FONDS DE PLACEMENT

REVENU IMMOBILIER

COMMENTAIRE TRIMESTRIEL

Le 31 décembre 2020

En 2020, les fiducies de placement immobilier (FPI) ont sous-performé le marché global avec un rendement de -13 % pour l'indice TSX REIT au 31 décembre, contre un rendement de 5,6 % pour l'indice TSX. L'indice des fiducies et l'indice du marché canadien (S&P/TSX) étaient en décembre de -2,6 % et de 1,7 % respectivement, ce qui faisait suite à un mois de novembre fort (18 % et 11 %) où les résultats, meilleurs que prévu, des essais du vaccin de la COVID-19 ont été annoncés. Bien que la distribution des vaccins ait été jusqu'à présent plus lente que prévu, nous prévoyons que le rythme des vaccinations s'améliorera tout au long de 2021, alors que nous nous dirigeons vers une réouverture complète. Cela étant dit, nous pensons que la pandémie aura des répercussions à plus long terme sur tous les secteurs des fiducies de placement immobilier, y compris les fiducies résidentielles (appartements), commerciales (magasins et boutiques), de bureau et industrielles (entrepôts). À plus long terme, nous pensons que certaines catégories d'actifs continueront à en bénéficier plus que d'autres.

Même les fiducies de placement immobilier résidentielles, longtemps considérées comme défensives par les investisseurs, n'ont pas été épargnées. Bien qu'elles aient surpassé l'indice TSX REIT depuis le début de la crise COVID, les FPI résidentielles ont sous-performé à la fin de l'été, principalement en raison des préoccupations liées à la baisse de l'immigration à court terme et à l'intervention du gouvernement. Les FPI résidentielles canadiennes ont généralement des actifs plus abordables que la moyenne du marché, avec des loyers inférieurs à la moyenne du marché, et sont donc mieux positionnées pour résister à la faiblesse économique continue. Le gouvernement canadien a également annoncé récemment ses objectifs en matière d'immigration nettement plus élevés au cours des trois prochaines années, avec pour objectif d'accueillir 401 000 résidents permanents en 2021, 411 000 en 2022 et 421 000 en 2023 contre un objectif antérieur de 351 000 et de 361 000 (n.d. pour 2023).

Ces objectifs nettement plus élevés nous rassurent à l'idée que toute pause dans l'immigration à court terme ne signalerait pas un changement structurel, mais plutôt un problème de calendrier à mesure que nous traversons la pandémie. À notre avis, l'immigration est de loin le plus important générateur de valeur à long terme pour les FPI résidentielles. Malgré la récente volatilité, les FPI résidentielles ont surpassé les résultats avant et après les nouvelles positives des essais de vaccins. Elles ont généralement des actifs plus abordables que la moyenne du marché, avec des loyers inférieurs à la moyenne, et sont donc mieux placées pour résister à la faiblesse économique persistante. Étant donné que les données fondamentales à long terme demeurent les mêmes, nous entrevoyons une opportunité à long terme dans ce secteur et nous avons augmenté notre participation tout au long de la crise.

L'incidence du télétravail sur les fiducies d'immeubles de bureau reste à définir, mais on peut déjà dire qu'il sera important. Compte tenu de la période de télétravail qui est beaucoup plus longue que prévu, il est intéressant de constater que le sentiment des propriétaires et des locataires est de plus en plus négatif depuis le début de la pandémie. Malgré une meilleure visibilité pour la distribution des vaccins, nous pensons que le débat sur le télétravail est là pour rester dans les prochaines années, car les entreprises et les employés continueront à expérimenter différents modèles de travail hybride, ce qui, selon nous, pourrait entraîner une plus grande volatilité des actions des fiducies d'immeubles. Il faudra cependant un certain temps pour que les choses se mettent en place en raison de la nature à long terme des baux. Néanmoins, nous demeurons sous-investis dans ce secteur, car nous pensons que le débat sur les répercussions à long terme du télétravail va se poursuivre.

Les fiducies commerciales subissent clairement les conséquences de la situation causée par la pandémie. Ce sont elles qui ont eu le rendement le plus négatif jusqu'à présent, mais elles ont récemment commencé à se rétablir. Auparavant, nous avions estimé que certaines des FPI commerciales les plus touchées pourraient surperformer à court terme, car nous pensions que la perception des loyers s'améliorerait après le confinement et que le quatrième trimestre serait

iA Groupe financier

n°1 en ventes nettes de fonds distincts au Canada depuis 2016

iA Gestion de placements

un test réel concernant les ventes des locataires. Cependant, avec les récentes fermetures gouvernementales imposées dans certaines régions du pays en raison de la « deuxième vague », cette tendance s'inverse plus tôt que prévu. Mais étant donné que les nouvelles positives des essais de vaccins ont été publiées à peu près au même moment, notre hypothèse selon laquelle les FPI commerciales seraient plus performantes à l'approche du congé des Fêtes s'est largement vérifiée.

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. Une fois de plus, nous continuons de sous-pondérer ce secteur et nous visons des investissements dans des sociétés dont les locataires n'ont été que légèrement touchés par la pandémie, telle que les épiceries, et dans des fiducies qui détiennent des actifs de meilleure qualité. Par exemple, l'une des FPI commerciales que nous surpondérons est la CT REIT (TSX : CRT.UN), qui a récemment déclaré avoir perçu environ 99 % des loyers. Ce chiffre s'explique par le fait que Canadian Tire, qui enregistre des records en termes de vente et de productivité de ses magasins, représente environ 91,5 % de l'ensemble de ses loyers. Tout au long de la pandémie, nous avons également ajouté de manière sélective certaines fiducies de placement immobilier diversifiées à la place de fiducies commerciales, comme AX.un, qui se négociait parfois en dessous des évaluations des fiducies commerciales, malgré une meilleure perception des loyers et des fondamentaux à long terme en raison de son exposition importante à l'immobilier industriel.

Enfin, le secteur des fiducies industrielles est celui qui a obtenu le meilleur rendement depuis le ralentissement causé par la pandémie. Certaines entreprises utilisent le commerce électronique, car elles investissent dans les centres d'entrepôt et de distribution nécessaires à la livraison de ces biens. Le Fonds a une bonne exposition à ce secteur, avec une pondération supérieure à l'indice. Avec la surperformance, nous avons commencé à prendre un peu de profit dans ce sous-secteur, mais nous demeurons surpondérés.

Dans l'ensemble, cela nous amène à penser que le Fonds est bien positionné pour une relance éventuelle. 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.

Nous avons continué à générer des profits dans la portion Actions canadiennes du Fonds, plusieurs titres ayant eu un bon rendement au cours des 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 l'une des raisons majeures pour lesquelles le Fonds obtient un meilleur rendement que l'indice REIT depuis le début de l'année.

Au 31 décembre, le rendement brut du Fonds revenu immobilier pour l'année en cours a été de 5,5 % plus élevé que celui du TSX REIT. Le taux de distribution annuel du Fonds était de 4,5 % à la même date, alors que le taux des obligations canadiennes 10 ans était de 0,68 %. 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®, OMXTM, 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.