Les conséquences du COVID-19 sur l'immobilier coté

Paul Reuge
Gestionnaire de
R-Co Thematic Real Estate
Rothschild & Co
Asset Management Europe

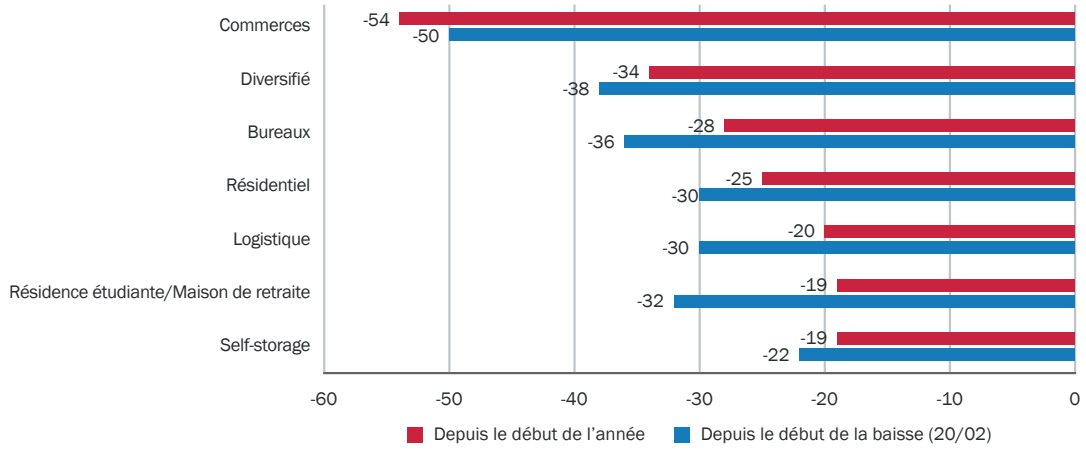
L'immobilier coté, après avoir bien résisté dans la première phase de baisse des marchés, semble avoir, dans un second temps, fait l'objet de prises de "bénéfice". Ce constat semble cohérent dans la mesure où les investisseurs finissent par aller chercher la liquidité sur les classes d'actifs ayant les mieux résistées. En outre, les plans de relance massifs annoncés par les gouvernements ont suscité l'inquiétude des porteurs de dette quant à leurs conséquences sur l'équilibre financier des pays. A cela s'ajoute une communication maladroite de la BCE suscitant le doute sur sa volonté d'éviter un écartement des *spreads* (hausse du coût de la dette) des pays membres de la Zone euro. Le rendement du Bund est ainsi passé de -0,85% à -0,46% au 16 mars ce qui n'a pas aidé le secteur. On peut vraisemblablement s'attendre à une réaction ultérieure de la BCE pour corriger le tir, car laisser remonter le coût de la dette dans le contexte actuel représente un danger pour l'union monétaire. Ceci représentera, *a fortiori*, une force de rappel pour les foncières.

Performance de R-co Thematic Real Estate comparée à l'Eurostoxx et au niveau du Bund à 10 ans

Source : Bloomberg, Rothschild & Co Asset Management Europe, 18/03/2020. (1) indice de comparaison

En date du 16 mars, depuis le début de l'année, la performance par secteur est la suivante :

Performance par classe d'actifs



Source : Bloomberg, Rothschild & Co Asset Management Europe, 18/03/2020.

Rothschild & Co
Asset Management

Il résulte de cette correction un écart de valorisation conséquent des actifs immobiliers entre les marchés cotés et privés, susceptible de représenter des points d'entrés particulièrement attrayants sur le long terme :

	Taux de rendement				
	Sur les marchés boursiers	Sur les marchés immobiliers*	Ecart	Surcote /décote (%)	Rendement du dividende (%)
Commerces	7,3	4,6	2,6	-59	13,7
Bureaux	4,8	3,9	0,9	-30	3,9
Logistique	4,5	4,4	0,1	-8	4,0
Self-storage	4,9	5,9	-1,0	13	3,5
Résidentiel	3,8	3,3	0,4	-22	4,0
Diversifié	5,4	4,1	1,3	-29	6,3

Source : Bloomberg, Rothschild & Co Asset Management Europe, 18/03/2020.

Le cas de foncières de commerces se révèle ainsi particulièrement intéressant. La valorisation implicite actuelle des centres d'Unibail Rodamco Westfield ressort à 7,6% alors que celle des dernières expertises est de 4,6%. Cela correspond à une baisse de la valeur des actifs de 30% !

La crise actuelle peut-elle justifier un tel ajustement des valorisations ?

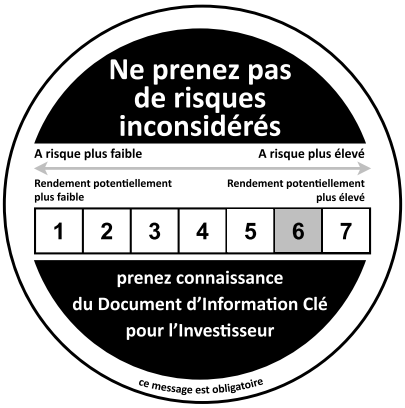
Pas du côté des loyers à court terme, une fermeture totale des centres pour 4 mois pour l'ensemble des pays au sein desquels la foncière est investie ne diminuerait la valorisation que de 2% (-4% sur l'actif net) et sur 6 mois de 3% (-6% sur l'actif net). A plus long terme, il est difficile d'appréhender les effets sur l'industrie d'un choc récessif et d'une probable accélération du changement de comportement des consommateurs car les mesures de confinement vont favoriser le ecommerce. Cependant, l'ajustement des valorisations nous semble excessif. En outre, le rendement actuel sur dividende 2019 de 20% (10% sur le prochain acompte détachable le 23 mars) offrent un portage attrayant et en principe sécurisé par les liquidités dont dispose la société, soit 9 milliards d'euros.

Dans ce contexte, nous avons diminué nos positions sur certaines valeurs de résidentiel allemand (Deutsche wohnen et Vonovia qui ont bien résisté) pour repondérer deux valeurs issues du secteur de l'immobilier commercial.

Achevé de rédiger au 18 mars 2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	5 ans	Volatilité 1 an
R-co Thematic Real Estate	**-6,59%**	**21,63%**	**-7,47%**	**18,86%**	**4,52%**	**15,35%**	**27,63%**	**11,88%**
IEIF Eurozone coupons nets réinvestis	-5,49%	21,45%	-9,88%	16,55%	3,59%	16,43%	20,97%	12,88%

Source : Rothschild & Co Asset Management Europe, 28/02/2020
Les chiffres cités ont trait aux mois et aux années écoulés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



Durée de placement recommandée : 5 ans

Le niveau de risque de cet OPCVM est de 6 (volatilité comprise entre 15% et 25%) et reflète principalement une politique de gestion discrétionnaire sur les marchés actions et produits de taux. Les données historiques utilisées pour le calcul de cet indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de l'OPCVM. La catégorie de risque associée à l'OPCVM 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. L'OPCVM n'est pas garanti en capital. Autres facteurs de risque importants, non pris en compte de manière adéquate par l'indicateur : risque de crédit, risque de liquidité, impact des techniques telles que des produits dérivés. La survenance de l'un de ces risques pourra entraîner une baisse de la valeur liquidative de l'OPC. 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.

Rothschild & Co Asset Management Europe - 29 avenue de Messine - 75008 Paris - Société de gestion agréée par l'AMF n° GP-17000014

À propos de Rothschild & Co Asset Management Europe

Division spécialisée en gestion d'actifs du groupe Rothschild & Co, nous offrons des services personnalisés de gestion à une large clientèle d'investisseurs institutionnels, d'intermédiaires financiers et de distributeurs. Nous articulons notre développement autour d'une gamme de fonds ouverts, commercialisés sous quatre marques fortes : Conviction, Valor, Thematic et 4Change, et bénéficiant de nos expertises de long terme en gestion active et de conviction ainsi qu'en gestion déléguée. Basés à Paris et implantés dans 10 pays en Europe, nous gérons plus de 21 milliards d'euros et regroupons près de 170 collaborateurs. Plus d'informations sur : www.am.eu.rothschildandco.com