

Actions immobilières cotées : incidence du « Brexit » au Royaume-Uni et en Europe

Guy Barnard, gérant du fonds Henderson Horizon Pan European Property Equities et co-responsable des actions immobilières cotées internationales

Mai 2016

Guy Barnard, gérant du fonds Henderson Horizon Pan European Property Equities et co-responsable des actions immobilières cotées internationales, explique les incertitudes, à l'approche du référendum, qui affectent la demande des investisseurs pour l'immobilier britannique. Malgré celles-ci, le revenu offert par le secteur devrait rester attractif quel que soit l'issue du référendum.

Nous avons assisté, sur le marché de l'immobilier direct, à un ralentissement marqué du rythme des investissements. Selon l'agence Lambert Smith Hampton, les transactions sur le secteur de l'immobilier commercial britannique ont chuté de 27% au cours du 1er trimestre 2016, pour atteindre 11,7 milliards de Livres sterling. Les bureaux du centre de Londres, sur lesquels une éventuelle sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne (« Brexit ») aurait la plus grande incidence, ont vu les transactions chuter pour atteindre 2,2 milliards de Livres sterling, contre 4,6 milliards de Livres sterling à la même période l'an passé.

Il est cependant difficile de déterminer la part de cette baisse attribuable au « Brexit » et celle liée à l'incertitude qui a régné sur les marchés des capitaux au cours du 1er trimestre, d'autant plus que l'on s'attendait déjà à une baisse du volume de transactions par rapport au niveau relativement élevé de ces dernières années. Mais il est évident que les décisions d'investissement ont été reportées et cette situation devrait se poursuivre jusqu'à ce que le scrutin ait lieu.

Au sein du marché de l'immobilier coté, les valeurs immobilières britanniques ont sous-performé, depuis le début de l'année, les actions britanniques et les actions immobilières cotées internationales. Les titres londoniens sont ceux qui ont enregistré les moins bons résultats au Royaume-Uni. De nombreuses sociétés se négocient donc à des multiples que nous n'avons pas observés depuis la crise financière, les investisseurs ayant réduit leurs expositions.

Les marchés de l'investissement immobilier devraient, à court terme, rester faibles et les cours diminuer, les primes de risque augmentant. Les répercussions à long terme sont plus difficiles à évaluer mais nous estimons que le marché de la location britannique serait, à court terme, affecté par la baisse des investissements étrangers. Les marchés sont prospectifs et nous sommes convaincus qu'une grande partie du risque de sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne a déjà été intégrée dans les valorisations. Nous nous attendons toutefois à une hausse de la volatilité si le vote de sortie l'emporte.

En conséquence, nous avons fortement réduit notre exposition au Royaume-Uni l'an dernier. Cette réduction n'est pas totalement liée au risque de « Brexit ». Elle est plus liée à la hausse des valorisations et à nos prévisions de ralentissement de la croissance sur le secteur de l'immobilier commercial britannique cette année et au cours des années à venir après de nombreuses années d'excellente performance. Nous avons davantage mis l'accent sur le marché immobilier du Royaume-Uni, sur la croissance structurelle plutôt que sur les zones de croissance

cyclique. Nous avons ainsi privilégié les entreprises de stockage en libre-service, les logements étudiants et les terrains résidentiels en dehors de Londres. Par ailleurs, nous avons ajouté deux nouveaux titres à nos portefeuilles, en tenant comptes des incertitudes liées au « Brexit », même si leurs décisions d'investissement ont été relativement marginales : Green REIT (bureaux de Dublin) et Hansteen (secteur industriel britannique et d'Europe continentale et l'un des bénéficiaires de l'affaiblissement de la Livre sterling).

En dehors des risques posés par le référendum sur le maintien du Royaume-Uni au sein de l'Union européenne, nous restons convaincus que les actions immobilières européennes réaliseront une bonne performance, le secteur bénéficiant de flux de revenus prévisibles et de dividendes croissants et attractifs. Les valorisations sont de plus en plus attractives ce qui, associé à des bilans solides et des actifs intéressants, signifie que les sociétés sur lesquelles nous investissons restent bien placées pour générer de bons rendements pour les investisseurs.

- fin -

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Toutes les données de performance tiennent compte du revenu, des gains et des pertes en capital mais n'incluent pas les frais récurrents ou les autres dépenses du fonds. Ce communiqué de presse est uniquement destiné à l'usage des membres des médias. Les informations contenues dans cet article ne constituent pas une recommandation d'investissement.

Les investisseurs privés, les conseillers financiers ou les investisseurs institutionnels ne devraient pas fonder leurs décisions sur la base de ce document.

Contacts presse

Vanessa Talbi – Shan 01 47 03 93 79 / vanessa.talbi@shan.fr
Bureau de presse d'Henderson 020 7818 4222 / pressoffice@henderson.com

A propos d'Henderson Global Investors

Henderson Global Investors est une société de gestion fondée en 1934 présente à l'échelle mondiale, détenue à 100% par Henderson Group plc. Henderson gère actuellement plus de 117 milliards d'Euros d'encours au 31 mars 2016 pour le compte de clients au Royaume-Uni, en Europe, en Asie-Pacifique et en Amérique du nord et emploie 900 collaborateurs à travers le monde. Les clients d'Henderson sont des clients individuels, des banques privées, des distributeurs tiers, des sociétés d'assurance, des fonds de pension, des organismes gouvernementaux et des entreprises. En tant que gestionnaire d'investissement, Henderson offre des investissements sur toutes les classes d'actifs : actions, obligations et multi-actifs mais également produits alternatifs comme le capital investissement, l'immobilier et les hedge funds.

Publié par Henderson Global Investors. Henderson Global Investors est le nom sous lequel Henderson Global Investors Limited (immatriculée sous le numéro 906355), Henderson Fund Management Limited (immatriculée sous le numéro 2607112), Henderson Investment Funds Limited (immatriculée sous le numéro 2678531), Henderson Investment Management Limited (immatriculée sous le numéro 1795354), Alphagen Capital Limited (immatriculée sous le numéro 962757), Henderson Equity Partners Limited (immatriculée sous le numéro 2606646), Gartmore Investment Limited (immatriculée sous le numéro 1508030), (toutes inscrites et immatriculées en Angleterre et au Pays de Galles et dont le siège social est sis au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE) sont autorisées et réglementées par la Financial Conduct Authority pour offrir des produits et services financiers. Henderson Secretarial Services Limited (inscrite et immatriculée en Angleterre et au Pays de Galles, immatriculée sous le numéro 1471624 et dont le siège social est sis au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE) est le nom sous lequel les services de secrétariat de la société sont réalisés. Toutes ces sociétés sont des filiales entièrement détenues par Henderson Group plc (inscrite et immatriculée à Jersey, immatriculée sous le numéro 101484 et dont le siège social est sis 47 Esplanade, St Helier, Jersey JE1 0BD). Les appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés et contrôlés. Ref : 34CC