



L'immobilier coté, une classe d'actifs décorrélée des principaux marchés d'actions

Avec Martin Maurel Pierre Capitalisation, Rothschild & Co propose un accès privilégié à l'immobilier coté, une classe d'actifs à part entière aux caractéristiques singulières qui constitue alternative aux investissements en actions "traditionnels".



Paul Reuge
Gestionnaire du fonds,
Rothschild & Co
Asset Management Europe

Pourquoi investir dans l'immobilier coté ?

Paul Reuge : L'immobilier coté donne accès à un patrimoine immobilier diversifié, habituellement réservé aux institutionnels. On retrouve ainsi dans les immeubles détenus par les foncières, des bureaux, des centres commerciaux, des logements, des entrepôts, des actifs de santé (maisons de retraite, cliniques), des résidences étudiantes... En Europe, cela représente un patrimoine d'environ 300 milliards d'euros.

Les foncières cotées bénéficient d'un régime de transparence fiscale permettant l'exonération de l'impôt sur les sociétés. En contrepartie, elles doivent distribuer la quasi-totalité de leurs revenus sous forme de dividendes. Par conséquent, cette classe d'actifs offre du rendement de manière structurelle.

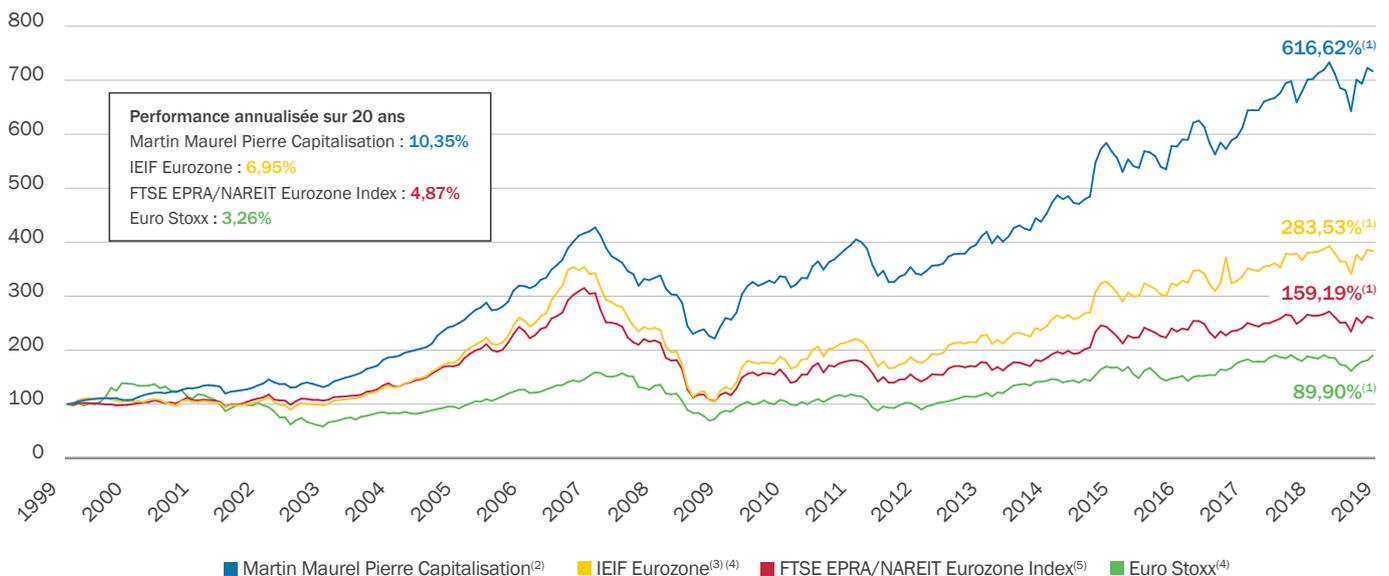
“L'immobilier coté donne accès à un patrimoine immobilier diversifié, habituellement réservé aux institutionnels...”

Les publications régulières (NAREIT, EPRA) mettent en évidence l'apport bénéfique des foncières dans une allocation d'actifs, à savoir, une amélioration de la performance, *a priori*, sans dégradation de la volatilité. Rappelons que, pour une période de détention d'au moins cinq ans, leurs performances se trouvent corrélées à celles des sous-jacents (les immeubles détenus) à hauteur de 80%.

Pouvez-vous nous parler de l'expertise de Rothschild & Co sur cette classe d'actifs ?

P. R. : Martin Maurel Pierre Capitalisation existe depuis près de trente ans. Il s'agit d'un fonds “pur”, cela signifie que nous investissons exclusivement dans des sociétés foncières. De ce fait, nous excluons toute entreprise dont l'activité immobilière principale ne résulte pas de la location d'immeubles, à l'instar des promoteurs et des sociétés de construction. Ce positionnement vise à réduire le risque du portefeuille.

Performances comparées des indices Euro Stoxx, IEIF Eurozone et FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Index avec Martin Maurel Pierre Capitalisation sur 20 ans



Source : Rothschild & Co Asset Management Europe, 30/04/2019

Les chiffres cités ont trait aux années ou aux mois écoulés et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(1) Performances cumulées sur 20 ans

(2) Les performances du fonds sont calculées nettes de frais de gestion, dividendes réinvestis

(3) Indice de référence

(4) Les performances de l'indice sont nettes, calculées dividendes réinvestis

(5) Les performances de l'indice sont nettes, calculées dividendes non réinvestis

En tant que gestionnaires de conviction, notre sélection de titres repose sur des choix marqués et sur un horizon d'investissement à moyen/long terme. En cela, les valeurs sur lesquelles nous sommes positionnés, tout comme les pondérations que nous leur attribuons, peuvent différer significativement de notre indicateur de référence.

À l'origine, ce fonds avait été créé pour les clients de la Banque privée et nous avons conservé la volonté de maintenir une volatilité modérée, inférieure à celle des fonds de sa catégorie ainsi que d'amortir les phases baissières des marchés.

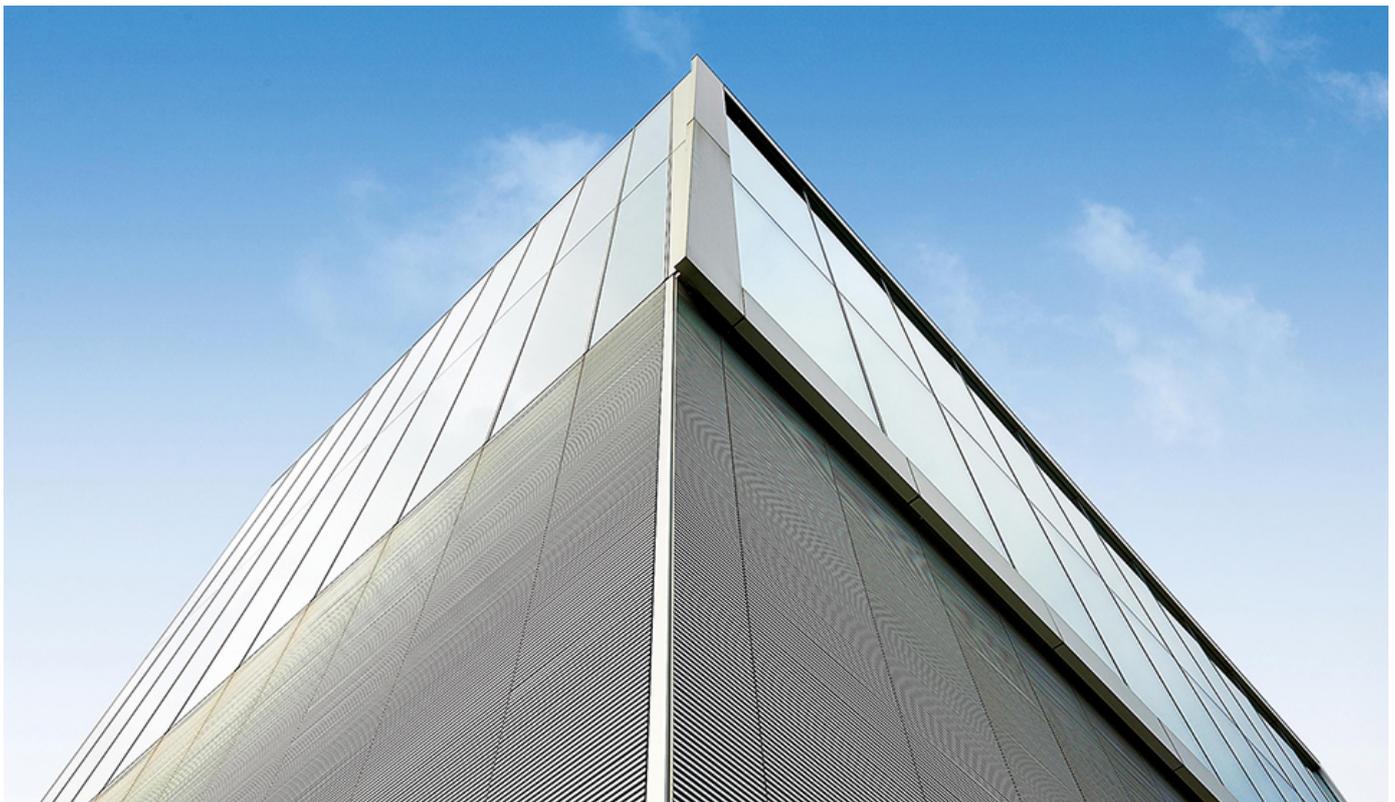
“Notre sélection de titres repose sur des choix marqués...”

En quoi le contexte actuel est-il favorable à cette thématique d'investissement ?

P. R. : Le récent revirement des Banques centrales dans la conduite de leurs politiques monétaires lié au risque de ralentissement économique semble avoir repoussé la remontée des taux à un horizon relativement lointain. Le contexte macroéconomique reste donc favorable aux foncières, à condition que le cycle économique ne se retourne pas.

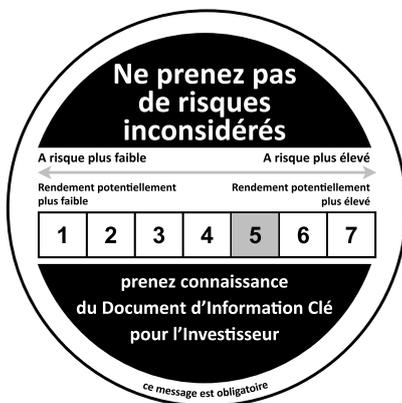
De plus, concernant la valorisation des actifs, le niveau actuel de la prime de risque (écart entre le rendement des immeubles et celui des taux d'intérêt) reste très supérieur à sa moyenne historique et représente donc un amortisseur en cas d'éventuelle hausse.

Sur l'année, on peut s'attendre à la poursuite de la performance des secteurs bien orientés, principalement sous l'effet de la hausse des loyers (fin de l'effet de compression des taux de rendement). Nous restons particulièrement vigilants aux opérations de fusions et acquisitions sous-tendues par l'écart de valorisation entre immobilier coté et privé. Le secteur est en décote ce qui peut aiguïser l'appétit d'investisseurs privés. ■



Performances	2019	2018	2017	2016	2015	2014	5 ans	Volatilité 1 an
Martin Maurel Pierre Capitalisation C EUR	11,46%	-7,47%	18,86%	4,52%	15,35%	14,04%	58,31%	9,59%
IEIF Eurozone ⁽¹⁾	12,77%	-9,88%	16,55%	3,59%	16,43%	17,81%	57,57%	11,24%

Source : Rothschild & Co Asset Management Europe, 30/04/2019
(1) Indice de référence



Durée de placement recommandée : 5 ans

Le niveau de risque de ce compartiment est de 5 (volatilité comprise entre 10% et 15%) et reflète principalement son positionnement sur le marché des actions de sociétés françaises du secteur immobilier et de foncières européennes. Les données historiques utilisées pour le calcul de cet indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du compartiment. La catégorie de risque associée au compartiment n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse.

La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Le compartiment n'est pas garanti en capital. Autres facteurs de risque importants, non pris en compte de manière adéquate par l'indicateur : risque de crédit, impact des techniques telles que des produits dérivés. La survenance de l'un de ces risques pourra entraîner une baisse de la valeur liquidative du compartiment. Pour de plus amples informations sur le profil de risque et ses principaux contributeurs, merci de vous référer au prospectus.

Avertissements

Les commentaires et analyses contenus dans ce document sont fournis à titre purement informatif et ne constituent ni une recommandation d'investissement ni un conseil. Rothschild & Co Asset Management Europe ne saurait être tenu responsable d'aucune décision prise sur le fondement des éléments contenus dans ce document ou inspirée par eux (reproduction totale ou partielle interdite sauf accord préalable de Rothschild & Co Asset Management Europe). Dans la mesure où des données externes sont utilisées pour l'établissement des termes du présent document, ces données émanent de sources réputées fiables mais dont l'exactitude ou l'exhaustivité ne sont pas garanties. Rothschild & Co Asset Management Europe n'a pas procédé à une vérification indépendante des informations contenues dans ce document et ne saurait donc être responsable de toute erreur ou omission, ni de l'interprétation des informations contenues dans ce document. La présente analyse n'est valable qu'au moment de la rédaction du présent rapport.

L'Organisme de Placement Collectif (OPC) présenté ci-dessus est organisé selon la loi française, et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'OPC pouvant être enregistré à l'étranger en vue de sa commercialisation active, il appartient à chaque investisseur de s'assurer des juridictions dans lesquelles l'OPC est effectivement enregistré. Pour chaque juridiction concernée, l'investisseur est invité à se référer aux spécificités propres à chaque pays, indiquées dans la section "caractéristiques administratives". L'émetteur de ce document est Rothschild & Co Asset Management Europe, qui est une société de gestion de portefeuille agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) sous le numéro GP-17000014. Les informations présentées ne sont pas destinées à être diffusées et ne constituent en aucun cas une invitation à destination de ressortissants des États-Unis ou de leurs mandataires. Les parts ou actions de l'OPC présenté dans ce document ne sont et ne seront pas enregistrés aux États-Unis en application du U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié (ci-après le "Securities Act") ou admises en vertu d'une quelconque loi des États-Unis. Les parts ou actions dudit OPC ne doivent être ni offertes, ni vendues, ni transférées aux États-Unis, y compris dans ses territoires et possessions, ni bénéficier, de façon directe et indirecte à une "U.S. Person", au sens du règlement S du Securities Act, et assimilées, telles que visées par la loi américaine dite "HIRE" du 18 mars 2010 et dans le dispositif FATCA. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas un conseil en placement, une recommandation d'investissement ou un conseil fiscal. Les informations ne présument pas de l'adéquation de l'OPC qui y est présenté aux besoins, au profil et à l'expérience de chaque investisseur individuel. En cas de doutes quant aux informations présentées ou à l'adéquation de l'OPC quant aux besoins personnels, et avant toute décision d'investir, nous vous recommandons de prendre contact avec votre conseiller financier ou fiscal. L'investissement dans des parts ou actions de tout OPC n'est pas exempt de risques. Avant toute souscription dans un OPC, veuillez lire attentivement le prospectus, et plus particulièrement sa section relative aux risques, et le document d'information clé pour l'investisseur (DICI). La valeur liquidative (VL) / valeur nette d'inventaire (VNI) est disponible sur le site internet www.am.eu.rothschildandco.com

Veuillez noter que les performances passées de l'OPC présenté dans ce document ne préjugent pas des performances futures. Ces performances ne sont pas constantes dans le temps. La valeur des investissements et des revenus en découlant peut varier à la hausse comme à la baisse, et n'est pas garantie. Il est donc possible que vous ne récupériez pas le montant initialement investi. Les variations des taux de change peuvent affecter à la hausse comme à la baisse la valeur des investissements et des revenus en découlant, lorsque la devise de référence de l'OPC est différente de la devise de votre pays de résidence. Les OPC dont la politique d'investissement vise plus particulièrement des marchés ou secteurs spécialisés (comme les marchés émergents) sont généralement plus volatils que les fonds plus généralistes et d'allocation diversifiée. Pour un OPC volatil, les fluctuations peuvent être particulièrement importantes, et la valeur de l'investissement peut donc chuter brusquement de façon importante. Les performances présentées ne tiennent pas compte des éventuels frais et commissions perçus lors de la souscription et rachat des parts ou actions de l'OPC concerné. Les portefeuilles, produits ou valeurs présentés sont soumis aux fluctuations du marché et aucune garantie ne peut être donnée quant à leur évolution future. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur, et peut faire l'objet de modifications.

À propos de Rothschild & Co Asset Management Europe

Rothschild & Co Asset Management Europe, branche du groupe Rothschild & Co, est un acteur indépendant de la gestion d'actifs offrant des services personnalisés de gestion et de conseil en investissement à une large clientèle d'investisseurs institutionnels, d'intermédiaires financiers et de distributeurs. Nous articulons notre développement autour d'expertises complémentaires en gestion active et de conviction et en architecture ouverte. Basée à Paris et implantée dans 10 pays en Europe, nous gérons plus de 21 milliards d'euros et regroupons près de 170 collaborateurs. Plus d'information sur www.am.eu.rothschildandco.com