

# Investments - Flash

M. Alain Freymond - Associé &amp; CIO



## REVALORISATION EN COURS DE L'IMMOBILIER TITRISE EUROPEEN

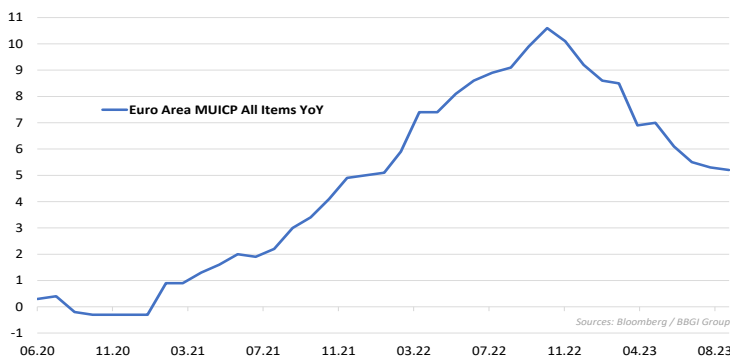
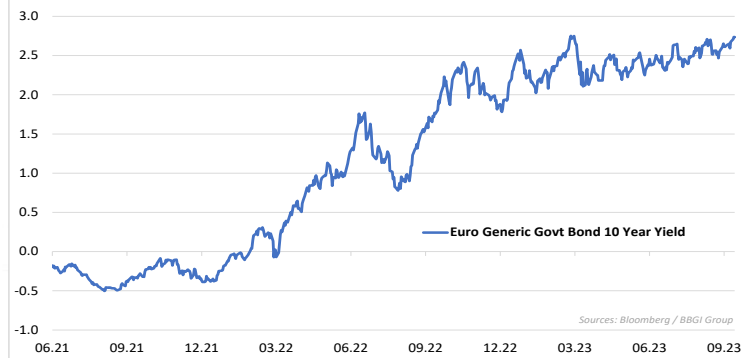
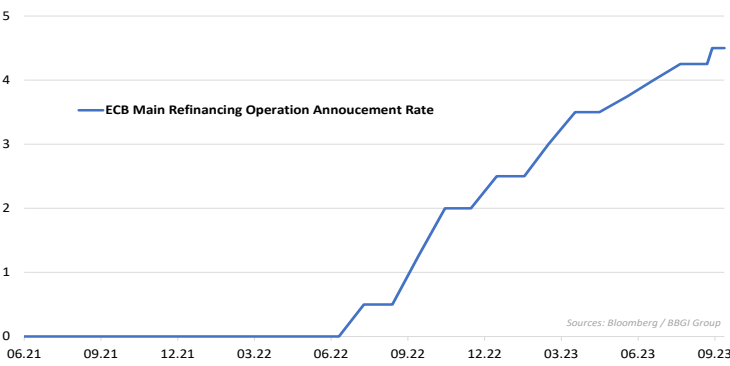
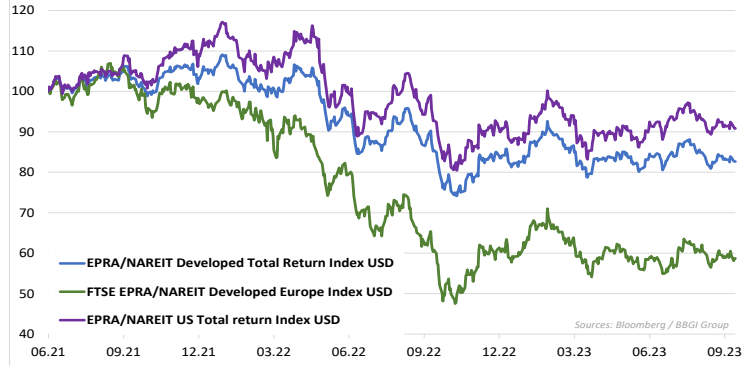
Le segment recèle des opportunités d'investissement rares

L'immobilier titrisé en Europe subit 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 deux ans. Les valeurs immobilières cotées en bourse se traitent toujours à des niveaux proches de leurs plus bas des deux dernières années, en déclin de près de -45% du sommet de l'indice EPRA Nareit Developed Europe atteint en août 2021. Le Bear Market des titres immobiliers cotés s'est ainsi poursuivi pendant une longue période provoquant une chute globale de -50% des cours à la fin juin 2023, avant une reprise notable mais encore peu significative pendant l'été.

En effet, au cours du dernier trimestre les valeurs immobilières européennes ont profité d'un certain retour des investisseurs un peu plus sereins dans l'évaluation de leurs perspectives à moyen terme, malgré la poursuite de la politique monétaire restrictive de la BCE. Ainsi, de meilleures nouvelles sur le front de l'inflation notamment permettaient à l'indice EPRA Nareit Europe de rebondir. Une tendance plus positive sur l'inflation et l'espoir d'une fin prochaine du cycle haussier des taux

directeurs de la BCE réduisaient les craintes qui avaient précédemment provoqué une chute de -25% des prix entre février et mars, et enclenchaient un début d'ajustement des cours. Les fortes incertitudes liées aux difficultés anticipées en mars en matière d'accès au crédit et au refinancement de leurs activités pouvaient dès lors être relativisées six mois plus tard lorsque celles-ci étaient finalement écartées.

Dès lors, nous estimons que l'immobilier titrisé européen présente des opportunités intéressantes après un effondrement des cours qui nous semble clairement excessif, alors que le cycle de resserrement monétaire approche de son terme. A moins de 50% de leur valeur comptable et à un niveau de rendement moyen de 4.5%, certains titres semblent sous évalués, alors que leur financement et leurs revenus des loyers ne sont pas réellement menacés. Le marché immobilier européen recèle donc selon nous des opportunités d'investissement rares et devrait poursuivre sa phase de revalorisation actuelle.


**Euro Area CPI YoY**

**Govt Bond 10 Year Yield - Europe**

**Key Rate - Europe**

**EPRA Nareit Indices (in USD)**


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.