

# Investments - Flash



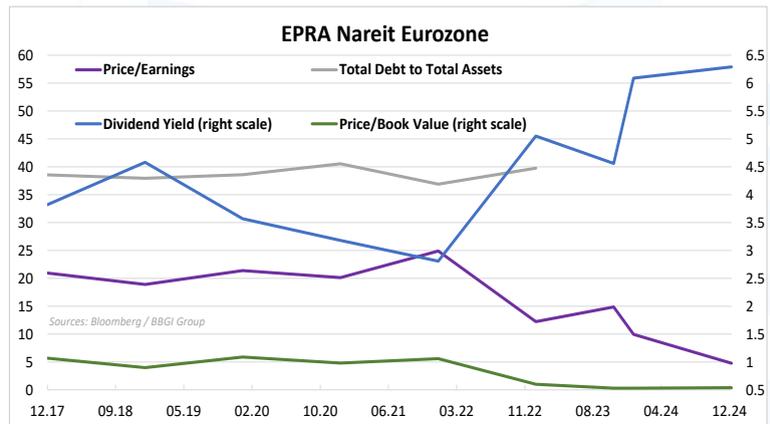
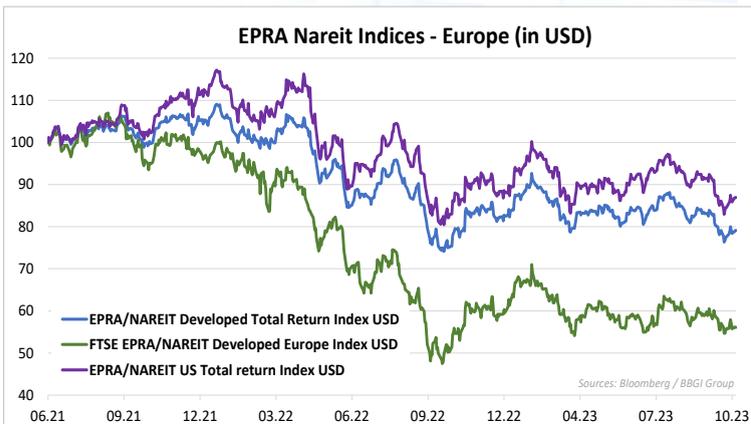
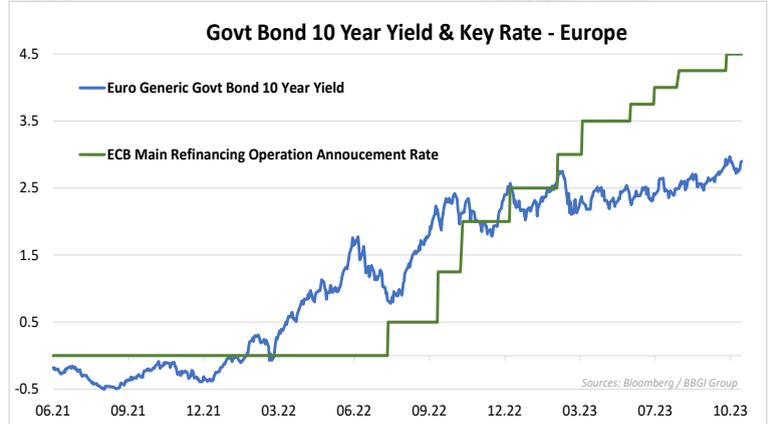
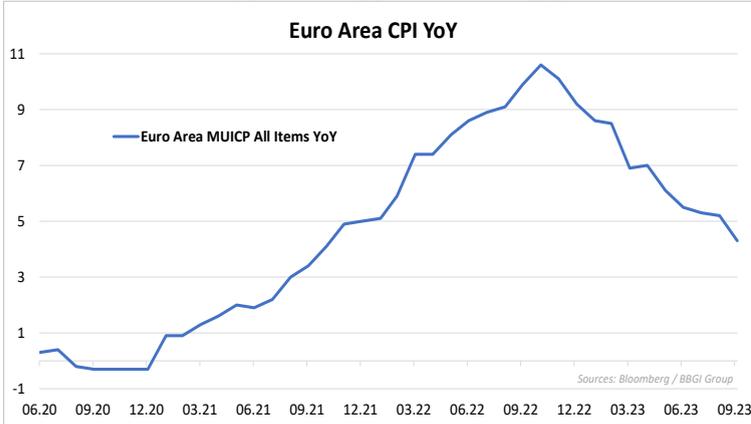
M. Alain Freymond - Associé &amp; CIO

## L'IMMOBILIER TITRISE EUROPEEN SE TRAITE A 50% DE SON ACTIF NET

### Des valorisations historiques très séduisantes

L'immobilier titrisé en Europe subit encore à tort peut-être les effets de l'inflation, de la politique monétaire restrictive de la BCE et des tensions induites sur les taux d'intérêt depuis deux ans. L'indice EPRA Nareit Eurozone peine à se stabiliser après une chute de -28% entre février et mars. Il oscille depuis dans une bande de fluctuation de plus ou moins 7% autour d'un niveau de 1400 sans tendance. Cette consolidation horizontale des six derniers mois dans une volatilité significative nous semble pourtant être un signe plutôt positif annonçant une remontée probable des cours dans les prochains mois. Le contexte actuel manque encore de facteur déclencheur permettant de soutenir ce changement de tendance, mais l'évolution prochaine des taux d'intérêt et de l'inflation devrait constituer l'élément attendu pour une revalorisation des prix de l'immobilier titrisé. Aux niveaux actuels, l'effondrement des cours de l'immobilier européen coté nous semble ainsi

clairement excessif, même dans le contexte d'une poursuite limitée de la hausse des taux pendant quelques mois encore. L'indice EPRA Nareit Eurozone présente en effet un rendement moyen de 5.04%, de 6.65% pour 2023 et 7.14% pour 2024. Son ratio dette totale/actif total de 42.8% et un ratio de cours/actif net de 0.51 pour 2023 et de 0.54 pour 2024. À environ 50% de leur valeur d'actifs nets, les placements immobiliers titrisés en zone euro présentent des opportunités exceptionnelles. En comparaison historique récente, le ratio prix/actif net a oscillé entre 0.8 et 1.27 entre 2016 et 2021. La décote présente est donc tout à fait exceptionnelle. Aux niveaux actuels, l'immobilier titrisé de la zone euro a selon nous déjà largement pris en compte les risques liés à la hausse de taux d'intérêt.



Information importante : Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire et ne peut être reproduit sans l'accord écrit explicite de BBGI Group. Les éléments ci-dessus sont mis à disposition à titre informatif et ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'achat, de vente ou de souscription. BBGI Group ne peut être tenu pour responsable de n'importe quelle décision prise sur la base des informations mentionnées, qui ne constituent d'ailleurs pas non plus un conseil, lié ou non à des produits ou services financiers. Ce document et ses éventuelles annexes sont basés sur des informations disponibles publiquement. En aucune circonstance, ces derniers ne peuvent être utilisés ou considérés comme un engagement de leurs auteurs. BBGI Group s'efforce d'utiliser des informations réputées fiables et ne peut être tenu pour responsable de leur exactitude et de leur intégralité. D'autre part, les opinions et toutes les informations fournies peuvent faire l'objet de modification sans avis préalable. Les prix ou marges mentionnés ne sont qu'indicatifs et restent sujets 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 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.