



hazelview
INVESTMENTS

AU-DELÀ DE LA TRADITION

DÉCOUVRIR L'INTÉRÊT D'INVESTIR
DANS DES BIENS IMMOBILIERS
SPÉCIALISÉS



Introduction

Le concept de diversification est essentiel pour les portefeuilles d'investissement. La diversification consiste à investir dans une variété d'actifs afin de réduire le risque tout en augmentant le rendement potentiel. Par conséquent, l'immobilier est devenu une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs qui cherchent à améliorer la diversification et, en fin de compte, à réduire le risque sans sacrifier les rendements. L'un des meilleurs moyens d'investir dans l'immobilier est par le biais de fiducies de placement immobilier (FPI) cotées en bourse, qui permettent aux investisseurs d'accéder aux avantages de ce secteur tout en conservant une certaine liquidité.

Le secteur des FPI publiques a été lancé au début des années 1960 et a été traditionnellement classé en cinq secteurs principaux : les bureaux, les commerces, les logements (principalement multifamiliaux), l'industrie et l'hôtellerie. À mesure que le secteur mûrit, les investisseurs immobiliers deviennent plus spécialisés, cherchant à capitaliser sur les tendances de croissance séculaires et à répondre aux besoins des locataires qui ont des exigences spécifiques en matière d'immeubles ou d'emplacements pour leurs offres de produits ou de services. Cette spécialisation comprend le ciblage de types de biens tels que :

- **Sciences de la vie**
- **Centres de données**
- **Tours de téléphonie cellulaire**
- **Entreposage libre-services**
- **Logements pour étudiants**
- **Jeux d'argent**
- **Locations unifamiliales**
- **Maisons préfabriquées**

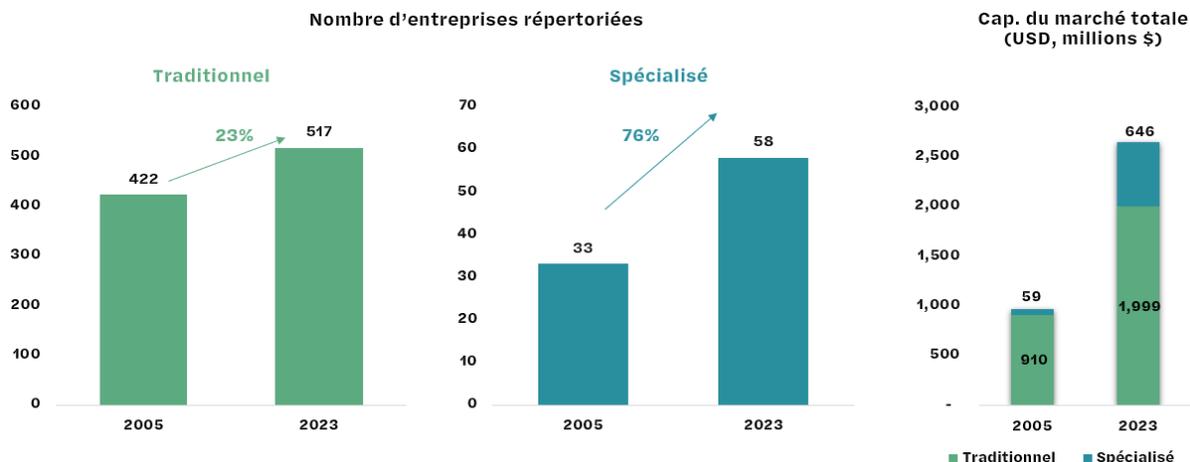
Ces dernières années, les FPI spécialisées sont devenues une composante importante du marché mondial des FPI publiques, tant du point de vue de la taille que des performances. Nous pensons que ces sociétés devraient être prises en compte dans la constitution de tout portefeuille d'investissement immobilier et plus large sur les marchés d'actions, afin d'améliorer encore la diversification, d'accéder efficacement aux tendances de croissance séculaires et, en fin de compte, d'améliorer les rendements des portefeuilles. Toutefois, l'investissement dans les FPI spécialisées nécessite une attention particulière aux facteurs de succès propres à chaque type de bien immobilier.

Chez Hazelview, nous avons consacré plus d'une décennie à l'analyse et à la compréhension du secteur des FPI spécialisées. Notre expérience nous a permis d'acquérir des connaissances précieuses sur les principes fondamentaux des différents types de biens immobiliers. Dans cette série d'articles, nous souhaitons partager nos connaissances et notre expertise, en fournissant un examen approfondi du secteur dans son ensemble et en abordant les types de biens spécifiques. Nous sommes convaincus que vous trouverez notre contenu à la fois informatif et intéressant.

L'évolution du Secteur des FPI Spécialisées

Au cours des 18 dernières années, les FPI cotées en bourse qui ciblent des types d'actifs immobiliers spécialisés se sont considérablement développées. Le nombre de FPI cotées en bourse qui ont des stratégies spécialisées a augmenté de 76 %, contre 23 % pour les FPI traditionnelles. Les FPI spécialisées représentent aujourd'hui près de 25 % du marché mondial des FPI.

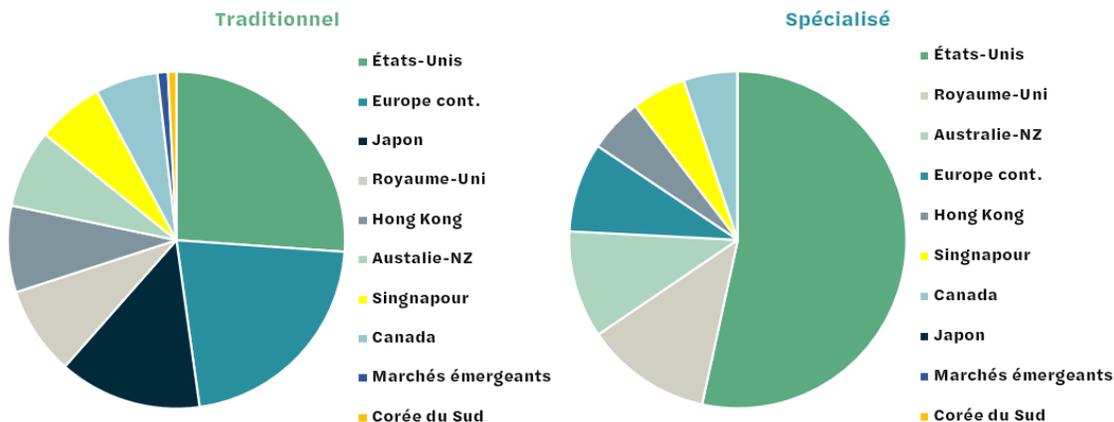
Part de Marché Croissante



Source : Bloomberg, données de 2005 au 30 septembre 2023.

En fait, la capitalisation boursière moyenne des FPI spécialisées est désormais supérieure à celle des FPI traditionnelles. Bien que les FPI spécialisées ont fait leurs débuts aux États-Unis, le secteur s'est récemment étendu à d'autres marchés mondiaux, avec notamment l'émergence des tours de téléphonie cellulaire et des centres de données en Europe et en Asie, des sciences de la vie en Europe, des logements pour étudiants au Royaume-Uni et de l'entreposage libre-service en Australie et en Europe.

Exposition Géographique

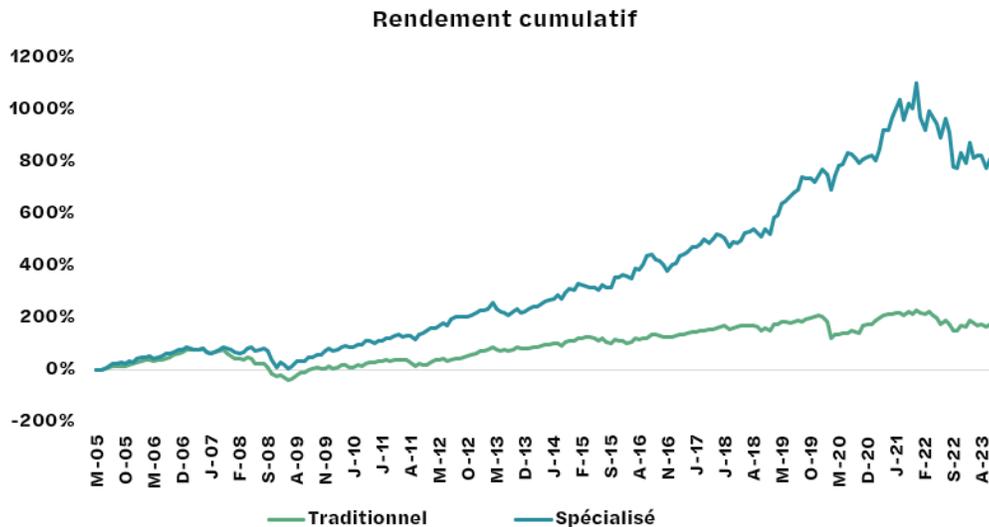


Source : Bloomberg, données de 2005 au 30 septembre 2023.

Forte Performance Relative

La croissance exceptionnelle des FPI spécialisées peut également être attribuée à leur forte performance relative qui, au cours des 15 dernières années, a été cinq fois supérieure à celle des FPI traditionnelles.

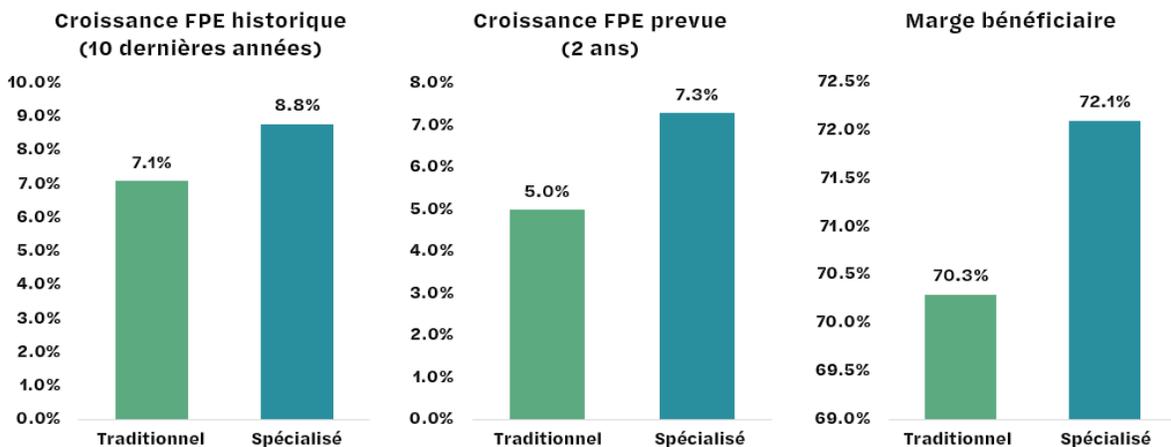
Corrélation



Source : Bloomberg, données de 2005 au 30 septembre 2023.

Cette solide performance s'explique par le fait que les FPI spécialisées ont toujours affiché des marges plus élevées et une meilleure croissance des revenus, ce qui les rend plus rentables.

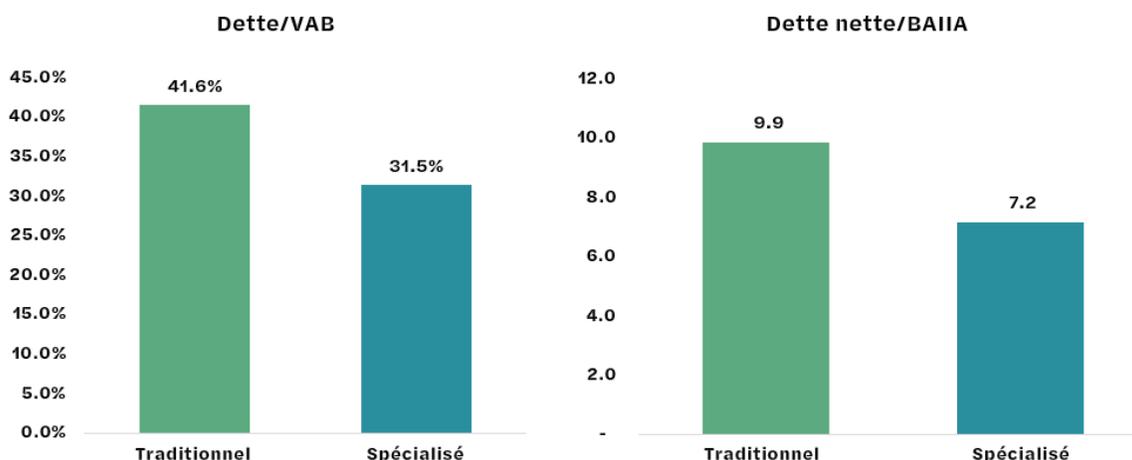
Croissance Plus Rentable et Plus Rapide



Source : Bloomberg et Souscription de Hazelview. Données au 30 septembre 2023.

Les FPI spécialisées ont aussi traditionnellement une capitalisation plus prudente, avec des niveaux d'endettement plus faibles et une meilleure couverture du service de la dette.

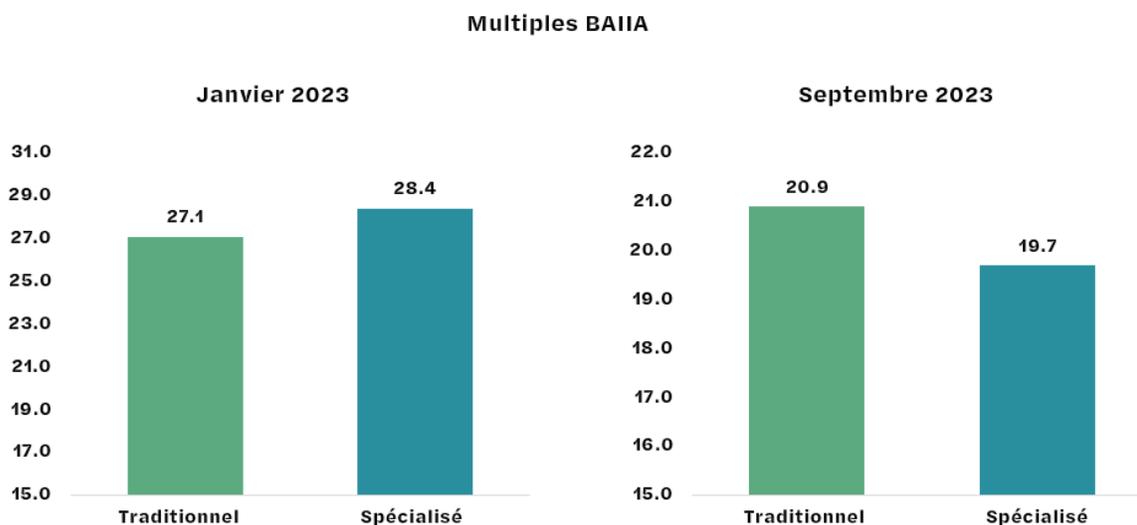
Capitalisation Plus Prudente



Source : Souscription de Hazelview. Données au 30 septembre 2023.

Ces fondamentaux solides ont historiquement conduit les FPI spécialisées à se négocier à un multiple plus élevé que les FPI qui se concentrent sur les types de biens immobiliers traditionnels. Les conditions récentes du marché ont toutefois inversé ce scénario. Nous pensons qu'il existe de nombreuses raisons pour lesquelles les FPI spécialisées se négocient aujourd'hui à des multiples plus faibles, dont certaines sont de nature technique (sorties de fonds, positionnement des investisseurs et préférences de style telles que les secteurs de croissance non privilégiés), tandis que d'autres sont spécifiques à l'évaluation (influence de la hausse des taux d'intérêt réels sur les multiples boursiers).

Meilleure Valeur Par Rapport à la Croissance



Source : Souscription de Hazelview. Données au 01 janvier 2023.

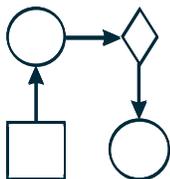
Source : Souscription de Hazelview. Données au 30 septembre 2023.

Conclusion

Importance Croissante



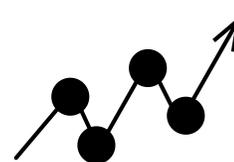
Permet la Diversification



Avantages Financiers



Surperformance Éprouvée



Que vous soyez un investisseur en FPI publiques cherchant à surperformer, un investisseur immobilier privé cherchant à compléter son portefeuille existant, ou un investisseur sur les marchés d'actions plus larges cherchant à profiter d'opportunités de croissance séculaires, l'ajout de FPI spécialisées à vos portefeuilles d'investissement peut apporter des avantages significatifs, qui améliorent en fin de compte les rendements.

Pour mieux comprendre les caractéristiques de ces investissements, nous vous invitons à suivre notre prochaine série d'articles.

Avis de non-responsabilité :

Ce document est fourni à titre informatif seulement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation pour négocier des titres. Toute opinion ou estimation contenue dans le présent document est faite de façon générale et ne doit pas être invoquée pour prendre des décisions d'investissement. Les déclarations faites aux présentes peuvent contenir des prévisions, des projections ou d'autres renseignements prospectifs concernant la probabilité d'événements ou de résultats futurs liés aux marchés financiers ou aux titres. Ces déclarations ne sont que des prédictions. Les événements ou les résultats réels peuvent différer considérablement, car le rendement passé ou projeté n'est pas révélateur des résultats futurs. Les lecteurs doivent faire leur propre évaluation de la pertinence, de l'exactitude et de l'adéquation de l'information contenue dans le présent document et des enquêtes indépendantes qu'ils jugent nécessaires ou appropriées aux fins de cette évaluation. Le présent document ne constitue pas une recherche d'investissement. Par conséquent, il n'a pas été préparé conformément aux exigences d'une quelconque autorité en ce qui concerne l'indépendance de la recherche d'investissement ou l'interdiction de négocier avant la diffusion de la recherche d'investissement. Toute recherche ou analyse utilisée dans la préparation du présent document a été fournie par Hazelview Securities Inc. pour sa propre utilisation. L'exactitude des informations n'est pas garantie.