

REVENU IMMOBILIER

COMMENTAIRE MENSUEL

Le 30 juin 2020



Les fiducies de placement immobilier (FPI) ont sous-performé le marché en général jusqu'à présent en 2020, avec un rendement de -21,3 % pour l'indice TSX REIT cumulatif au 30 juin, comparé à un rendement de -7,5 % pour l'indice TSX. Il y a plusieurs raisons à cela. Premièrement, les FPI, selon leur modèle d'affaires, sont plus endettées que beaucoup d'autres sociétés publiques, ce qui rend les investisseurs nerveux en période de récession. D'autre part, elles ont été directement touchées par de nombreuses fermetures d'entreprises en raison de la pandémie : restaurants, commerces de détail, etc. Enfin, les investisseurs craignent que les sociétés de placement immobilier résidentielles souffrent des retards de paiement de loyer de certains locataires.

Examinons donc plus en détail la stratégie du Fonds. Il existe quatre grands types de sociétés publiques de placement immobilier : les fiducies immobilières de commerce de détail, de bureaux, résidentielles (des appartements en location) et industrielles (principalement des entrepôts de distribution, exposés au commerce électronique). Tous ces sous-secteurs ont été sévèrement punis, même celui des fiducies industrielles, ce qui représente pour moi une opportunité en raison de l'essor de l'activité du

commerce électronique. Les sociétés de placement immobilier résidentielles suscitent également beaucoup d'inquiétude, mais nous pensons qu'avec le temps, ces inquiétudes s'estomperont. Jusqu'à présent, les paiements de loyer se sont maintenus bien mieux que prévu et se situent près des niveaux normaux.

Certains investisseurs craignent que les FPI de bureaux souffrent beaucoup de la tendance au travail à domicile, ce qui pourrait s'avérer dans une certaine mesure, mais qui va prendre du temps à se mettre en place en ce qui concerne la réévaluation des besoins et des ajustements de baux. Il faut également considérer que les marchés des bureaux de Toronto et de Vancouver étaient bien en deçà des seuils moyens de vacance avant la crise et que cela devrait permettre aux taux d'occupation de rester à un niveau élevé, même face au ralentissement de la demande. Enfin, les sociétés de commerce de détail souffrent clairement de la situation actuelle, et elles étaient déjà dans une situation difficile. C'est le sous-secteur des FPI qui a le plus souffert jusqu'à présent en termes de performance.

La stratégie du Fonds a été pendant un certain temps de surpondérer les fiducies industrielles et résidentielles, et de sous-pondérer largement les fiducies de bureaux et de vente au détail. J'ai d'ailleurs investi davantage dans les fiducies industrielles et résidentielles pendant la baisse des marchés. Dernièrement, nous avons également augmenté notre position

dans RioCan, une fiducie immobilière diversifiée de grande qualité qui avait grandement souffert depuis le début de la crise en raison de la portion de son portefeuille exposée au commerce de détail.

Nous croyons que le Fonds est bien positionné pour une éventuelle reprise, qui pourrait cependant être graduelle. Un endroit où nous avons travaillé fort et essayé d'ajouter de la valeur pendant la reprise est la portion du Fonds investie en actions canadiennes. Certains noms qui ont récemment été ajoutés pour profiter de la reprise du marché, tels que Labrador Iron Ore, Canadian Tire, Canadian Pacific, et West Fraser Timber, ont très bien fait. Une fois de plus, nous croyons que cette diversification aidera le Fonds à ajouter de la valeur et à surpasser l'indice TSX REIT.

Au 30 juin, le fonds Revenu immobilier obtenait un rendement cumulatif de 3,1 % supérieur au rendement du TSX REIT, sur base de rendement brut. Le taux de distribution annuel du Fonds s'élevait à 5,2 % à la même date. Avec le taux des obligations canadiennes 10 ans à 0,56 %, les rendements des FPI s'avèrent attrayants pour les investisseurs de revenu et, à un moment donné, déclencheront une réévaluation.

Nous devons nous rappeler que les FPI sont aussi risquées que le marché des actions dans son ensemble, tel que mesuré par l'écart-type.

Par conséquent, le fonds Revenu immobilier pourrait connaître une certaine volatilité en ces temps de turbulences financières.



MARC GAGNON, M. Sc., CFA

- Gestionnaire de portefeuilles principal, Actions nord-américaines
- S'est joint à l'équipe de iAGP en 1998
- Plus de 25 ans d'expérience en placement
- Maîtrise en finance, Université Laval
- Baccalauréat en administration des affaires, Université Laval

Liste des principaux fonds gérés par l'équipe

✓	Actions canadiennes – croissance
✓	Revenu immobilier
✓	Actions mondiales Conviction
✓	Hybride Actions canadiennes – croissance 75/25
✓	Hybride Actions mondiales Conviction 75/35
✓	Catégorie IA Clarington d'entreprises dominantes canadiennes

Vue d'ensemble de iAGP

- Principal gestionnaire d'actifs de iA Groupe financier
- Acteur de premier plan dans l'industrie de la gestion d'actifs
- Gère 97 milliards de dollars d'actifs répartis dans des portefeuilles généraux, des fonds distincts et des fonds communs
- Équipe composée de 184 personnes, dont 108 professionnels de l'investissement (y compris 44 analystes financiers agréés (CFA))
- Regroupe des gestionnaires d'expérience qui préconisent l'analyse fondamentale, la recherche de valeur et l'investissement à long terme

MISE EN GARDE

Ce document est préparé par iA Gestion de placements. Sauf indication contraire, les fonds distincts présentés sont ceux offerts par iA Groupe financier et les OPC présentés sont ceux offerts par Placements iA Clarington inc.

Les opinions exprimées dans cette présentation reposent sur les conditions actuelles de marché et peuvent changer sans préavis. Elles ne visent nullement à fournir des conseils en matière de placement. Les prévisions données dans cette présentation ne sont pas des garanties de rendement. Elles impliquent des risques, des incertitudes et des hypothèses. Bien que ces hypothèses nous paraissent raisonnables, il n'y a aucune assurance qu'elles se confirment.

Un placement dans l'OPC ou le fonds distinct peut donner lieu à des courtages, des commissions de suivi, des frais de gestion et autres frais. Veuillez lire le prospectus ou la notice explicative avant de faire un placement. Chaque taux de rendement indiqué est un taux de rendement total composé annuel historique qui tient compte des fluctuations de la valeur des parts ou unités et du réinvestissement de toutes les distributions et qui ne tient pas compte des commissions d'achat et de rachat, des frais de placement ni des frais optionnels ou de l'impôt sur le revenu payables par un porteur, qui auraient pour effet de réduire le rendement. Les OPC ne sont pas garantis et les fonds distincts le sont en partie à certaines conditions. Leur valeur fluctue souvent à la hausse ou à la baisse, au risque du souscripteur, et leur rendement passé n'est pas indicatif de leur rendement dans l'avenir.

Le taux de rendement sert uniquement à illustrer les effets du taux de croissance composé et ne vise pas à refléter les valeurs futures du fonds d'investissement, ou le rendement d'un placement dans les fonds d'investissement.

iA Groupe financier est une marque de commerce et un autre nom sous lequel l'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. exerce ses activités. iA Gestion de placements est une marque de commerce et un autre nom sous lequel l'Industrielle Alliance Gestion de placements inc. exerce ses activités. iA Gestion de placements et Placements iA Clarington inc. sont des filiales à part entière de iA Groupe financier.

La présente publication contient de l'information qui provient de sociétés qui ne sont pas affiliées à iA Groupe financier (les « Fournisseurs de données »), ce qui inclut, sans s'y limiter, des cotes de crédit, des indices boursiers et des systèmes de classification de sociétés (les « données »). Ces données représentent des marques de commerce ou de services qui appartiennent exclusivement aux Fournisseurs de données, qui se réservent tous les droits. L'utilisation des données provenant de Fournisseurs de données par iA Groupe financier est autorisée sous licence.

Toute information incluse à la présente publication est transmise à titre informatif seulement. iA Groupe financier et les Fournisseurs de données ne donnent aucune garantie et ne font aucune représentation, quelle qu'elle soit, quant aux informations incluses aux présentes, ni ne garantissent leur originalité, leur précision, leur exhaustivité ou leur utilité. iA Groupe financier et les Fournisseurs de données déclinent toute responsabilité à l'égard de ces informations ou des résultats pouvant être obtenus grâce à leur utilisation.

Les fonds d'investissement offerts par iA Groupe financier (les « Fonds ») ne sont parrainés, avalisés, vendus ou promus par aucun Fournisseur de données. Aucun Fournisseur de données ne fait de déclaration sur la pertinence d'investir dans les Fonds, n'offre de garanties ou de conditions à leur égard, ni n'accepte de responsabilité relativement à leur conception, à leur administration et à leur négociation.

Aucun Fournisseur de données n'a participé à la conception, à l'approbation ou à la révision des publications économiques et financières distribuées par iA Groupe financier.

La redistribution et l'utilisation des informations incluses à la présente publication sont interdites sans le consentement écrit préalable de iA Groupe financier et des Fournisseurs de données concernés.

Pour toute mention des indices FTSE : FTSE International Limited (« FTSE ») © FTSE [2018]. FTSE® est une marque de commerce des sociétés du groupe de la Bourse de Londres utilisée par FTSE sous licence. « NAREIT® » est une marque de commerce de la National Association of Real Estate Investments Trusts utilisée par FTSE sous licence. « EPRA® » est une marque de commerce de la European Public Real Estate Association utilisée par FTSE sous licence. « TMX » est une marque de commerce de la TSX inc. utilisée par FTSE sous licence.

NASDAQ®, OMX™, NASDAQ-100® et indice NASDAQ-100® sont des marques de commerce déposées de NASDAQ, Inc. dont l'utilisation par iA Groupe financier a été autorisée sous licence.

Pour toute mention ou utilisation de la classification GICS (Global Industry Classification Standard) (« GICS ») : la classification GICS a été développée par MSCI Inc. (« MSCI ») et Standard & Poor's Financial Services LLC (« S&P ») et son utilisation par iA Groupe financier est autorisée sous licence.

Le Fonds Indiciel international, le Fonds Indiciel mondial tous pays, le Compte Actions mondiales, le Compte Actions européennes et le Compte Actions internationales sont des produits d'investissement qui tentent de répliquer le plus fidèlement possible la performance d'indices appartenant à MSCI. L'utilisation des indices MSCI par iA Groupe financier est autorisée sous licence. Pour plus d'informations à propos des indices MSCI, visitez la page <https://www.msci.com/indexes>.

ON S'INVESTIT, POUR VOUS.

iA Groupe financier est une marque de commerce et un autre nom sous lequel l'**Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.** exerce ses activités.

ia.ca