

# GUIDE SIMPLIFIÉ SUR LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS (REIT)

Janus Henderson  
—KNOWLEDGE. SHARED—

Publié en octobre 2019

À des fins promotionnelles.

**Lancés pour la première fois en 1960 aux États-Unis, les fonds d'investissement immobiliers (REIT) constituent aujourd'hui une véritable classe d'actifs internationale dont la capitalisation boursière s'élève à 1 500 milliards de dollars américains\* (sur un total de 39 pays) et ne cesse de croître. Typiquement, les REIT sont formatés pour permettre de rémunérer les investisseurs avec 90 % du revenu locatif généré sous la forme de dividendes. C'est pour cette raison que les REIT ont autant de succès auprès des investisseurs en quête de rendements.**

Source : Bloomberg, au 30 juin 2019.

## Qu'est-ce qu'un REIT ?

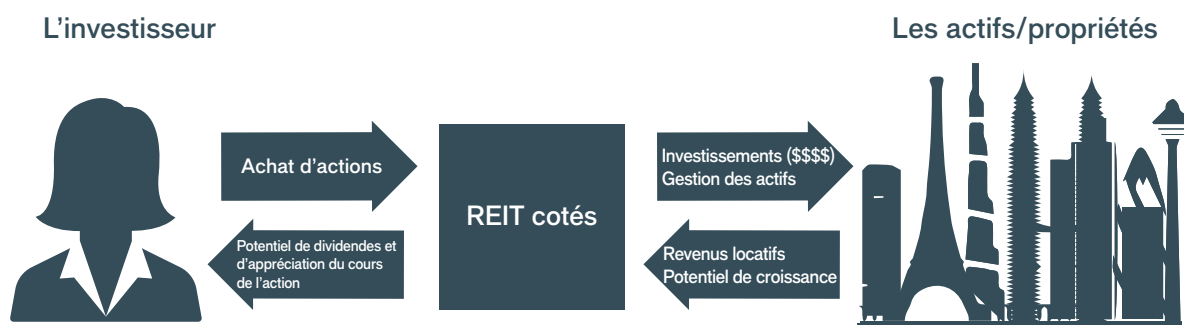
Un REIT est un fonds d'investissement immobilier, géré par une entreprise (fiducie) ou un groupe d'entreprises qui détient ou gère des actifs immobiliers. Si de nombreux REIT s'échangent sur les grandes places boursières (REIT cotés) comme une simple action, certains sont également disponibles au public sans être cotés en bourse ou détenus à titre privé.

Les REIT permettent aux investisseurs d'ajouter une dimension immobilière à l'allocation de leurs portefeuilles. Les fiducies REIT détiennent des immeubles, louent des espaces à des locataires et reversent la majorité des revenus générés aux actionnaires.

Ces fonds sont intéressants sur le plan fiscal car les revenus distribués aux actionnaires (près de 90 % du revenu total), imposables dans d'autres circonstances, bénéficient d'une exonération fiscale à l'échelle de l'entreprise. En effet, en lieu et place d'une imposition à l'échelle de l'entreprise puis à l'échelle de l'investisseur, les bénéfices sont directement versés aux investisseurs, qui paient ensuite un impôt sur les dividendes perçus, comme tout revenu ou rente immobilière ordinaire, ainsi qu'un impôt sur les plus-values susceptible d'être appliqué lors de la vente des parts composant le REIT.

Les REIT concernés par une exonération fiscale peuvent permettre aux investisseurs de profiter d'un revenu non imposable. Veuillez noter que les règles fiscales sont différentes d'une juridiction à l'autre. Par conséquent, les investisseurs sont invités à vérifier la fiscalisation REIT dont ils relèvent.

## Qu'est-ce qu'un REIT coté ?



## Dans quels actifs les REIT investissent-ils ?

De manière générale, les REIT et les fonds investissant dans des REIT cherchent à effectuer des investissements immobiliers de haute qualité. Au fil du temps, les REIT ont commencé à investir au-delà de l'immobilier traditionnel tel que l'immobilier commercial, de bureaux, industriel et résidentiel. De plus en plus, les REIT investissent dans de nouveaux secteurs immobiliers perçus comme à « forte croissance », comme la logistique, les tours de télécommunications, les centres de données, les logements pour étudiants et le stockage en libre-service.

## Comment les parts des REIT cotés sont-elles valorisées ?

Comme toute autre entreprise cotée en bourse, les REIT cotés sont évalués par le marché tout au long de la séance boursière. Les principaux critères utilisés pour déterminer la valeur d'une part de REIT sont :

- Valeur sous-jacente des actifs immobiliers (valeur liquidative ou VL)
- Croissance attendue des bénéfices des entreprises
- Rendement attendu issu du REIT coté (plus/moins values du cours plus dividende versé)
- Rendement du dividende actuel par rapport aux autres investissements générant des rendements (obligations à haut rendement ou dividendes sur actions)
- Qualité de l'équipe dirigeante

# GUIDE SIMPLIFIÉ SUR LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS

## Pourquoi investir dans des REIT ?



<b>Diversification</b> <p>À l'échelon mondial, les REIT affichent depuis toujours une faible corrélation à la performance des obligations et des actions, ce qui les rend intéressants aux yeux des investisseurs qui souhaitent diversifier leurs portefeuilles et potentiellement améliorer leurs performances ajustées du risque. <sup>1</sup></p> <p><sup>1</sup>Source : European Public Real Estate Association (EPRA), au 31 mars 2019. Remarque : données sur 36 mois au 31 décembre 2018. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.</p>	<b>Revenu</b> <p>En raison des exigences de distribution, qui prévoient de verser 90 % du revenu, les REIT peuvent constituer une proposition de revenu intéressante et fiable, notamment grâce à la régularité des bénéfices et à la croissance des dividendes qu'ils offrent. Historiquement, les dividendes réinvestis représentent près des deux tiers des rendements globaux des REIT cotés<sup>3</sup>.</p> <p><sup>3</sup>Source : Bloomberg. Indice FTSE EPRA\NAREIT Developed Total Return, 1er janvier 1999 au 31 mars 2019.</p>
<b>Nature défensive</b> <p>Les REIT peuvent apporter un revenu régulier grâce à leurs dividendes. En outre, associés aux entreprises générant de solides flux de trésorerie adossés à des actifs corporels, ils forment une classe d'actifs efficaces et de nature défensive.</p> <p>Sur le long terme, les REIT se révèlent moins volatils que le reste du marché (actions mondiales), ce qui signifie qu'ils sont moins soumis aux fluctuations générales des marchés<sup>2</sup>.</p> <p><sup>2</sup>Source : Janus Henderson Investors, Factset. Indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return (REIT mondiaux) vs. Indice MSCI World (actions) entre juin 2010 et juin 2019. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.</p>	<b>Liquidité</b> <p>Les REIT cotés permettent d'investir de manière simple et efficace dans le domaine de l'immobilier. À l'instar des actions, leurs parts se négocient chaque jour sur les principales places boursières.</p>
<b>Transparence</b> <p>Les REIT cotés permettent aux investisseurs de s'exposer à des actifs immobiliers de haute qualité par le biais de plateformes de gestion professionnelles, tout en assurant transparence et contrôle des investissements cotés et négociés sur les marchés publics.</p>	<b>Possibilité de se protéger contre l'inflation</b> <p>Les dividendes des REIT affichent un potentiel de hausse supérieur au taux d'inflation. À titre d'exemple, au cours des 20 dernières années, les dividendes des REIT américains se sont révélés supérieurs au taux d'inflation chaque année à l'exception de deux (source : EPRA, entre 1998 et 2018). Habituellement, les loyers et la valorisation des parts augmentent lorsque les prix sont en hausse.</p>

## Quels sont les risques ?



Les REIT cotés sont soumis aux fluctuations des marchés (tout comme les actions) ainsi qu'aux accès de faiblesse des actifs immobiliers sous-jacents qu'ils détiennent.	Bien que des dividendes soient régulièrement versés, cette classe d'actifs ne doit pas être considérée comme une catégorie obligataire de substitution dans la mesure où, à l'instar des actions, elle est exposée à des risques plus élevés que dans le cas des obligations.
Les prix de l'immobilier peuvent évoluer rapidement et les REIT fondés sur la base d'un fort niveau de dette (levier) peuvent rencontrer des difficultés financières lorsque les revenus locatifs sont en baisse, ce qui peut impacter leur capacité de remboursement.	Lors des périodes de forte inflation ou lorsque les anticipations tablent sur une accélération de la croissance, les investisseurs ont tendance à se tourner vers la croissance plutôt que vers le revenu. Dans un tel cas, la performance des REIT est généralement plus susceptible d'être inférieure à celle du reste du marché.
À plus long terme, si leur performance peut être hautement corrélée à celle des actifs immobiliers dans lesquels ils investissent, c'est le marché des actions dans son ensemble qui peut dicter l'évolution du cours des REIT.	

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La valeur d'un investissement et le revenu qui en découle peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des variations des marchés, et vous êtes susceptible de ne pas récupérer l'intégralité du montant initialement investi.

## Glossaire :

**Corrélation** : Proportion dans laquelle les mouvements des cours de deux variables (par ex. les performances d'actions ou de fonds) vont dans la même direction. Si les variables ont une corrélation de +1, elles évoluent dans la même direction. Si elles ont une corrélation de -1, elles évoluent en sens inverse. Un chiffre proche de zéro suggère une relation faible, voire non existante, entre les deux variables.

**Diversification** : Technique consistant à répartir les risques en combinant différents types d'actifs/de classes d'actifs dans un portefeuille. Elle se base sur l'hypothèse que les cours des différents actifs se comporteront différemment dans un scénario donné. Les actifs faiblement corrélés devraient offrir la plus grande diversification.

**Rendement du dividende** : Revenu perçu sur un investissement par rapport à son cours, exprimé en tant que pourcentage. Il permet de comparer le niveau de revenu offert par différents investissements tels que les actions, les obligations, les liquidités ou l'immobilier, ou entre les fonds à un moment donné.

**Effet de levier** : Utilisation d'emprunts pour augmenter l'exposition à un actif/marché. Il est notamment possible d'avoir recours à des emprunts d'espèce pour acheter un actif, ou d'utiliser des instruments financiers (dérivés, notamment) pour simuler l'effet d'un emprunt de nouveaux investissements.

**Liquidité** : Capacité d'acheter ou de vendre un titre ou actif en particulier sur le marché. Les actifs qui peuvent être facilement négociés sur le marché (sans entraîner de forte fluctuation des cours) sont considérés comme « liquides ».

**Performance ajustée du risque** : Performance d'un investissement en fonction du risque impliqué dans la génération de cette performance.

**Volatilité** : Le taux et l'ampleur selon lesquels le cours d'un portefeuille, d'un titre ou d'un indice évolue à la hausse ou à la baisse. Si le cours fluctue fortement à la hausse ou à la baisse, sa volatilité est alors élevée. Si le titre fluctue plus lentement ou de façon moins importante alors sa volatilité est faible. La volatilité est utilisée pour mesurer le degré de risque d'un investissement.

## En quelques chiffres

- ✓ Les REIT permettent aux investisseurs d'ajouter de manière simple et efficace une dimension immobilière à l'allocation de leurs portefeuilles
- ✓ Les fiducies REIT détiennent des immeubles, louent des espaces à des locataires et reversent la majorité des revenus locatifs générés aux actionnaires
- ✓ Les REIT permettent d'améliorer la diversification d'un portefeuille, d'améliorer potentiellement les performances ajustées du risque et d'apporter des revenus réguliers
- ✓ Les REIT cotés sont soumis aux fluctuations des marchés, mais également aux accès de faiblesse des actifs immobiliers sous-jacents.
- ✓ De manière générale, les REIT comportent un risque plus élevé que la plupart des obligations



## Glossaire

Veuillez consulter [HGI.co/glossary](https://HGI.co/glossary) pour obtenir un glossaire des termes financiers utilisés dans ce document.

---

**Nous contacter**

Email : [support@janushenderson.com](mailto:support@janushenderson.com)

Site Internet : [janushenderson.com](http://janushenderson.com)

**Janus Henderson**  
—KNOWLEDGE. SHARED—

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La valeur d'un investissement et ses rendements peuvent augmenter ou diminuer et vous pourriez ne pas récupérer l'intégralité du montant investi à l'origine. Les hypothèses retenues en matière fiscale peuvent être modifiées si la législation change et le montant de l'exonération fiscale (le cas échéant) dépendra de chaque cas individuel.

Pour tout investissement effectué par le biais d'un intermédiaire, nous vous recommandons de contacter ce dernier directement, les frais, les performances et les termes et conditions dépendant de chaque cas individuel.

Aucune des informations contenues dans ce document ne constitue ni ne doit être interprétée comme une recommandation. Le présent document ne constitue pas une recommandation de vente ou d'achat d'un placement quelconque. Il n'est pas non plus un contrat de vente ni d'achat d'un quelconque investissement.

Publié en Europe par Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors est le nom sous lequel des produits et services en investissement sont fournis par Janus Capital International Limited (immatriculée sous le numéro 3594615), Henderson Global Investors Limited (immatriculée sous le numéro 906355), Henderson Investment Funds Limited (immatriculée sous le numéro 2678531), AlphaGen Capital Limited (immatriculée sous le numéro 962757), Henderson Equity Partners Limited (immatriculée sous le numéro 2606646) - (toutes inscrites et immatriculées en Angleterre et au Pays de Galles, et dont le siège social est sis au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE, ainsi qu'autorisées et réglementées par la Financial Conduct Authority) et Henderson Management S.A. (immatriculée sous le numéro B22848, sis au 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Luxembourg et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier).