

# Investments - Flash



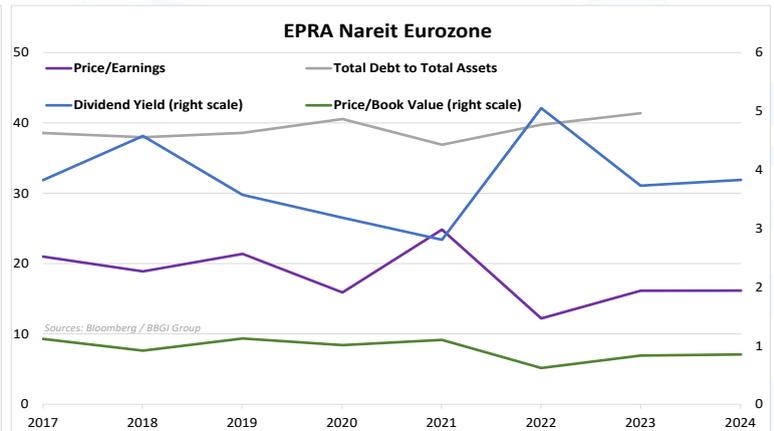
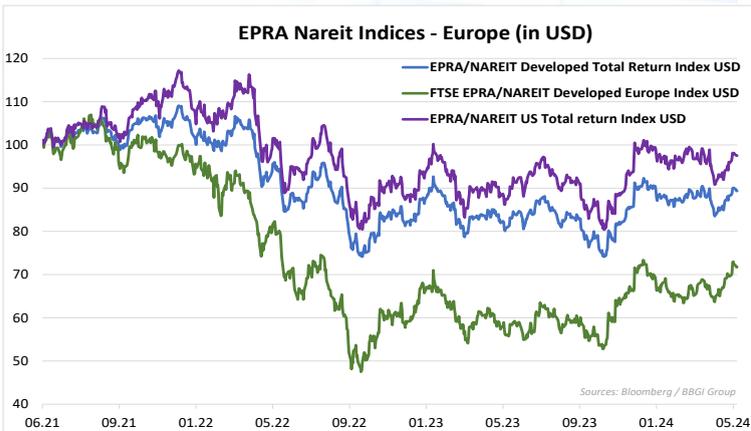
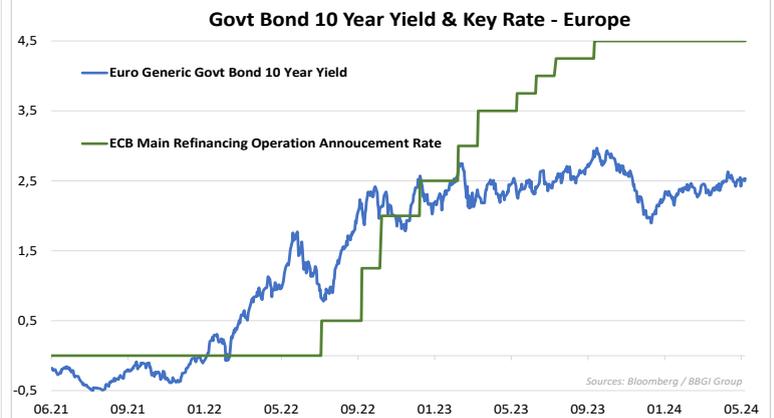
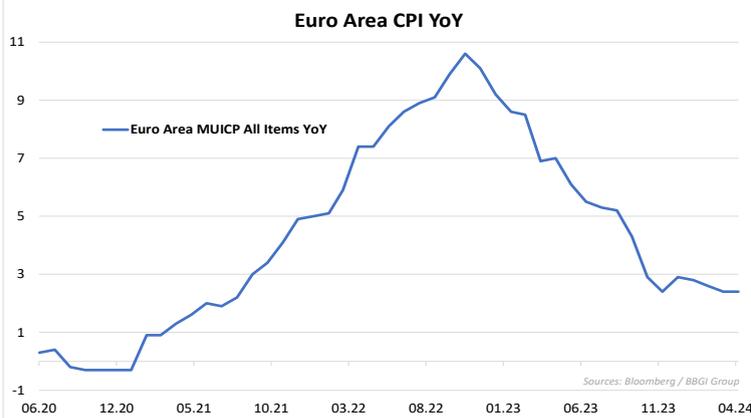
M. Alain Freymond - Associé &amp; CIO

## DISCOUNT ATTRAYANT POUR L'IMMOBILIER TITRISE EUROPEEN

Le changement prochain de politique de la BCE n'est pas encore valorisé

L'immobilier titrisé en Europe ne profite pas encore de la chute de l'inflation et du changement potentiel de politique monétaire de la BCE qui pourrait pourtant bien déjà intervenir lors de la prochaine réunion de la BCE en juin. Depuis l'effondrement des valeurs immobilières en 2022, qui avait vu l'indice Epra Nareit Dev Europe perdre -50%, les cours se sont stabilisés depuis six trimestres. La consolidation horizontale du secteur s'est faite dans une volatilité importante de plus ou moins 15%. L'indice EPRA Nareit Eurozone est un peu moins fluctuant, mais dans les deux cas, l'immobilier titrisé cherche un catalyseur pour enclencher une revalorisation de ses perspectives. L'environnement actuel de quasi-récession est encore perçu comme un facteur pénalisant en attendant un facteur déclencheur permettant de soutenir un changement de tendance. L'évolution prochaine des taux d'intérêt devrait enfin soutenir une revalorisation des prix de l'immobilier titrisé.

Au niveau actuel, l'immobilier européen coté nous semble déjà offrir des opportunités d'investissement séduisantes. Après avoir souffert de la hausse des taux au premier trimestre 2024 par une chute de -12%, l'indice EPRA Nareit Eurozone retrouve quelques couleurs depuis la mi-mars (+17%) qui lui permettent enfin d'enregistrer une hausse sur l'année en cours de +3.3%, alors que les obligations européennes restent dans le rouge. Le rendement moyen de 5.4% pour 2024 (5.7% 2025) est largement supérieur aux taux en euros, pour un ratio dette totale/actif total de 44%. La valorisation mesurée par le ratio cours/actif net de 0.73 pour 2024 est historiquement attrayante, celui-ci ayant oscillé entre 0.49 et 1.27 entre 2016 et 2023. La décote présente est donc intéressante. Aux niveaux actuels, l'immobilier titrisé de la zone euro n'a pas encore pris en compte selon nous la perspective de baisse des taux et des coûts de financement et reste un achat.



Information importante : Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire et ne peut être donc reproduits 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 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 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.