

REVENU IMMOBILIER COMMENTAIRE MENSUEL

Le 31 août 2020



Jusqu'à présent en 2020, les fiducies de placement immobilier (REITs) continuent de sous-performer le marché en général avec un rendement de -21,7 % pour l'indice TSX REIT au 31 août, comparé à un rendement de -1,05 % pour l'indice TSX. L'indice des fiducies est resté stable au mois d'août tandis que celui du marché canadien (S&P/TSX) a continué sa progression et il est maintenant presque revenu à son niveau du début de l'année. Comme nous le savons, les effets de la pandémie sont encore bien présents et parmi les principaux secteurs des fiducies immobilières, c.-à-d. les fiducies résidentielles (appartements), de détail (magasins et boutiques), d'immeubles à bureaux et industriels (entrepôts); certains continuent de souffrir de la situation.

Par exemple, les fiducies de placement immobilier résidentiel suscitent encore beaucoup d'inquiétude. Les investisseurs craignent que ces dernières subissent des retards de paiement de loyer d'une proportion de leurs locataires. Jusqu'à présent, les paiements de loyer se sont maintenus à des niveaux supérieurs à ceux prévus et se situent près des niveaux habituels, entre autres en raison des programmes d'aide gouvernementaux. Le fait que le gouvernement de l'Ontario propose de garder les loyers au même niveau en 2021 qu'en 2020 est venu ajouter à la perception négative du marché. Il est à noter toutefois que l'augmentation prévue

par le gouvernement en 2021 n'était que de 1,5 %. L'impact sur les bénéficiaires des fiducies immobilières sera donc minime. En général, nous percevons la situation dans ce secteur comme une opportunité à long terme et nous avons ajouté à nos positions actuelles.

L'impact du travail à la maison sur les fiducies immobilières de bureaux demeure à définir, mais on peut déjà prévoir qu'il ne sera pas négligeable. Il va toutefois prendre un certain temps à se mettre en place en raison de la nature à long terme des 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 de soutenir les loyers, même face au ralentissement de la demande. Nous demeurons tout de même sous-investis dans ce secteur en attente de détails sur l'impact du travail à la maison.

Les fiducies de commerce de détail souffrent clairement de la situation actuelle liée à la pandémie. En termes de performance, c'est le sous-secteur des fiducies immobilières qui a le plus souffert jusqu'à présent et il n'a d'ailleurs pas vraiment amorcé de reprise boursière. Nous partageons les craintes du marché face à ce secteur. Encore une fois, dans le Fonds, nous sommes significativement sous-pondérés dans ce secteur et nous visons des investissements dans les sociétés avec des locataires peu affectés par la pandémie, comme les épiciers, ainsi que dans les fiducies ayant investi dans les actifs de meilleure qualité.

Finalement, le secteur des fiducies immobilières dites industrielles est le secteur qui a le mieux performé depuis la baisse provoquée par la pandémie. Certaines de ces sociétés sont exposées au commerce électronique, puisqu'elles investissent dans les centres d'entreposage et de distribution nécessaires à la livraison de ces biens. Le Fonds est très bien exposé à ce secteur, avec un poids supérieur à celui de l'indice.

Ainsi, nous pensons que le Fonds est bien positionné pour une éventuelle reprise, qui pourrait cependant être graduelle. Nous pensons aussi que la situation actuelle commande de mettre l'accent sur la sélection des fiducies immobilières de grande qualité qui ont baissé comme le reste du marché et qu'il est actuellement possible d'ajouter au portefeuille à des évaluations très intéressantes sur une base historique.

Aussi, nous avons continué de prendre des profits dans la portion actions canadiennes du Fonds, puisque plusieurs des noms ont très bien fait au cours des derniers mois. Cette diversification en actions canadiennes est très importante pour permettre au Fonds d'ajouter de la valeur et de dépasser l'indice TSX REIT sur le long terme. Elle est d'ailleurs une raison importante de la meilleure performance du Fonds par rapport à l'indice TSX REIT depuis le début de l'année.

Au 31 août, le Fonds Revenu immobilier obtenait un rendement année à date de 5,3 % supérieur au rendement du TSX REIT, sur base de rendement brut. Le taux de distribution annuel du Fonds s'élevait à 5,0 % à la même date et le taux des obligations canadiennes 10 ans à 0,53 %. Les rendements en distribution des fiducies immobilières s'avèrent attrayants pour les investisseurs qui recherchent du revenu, ce qui soutiendra une éventuelle réévaluation, surtout dans un environnement où les taux d'intérêt sont si bas.

Nous devons nous rappeler que les fiducies immobilières sont aussi risquées que le marché des actions dans son ensemble, comme mesuré par l'écart-type, en raison, entre autres, de leur niveau d'endettement élevé.

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