



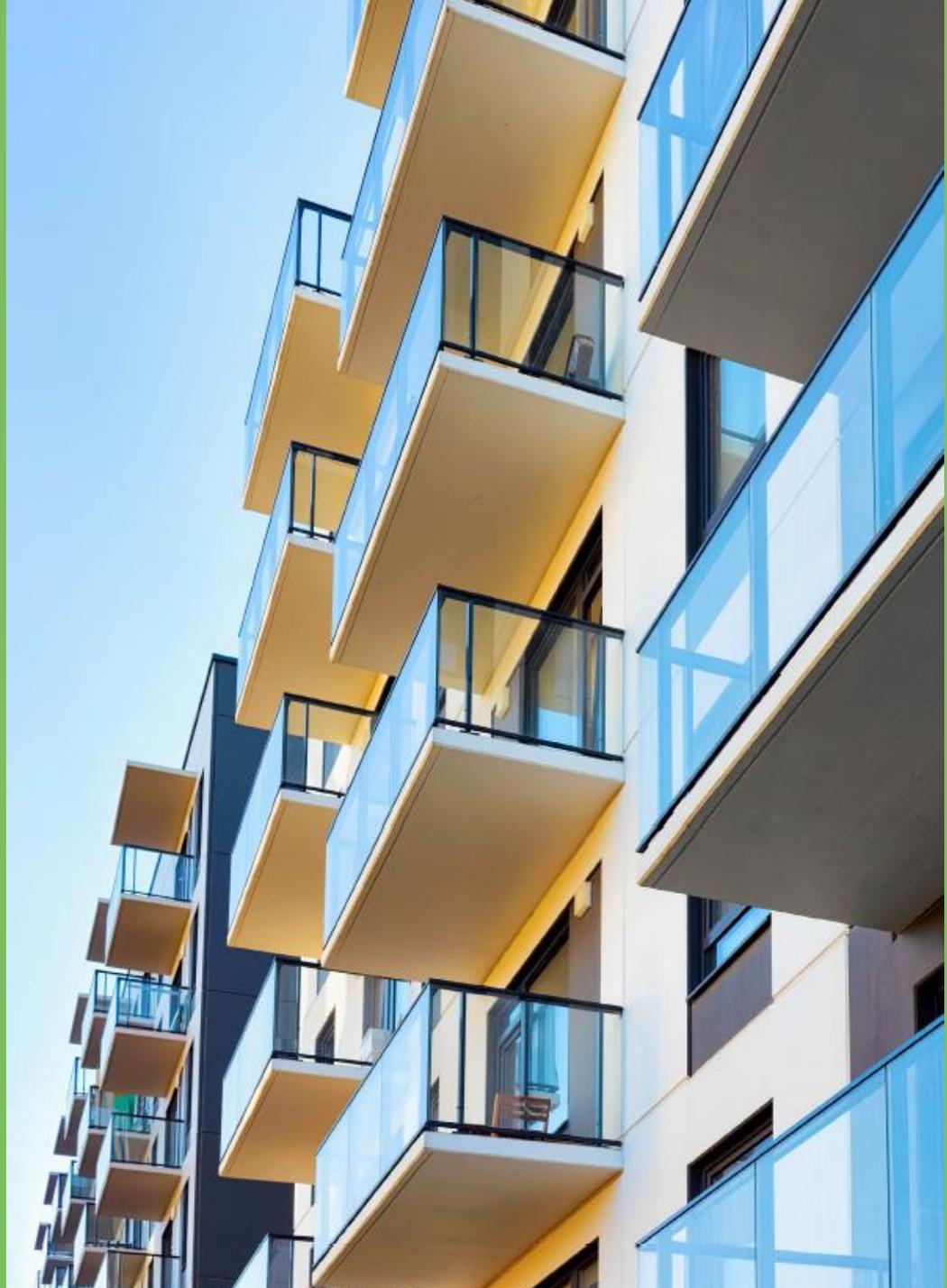
L'immobilier résidentiel européen: nouvelle terre d'opportunités pour les institutionnels?

Programme

- Introduction
- Les raisons derrière cet essor fulgurant
- Les challenges et risques auxquels les institutionnels vont devoir faire face
- Conclusion



Introduction



Retour aux fondamentaux

Le logement : un besoin primaire



Quelques définitions pour commencer

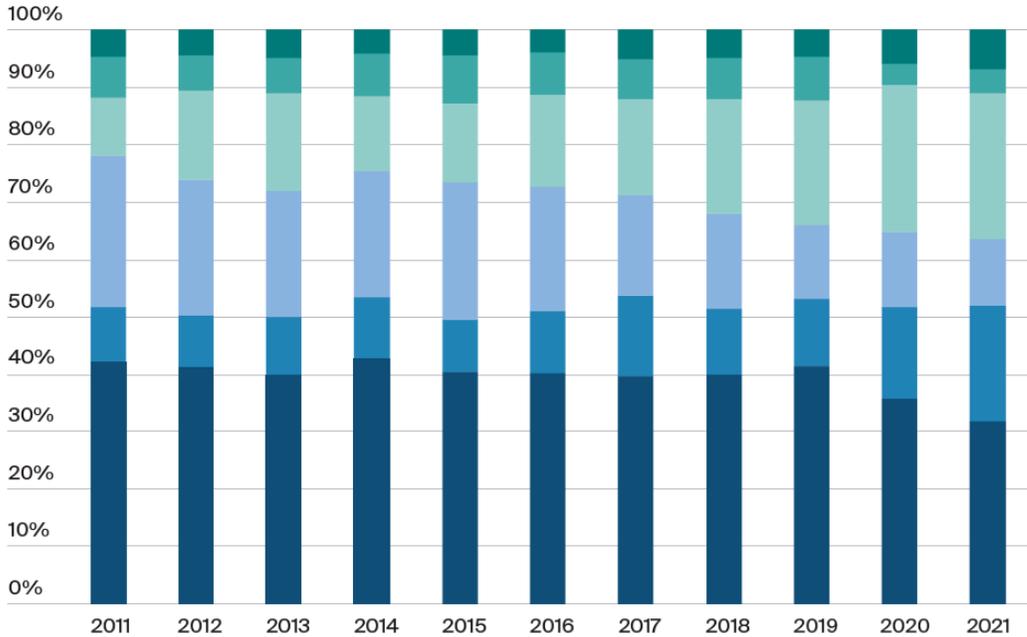
- Logement libre / PRS: Private Rented Sector / Build-to-Rent
 - ✓ Immeubles anciens ou développés pour la location (Multi-family)
 - ✓ Logements indépendants (Single family) ex lotissements
 - ✓ Logements sociaux ou à loyer modéré/réglementé
- Résidentiel géré (souvent avec un bail)
 - ✓ Résidences séniors
 - ✓ Résidences étudiantes
 - ✓ Co-living
- Résidences médicalisées

Panorama du marché de l'investissement résidentiel

Le secteur représente dorénavant 25%* des volumes d'investissements

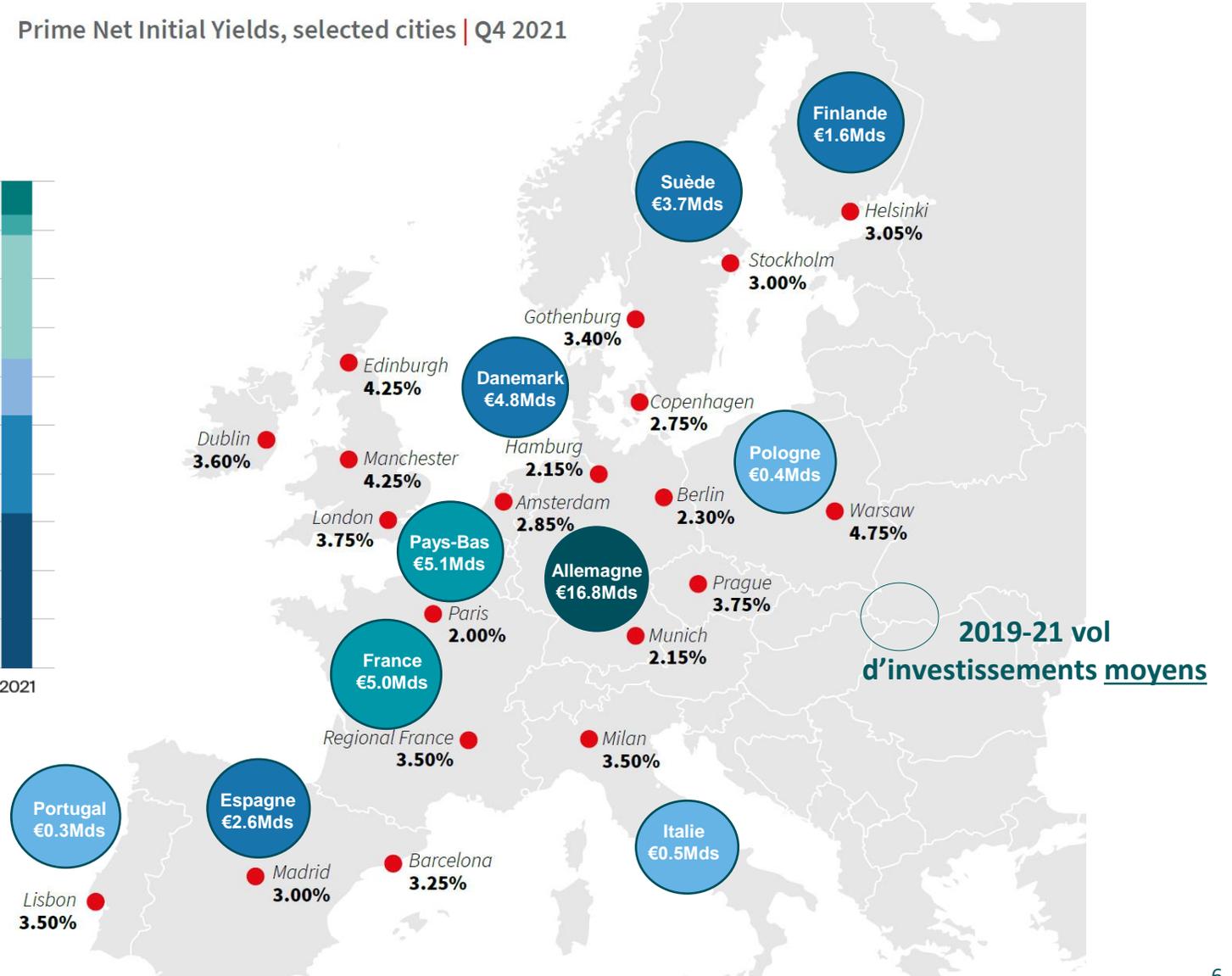
% of total investment

■ Office ■ Industrial ■ Retail ■ Residential ■ Hotel ■ Development Site



Source: Knight Frank Research / RCA

Prime Net Initial Yields, selected cities | Q4 2021

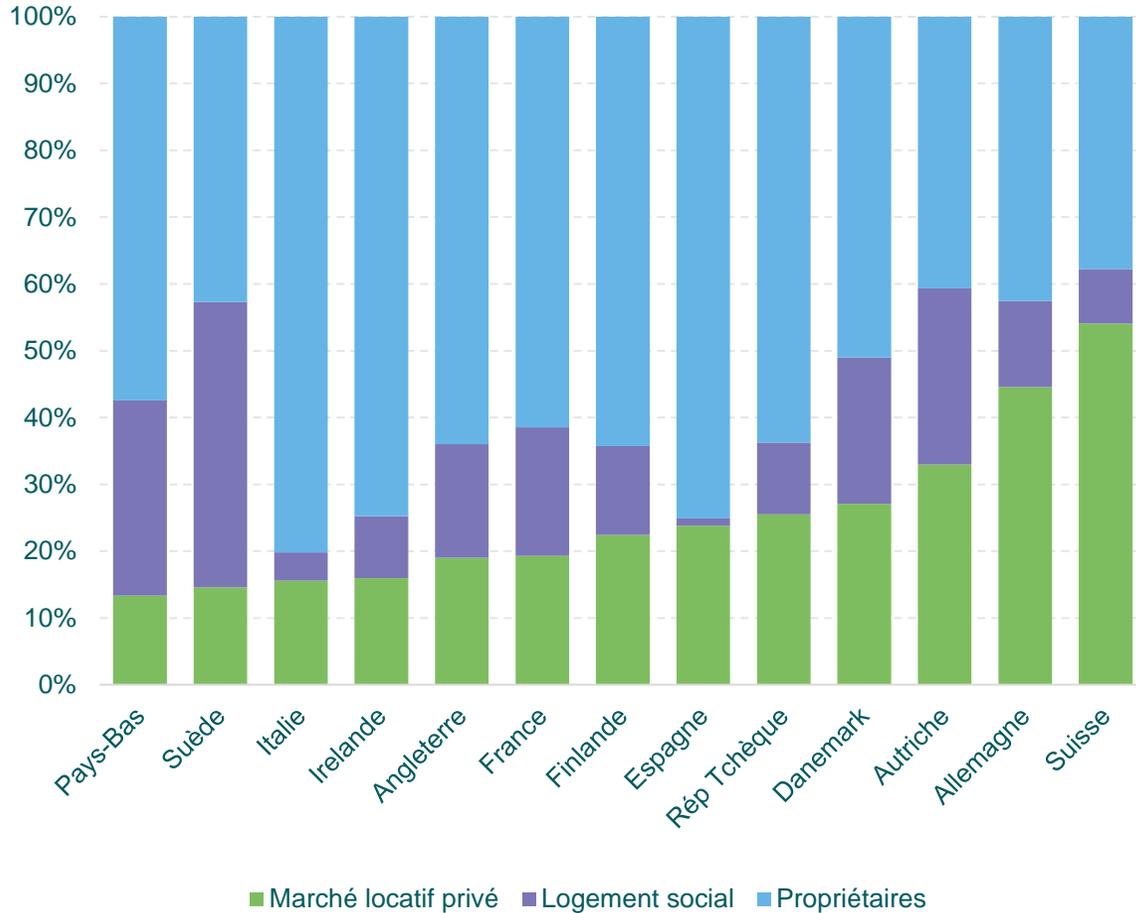


Source: JLL, MSCI, M&G Real Estate *Moyenne sur les 3 dernières années

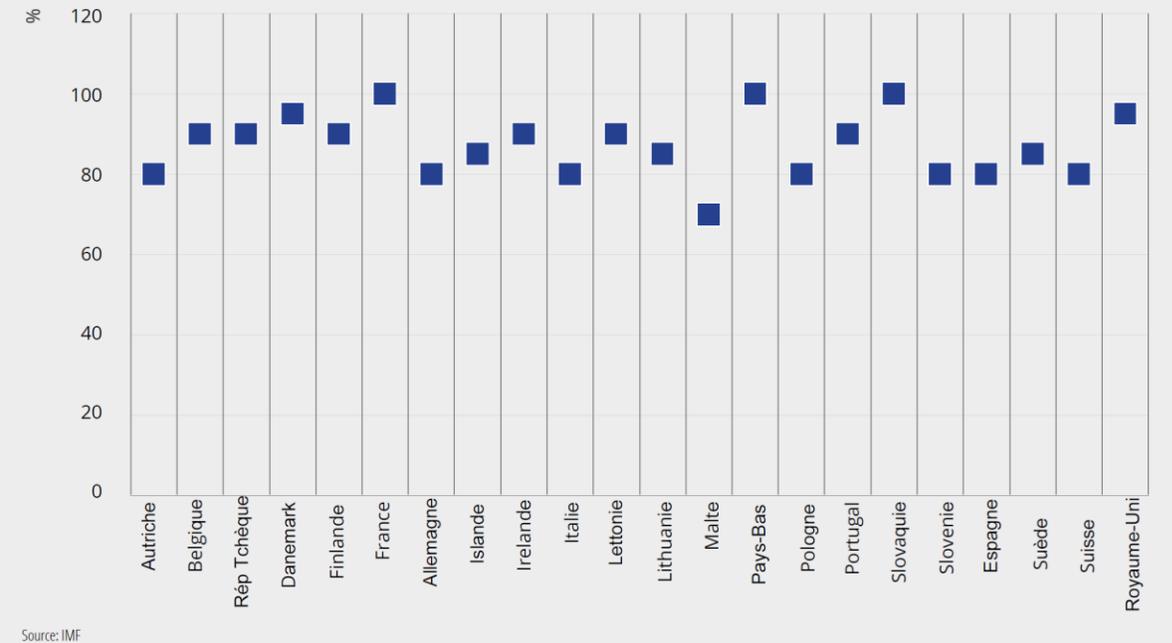
Des spécificités culturelles

Exemple du type de jouissance et le lien avec le modalités de financement

Répartition de la population selon le pays (%)



Capacité d'emprunt maximale par pays



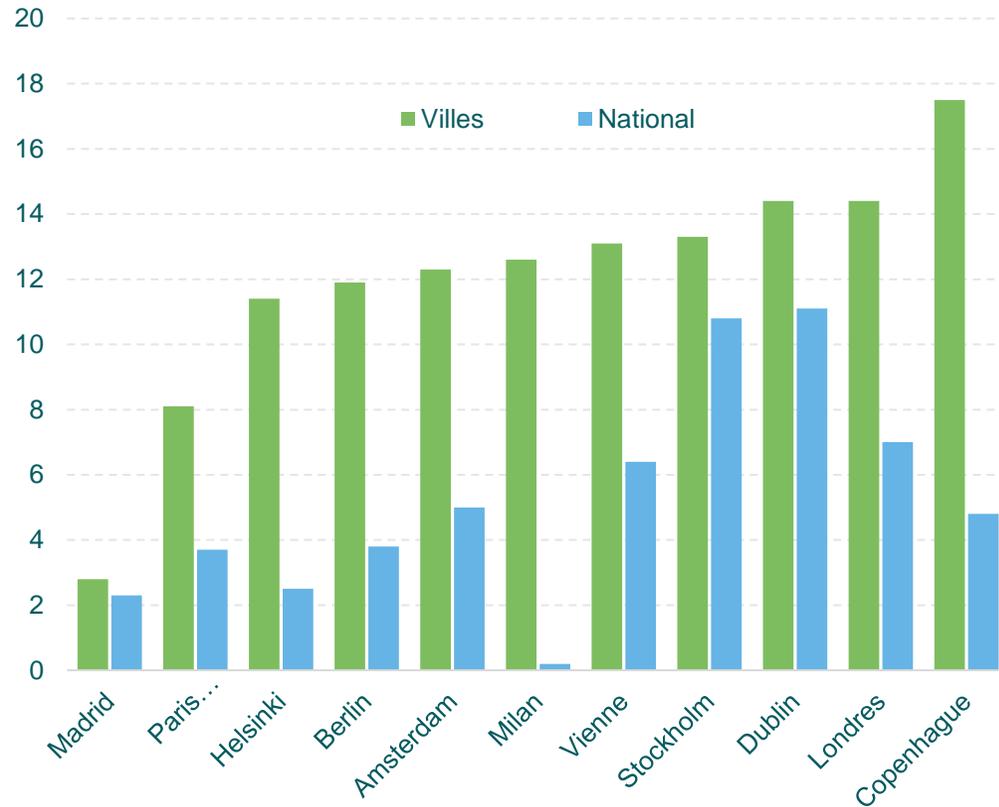
Les raisons du succès



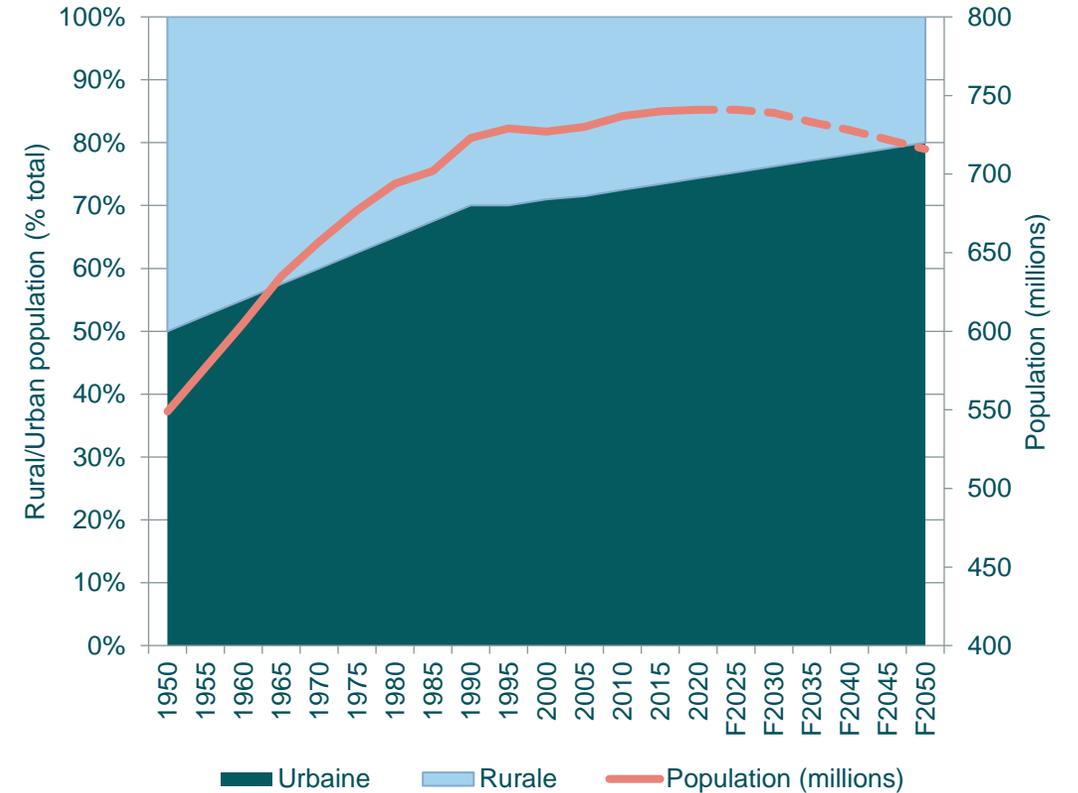
Une urbanisation continue

Malgré les nouveaux usages engendrés par la crise du Covid-19

Croissance de la population ces 10 dernières années (%)

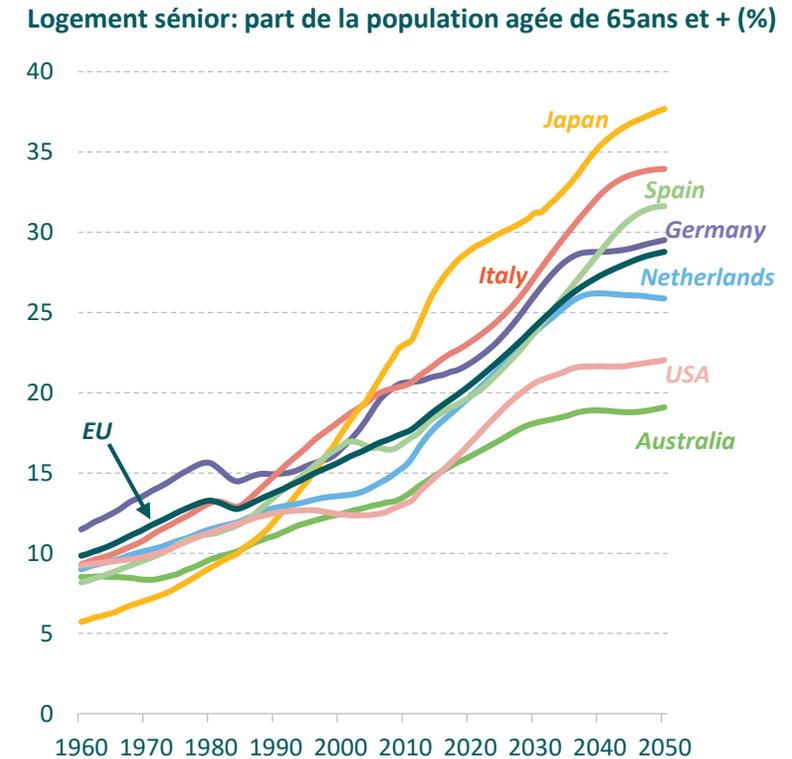
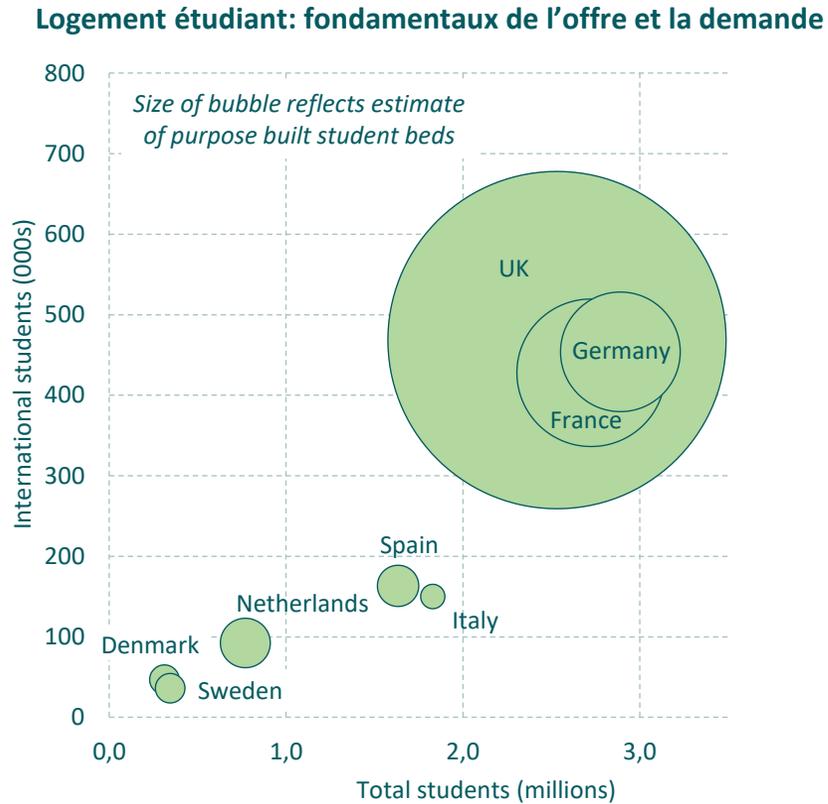
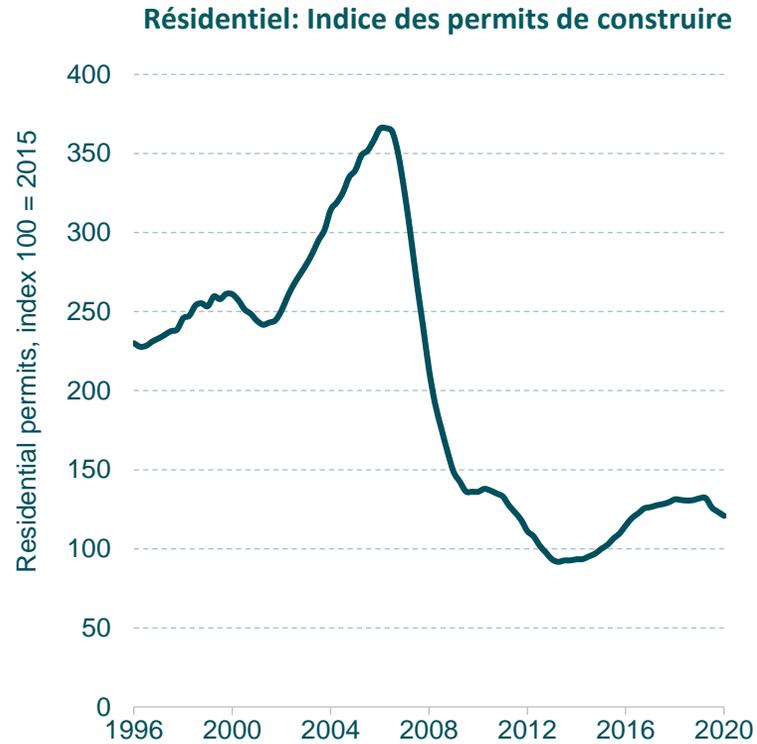


European population forecasts



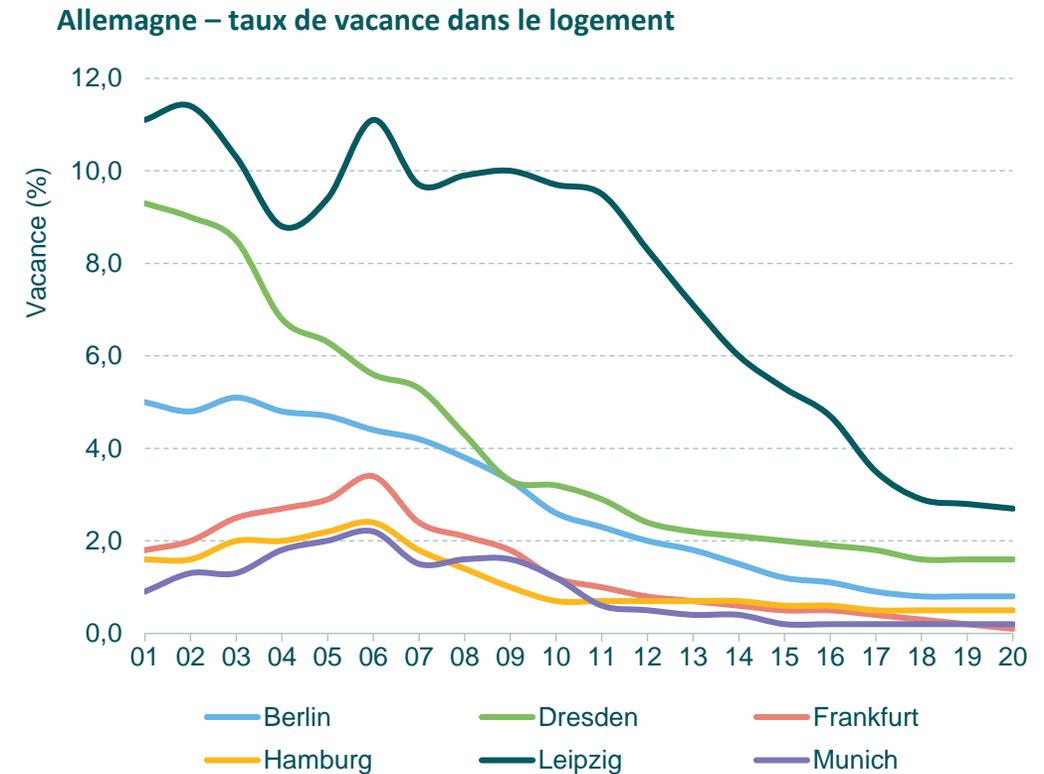
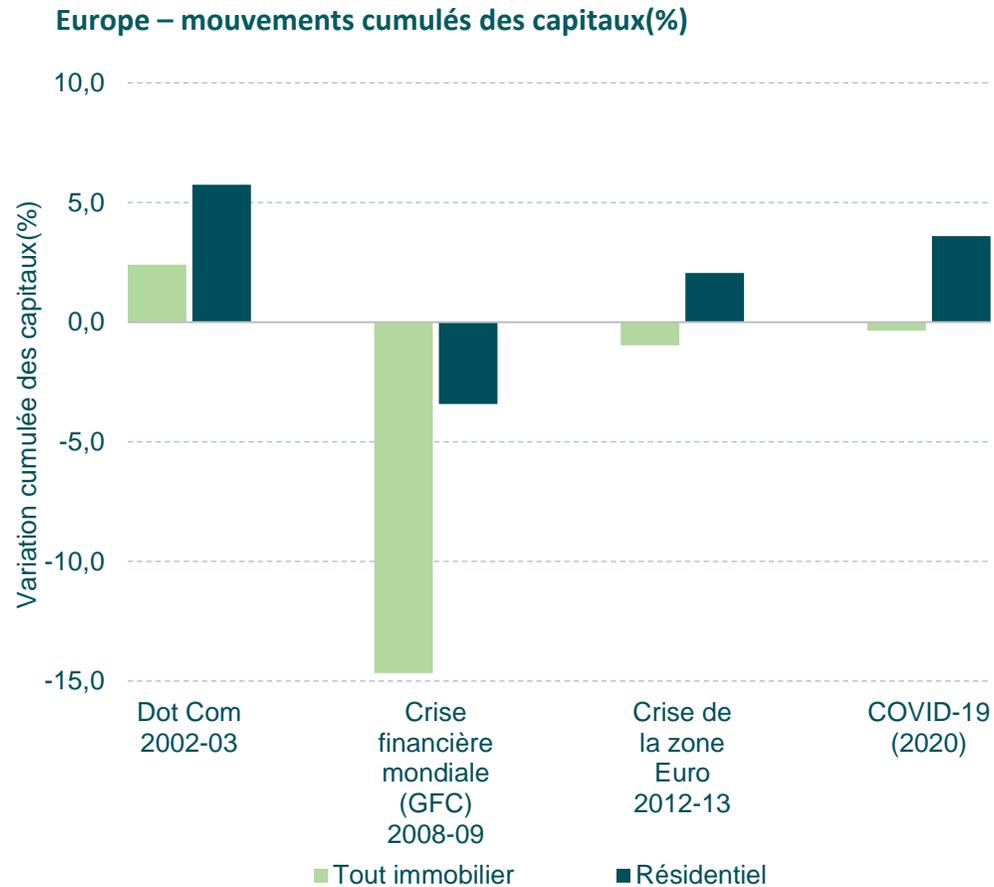
Déséquilibre entre l'offre et la demande sur les différentes classes d'âge

L'Europe fait face à une sous-offre structurelle de logements



Un caractère défensif éprouvé pendant les crises

Phénomène amplifié par la sous-offre caractérisée depuis la dernière crise financière mondiale

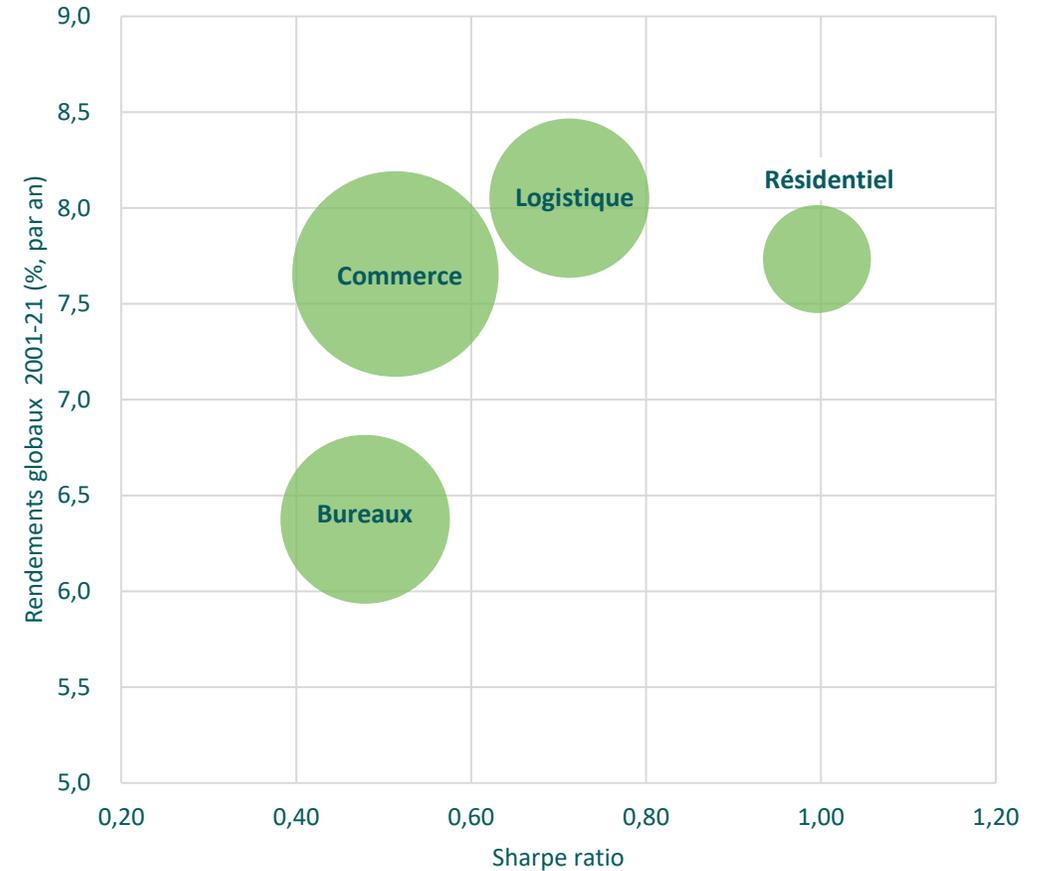


Le résidentiel est très faiblement corrélé aux autres classes d'actifs ...et présente un historique de performance solide

Europe ex UK Multi-asset correlation 2001-2021

	Immobilier Résidentiel	Immobilier Commercial	Actions	Obligations d'Etats
Immobilier Résidentiel	1.0			
Immobilier Commercial	0.3	1.0		
Actions	0.2	0.4	1.0	
Obligations d'Etats	-0.2	-0.4	-0.3	1.0

Rendements historiques ajustés du risque (2001 – 21)*

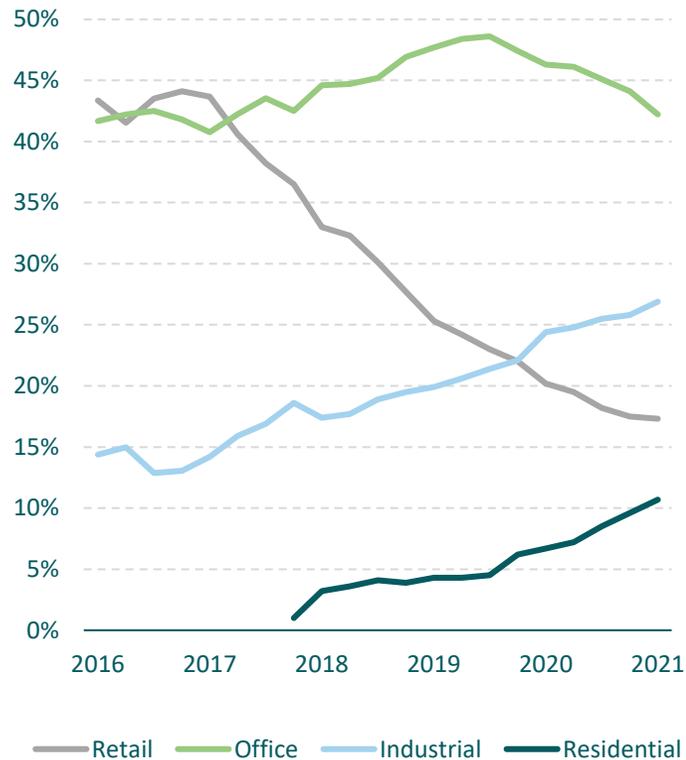


* La taille des bulles représente l'écart type du rendement global

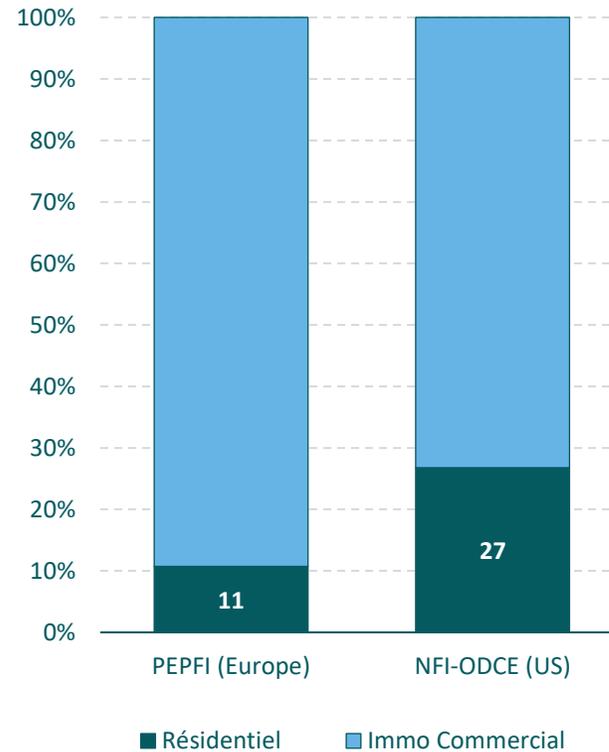
L'Europe sur les traces des fonds core américains

Rajouter du résidentiel dans un portefeuille améliore la performance ajustée du risque

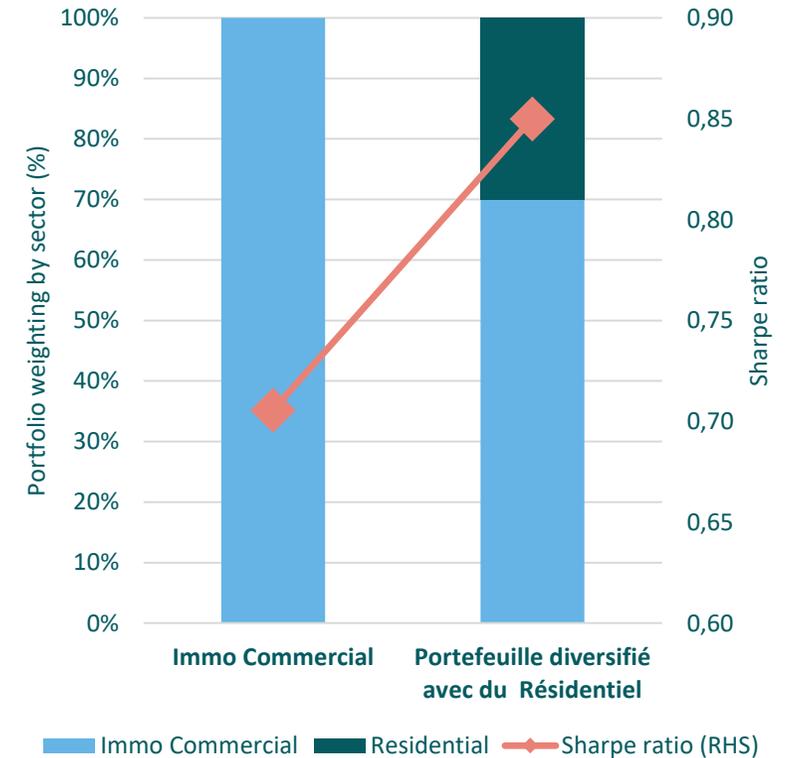
PEPFI: pondération des secteurs dans l'indice(%)



Poids du résidentiel US vs Europe (%)



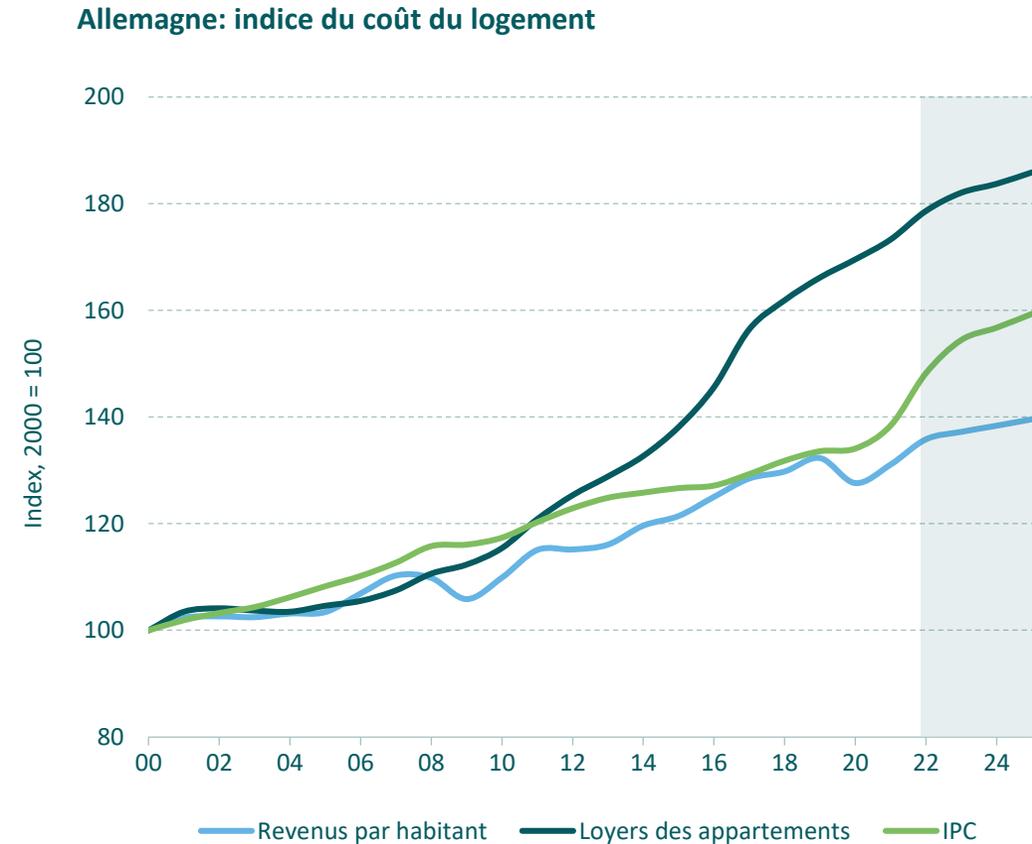
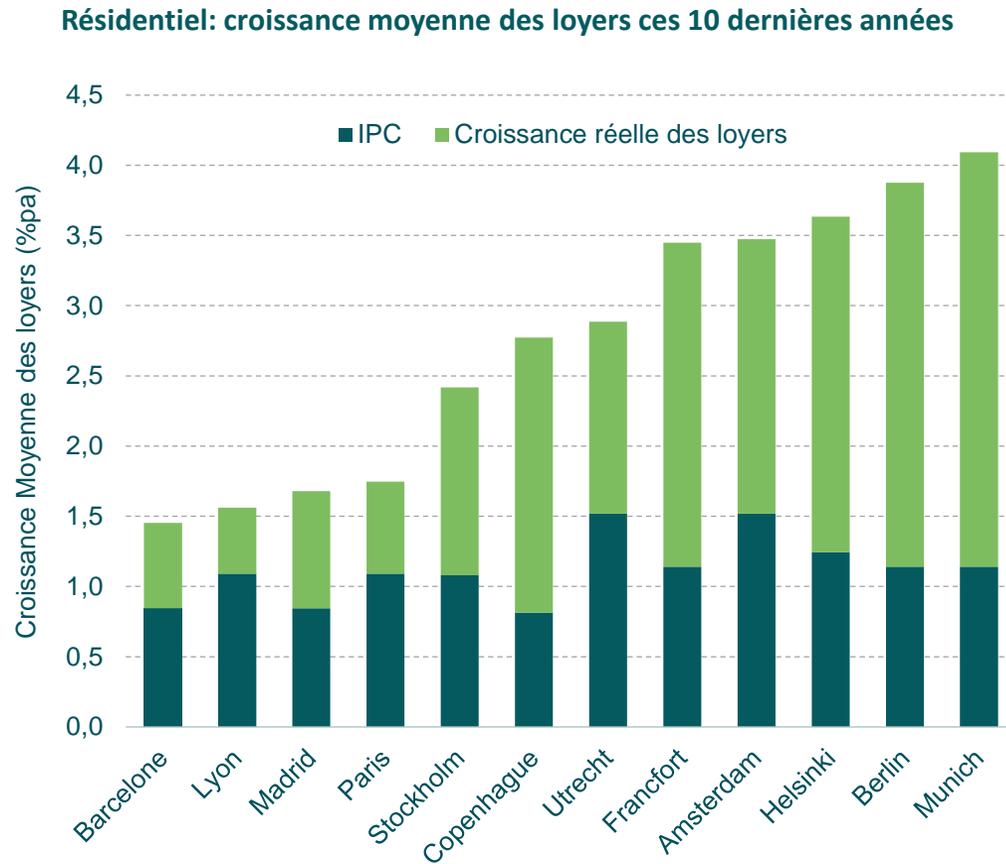
Optimisation de portefeuille; performance history 2001-21



Notes
 The **Sharpe ratio** is the average return earned in excess of the risk-free rate per unit of volatility or total risk.
 Proxy for the **risk-free rate** is averaged over the past 20 years yield on 10 year German bond
 Source: MSCI Annual Index Europe ex. UK

Le résidentiel offre une bonne couverture contre l'inflation...

...mais l'augmentation du coût de la vie implique de trouver des solutions avec les locataires



Grille d'évaluation du secteur résidentiel européen selon M&G

Analyse des villes et des facteurs de dynamisme

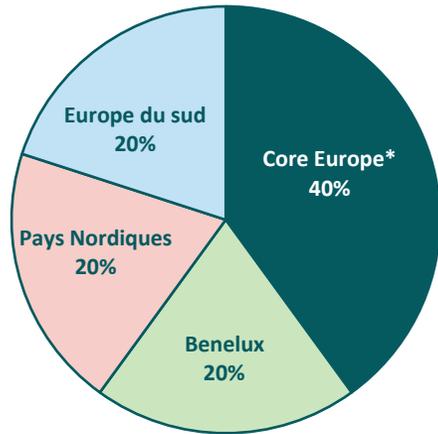
M&G Living Sector Matrix*						
	Marchés ciblés	Indicateurs macro-économiques	Liquidité	Abordabilité	Lifestyle & culture	Fourchette de prix
Villes & périphéries principales (classées 1 - 10)	Paris Berlin Francfort Stockholm Amsterdam Copenhague	Nombre d'habitants Croissance démographique	Volume d'investissement par ville Transparence	Prix métriques des logements Revenus restant à vivre	Transports verts Qualité des transports Universités classées	Marché locatif libre (PRS) 2.5% - 4.0%
Villes moyennes (classées 10-20)	Helsinki Hambourg Barcelone Lyon Milan Vienne	Densités PIB par habitant Présence d'étudiants étrangers	Maturité du pays comme marché Maturité du secteur	Coûts de la vie Coûts des études	Sources primaires d'énergies Services publics Espaces verts	Résidences senior 3.0% - 4.5%
Villes montantes (classées 20-50)	Rotterdam Leipzig Lisbonne Gothenburg Valence Tampere	Taux de dépendence Emplois qualifiés	Profondeur du marché Housing & bed stock	Niveaux de retraite Réglementation	Analyse de la micro localisation Culture & vie nocturne	Résidences étudiantes 3.5% - 5.5%

*M&G analysis assesses cities on key long-term growth indicators, pricing potential, regulation and lifestyle factors relevant to each living subsector and target demographic
Strategic focus on first-tier cities during portfolio build-up phase, alongside selective strong mid-tier markets with value potential
Once portfolio reaches scale, seek opportunities in "improver" cities, where attractive growth or lifestyle qualities exist, enhancing portfolio diversification and risk-adjusted returns
PRS (Private Rented Sector)

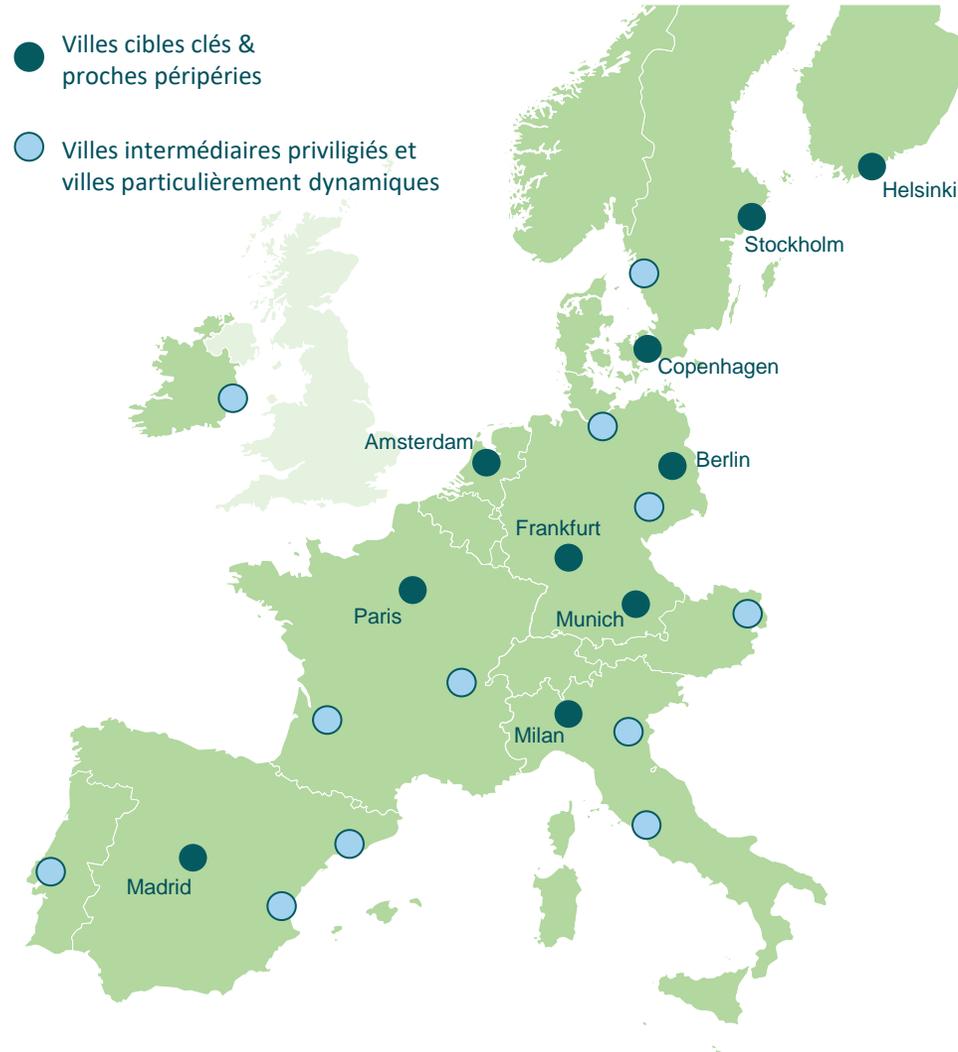
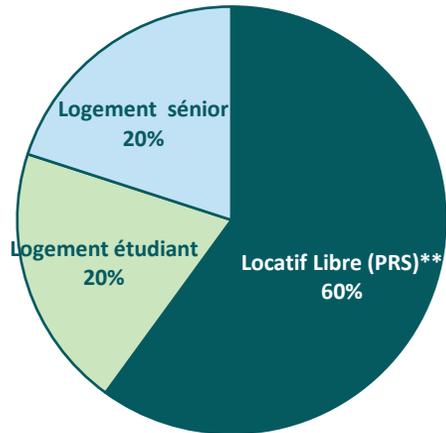
Allocations cibles

Analyse macro combinée à un sourcing local

Allocation géographique cible



Pondération des sous-secteurs



Sources: M&G Real Estate, as at 30 November 2021

*Core Europe includes Germany and France

**Private rented includes multi & single family residential, co-living & affordable housing

Les politiques ESG, critère important dans l'investissement résidentiel

Programme environnemental et societal



Excellence environnementale



Santé, bien-être et expérience d'usage



Intéraction avec la population locale



Jardins privés



Voitures électriques partagées



Recyclage des eaux usées



Accueil des animaux de compagnie



24 hour support



Collecte de donations pour des réfugiés



Collecte des habits



Panneaux solaires



Recyclage des batteries



Plateforme digitale



Salles de gym intégrées



Distribution de nourriture et d'habits



Baux verts



Renforcement du recyclage



Collecte des données à des fins pédagogiques



Suivi de l'expérience locataire



Sensibilisation à la santé mentale

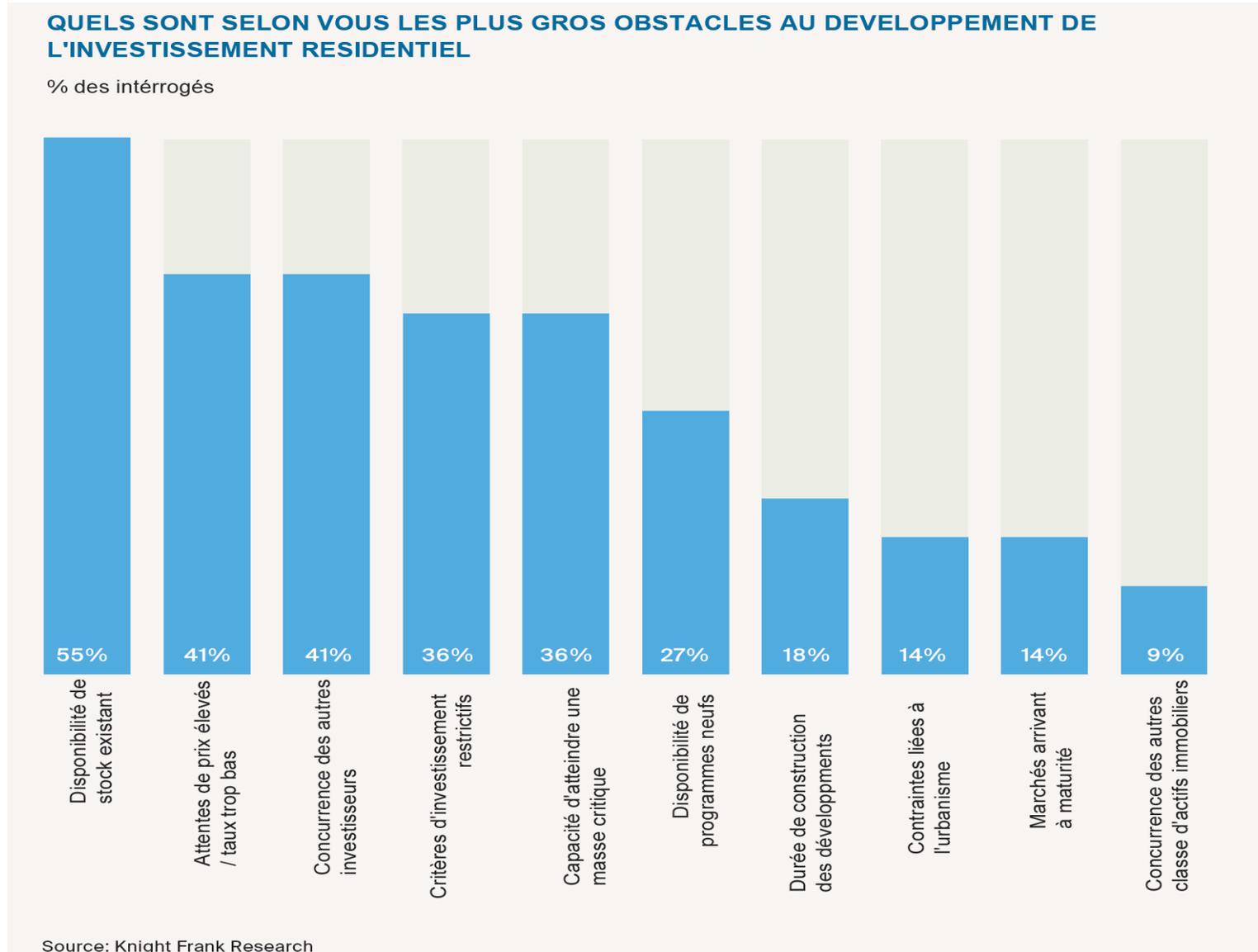


Journées du volontariat

Les principaux facteurs de risque

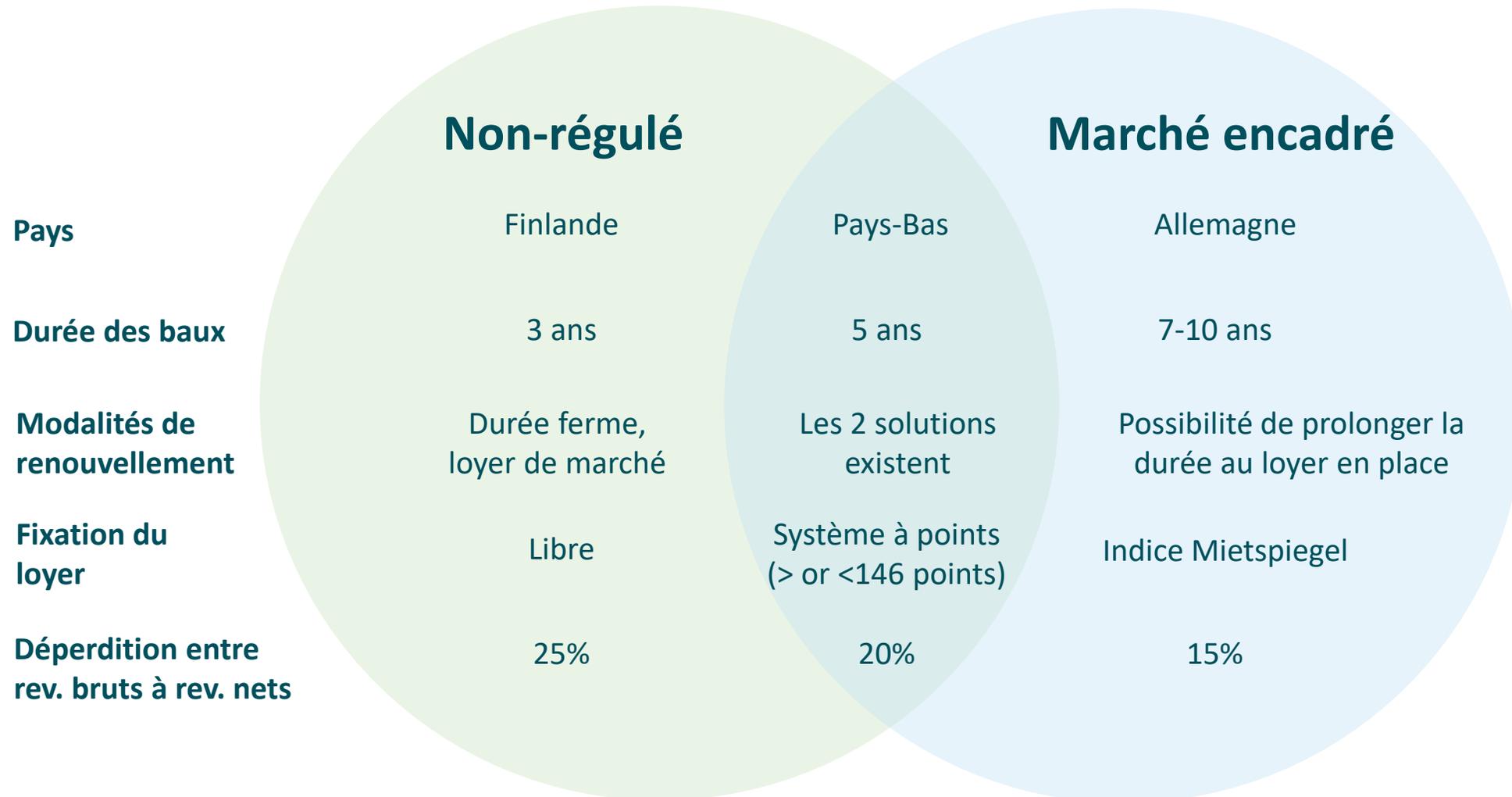


La perception des risques de marché par les investisseurs



Des marchés locatifs plus ou moins régulés

Points de comparaison

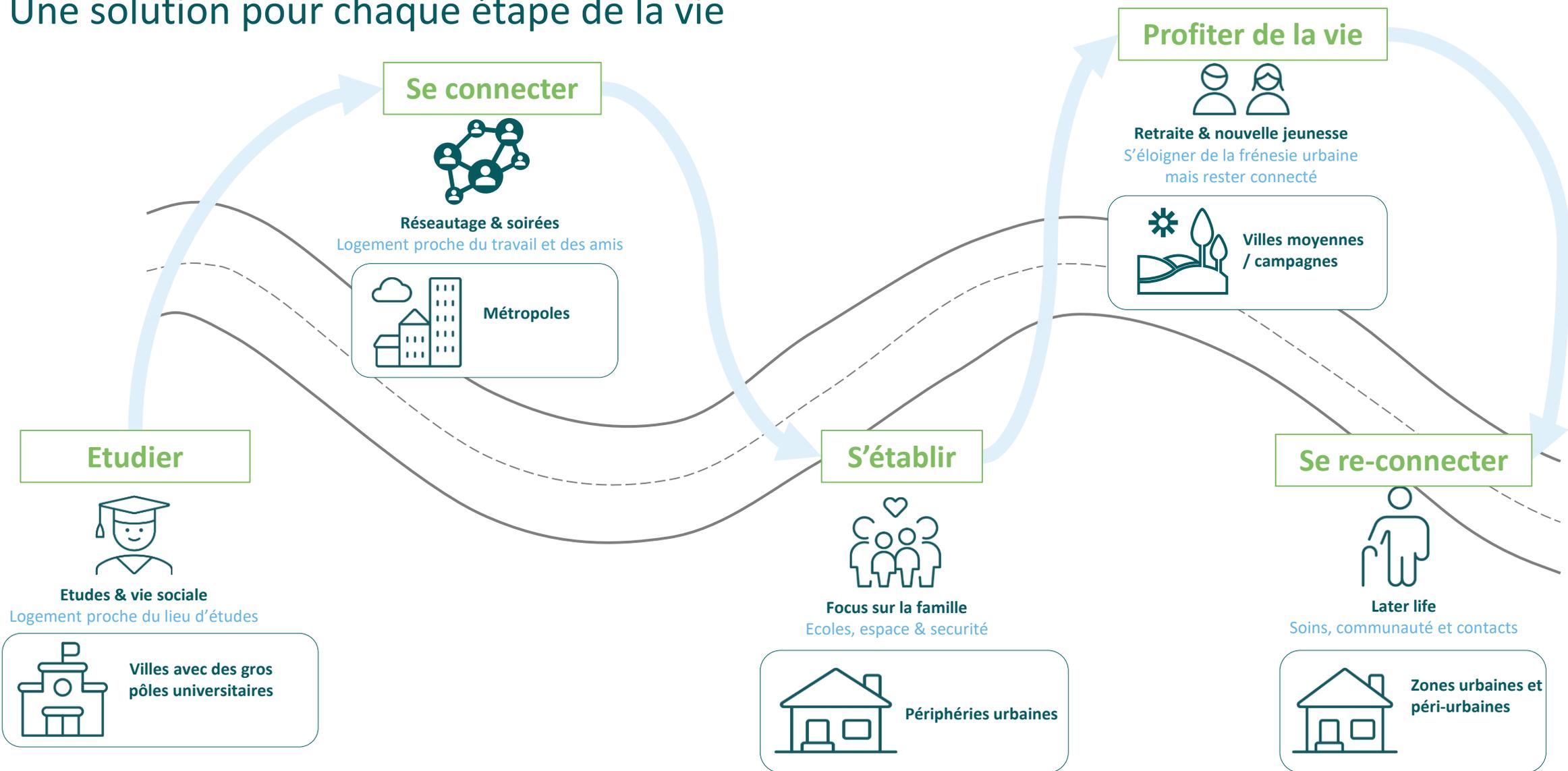


Conclusion



Les cycles de vie rapportés à l'immobilier

Une solution pour chaque étape de la vie



Arguments en faveur du marché résidentiel européen

En résumé

- ❖ Bons fondamentaux
 - Sous-offre structurelle de logements de qualité dans les marchés clés
 - Rise of global middle class international students, while EU population aging faster than most developed markets
- ❖ Bénéfices de la diversification
 - Les divers sous-secteurs offrent une variété de revenus locatifs en fonction des tranches d'âge concernées
 - Le résidentiel a démontré la faible corrélation avec les autres secteurs traditionnels de l'immobilier commercial.
- ❖ Des qualités défensives
 - Les valeurs métriques du résidentiel ont performé relativement mieux en temps de crise
 - Meilleure collecte des loyers vs immo commercial, marché sous-offreur et liquidité continue durant la COVID-19
- ❖ Liquidité croissante
 - Hausse du résidentiel dans les allocations de portefeuilles, avec un univers d'investissement reflétant dorénavant 25% d'exposition au logement
 - Le résidentiel a été le secteur le plus actif en 2021 devant les bureaux en matière d'investissements
- ❖ Surperformance relative
 - Performance corrigée du risque éprouvée sur le segment du marché locatif libre, avec une plus faible volatilité et un potentiel de croissance des revenus plus prononcé
 - Prime de risque attractive pour les résidences seniors et étudiantes, avec une performance boostée pour les premiers arrivants sur les marchés naissants