

## REVENU IMMOBILIER COMMENTAIRE MENSUEL

Le 30 septembre 2020



Depuis le début de 2020, les fiducies de placement immobilier (FPI) ont sous-performé le marché global avec un rendement de -22,4 % pour l'indice TSX REIT au 30 septembre, contre -3,1 % pour l'indice TSX. L'indice des fiducies et l'indice du marché canadien (S&P/TSX) sont tous deux demeurés stables en septembre. Le S&P/TSX est maintenant presque au même niveau qu'au début de l'année. Comme nous le savons, les effets de la pandémie continuent de se répercuter sur les fiducies de placement immobilier, notamment les fiducies résidentielles (appartements), commerciales, de bureau et industrielles (entrepôts). À long terme, nous croyons que certaines classes d'actifs en profiteront plus que d'autres.

Même les FPI d'appartements, qui ont longtemps été considérées comme défensives par les investisseurs, n'ont pas été immunisées. Bien qu'elles aient surperformé l'indice TSX REIT depuis le début de la crise, les fiducies d'appartements se sont montrées plus faibles récemment, en raison de préoccupations concernant l'immigration à court terme et l'intervention gouvernementale. Petit rappel : le gouvernement de l'Ontario a récemment proposé de maintenir les loyers de 2021 au même niveau qu'en 2020, ce qui a été perçu négativement par le marché. Cependant, notez que l'augmentation projetée par le gouvernement en 2021 n'était que de 1,5 %. L'incidence sur le profit des FPI sera donc minime. De plus, les FPI d'appartements canadiens ont généralement des actifs plus abordables que la moyenne du marché et des loyers sous la

moyenne du marché; ils sont donc mieux positionnés pour faire face à la faiblesse économique. En général, si les données fondamentales à long terme demeurent les mêmes, nous entrevoyons une occasion à long terme dans ce secteur et nous avons augmenté notre participation.

L'incidence du télétravail sur les fiducies d'immeubles de bureau reste à définir, mais nous prévoyons déjà qu'elle sera considérable. Cependant, en raison des baux à long terme, le changement se produira de façon graduelle. Il est aussi important de souligner qu'avant la crise, le taux d'inoccupation des immeubles de bureau à Toronto et à Vancouver était déjà sous la moyenne, ce qui devrait aider à soutenir les loyers, même s'il y a un ralentissement de la demande. Nous demeurons tout de même sous-investis dans ce secteur en attendant de mieux connaître l'incidence du télétravail.

Les fiducies commerciales subissent clairement les conséquences de la situation causée par la pandémie. C'est celles-ci qui ont eu le rendement le plus négatif à date et elles n'ont pas encore commencé à récupérer leurs pertes. En cette « deuxième vague », nous croyons que certaines des fiducies commerciales les plus touchées pourraient surperformer à court terme, car nous croyons que la perception des loyers continuera de s'améliorer avec l'arrivée du temps des Fêtes. Nous demeurons toutefois prudents à plus long terme en raison de préoccupations concernant le bénéfice net d'exploitation à long terme et les changements potentiels de comportement des consommateurs. Nous continuons de sous-pondérer ce secteur et nous visons à investir dans des entreprises dont les locataires ont été moins touchés par la pandémie, tels que les épiciers, et dans des fiducies qui détiennent des actifs de meilleure qualité.

Enfin, le secteur des fiducies industrielles est celui qui a obtenu le meilleur rendement depuis le ralentissement causé par la pandémie. Certaines de ces entreprises ont une exposition au commerce électronique, car elles investissent dans des centres d'entreposage et de distribution qui servent à la livraison de ces produits. Le Fonds a une bonne exposition à ce secteur, avec un poids supérieur à l'indice.

Nous avons aussi commencé à constituer une position dans Storage Vault (SVI-STV), la seule entreprise publique d'entreposage libre-service au Canada. Bien que cette classe d'actifs soit plus petite et moins connue qu'aux États-Unis, nous croyons que les données fondamentales sont meilleures et que le secteur est bien positionné pour profiter des dernières tendances, notamment l'augmentation du télétravail et le besoin grandissant d'entreposage à court terme des entreprises. Nous croyons que tout cela augmentera la demande pour l'entreposage libre-service à court terme.

Globalement, nous croyons que le Fonds est bien positionné pour une relance, qui pourrait toutefois être graduelle. Nous croyons également que la situation actuelle nécessite que

nous ciblions des FPI de grande qualité qui ont rejoint le reste de l'industrie, et qu'il y a une occasion d'en ajouter certaines à notre portefeuille à des évaluations très attrayantes sur une base historique.

De plus, nous avons continué de générer des profits dans la portion Actions canadiennes du Fonds, plusieurs titres ayant eu un bon rendement dans les derniers mois. La diversification des actions canadiennes est très importante, car elle permet au Fonds d'ajouter de la valeur et de dépasser l'indice TSX REIT à long terme. C'est d'ailleurs une des raisons principales pour lesquelles le Fonds obtient un meilleur rendement que l'indice REIT depuis le début de l'année.

Au 30 septembre, le rendement brut du Fonds revenu immobilier pour l'année en cours a été 5,8 % plus élevé que celui du TSX REIT. Le taux de distribution annuel du Fonds était de 5 % à la même date, alors que le taux des obligations canadiennes 10 ans était de 0,56 %. Les FPI à rendement distribué sont attrayantes pour les investisseurs qui veulent un revenu, ce qui soutiendra la réévaluation, surtout dans un contexte de taux d'intérêt faibles.

**Rappelons que les FPI sont aussi risquées que le marché des actions global, tel que mesuré par l'écart type, notamment en raison du haut niveau de dettes.** Par conséquent, le Fonds revenu immobilier pourrait vivre un certain niveau de volatilité en cette période de turbulence financière.



**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**