



Café de la Bourse

6 ETF pour jouer l'immobilier coté

L'immobilier coté figure parmi les familles d'ETF les plus performantes en 2014. Nous vous présentons 6 ETF pour miser sur l'immobilier coté Bourse.

L'immobilier ne se résume pas au marché physique des logements et bureaux. Les grands acteurs de ce secteur - Icade, Klépierre, Unibail - sont souvent des sociétés foncières cotées en Bourse ou SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées). Celles-ci acquièrent et transforment ou bâtissent des bâtiments à usage de bureaux, de locaux commerciaux ou de logements. Elles en assurent ensuite la gestion, ce qui leur confère des revenus relativement réguliers. Leur activité reste donc très liée à l'activité immobilière, ce qui en fait des valeurs recherchées pour leur relative décorrélacion par rapport au reste du marché boursier.

De plus, le statut de SIIC impose à ces sociétés de reverser au moins 85% des loyers qu'elle perçoit et au moins 50% des plus-values réalisées sur la vente d'immeubles. Une bonne affaire pour les actionnaires.

Voici tout d'abord un **tableau récapitulatif des ETF positionnés sur l'immobilier coté** (chiffres au 1^{er} septembre 2014) :

ETF	ISIN	Perf. 2014	Perf. sur 1 an	Volatilité annualisée sur 3 ans	Frais courants
Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT United States D-EUR	FR0010833566	25,73%	22,54%	14,02%	0,40%
Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT Global Developed D-EUR	FR0010833574	19,09%	19,75%	12,05%	0,45%
FTSE EPRA Europe THEAM Easy UCITS ETF	LU0246033426	18,83%	28,33%	13,94%	0,56%

Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe D-EUR	FR0010833558	18,68%	27,67%	14,82%	0,40%
Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT Asia ex Japan D EUR	FR0010833541	18,39%	11,70%	15,28%	0,65%
Amundi ETF FTSE EPRA Europe Real Estate UCITS ETF	FR0010791160	6,26%	16,26%	14,87%	0,60%

Ces 6 ETF couvrent les principaux marchés immobiliers mondiaux : Etats-Unis, Europe et zone euro, Asie ainsi que le marché global au travers d'indices de la gamme créée conjointement par le fournisseur d'indices britannique Footsie, l'association européenne de foncières cotées EPRA et l'association américaine de foncières cotées NAREIT. Tous ces indices comprennent aussi bien des sociétés d'investissement immobilier que des sociétés de gestion et de promotion immobilière.

Le marché américain en tête en 2014

En 2014, c'est le marché américain qui tient la tête du classement : Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT United States D-EUR, avec 25,73% (voir tableau), dépasse largement ses concurrents. Cet ETF repose sur l'indice FTSE EPRA/NAREIT United States Index Net TRI (Net Total Return - Dividendes nets réinvestis) en dollars. Celui-ci compte notamment dans ses lignes Simon Property Group, Public Storage, Equity Residential et ProLogis.

L'immobilier européen meilleur sur un an

Mais sur un an, c'est le marché européen qui passe devant comme l'illustre la performance des produits FTSE EPRA Europe THEAM Easy UCITS ETF (28,33%) et Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe D-EUR (27,67%). Précisons qu'il s'agit du marché européen dans son ensemble pour le premier et de l'Europe développée pour le second, c'est-à-dire l'Union européenne des pays européens développés non membres de l'Union (Norvège, Islande...), mais sans la Grande-Bretagne.

Ainsi, FTSE EPRA Europe THEAM Easy UCITS ETF repose sur l'indice FTSE EPRA/NAREIT Europe dont les principales valeurs sont et Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe D-EUR réplique l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe ex-UK NTR Index (dividendes nets réinvestis) en euros. Ces deux indices consacrent la première place de leur composition au néerlandais Unibail-Rodamco et comptent Klépierre parmi les premières lignes.

L'Asie en reprise

Enfin, Lyxor UCITS ETF FTSE EPRA/NAREIT Asia ex Japan D EUR, basé sur l'indice représentatif du marché asiatique hors Japon FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific ex Japan suit de près les ETF sur indices européens en 2014 (18,39%). Il reste cependant en retard sur un an (11,30%) en raison des difficultés connues par les marchés boursiers émergents notamment en 2013. L'indice FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific ex Japan compte principalement de valeurs cotées à Hong Kong : Sun Hung Kai Props, Link Real Estate Investment Trust, Wharf Holdings ou encore Hongkong Land Holdings.

Le ralentissement estival des marchés boursiers européens apparaît nettement dans les résultats ci-dessus et peut inciter à privilégier le marché américain, soutenu par une reprise plus solide qu'en Europe.

© Cafedelabourse.com

Les informations ci-dessus sont données à titre pédagogique. Elles ne constituent en aucun cas des recommandations d'investissement. Le lecteur se doit d'étudier les risques avant d'effectuer toute transaction. Il est seul responsable de ses décisions d'investissement.

Copyright © 2014 - Psycho Active Développement

Rédaction : Nadège Bénard

Tous droits réservés.

Aucune partie de ce pdf ne peut être reproduite sans la permission expresse de Psycho Active Développement.