

Concilier croissance technologique et stabilité immobilière au sein de votre portefeuille

Publié le 14 août 2025

Baoqi Zhu

Senior Associate, Quantitative Research and Multi Asset Solutions

- Le fonds WTRE cible des actifs immobiliers alignés sur les tendances structurelles axées sur la technologie, telles que les centres de données, les infrastructures de télécommunications et la logistique du commerce en ligne, ce qui le différencie des indices REIT traditionnels.
- Grâce à son approche axée sur la technologie, le fonds WTRE a affiché une performance en cumul annuel et une croissance des bénéfices à long terme estimée supérieures à celles des indices immobiliers traditionnels.
- Par rapport aux indices purement technologiques, le fonds WTRE présente une volatilité plus faible et des rendements de dividendes plus élevés, offrant un profil rendement-risque équilibré.
- L'inclusion stratégique des infrastructures numériques et des satellites de télécommunications de nouvelle génération permet au fonds WTRE de tirer parti des tendances technologiques à fort potentiel de croissance ainsi que des conditions macroéconomiques favorables.
- Produits associés WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD Acc, WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD En savoir plus

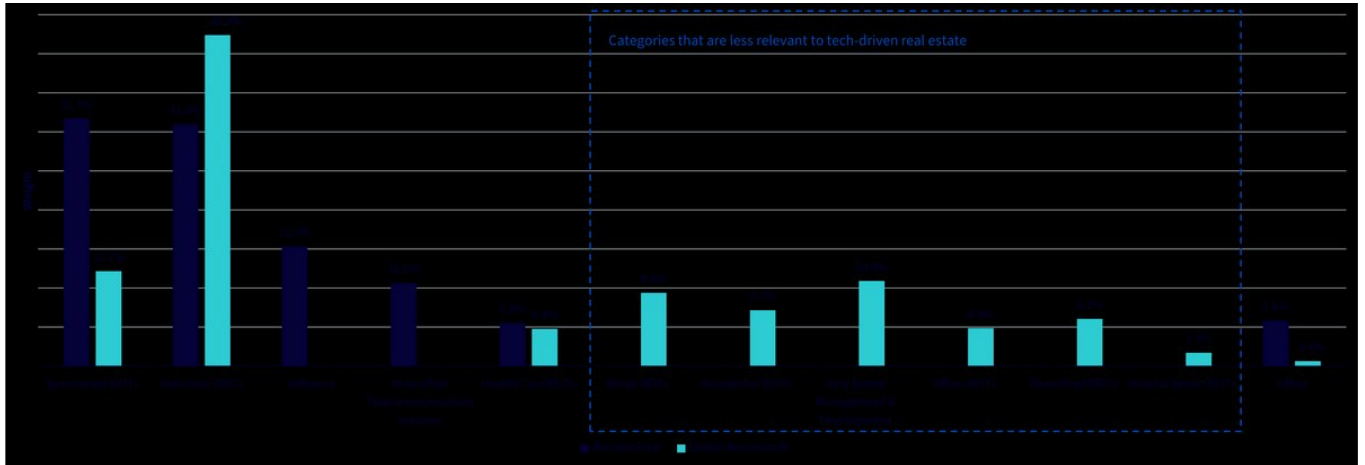
Lorsque l'on évoque l'investissement immobilier, on imagine souvent en priorité des tours de bureaux, des logements résidentiels ou des centres commerciaux. Pourtant, aujourd'hui, la véritable dynamique réside dans les actifs qui alimentent l'économie numérique : centres de données, centres logistiques et infrastructures de télécommunications. Ces actifs de la nouvelle économie ne se contentent pas de remodeler les paysages, mais redéfinissent les opportunités d'investissement dans l'immobilier.

Réduction progressive de l'exposition aux actifs traditionnels

Le paysage immobilier évolue, les secteurs traditionnels étant influencés par les cycles économiques et les comportements changeants des consommateurs. Cependant, l'immobilier axé sur la technologie, qui comprend les installations logistiques soutenant le commerce électronique, les infrastructures de télécommunications et les centres de données, bénéficie de solides facteurs de croissance structurelle à long terme, tels que la numérisation, le cloud computing et l'accélération de la consommation de données.

La composition sectorielle du fonds [WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF \(WTRE\)](#) reflète clairement cette orientation stratégique, grâce à une part importante allouée à des REIT (Real Estate Investment Trusts, fonds immobiliers cotés) spécialisés, tels que des centres de données et des tours de télécommunications, à des REIT industriels soutenant la logistique du commerce en ligne, ainsi qu'à des

investissements directs dans les logiciels et les services technologiques associés. Au contraire, l'indice mondial des REIT, le FTSE EPRA/Nareit Developed alloue environ 40 % à des segments moins exposés aux dynamiques technologiques, tels que les REIT spécialisés dans le commerce de détail, le secteur résidentiel, etc. Cette orientation sectorielle assumée, qui s'éloigne des segments immobiliers moins axés sur la technologie, permet un meilleur alignement avec les tendances de croissance technologique durables.



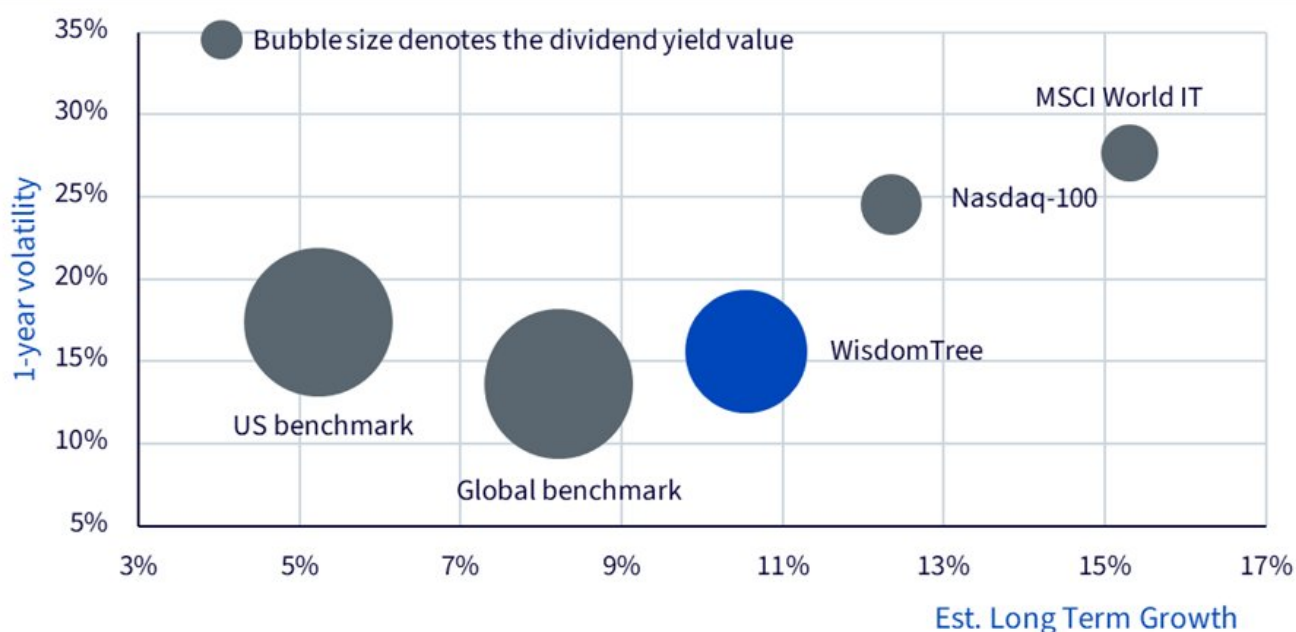
Concilier croissance, volatilité et rendements

Le positionnement stratégique du fonds WTRE en faveur d'actifs axés sur la technologie s'est traduit par des avantages comparatifs notables. Le fonds WTRE affiche une croissance estimée à long terme nettement plus élevée que celle des indices immobiliers traditionnels, bénéficiant directement des tendances technologiques structurelles qui soutiennent son portefeuille. Le fonds WTRE a enregistré un rendement d'environ 19 % depuis le début de l'année¹, soit plus du double de celui des indices larges de REIT, tels que l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed et l'indice FTSE NAREIT All Equity REITs.



Grâce à son portefeuille axé sur la technologie, le fonds WTRE affiche également une croissance prospective plus élevée. Sa croissance estimée des bénéfices à long terme s'élève à environ 10,6 %², dépassant les indices immobiliers mondiaux et américains. En outre, par rapport aux indices purement technologiques, tels que le Nasdaq-100 ou le MSCI World IT, le fonds WTRE offre un équilibre supérieur

en affichant des rendements de dividendes sensiblement plus élevés (2,7 % contre moins de 0,7 % pour les indices technologiques)³ et une volatilité à un an significativement plus faible.

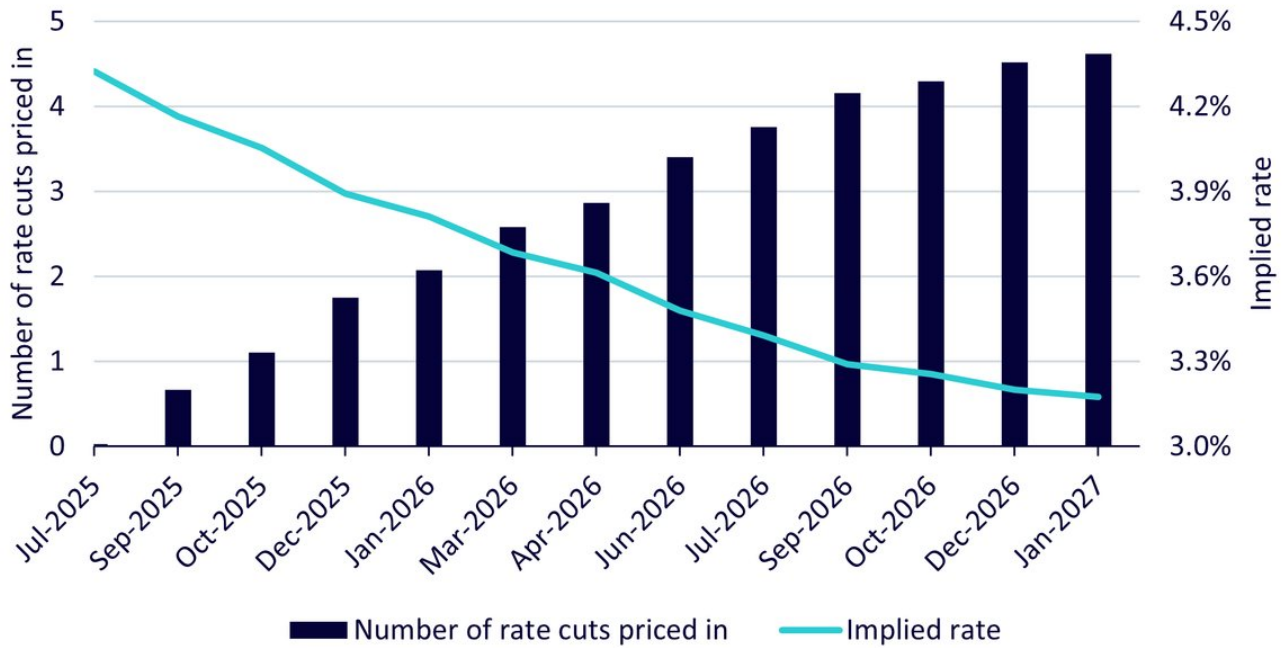


Ainsi, le fonds WTRE occupe une position unique, combinant la croissance portée par la technologie avec la stabilité et les revenus généralement associés à l'immobilier. Les investisseurs qui cherchent à tirer parti de la croissance de la technologie tout en bénéficiant d'une volatilité réduite et de dividendes stables verront en ce fonds une solution au positionnement unique.

Le contexte macroéconomique est favorable aux actifs réels

L'environnement macroéconomique s'avère de plus en plus propice à l'immobilier axé sur la technologie. Au 25 juillet 2025, les anticipations de marché, dérivées des prix des contrats à terme sur les fonds fédéraux, laissent entrevoir environ quatre à cinq baisses de taux d'ici la fin de l'année 2026, ce qui ramènerait le taux implicite des fonds fédéraux aux alentours de 3,2 %⁴. Historiquement, la baisse des taux d'intérêt a renforcé l'attrait des investissements générant des dividendes, en réduisant les coûts de financement et en augmentant la valorisation des actifs.

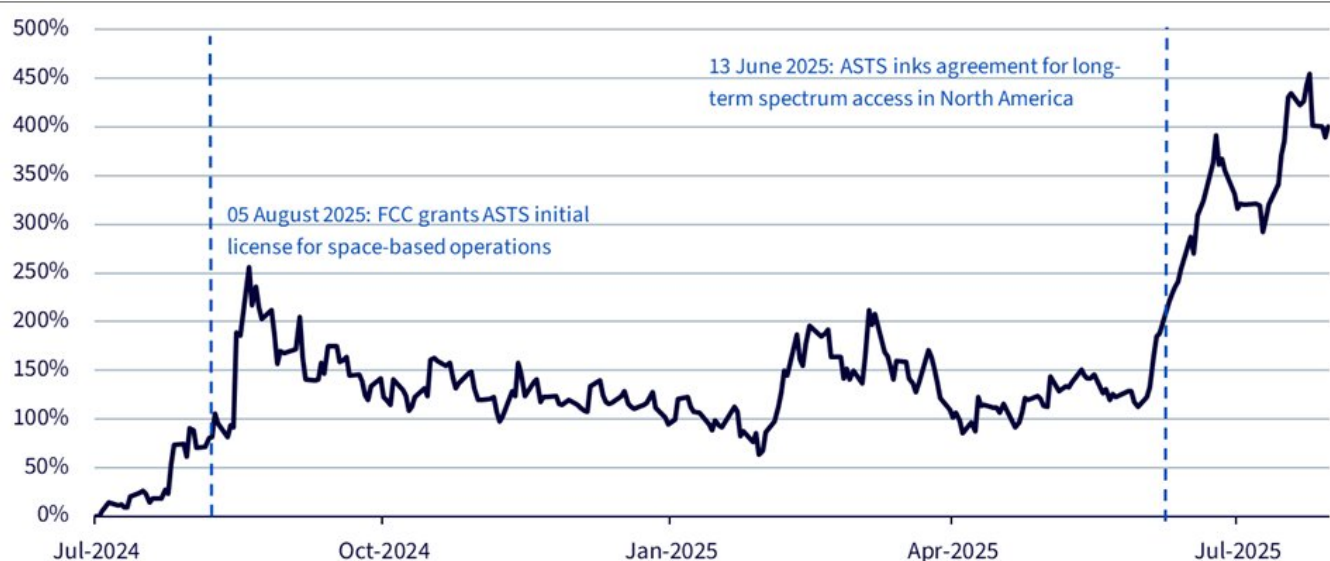
Bien que la Réserve fédérale américaine n'ait pas encore signalé d'assouplissement, l'emploi et l'inflation se sont relativement stabilisés. Lorsque la Fed décidera d'adopter une politique plus accommodante, le secteur immobilier ainsi que le fonds WTRE en tireront parti.



Renforcement stratégique de l'indice : les satellites de télécommunications au premier plan

Afin de renforcer l'alignement thématique avec les mégatendances technologiques, WisdomTree a [modifié l'indice sous-jacent du fonds WTRE](#) en début d'année, en introduisant deux nouveaux groupes : infrastructures numériques de nouvelle génération et satellites de télécommunications. Les infrastructures numériques de nouvelle génération comprennent des centres de données compatibles avec la blockchain, des installations de cryptominage et d'autres infrastructures d'informatique haute performance, capitalisant sur l'adoption croissante des actifs numériques et des technologies blockchain.

Dans le même temps, l'infrastructure satellite de télécommunications améliore considérablement la connectivité. Alors que les tours de télécommunications traditionnelles fournissent une infrastructure terrestre essentielle, les entreprises de télécommunications par satellite, telles qu'AST SpaceMobile (ASTS), prolongent la connectivité jusque dans l'espace. Les progrès de la technologie « Direct-to-cell » permettent aux smartphones modernes de recevoir des signaux directement depuis les satellites, élargissant considérablement la base de clientèle potentielle. L'inclusion de ces nouveaux groupes stratégiques permet de diversifier le fonds en l'alignant fermement sur les tendances technologiques de pointe.



Conclusion

Alors que le secteur immobilier poursuit son évolution, les actifs axés sur la technologie offrent un accès à des segments de croissance tout en générant des revenus de dividendes et en affichant une volatilité relativement plus faible que les stratégies purement technologiques. Le fonds [WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF \(WTRE\)](#) est idéalement positionné pour capter ces opportunités, en fournissant une exposition ciblée aux infrastructures clés de la nouvelle économie de demain. Les investisseurs recherchant un équilibre entre croissance à long terme, revenus de dividendes et volatilité réduite par rapport aux actions technologiques peuvent envisager d'investir dans le fonds WTRE dans le cadre de leur stratégie de portefeuille.

1Source : Bloomberg, au 25 juillet.

2Source : Bloomberg, au 25 juillet 2025.

3Source : Bloomberg, au 25 juillet 2025.

4Source : Bloomberg, au 25 juillet 2025.

Important Risks Related to this Article

INFORMATIONS IMPORTANTES

Communications commerciales publiées dans l'Espace économique européen (« EEE ») Ce document est publié et approuvé par WisdomTree Ireland Limited, une société autorisée et réglementée par la Central Bank of Ireland. **Communications commerciales émises dans des juridictions en dehors de l'EEE** Ce document est publié et approuvé par WisdomTree UK Limited, une société autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority du Royaume-Uni. WisdomTree Ireland Limited et WisdomTree UK Limited sont toutes les deux désignées comme « WisdomTree » (le cas échéant). Notre Politique sur les conflits d'intérêts et notre Inventaire sont disponibles sur demande. Réservé aux clients professionnels uniquement. La performance passée ne constitue pas une indication fiable des performances futures. Toute donnée de performance historique incluse dans ce document peut avoir été obtenue par calcul a posteriori (« back testing »). Le back testing est le processus qui consiste à évaluer une stratégie d'investissement en appliquant à des données historiques afin de simuler la performance que cette stratégie aurait produite. La performance ainsi obtenue est purement hypothétique et n'est fournie dans ce document qu'à des fins d'information. Les données obtenues par calcul a posteriori ne représentent pas une performance réelle et ne doivent pas être considérées comme indicatives d'une performance réelle ou future. La valeur de tout investissement peut être affectée par des fluctuations de taux de change. Toute décision d'investissement doit être fondée sur les informations figurant dans le prospectus approprié et sur des conseils indépendants en matière d'investissement, fiscaux et juridiques. Ces produits peuvent ne pas être disponibles sur votre marché ou ne pas vous convenir. Le contenu de ce document ne constitue ni un conseil en investissement, ni une offre de vente ni une sollicitation d'achat d'un produit ou d'investissement. Un investissement dans des produits cotés en bourse (ETP) dépend de la performance de l'indice sous-jacent, moins les coûts, mais ne doit pas égaler exactement cette performance. Les ETP présentent de nombreux risques, notamment les risques de marché généraux liés à l'indice sous-jacent concerné, les risques de crédit sur le fournisseur des swaps sur indice utilisés dans les ETP, les risques de change, les risques de taux d'intérêt, les risques d'inflation, les risques de liquidité, et les risques juridiques et réglementaires. Ce document n'est pas et ne doit en aucun cas être interprété comme, une publicité ou une offre publique de vente d'actions aux États-Unis ou dans toute province ou tout territoire des États-Unis, où ni les émetteurs ni leurs produits ne sont agréés ou inscrits, où la distribution des produits n'est pas autorisée et où aucun prospectus des émetteurs n'a été déposé auprès d'une quelconque commission des valeurs mobilières ou autorité de réglementation. L'introduction, la transmission et la distribution (directes ou indirectes) de ce document ou des informations qu'il contient sont interdites aux États-Unis. Ni les émetteurs ni aucun titre émis par eux n'a été ni ne sera enregistré en vertu de la Loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (United States Securities Act of 1933) ou de la Loi américaine de 1940 sur les sociétés d'investissement (Investment Company Act of 1940) et aucun d'eux n'a été ni ne sera qualifié en vertu des dispositions légales applicables de tout État relatives aux valeurs mobilières. Ce document peut contenir des commentaires indépendants sur le marché rédigés par WisdomTree sur la base des informations publiques disponibles. Bien que WisdomTree s'efforce d'assurer l'exactitude du contenu de ce document, WisdomTree ne peut en garantir l'exactitude. Les fournisseurs

de données tiers sollicités pour obtenir les informations contenues dans le présent document ne donnent aucune garantie ou représentation de quelque sorte en rapport avec ces données. Lorsque WisdomTree exprime ses propres opinions concernant le produit ou l'activité du marché, ces opinions sont susceptibles de changer. WisdomTree, ses alliés et leurs dirigeants, directeurs, partenaires ou employés respectifs déclinent toute responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de l'utilisation de ce document ou de son contenu. Ce document peut contenir des déclarations prospectives, y compris notre opinion ou nos attentes actuelles concernant la performance de certains secteurs et/ou catégories d'actions. Les déclarations prospectives sont sujettes à certains risques, incertitudes et hypothèses. Il n'existe aucune garantie quant à l'exactitude de ces déclarations et les résultats réels peuvent différer sensiblement des résultats prévus dans ces déclarations. WisdomTree recommande fortement de prendre ces déclarations prospectives avec la plus grande précaution. WisdomTree Issuer ICAV Les produits pris en considération dans le présent document sont émis par WisdomTree Issuer ICAV (« Émetteur WT »). L'Émetteur WT est une société d'investissement à compartiments multiples, à capital variable et à responsabilité séparée entre ses fonds, structurée sous forme de Véhicule de gestion collective d'actifs de droit irlandais en vertu de la législation irlandaise et agréée par la Banque Centrale d'Irlande (« BCI »). L'Émetteur WT est structuré sous forme d'Organisme de placement collectif en valeurs mobilières (« OPCVM ») en vertu de la législation irlandaise et procédera à l'émission d'une catégorie d'actions distincte (« Actions ») représentative de chaque fonds.

Le Fonds est décrit dans un Document d'informations clés (DIC) ou Document d'informations clés pour l'investisseur (DICI) à l'intention des investisseurs britanniques, et dans le prospectus de l'Émetteur WT (« Prospectus WT »). Un exemplaire du Prospectus WT et du DIC / DICI est mis à disposition, pour l'Espace Économique Européen («EEE »)/le Royaume-Uni uniquement, en anglais, sur le [site www.wisdomtree.eu](http://www.wisdomtree.eu). Lorsque les réglementations nationales l'exigent, le DIC sera également disponible dans la langue locale de l'État membre de l'EEE concerné. Les investisseurs sont invités à lire le Prospectus WT avant d'investir et à consulter la section du Prospectus WT intitulée « Risk Factors » pour plus de détails sur les risques associés à un investissement dans les Actions. La synthèse des [droits de l'investisseur](#) associés à un placement dans le fonds est disponible en anglais sur le site Internet de WisdomTree Europe. WisdomTree Management Limited peut décider de résilier les accords portant sur la commercialisation de ses organismes de placement collectif. Dans ces circonstances, les actionnaires sujets de l'État membre de l'EEE concerné seront informés de cette décision et se verront offrir la possibilité de racheter leur participation dans le fonds, sans frais ni retenues durant une période minimum de 30 jours ouvrables à compter de la date de notification en question. Avis aux Investisseurs en Suisse – Investisseurs Qualifiés Le présent document constitue un document promotionnel relatif au(x) produit(s) financier(s) y mentionné(s). Le prospectus et le Document d'informations clés aux Investisseurs (DICI) sont disponibles sur le site Internet de WisdomTree: <https://www.wisdomtree.eu/fr-ch/resource-library/prospectus-and-regulatory-reports> Certains des compartiments figurant sur le présent document pourraient ne pas avoir été enregistrés auprès de l'Autorité fédérale suisse de surveillance des marchés financiers (« FINMA »). En Suisse, les compartiments en question, qui n'ont pas été enregistrés auprès de la FINMA, seront exclusivement distribués à des investisseurs qualifiés, au sens établi par la Loi fédérale suisse sur les placements collectifs de capitaux ou son ordonnance d'application (chacune pouvant être amendée,

le cas échéant). Le représentant et agent payeur des compartiments en Suisse est Société Générale Paris, Zurich Branch, Talacker 50, PO Box 5070, 8021 Zurich, Suisse. Le prospectus, les documents d'informations clés pour l'investisseur (DICI), les statuts ainsi que les rapports annuels et semestriels des compartiments sont disponibles gratuitement auprès du représentant et agent payeur. Concernant la distribution en Suisse, le lieu d'exécution et la juridiction compétente correspondront au siège du représentant et agent payeur. À l'intention des investisseurs en France: Les informations présentées dans le présent document sont préparées à la seule intention des investisseurs professionnels (au sens de la directive MiFID) qui investissent pour leur propre compte. Par ailleurs, ce document ne saurait aucunement être distribué auprès du public. La distribution du Prospectus et l'ore, la vente ou remise d'Actions dans d'autres juridictions peuvent être restreintes ou interdites par la loi. WT Issuer est un OPCVM régi par la législation irlandaise et agréé par la Financial Regulatory (autorité de réglementation financière) en tant qu'OPCVM conforme à la réglementation européenne, mais n'est pas tenu néanmoins de respecter les mêmes règles que celles qui s'appliquent pour un produit similaire agréé en France. Le Fonds a été enregistré à des fins de commercialisation en France par la Financial Markets Authority (Autorité des marchés financiers) et peut être distribué auprès des investisseurs situés en France. Des copies de tous les documents (c'est-à-d. le Prospectus, le Document d'informations clés pour l'investisseur, tout supplément ou addenda y aèrent, les derniers rapports annuels ainsi que l'Acte et les statuts constitutifs) sont disponibles en France, gratuitement auprès de l'agent centralisateur français, Societe Generale au 29, Boulevard Haussmann, 75009, Paris, France. Toute souscription d'Actions du Fonds s'effectuera selon les conditions prévues dans le prospectus et tout supplément ou addenda y aèrent. **For Investors in Monaco:** Ce document est destiné spécifiquement et uniquement aux banques dûment enregistrées et / ou les sociétés de gestion de portefeuille autorisées à Monaco. Ce document ne doit pas être envoyée au public à Monaco.