	83.86 mias
Volume levé sur le trimestre	0.88 mia
Volume levé YTD	1.79 mias
Performance trimestrielle	5.32%
Performance YTD	0.85%
Agios	32.59%

Fonds non cotés:	
Nombre	22
Capitalisation négoce hors bourse	13.67 mias
Volume levé sur le trimestre	0.43 mia
Volume levé YTD	0.89 mia
Performance trimestrielle	0.9%
Performance YTD	2.66%
Agios*	0.86%

Source : IMvestir Partners SA

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

Commentaire trimestriel:

Depuis le mois de mars, le marché immobilier indirect suisse a évolué dans un environnement volatil, marqué par les tensions géopolitiques au Moyen-Orient ainsi que par le retour des préoccupations liées à l'inflation et à une remontée des taux

d'intérêt. Dans un contexte de liquidité limitée, le marché a également dû absorber trois opérations d'envergure : en mars, la cotation du Mobimo Real Estate Fund (capitalisation boursière de CHF 1,28 milliard), le lancement et la cotation, en avril, du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland (CHF 500 millions) ainsi que celle du fonds Pretium Real estate Fund en mai (capitalisation boursière de CHF 293 millions). Une fois ces opérations intégrées, la pression vendeuse s'est progressivement estompée, favorisant un redressement des valorisations. Les fonds immobiliers cotés ont ainsi enregistré une performance trimestrielle de +5,32 %, tandis que les fonds non cotés ont progressé de +0,9 %. La surperformance des fonds en détention indirecte (+1,55% contre +0,61% pour les fonds en détention directe) au cours du semestre pourrait refléter un regain d'intérêt des investisseurs institutionnels pour la classe d'actifs, dans un contexte de normalisation des valorisations. Les fonds non cotés, quant à eux, continuent de démontrer leur intérêt au sein d'une allocation diversifiée, en offrant une meilleure résilience lors de périodes de forte volatilité. Depuis le début de l'année, ils affichent ainsi une performance cumulée de +2,66%, contre +0,85 % pour les fonds cotés.

Le marché des capitaux a poursuivi sa dynamique au cours du premier semestre. Les 27 levées de fonds ont représenté un volume total de CHF 2,68 milliards, en hausse de 38% par rapport au premier semestre 2025. L'activité devrait demeurer



soutenue au second semestre, avec plusieurs opérations déjà annoncées pour un montant cumulé de CHF 934 millions. En outre, nous observons une redynamisation de certains produits jusqu'à alors peu actifs, pour lesquels un changement de gestionnaire semblerait améliorer les perspectives d'évolution des véhicules concernés.

Cette activité robuste reflète l'intérêt soutenu des investisseurs pour la classe d'actifs, porté par des rendements de dividende attractifs (2.26% pour les fonds cotés et 3.15% pour les fonds non cotés). Dans ce contexte, de nouveaux véhicules proposant des stratégies innovantes, notamment sous le régime L-QIF, viennent enrichir l'offre et renforcer le segment des fonds non cotés. L'accueil favorable réservé à ces lancements confirme l'appétit des investisseurs car ils contribuent à étoffer un univers d'investissement qui s'était progressivement réduit ces dernières années, à la suite des introductions en bourse et des opérations de consolidation, notamment les fusions de fonds intervenues dans le cadre de l'intégration d'UBS et de Credit Suisse.

Enfin, le cadre réglementaire du marché résidentiel continue d'évoluer dans un contexte de pénurie persistante de logements. Le 14 juin 2026, plusieurs votations ont marqué l'actualité du marché immobilier suisse. L'initiative fédérale visant à limiter la population à 10 millions d'habitants a été rejetée, écartant un frein potentiel à la croissance démographique et à la demande de logements. À Zurich, les électeurs ont également refusé l'initiative de protection des locataires qui aurait renforcé le contrôle des rénovations et introduit un plafonnement des loyers. Associés au projet de révision de la Lex Koller, qui risquerait de réduire la liquidité des fonds cotés ainsi que la demande étrangère, ces développements

rappellent que le cadre politique et réglementaire du marché immobilier est en constante évolution. Le suivi des initiatives législatives et des décisions populaires demeure un élément essentiel pour anticiper les évolutions du secteur et leurs implications pour les investisseurs.





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 ».*

