

RENTIER DE L'IA

***LA SEULE ACTION IA
QUI AUGMENTE
SES DIVIDENDES
DEPUIS 20 ANS***

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ DE REALTY INCOME

L'investissement dans l'immobilier est un incontournable des portefeuilles défensifs : il permet de générer des revenus importants et constants au fil des mois, et confère de la stabilité. Surtout, ce type de placement est très prometteur dans le contexte d'inflation actuel (je vous explique pourquoi plus loin), peu importe si on estime que l'inflation va baisser ou rester à un niveau élevé dans les mois et années qui viennent.

Realty income a de quoi vous étonner à bien des égards. Comme une foncière, son activité est assez simple : elle consiste à détenir un patrimoine immobilier locatif qui génère des revenus (des revenus fonciers, plus réguliers que pour les sociétés classiques, qui confèrent à l'investissement un risque moindre, car l'horizon est moins trouble). Pour croître, l'activité consiste à acheter des immeubles, les transformer, les conserver, et les vendre parfois.

Investir sur Realty Income permet d'éviter tous les désagréments et les charges de l'investissement dans l'immobilier classique (liquidité supérieure, pas de détention directe etc.).

Foncières et contexte inflationniste

A plusieurs égards, un contexte inflationniste est, à long terme, ultra positif pour un groupe comme Realty Income :

- D'abord, les foncières peuvent voir leurs détentions, les actifs immobiliers, prendre de la valeur substantiellement. C'est autant le prix des biens détenus qui augmentent, pressurant à la hausse les revenus liés aux offres commerciales, que les revenus du portefeuille foncier. Cette hausse des prix sur le long terme peut largement compenser les pertes liées à l'inflation qui pèse sur le contexte économique.
- Ensuite, un groupe immobilier a un «pricing power» : en période d'inflation, il est important de sélectionner des entreprises qui peuvent ne pas rester «sur le carreau», c'est-à-dire celles qui ne souffriront pas de l'inflation parce qu'elles ont la possibilité de la

«transmettre» dans leurs activités. Comme nous l'avons vu plus haut, un groupe immobilier a naturellement déjà un avantage, car la valeur de son portefeuille d'actifs croît. Ensuite, ce report de l'inflation, c'est quelque chose que Realty Income peut faire car, en règle générale, les revenus fonciers sont indexés sur l'inflation. Même s'ils sont davantage indexés en Europe, ils suivent tout de même une tendance haussière aux Etats-Unis également.

REALTY INCOME

The Monthly Dividend Company[®]

Realty Income est une société relativement jeune (1969) pour une foncière, mais extrêmement bien gérée. En peu de temps finalement, elle s'est placée dans le top 5 des Real Estate Investment Trust (REIT). Elle fait partie du S&P 500, le plus important indice de la bourse américaine, qui regroupe les 500 premières capitalisations US.

Grâce à l'obligation d'une foncière de verser jusqu'à 70 % de ses plus values immobilières et jusqu'à 90 % de ses bénéfices, la société fait partie du cercle très restreint (65 sociétés) des groupes qui font partie du S&P500 Dividend Aristocrats. Le nom de cet indice parle de lui-même : le rendement de la société est si stable et croissant qu'elle a les atouts pour convenir aux investisseurs qui ont des moyens importants et qui souhaitent devenir rentiers et dégager des revenus passifs réguliers.

La société gère un portefeuille d'actifs de 12 milliards de \$, soit 13 800 propriétés.

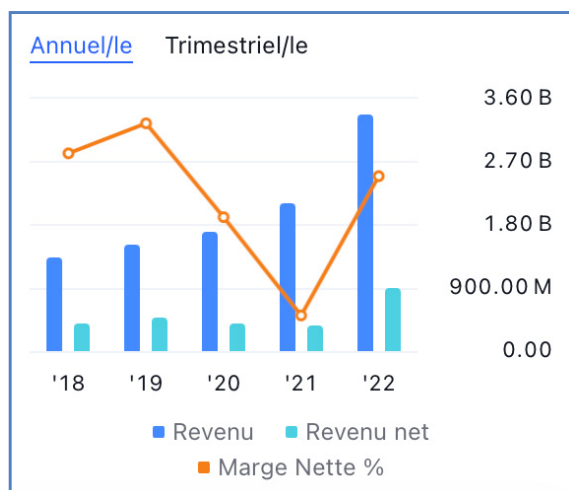


Realty Income possède des actifs dans lesquels les plus grandes enseignes américaines font évoluer leurs activités : Sainsbury's, Starbucks Coffee et j'en passe. Ces actifs sont répartis aux Etats-Unis, mais pas que : la société cherche aussi à se diversifier géographiquement. Ainsi, le groupe possède déjà pour 5,0 milliards de \$ d'actifs en Angleterre et en Espagne.

Performances financières

Realty Income est une machine à cash monstrueuse. Elle présente des performances financières à faire pâlir. Sur les 26 dernières années, la société n'a connu que la croissance. Seule une année a été compliquée, et on lui concèdera bien ça, étant donné le contexte imprévisible et exceptionnel de cette période là : 2020.

Entre 2017 et 2022, sur 5 ans, le chiffre d'affaires a progressé de 1,16 à 3,3 Mds \$ (+ **184 %**) grâce à une politique d'acquisition agressive. La performance opérationnelle est encore meilleure, avec un excédent brut d'exploitation qui passe sur la même période de 1,08 à 2,97 mds \$ (+ **175 %**). Côté bénéfice, le résultat net a connu un contre coup important post-2020, mais reprend sa trajectoire de croissance initiale. Il passe tout de même de 302 à 869 M sur la même période, soit une croissance de **187 %**.



Realty income garde une stratégie d'acquisition franchement agressive, ce qui lui donne de belles perspectives pour le futur. D'ici à 2025, les analystes s'attendent à un chiffre d'affaires de 4,8 Mds \$ (+ **45 %**). L'excédent brut d'exploitation s'établirait à 5,07 Mds de \$, en hausse de **70 %**. Enfin, le résultat net verrait sa valeur évoluer de **44 %**, en passant de 869 M\$ à 1,26 Mds \$.

Potentiel boursier

Lié à ces performances financières passées et à venir, le potentiel boursier de Realty Income est important. En termes de valorisation, la société s'échange à hauteur de 57 fois ses bénéfices. Etant donné les prévisions, le PER pour 2024 pourrait descendre à 39, laissant une marge d'appréciation

de 46 % sur le cours de bourse en seulement deux ans. Il faut également noter que le cours de bourse a connu une baisse importante, de 72 à 52 \$ depuis 2022, ouvrant une belle fenêtre de tir pour ramasser le titre.

Enfin, si le potentiel boursier sur un horizon de 2 ans peut paraître «modeste», il faut bien se dire que Realty Income est un investissement de plus long terme. C'est le temps qui confère à ce type de placement l'effet boule de neige d'une croissance régulière. Prenez l'exemple de la croissance des bénéfices (résultat net). Ils croissent en moyenne de 12 à 13 % par an. Si on retient un taux de 12 % annuel, cela revient en 10 ans à une croissance des bénéfices de 210 %, ou encore un bénéfice multiplié par 3,1 fois. La croissance de la société, à un rythme désormais stabilisé et régulier, se ressent d'ailleurs dans l'évolution du cours de bourse.

Depuis son entrée en bourse, le titre délivre une performance moyenne extraordinaire de 15,3 % par an.



En 30 ans, la performance brute du titre est d'environ + 600 %, le cours passant de 7 à 52 \$, une belle performance malgré la baisse du titre depuis 2022. Le titre avait déjà atteint + 950 % de performance cumulée dès 2019 déjà.

Mais attention, cela omet les dividendes que verse la société à ses actionnaires. Et Realty Income est un modèle en la matière. Il faut absolument prendre en compte ces rendements pour saisir l'entièreté du

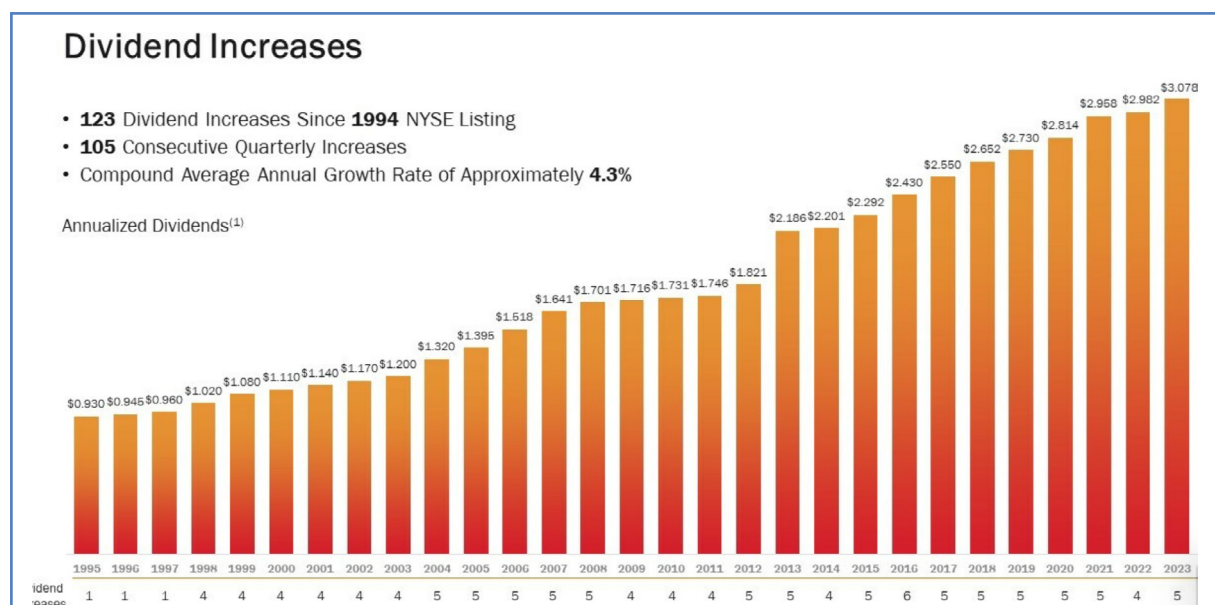
potentiel d'un investissement sur ce type d'entreprise. Ne regarder que le cours de bourse, c'est manquer l'essentiel.

REIT oblige, Realty Income reverse la majorité des bénéfices de son activité aux actionnaires. Très exactement 3,084 \$ par titre détenu en 2022 : au cours actuel, cela représente un rendement (yield) de 5,9 % par an. C'est un excellent rendement.

La grande particularité, c'est que Realty Income fait partie des très rares sociétés à verser leurs dividendes non pas en une fois, ni deux, ni même en trois fois au cours de l'année...mais en 12 fois ! Oui, Realty Income verse un dividende mensuellement, à hauteur de 0,257 \$/titre détenu au moment de la rédaction de ce rapport. Cela a plusieurs avantages qu'on peut lister :

- Le versement mensuel permet de profiter pleinement des intérêts composés : en réinvestissant les dividendes sur la valeur, ceci permet d'injecter du cash qui permettra à son tour de rendre du dividende et de la plus-value (comme un effet boule de neige) ;
- Pour les investisseurs les plus importants d'entre nous, Realty Income offre une véritable possibilité de générer du revenu passif mensuellement, et donc de se générer un revenu stable et régulier ;

En parlant de stabilité et de régularité du dividende, il faut bien avoir à l'esprit que ce dividende est une chose sur laquelle on peut s'appuyer avec encore plus de sérénité qu'une hypothétique évolution boursière. Il suffit pour ça de regarder l'historique des dividendes de Realty Income. Attention aux yeux.



C'est simple : depuis 1994, date d'entrée en bourse de la société, le dividende n'a jamais baissé. Mieux, il n'a fait que croître (à part peut-être une ou deux années de stabilisation), en plus d'apporter l'assurance d'un rendement annuel de 4/5 %.

Alors de 0,9 \$/titre en 1994, il atteint 3,084 \$ en 2023, soit une progression en 30 ans de 242 %, multipliant par 3,42 fois les revenus qu'il était possible de dégager pour un actionnaire. Le rythme de croissance du dividende est toujours très élevé, de l'ordre de 3 à 4 % par an. Et il n'y a aucune raison que cette tendance ne se poursuive pas.

Lorsqu'on intègre la performance du dividende au cours de bourse, la progression du placement n'est plus de 600 % sur 30 ans, mais de près de 4000 % (x 41). Autrement dit, en posant 30 000 à l'époque, vous seriez aujourd'hui à la tête d'un capital de 1 230 000, et vous toucheriez une rente de 72 570, soit un versement de 6047,5 par mois ! Tout ça grâce à la puissance des intérêts composés, des dividendes mensuels et de la progression du cours de bourse. Le tout couplé.



Aujourd'hui, si vous posez 10 000 sur Realty Income, vous achetez environ 192 actions : Ces 192 actions vous apporteront sur un an 592 de dividendes, ou par mois 49.

Si on prend le rendement moyen de l'action depuis 1994 (15,3 % p.a), ces 10 000 pourraient se transformer en 11 530 au bout d'un an, dont 592 de dividende.

Sur une durée plus longue maintenant, disons 10 ans : ces 192 actions vous apporteront au bas mot 5 % de rendement annuel, soit 7 100 de dividendes. Si on prend le rendement moyen de l'action depuis 1994, ces 10 000 pourraient se transformer en 51 500, dont 7 100 de dividende. Ici, les dividendes sont réinvestis, ce qui permet l'effet boule de neige afin de dégager une performance de 415 % (x 5,15).

Realty Income est une société que j'appelle action «impérialiste». Son profil est assez sûr, les dividendes réguliers et l'évolution de l'action solide. Ce n'est pas une société qu'on achète une bonne fois pour toutes, pour jouer un potentiel de X5. Non. C'est une société dont les titres peuvent être accumulés dans le temps. C'est une société sur laquelle il est possible de faire une stratégie DCA : un investissement régulier à intervalle de temps régulier. Si vous êtes dans une phase d'accumulation de richesse, et que votre portefeuille a tendance à croître, c'est à dire que vous faites des apports réguliers, la taille de la position sur Realty Income doit croître avec lui. C'est ce genre de stratégie qui permet de profiter pleinement du potentiel de cette société : celui du cours de bourse, de l'effet boule de neige des dividendes réinvestis immédiatement, des intérêts composés et de l'accumulation d'épargne.

Données de la société

ISIN : **US7561091049**

Ticker : **O**

Prix en \$

Stratégie d'achat

Accumulation progressive ; réinvestir les dividendes sur la même position ; Il n'y a pas de limite à la taille du capital qu'on veut et peut poser sur ce type de valeurs. C'est une valeur d'aristocrate. L'objectif est d'accumuler du capital et du revenu passif.