

Investments - Flash

M. Alain Freymond - Associé & CIO



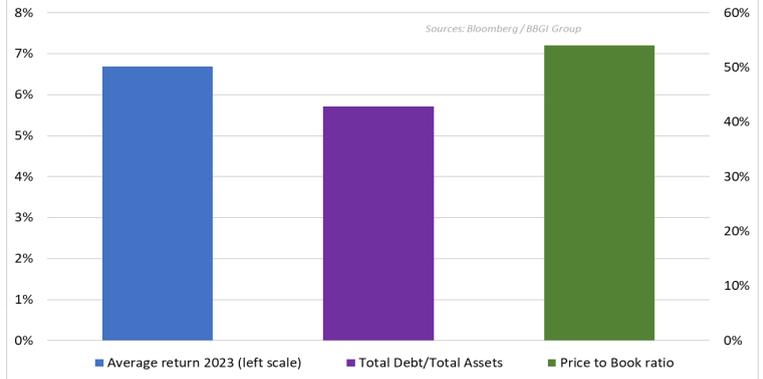
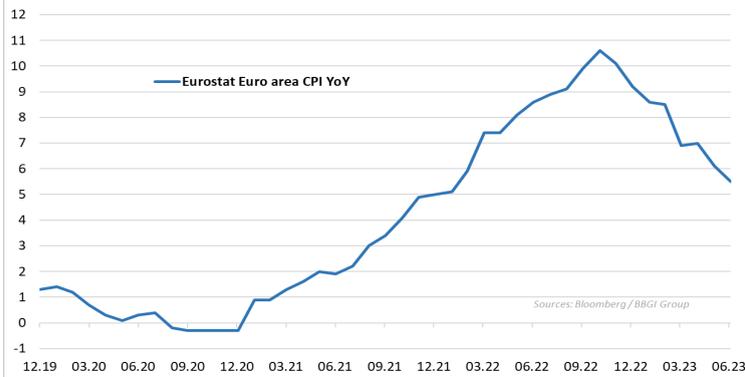
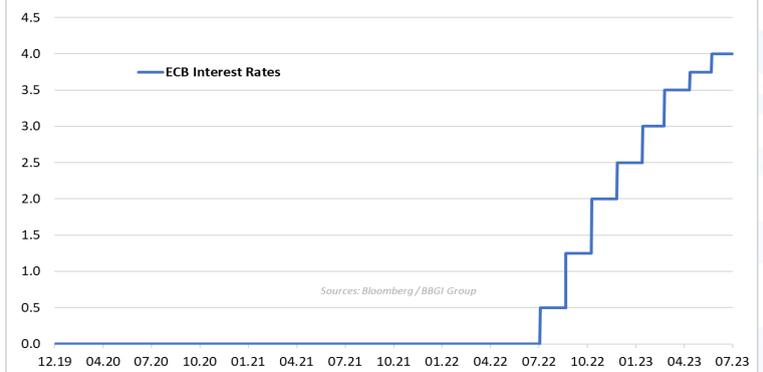
OPPORTUNITES A SAISIR DANS L'IMMOBILIER TITRISE

Discounts élevés par rapport aux valeurs intrinsèques

La chute des valeurs immobilières cotées a désormais atteint des niveaux reflétant très largement selon nous déjà les risques liés à un accroissement possible des difficultés de refinancement de la dette pour de nombreuses sociétés immobilières. Pour un grand nombre d'entre elles, les niveaux de cours actuels ne reflètent pas leur situation financière réelle. L'immobilier titrisé en Europe subit ainsi toujours les effets de l'inflation, de la politique monétaire restrictive de la BCE et des tensions induites sur les taux d'intérêt depuis près de vingt-quatre mois. Les risques d'instabilité du système financier provoqués par la faillite de la SVB avaient à nouveau créé une incertitude dommageable à la valorisation des placements immobiliers titrisés en considérant les effets possibles d'un éventuel durcissement des conditions d'accès au crédit pour les sociétés immobilières. Dans ce contexte, l'indice EPRA Nareit Eurozone peinait à se stabiliser après une chute de -28%

entre février et mars et se situait près de son plus bas niveau il n'y a que quelques jours, en déclin de -53% depuis août 2021. L'effondrement des cours de l'immobilier européen coté nous semble clairement excessif, même dans le contexte d'une poursuite de la hausse des taux et d'un accès plus difficile au crédit. Aux niveaux actuels, l'indice EPRA Nareit Eurozone présente en effet un rendement moyen de 5.23%, de 6.69% pour 2023 et 7.02% pour 2024. Son ratio dette totale/actif total de 42.8% et un ratio de cours/actif net de 0.54. A moins de 50% de leur valeur comptable, certaines valeurs européennes ont déjà pris en compte ces risques alors que leur financement et que leurs revenus des loyers ne sont pas réellement menacés. Le marché immobilier européen recèle donc selon nous des opportunités d'investissement rares.


EPRA Nareit Eurozone & Developed Europe Index

EPRA Nareit Eurozone 2023

CPI All items YoY Euro Area

ECB Interest Rates


Information importante : Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire et ne peut être donc transmis ou reproduit, même partiellement, sans l'accord écrit explicite de BBGI Group. Celui-ci est mis à disposition à titre informatif et ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation d'achat, de vente ou de souscription. BBGI Group ne peut être tenu pour responsable de décisions prises sur la base des informations mentionnées. Les données chiffrées sont issues d'analyses quantitatives et « judgmentales ». Le client reste entièrement responsable des décisions de gestion prises en relation avec ce document. Nous nous efforçons d'utiliser des informations réputées fiables et ne pouvons être tenus responsables de leur exactitude et de leur intégralité. Les opinions et toutes les informations fournies peuvent faire l'objet de modification sans avis préalable. Les données mentionnées ne sont qu'indicatives et sont sujettes à modification sans préavis en fonction de l'évolution des conditions des marchés. Les performances passées et simulations ne sont pas représentatives des résultats futurs. Les performances passées et simulations ne sont pas représentatives des résultats futurs. Les opinions, vues et prévisions exprimées dans ce document et ses annexes reflètent les vues personnelles de leurs auteurs et ne traduisent pas les opinions de BBGI Group.