

Morgan Stanley

INVESTMENT MANAGEMENT

Qu'est-ce que l'investissement en bail net (net lease) ?

MORGAN STANLEY INVESTMENT MANAGEMENT



Qu'est-ce qu'un bail net ?

Le bail net est un bail de longue durée conclu avec un seul locataire, dans le cadre duquel celui-ci paie un loyer de base ainsi que, selon le type de bail, tout ou partie des charges d'exploitation du bien, telles que les taxes, l'assurance et l'entretien.

Composantes clés

- Un bail net peut être mis en place pour presque tout type d'actif immobilier commercial. Les baux nets s'appliquent à différents types d'actifs immobiliers : entrepôts industriels et logistiques, commerces, bureaux, centres médicaux et actifs spécialisés.
- Le type de bail revêt une importance particulière : bail simple net (N), double net (NN) et triple net (NNN) constituent les principales structures de bail net.
- Le bail net n'est pas une obligation : le bail crée un flux de paiements contractuel, mais l'investissement reste tributaire de la viabilité de l'actif immobilier dans la durée.

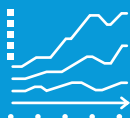
Types de baux nets

TYPE DE BAIL	Bail simple net (N)	Double net (NN)	Triple net (NNN)
IMPÔTS FONCIERS	✓	✓	✓
ASSURANCE	—	✓	✓
ENTRETIEN	—	—	✓

Pourquoi les investisseurs immobiliers apprécient-ils les stratégies en bail net ?



FLUX DE TRÉSORERIE CONTRACTUELS PRÉVISIBLES



POTENTIEL D'APPRÉCIATION



AUCUN RISQUE DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ.



SÉCURITÉ



COUVERTURE POTENTIELLE CONTRE L'INFLATION



AVANTAGES FISCAUX/ RENDEMENTS APRÈS EFFET FISCAL

Type de transaction



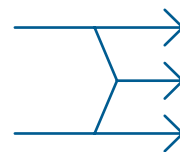
CESSION-BAIL

- L'entreprise cède le bien immobilier dont elle est propriétaire, puis le reloue, le plus souvent dans le cadre d'un bail de long terme
- L'investisseur immobilier acquiert l'actif et signe simultanément un bail de longue durée
- La cession-bail offre de nombreux avantages



CONSTRUCTION SUR MESURE

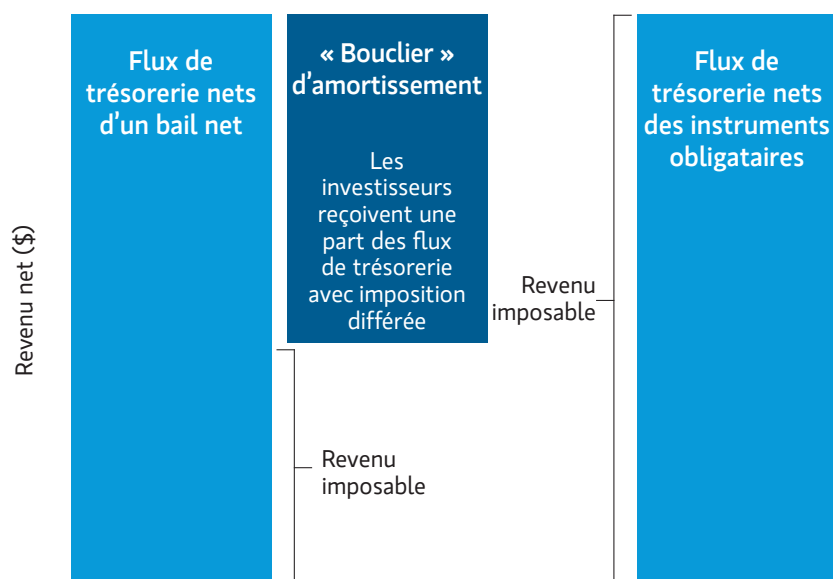
- Nouveaux actifs développés spécifiquement pour un locataire
- Cette structure peut présenter un attrait particulier, dans la mesure où l'actif immobilier est souvent moderne et développé sur mesure pour son utilisateur



ACQUISITION

- Un investisseur achète un actif existant, proposé en bail net à un seul locataire
- Le bail est déjà en vigueur : l'investisseur analyse l'actif acquis et les termes contractuels qu'il reprend

Avantages et implications fiscales potentiels



- Si les baux nets et les obligations peuvent générer des flux de revenus similaires, leurs conséquences après fiscalité peuvent néanmoins diverger de façon significative
- L'amortissement dont bénéficie le bail net permet de différer une fraction de la fiscalité sur les flux de trésorerie
- L'amortissement ne supprime pas l'impôt sur les flux de trésorerie nets mais le reporte dans le temps et transforme des revenus ordinaires en plus-values à long terme, fiscalement plus avantageuses
- Les investisseurs peuvent recourir au dispositif de la Section 1031, qui permet de différer l'imposition des plus-values en réinvestissant le produit de cession dans un actif immobilier éligible

Quelle place pour le bail net dans un portefeuille ?

Un revenu fiscalement optimisé, résilient à l'inflation et offrant un potentiel d'appréciation¹

	OBLIGATIONS	BAIL NET ²	IMMOBILIER PRIVÉ ÉLARGI ³
Objectif d'investissement	Revenu courant	Revenus courants + appréciation du capital	Appréciation du capital (et dans une moindre mesure revenus courants)
Flux de trésorerie	Contractuel au taux d'intérêt	Contractuel et croissant	Variable
Qualité de crédit	Élevée	Élevée	Variable
Couverture contre l'inflation	Faible	Élevée	Élevée
Volatilité des performances	Faible	Faible	Élevée
Efficiences fiscale du revenu	Faible	Élevée	Élevée
Principaux risques	Crédit d'entreprise / faillite	Qualité de crédit du locataire/faillite Sélection des actifs	Offre nouvelle, Augmentation des charges, Sélection des actifs, Qualité de crédit du locataire, Taux de vacance

À des fins d'illustration et d'information uniquement. La performance passée n'est pas un indicateur fiable des performances futures. Rien ne garantit que les objectifs d'investissement seront atteints.

¹ Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tous les investissements sont soumis à un risque, y compris la perte du capital investi.

² Les stratégies de net lease sont exposées aux risques généralement associés à la détention d'actifs immobiliers, notamment, sans s'y limiter, les principaux risques de crédit du locataire et de faillite. Ces risques échappent généralement au contrôle de Morgan Stanley. En conséquence, toute dégradation de la situation financière d'un locataire (y compris des défaillances ou faillites) pourrait affecter significativement les flux de trésorerie, la qualité de crédit et la volatilité des performances.

³ Selon les vues et opinions de l'équipe de gestion à la date de la présentation, concernant les véhicules d'investissement immobilier privé diversifiés à travers les stratégies core-plus, value-add et opportunistes. Les performances, les risques potentiels et l'issue des investissements varieront en fonction de multiples facteurs.

Considérations sur les risques

Les portefeuilles sont exposés au risque de marché, c'est-à-dire au risque que la valeur de marché des titres détenus par le Portefeuille baisse et que la valeur des parts du Portefeuille devienne inférieure au prix que vous les avez payées. Il s'agit d'une communication générale, qui n'est pas impartiale et a été préparée uniquement à des fins d'information et de formation et ne constitue pas une offre ni une recommandation d'acheter ou de vendre un titre particulier ni d'adopter une stratégie d'investissement spécifique. 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 un avis fiscal, comptable, juridique ou 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. Les valeurs de marché peuvent varier quotidiennement en fonction de facteurs économiques ou d'autre nature (par ex. catastrophes naturelles, crises sanitaires, terrorisme, conflits et troubles sociaux) qui ont des répercussions sur les marchés, les pays, les entreprises ou les gouvernements. Il est difficile de prévoir le calendrier, la durée et les éventuels effets négatifs (par ex. liquidité du portefeuille) liés à de tels événements. En conséquence, ce portefeuille expose l'investisseur à des pertes potentielles. Nous attirons votre attention sur le fait que ce portefeuille peut être soumis à des risques supplémentaires. En général, la valeur des titres de capital varie également en fonction des activités spécifiques à une entreprise.

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 être adaptées à la situation spécifique du destinataire ; en conséquence, il convient de consulter ses propres conseils fiscaux et juridiques ou autres, au début de toute transaction et en continu pour savoir si ces stratégies conviennent à votre profil. 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 opinions et 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, sans préavis, au gré de l'évolution des conditions de marché ou de la conjoncture économique, et 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 gérants de portefeuille 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 a été préparé sur la base d'informations publiques, de données élaborées en interne et d'autres sources externes jugées fiables. Toutefois, aucune garantie n'est donnée quant à la fiabilité de ces informations et la Société n'a pas cherché à vérifier en toute indépendance les informations provenant de sources publiques et externes.

La Société ne fournit pas de conseils d'ordre fiscal. Les informations fiscales contenues dans le présent document sont générales et ne sont pas exhaustives par nature. Ce document n'a pas vocation à, et n'a pas été rédigé pour être utilisé en vue de permettre aux contribuables d'éviter les pénalités qui pourraient leur être infligées. Quelle que soit la juridiction, les lois fiscales sont complexes et en constante évolution. Nous vous invitons à consulter systématiquement votre propre professionnel juridique ou fiscal en vue d'obtenir des informations relatives à votre situation personnelle.

Tout graphique ou diagramme fourni dans le présent document l'est uniquement à titre d'illustration.

Les performances présentées dans ce document tiennent compte de la performance passée et d'une performance hypothétique. **Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs. La performance hypothétique ne représente pas la performance réelle et ne garantit pas les résultats futurs.**

Les indices ne sont pas gérés et ne comprennent ni frais, ni droits, ni commissions de vente. Il est impossible d'investir directement dans un indice. Tout indice mentionné le présent document est la propriété intellectuelle (y compris les marques déposées) du concédant de licence concerné. Les produits reposant sur des indices ne sont pas sponsorisés, approuvés, vendus ou promus par le concédant de licence concerné, qui se dégage de toute responsabilité à leur égard.

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 en considération 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. S'il y a des divergences entre la version anglaise et une version de ce document dans une autre langue, seule la version anglaise fait 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 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 la loi sur les droits d'auteur et par toute autre loi applicable.

Eaton Vance et Parametric font partie de Morgan Stanley Investment Management. Morgan Stanley Investment Management est la division de gestion d'actifs de Morgan Stanley.

DISTRIBUTION

Ce document s'adresse et ne doit être distribué exclusivement qu'aux personnes résidant dans des pays ou territoires dans lesquels une telle distribution ou mise à disposition n'est pas contraire aux lois et réglementations locales en vigueur.

MSIM, la division de gestion d'actifs de Morgan Stanley (NYSE : MS) et ses sociétés affiliées ont passé des accords pour commercialiser leurs produits et services respectifs. Chaque société affiliée de MSIM est réglementée de manière appropriée dans la juridiction où elle opère. Les sociétés affiliées à MSIM sont : Calvert Research and Management, Eaton Vance Management, Parametric Portfolio Associates LLC, Parametric SAS et Atlanta Capital Management LLC.

Ce document a été publié par une ou plusieurs des entités suivantes :

EMEA

Ce document s'adresse aux clients professionnels/investisseurs accrédités uniquement.

Au sein de l'UE, les documents de MSIM sont publiés par MSIM Fund Management (Ireland) Limited (« FMIL »). FMIL est une société privée à responsabilité limitée par actions immatriculée en Irlande sous le numéro 616661 et réglementée par la Banque Centrale d'Irlande. Son siège social est situé à l'adresse 24-26 City Quay, Dublin 2, D02 NY19, Irlande.

En dehors de l'UE, les documents de MSIM sont publiés par Morgan Stanley Investment Management Limited (MSIM Ltd), une société agréée et réglementée par la Financial Conduct Authority. Enregistrée en Angleterre. Numéro d'enregistrement : 1981121. Siège social : 25 Cabot Square, Canary Wharf, Londres E14 4QA.

En Suisse, les documents de MSIM sont publiés par Morgan Stanley & Co. International plc, Londres, succursale de Zurich, une société agréée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (« FINMA »). Siège social : Beethovenstrasse 33, 8002 Zurich, Suisse.

Italie : MSIM FMIL (succursale de Milan), (Sede Secondaria di Milano), Palazzo Serbelloni Corso Venezia, 16 20121 Milan, Italie. **Pays-Bas** : MSIM FMIL (succursale d'Amsterdam), Rembrandt Tower, 11th Floor Amstelplein 1 1096HA, Pays-Bas. **France** : MSIM FMIL (succursale de Paris), 61, rue de Monceau, 75008 Paris, France. **Espagne** : MSIM FMIL (succursale de Madrid), Calle Serrano 55, 28006, Madrid, Espagne. **Allemagne** : MSIM FMIL succursale de Francfort, Große Gallusstraße 18, 60312 Francfort, Allemagne (Catégorie : Branch Office (FDI) selon § 53b KWG). **Danemark** : MSIM FMIL (succursale de Copenhague), Gorrissen Federspiel, Axel Towers, Axeltorv2, 1609 Copenhague V, Danemark.

MOYEN-ORIENT

Dubai International Financial Centre : Ces informations ne constituent pas une offre d'émission ou de vente, ni une sollicitation d'offre de souscription ou d'achat de titres ou de produits d'investissement dans les Émirats arabes unis (y compris le Dubai International Financial Centre et l'Abu Dhabi Global Market), et ne doivent donc pas être interprétées comme telles. En outre, ces informations sont mises à disposition à condition que le destinataire reconnaisse et comprenne que les entités et les titres auxquels elles peuvent se rapporter n'ont pas été approuvés, autorisés ou enregistrés auprès de la Banque centrale des EAU, de la Dubai Financial Services Authority, de la UAE Securities and Commodities Authority, de la Financial Services Regulatory Authority ou de toute autre autorité de licence ou agence gouvernementale compétente aux EAU.

Le contenu de ce rapport n'a pas été approuvé par la Banque centrale des Émirats arabes unis, la Dubai Financial Services Authority, la UAE Securities and Commodities Authority ou la Financial Services Regulatory Authority et celui-ci n'a pas été déposé auprès de ces organismes.

Arabie saoudite

Le présent document de promotion financière a été émis et approuvé pour utilisation en Arabie Saoudite par Morgan Stanley Saudi Arabia, Al Rashid Tower, Kings Sand Street, Riyadh, Arabie Saoudite laquelle est autorisée et réglementée par la Capital Market Authority (Autorité du marché des capitaux) sous le numéro de licence 06044-37.

ÉTATS-UNIS

NON ASSURÉ PAR LA FDIC. ABSENCE DE GARANTIE BANCAIRE. POSSIBLE PERTE DE VALEUR. NON ASSURÉ PAR DES AGENCES DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL. NE CONSTITUE PAS UN DÉPÔT.

ASIE-PACIFIQUE

Hong Kong : Le présent document est publié par Morgan Stanley Asia Limited aux fins d'utilisation à Hong Kong et ne peut être diffusé qu'auprès d'« investisseurs professionnels » au sens du Securities and Futures Ordinance (décret sur les valeurs mobilières et les contrats à terme) de Hong Kong (Cap 571). Le contenu du présent document n'a été ni revu ni approuvé par une autorité de réglementation, y compris la Securities and Futures Commission de Hong Kong. En conséquence, à moins que la loi en vigueur ne prévoit des exceptions, ce document ne devra pas être publié, diffusé, distribué ni adressé aux particuliers résidant à Hong Kong, ni mis à leur disposition.

Singapour : Ce document est diffusé par Morgan Stanley Investment Management Company, numéro d'enregistrement 199002743C. Ce document ne peut être transmis ou diffusé, directement ou indirectement, à des personnes à Singapour autres que (i) des investisseurs accrédités (ii) des investisseurs institutionnels tels que définis dans la section 4A de la loi Securities and Futures Act, chapitre 289 de Singapour (« SFA »); ou (iii) autrement, en vertu et conformément aux conditions de toute autre disposition applicable de la SFA. Cette publication n'a pas été vérifiée par l'Autorité monétaire de Singapour.

Australie : Ce document est publié par Morgan Stanley Investment Management (Australie) Pty Ltd ABN 22122040037, AFSL No. 314182 et ses affiliés et ne constitue pas une invitation à investir. Morgan Stanley Investment Management (Australia) Pty Limited donne les moyens aux filiales de MSIM de fournir des services financiers à la clientèle institutionnelle (« wholesale ») en Australie. Ce document ne sera pas déposé auprès de l'Australian Securities and Investments Commission.

Japon

Le présent document ne doit pas être transféré ou distribué, directement ou indirectement, à des personnes au Japon autres que (i) les investisseurs professionnels tels que définis dans l'Article 2 de la loi Financial Instruments and Exchange Act (« FIEA ») ou (ii) les personnes concernées par toute autre disposition applicable de la loi FIEA et conformément aux conditions de celle-ci. Ce document est diffusé au Japon par Morgan Stanley Investment Management (Japan) Co., Ltd., enregistrée sous le n° 410 (Directeur du Kanto Local Finance Bureau (Financial Instruments Firms)), et membre de : la Japan Securities Dealers Association, la Investment Trusts Association - Japon, la Japan Investment Advisers Association et la Type II Financial Instruments Firms Association.