

Immobilier



Investissements Immobiliers

Actions

Dette

Investissements immobiliers

Actions

Acquérir des biens immobiliers pour percevoir des revenus locatifs

Détenir des biens directement ou investir dans des fonds qui achètent et exploitent des bâtiments

Dette

Prêter des fonds garantis par des biens immobiliers

Les investisseurs tirent des revenus des prêts et prennent une garantie sur le bien immobilier

Investissements en Dette Immobilière

TITRES ADOSSÉS À DES CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES

Pour le financement à long terme, les investisseurs peuvent contracter des prêts hypothécaires résidentiels d'une durée comprise entre 15 et 30 ans ou acheter des titres adossés à des créances hypothécaires

DETTE PRIVÉE ET FINANCEMENT ADOSSÉ À DES ACTIFS

La dette privée et les fonds de prêts adossés à des actifs accordent des prêts à plus court terme, généralement d'une durée comprise entre 3 et 5 ans

STRATÉGIE OPPORTUNISTE

Besoin généralement de capitaux à court terme via des emprunts pour une durée de jusqu'à deux ans

PRÊTS RELAIS

Remboursement lorsque le bien immobilier est vendu ou refinancé par un prêt hypothécaire à long terme, une fois la construction ou la rénovation du bien immobilier terminée

←
À Plus Long
Terme

→
À Plus Court
Terme

Investissements Directs en Immobilier

1	Acheter et exploiter des bâtiments
2	Nécessite des capitaux importants et des compétences opérationnelles
3	Permet de longues périodes de détention
4	Ne nécessite pas le paiement de frais de gestion

Investissements Immobiliers Cotés vs Privés

REIT Cotés

Très liquides

Valorisations quotidiennes au prix du marché

Soumis aux règles de la SEC et aux obligations d'information

Volatilité susceptible d'être influencée par le marché actions

REIT Privés et Fonds de PE

Généralement moins liquides, avec des investissements minimums plus élevés

Souvent réservés aux investisseurs accrédités et dispensés des exigences complètes de divulgation auprès de la SEC

Évaluation trimestrielle des valeurs liquidatives, ce qui peut occasionner une sous-estimation de la volatilité et des risques

Les structures en placement privé peuvent réduire la transparence et la surveillance

Types d'actifs Immobiliers Core

Immeubles
d'habitation

Immobilier
Commercial

Bureaux

Immobilier
Industriel

Types d'actifs immobiliers non core

Stockage en
Libre-service

Logement Senior
et étudiant

Hôtels

Centres de
Données
et Tours de
Téléphonie Mobile

Santé et
Sciences de la vie

Maisons
Individuelles

Terrain

Utilisation Mixte

Profil Rendement/risque de l'investissement Immobilier

Rendement et risque de l'immobilier similaires aux actions

Les rendements de l'immobilier affichent une faible corrélation avec les actions et une corrélation positive avec l'inflation

T4 2003-T4 2023

	IMMOBILIER	BLOOMBERG AGG	S&P 500 TR
PERFORMANCE	8,9 %	3,5 %	11,0 %
ÉCART-TYPE	11,1 %	4,4 %	15,7 %
PERTE MAX.	(55,3 %)	(15,9 %)	(45,8 %)
CORRÉLATION AVEC L'IPC	0,22	(0,41)	(0,19)
CORRÉLATION AVEC LES ACTIONS	0,30	0,08	1,00

Source: PitchBook Data, Inc, T4 2003-T4 2024

Avantages de l'immobilier en cas d'inflation

L'immobilier a surperformé les actions et les obligations en période de forte inflation, tout en égalant presque le rendement à long terme des actions

T4 2003-T4 2023

	IMMOBILIER	INDICE BARCLAYS AGG BOND	S&P 500 TR
QUARTILE INFÉRIEUR DE L'IPC (0,7 %)	0,6 %	1,3 %	4,2 %
QUARTILE SUPÉRIEUR DE L'IPC (4,9 %)	2,7 %	0,6 %	0,8 %
IPC INFÉRIEUR À LA MOYENNE (1,3 %)	1,4 %	1,3 %	3,5 %
IPC SUPÉRIEUR À LA MOYENNE (3,8 %)	3,3 %	0,6 %	2,8 %

Source: PitchBook Data, Inc.
Rendement trimestriel moyen classé par scénario d'inflation T4 2003 - T4 2023

Informations Importantes

Les opinions et les points de vue exprimés sont ceux de l'auteur à la date de publication : ils peuvent être modifiés à tout instant au gré de l'évolution des conditions de marché ou de la conjoncture économique et ne pas se concrétiser. Les opinions exprimées ne reflètent pas les opinions de tous les équipes d'investissement de Morgan Stanley Investment Management (MSIM) et ses filiales et sociétés affiliées (collectivement désignées par la « Société »). Elles peuvent ne pas être prises en compte dans toutes les stratégies et les produits proposés par la Société. Les investissements alternatifs sont généralement assortis de frais plus élevés que les autres véhicules d'investissement, et ces frais réduisent la performance obtenue par les investisseurs. Les fonds d'investissement alternatifs sont peu réglementés, ne sont pas soumis aux mêmes exigences réglementaires que les fonds communs de placement et ne sont pas tenus de fournir aux investisseurs des informations périodiques concernant les prix ou les valorisations. Les stratégies d'investissement décrites dans les pages précédentes peuvent ne pas convenir à la situation personnelle du bénéficiaire. Par conséquent, nous vous recommandons de consulter vos propres conseillers fiscaux, juridiques ou autres, tant en amont de tout investissement que de manière régulière, afin de déterminer si c'est le cas ou non. Ce document constitue une communication générale, qui n'est pas impartiale et toute l'information qu'il contient a été préparée uniquement à des fins d'information et de formation, et ne constitue pas une offre, ni une recommandation d'achat ou de vente d'un titre en particulier, ni d'adoption d'une stratégie d'investissement particulière. Les opinions, les points de vue et/ou les analyses exprimés sont ceux de l'auteur ou de l'équipe de gestion à la date de publication : ils peuvent être modifiés à tout instant au gré de l'évolution des conditions de marché ou de la conjoncture économique et potentiellement ne pas se concrétiser. En outre, les opinions ne seront pas mises à jour ou corrigées dans le but de refléter les informations publiées a posteriori, des situations existantes ou des changements se produisant après la date de publication. Les opinions exprimées ne reflètent pas les opinions de tous les équipes d'investissement de Morgan Stanley Investment Management (MSIM) et ses filiales et sociétés affiliées (collectivement désignées par la « Société »). Elles peuvent ne pas être prises en compte dans toutes les stratégies et les produits proposés par la Société. Les prévisions et/ou estimations fournies dans le présent document sont susceptibles de changer et pourraient ne pas se matérialiser. Les informations concernant les performances attendues et les perspectives de marché sont basées sur la recherche, l'analyse et les opinions des auteurs ou de l'équipe de gestion. Ces conclusions sont de nature spéculative, peuvent ne pas se concrétiser et ne visent pas à prédire la performance future d'une stratégie ou d'un produit proposé par la Société. Les résultats futurs peuvent considérablement varier en fonction de facteurs tels que l'évolution des marchés des valeurs mobilières, des marchés financiers, ou des conditions économiques générales. Ce document constitue une communication générale, qui n'est pas impartiale et toute l'information qu'il contient a été préparée uniquement à des fins d'information et de formation, et ne constitue pas une offre, ni une recommandation d'achat ou de vente d'un titre en particulier, ni d'adoption d'une stratégie d'investissement particulière.

Informations Importantes

Les informations contenues dans le présent document ne s'appuient pas sur la situation d'un client en particulier. Elles ne constituent pas un conseil d'investissement et ne doivent pas être interprétées comme constituant un conseil en matière fiscale, comptable, juridique ni réglementaire. Avant de prendre une décision d'investissement, les investisseurs doivent solliciter l'avis d'un conseiller juridique et financier indépendant, y compris s'agissant des conséquences fiscales. La société n'a pas autorisé les intermédiaires financiers à utiliser ni à distribuer le présent document, à moins que cette utilisation et cette distribution ne soient effectuées conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. De plus, les intermédiaires financiers sont tenus de s'assurer que les informations contenues dans ce document soient adaptées aux personnes à qui ils le fournissent au vu de leur situation et de leurs objectifs. La Société ne peut être tenue responsable et rejette toute responsabilité en cas d'utilisation abusive de ce document par tout intermédiaire financier. Ce document peut être traduit dans d'autres langues. En cas de traduction, seule la version anglaise fait foi. En cas de divergence entre la version anglaise et toute version de ce document dans une autre langue, la version anglaise fera foi. Il est interdit de reproduire, copier, modifier, utiliser pour créer un document dérivé, interpréter, afficher, publier, poster, mettre sous licence, intégrer, distribuer ou transmettre tout ou une partie de ce document, directement ou indirectement, ou de divulguer son contenu à des tiers sans le consentement écrit explicite de la Société. Il est interdit d'établir un hyperlien vers ce document, à moins que cet hyperlien ne soit destiné à un usage personnel et non commercial. Toutes les informations contenues dans le présent document sont la propriété des auteurs et sont protégées par les droits d'auteur, et par toute autre loi applicable. Morgan Stanley Investment Management est la division de gestion d'actifs de Morgan Stanley.

Distribution :

EEE : Publié dans les pays de l'Espace économique européen (EEE) dans lesquels le Fonds a été enregistré en vue de sa commercialisation par MSIM Fund Management (Ireland) Limited (« MSIM FMIL »). 24-26 City Quay Dublin Docklands, D02 NY19, Dublin 2, Irlande. Enregistrée en Irlande en tant que société privée à responsabilité limitée par actions, sous le numéro 616661. MSIM FMIL est réglementée par la Banque centrale d'Irlande. Les informations mentionnées ne constituent ni une offre ni une invitation à souscrire à l'achat de parts du Fonds.

ROYAUME-UNI : Publié par Morgan Stanley Investment Management Limited. Agréée et réglementée par la Financial Conduct Authority. Enregistrée en Angleterre. Numéro d'enregistrement : 1981121. Siège social : 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA.

SUISSE : Publié par Morgan Stanley & Co. International plc, London, succursale de Zurich (« MSIP Zurich »). MSIP Zurich est autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (« FINMA »). Siège social : Beethovenstrasse 33, 8002 Zurich, Suisse, Téléphone : +41 (0) 44 588 1000. L'offre et la commercialisation du Fonds en Suisse seront exclusivement destinées aux Investisseurs qualifiés. Par conséquent, le Fonds n'a pas été et ne sera pas enregistré auprès de la FINMA en vue de sa distribution aux Investisseurs non qualifiés et la distribution du Fonds pourra être effectuée sans représentant ou agent payeur en Suisse.