

Fonds de biens immobiliers Investors

Le Fonds de biens immobiliers Investors est unique parmi les fonds communs de placement canadiens en raison du fait qu'il est directement propriétaire de biens immobiliers commerciaux. Afin de jeter un éclairage sur le rendement et les perspectives du Fonds, nous avons réalisé l'entrevue suivante avec **Graham Zakaluk**, vice-président et gestionnaire de portefeuille du Fonds.



Q | **Pouvez-vous expliquer les facteurs qui déterminent l'évaluation des immeubles commerciaux?**

R | Le Fonds de biens immobiliers Investors achète des immeubles commerciaux à des fins de placement. Le rendement total de ses immeubles dépend de leurs revenus locatifs et des variations de leur valeur marchande. La valeur des propriétés est déterminée au moins une fois par année par un évaluateur indépendant. Elle dépend de la conjoncture

économique générale, des marchés immobiliers locaux, de la santé et de la stabilité financière des entreprises des locataires, de l'offre et de la demande de locaux à louer, de la concurrence exercée par d'autres locaux inoccupés et des taux d'intérêt. Le rendement des revenus locatifs est évalué comme celui du rendement d'autres valeurs mobilières. À l'instar du rendement d'une obligation, plus le prix payé est élevé, plus le rendement est faible. Les immeubles de premier ordre se vendent à haut prix de sorte que leur rendement est plus faible.

Q | Pourquoi le rendement du Fonds est-il en baisse depuis plusieurs années?

R | Dans de nombreuses régions du pays, la valeur des immeubles commerciaux a été frappée par la baisse des revenus locatifs causée par les difficultés auxquelles est confrontée l'économie. De plus, les immeubles de premier ordre, surtout à Toronto et à Vancouver, sont en très forte demande et peu nombreux. Comme le Fonds s'emploie à rehausser la qualité de son portefeuille immobilier, il est obligé de payer des prix plus élevés, ce qui pèse sur le rendement. La faiblesse actuelle des taux d'intérêt n'aide pas non plus, car environ 30 % de l'actif est habituellement investi dans des titres de créance à court terme.

L'an dernier, le rendement du Fonds a été quasiment nul, surtout en raison des difficultés rencontrées par certains de ses immeubles en Alberta, là où se trouve 30 % de son portefeuille immobilier. Environ 10 % de notre actif est déployé sur des immeubles de bureaux de Calgary, où les valeurs marchandes ont été mises à mal par le recul des tarifs de location découlant des difficultés de l'industrie pétrolière dans cette province. Nos propriétés commerciales et industrielles situées en Alberta, incluant nos propriétés à Edmonton, semblent en meilleure posture que nos immeubles de bureaux.

Q | Le Fonds est-il présent dans les régions où l'immobilier commercial se porte bien?

R | Le Fonds est présent dans toutes les grandes villes canadiennes. Si l'immobilier commercial se porte plutôt bien à Vancouver et dans la région du Grand Toronto, on ne peut pas en dire autant d'autres villes, ce qui atteste la croissance plutôt molle de l'économie canadienne. Les propriétés du Fonds en Colombie-Britannique continuent d'afficher une forte plus-value et leurs taux d'occupation et de revenus locatifs sont stables. Dans le Grand Toronto, nos propriétés sont concentrées dans les banlieues, là où le marché n'a pas aussi bien performé que dans les secteurs situés près ou dans le centre-ville de Toronto.

Nous continuons d'étudier toutes les possibilités de rehausser la qualité globale des propriétés du Fonds dans tous les marchés, mais la difficulté à Toronto et à Vancouver tient au fait que les immeubles mis sur le marché sont rares et quand ils le sont, ils attirent des offres d'achat élevées qui pèsent sur les

rendements. Les batailles d'offres peuvent pousser les prix à des niveaux tels que nos porteurs de parts n'y trouvent plus leur compte.

Q | Est-il juste de comparer le rendement du Fonds à celui du marché immobilier résidentiel?

R | L'emplacement de la propriété est un élément important dans les deux cas, mais les similitudes s'arrêtent habituellement là. L'immobilier commercial est axé sur les entreprises; les immeubles sont loués par des entreprises dans le but de réaliser des objectifs d'affaires précis. Le rendement total comprend les loyers payés et les variations de la valeur marchande.

Quant à l'immobilier résidentiel, il vise à répondre aux désirs et aux besoins des propriétaires et sert surtout d'habitation familiale. L'évaluation d'une propriété résidentielle n'est pas aussi évidente, car des éléments émotionnels ont souvent une incidence sur le prix d'achat.

Q | Les liquidités du Fonds étaient passablement élevées dans le passé. Existe-t-il des plans pour les réduire?

R | Le Fonds gère prudemment ses placements à court terme afin d'assurer la liquidité des parts des clients, de financer ses acquisitions et de profiter des occasions d'aménagement de biens immobiliers quand elles se présentent. Il est nécessaire de maintenir un niveau de liquidités élevé en raison du caractère peu liquide des placements immobiliers. On n'a qu'à penser à ce qui s'est passé en 2008; les prix des immeubles ont alors été soumis à de vives tensions, pourtant, jamais il n'a été question de suspendre les rachats de parts. Nous avons récemment déployé une part importante de nos liquidités, de sorte que la part de l'actif du Fonds consacré à l'immobilier atteint maintenant près de 78 %, son niveau le plus élevé depuis fort longtemps.

Q | À quoi faut-il s'attendre de ce Fonds dans le futur?

R | Nous poursuivons nos efforts afin d'améliorer la qualité du portefeuille du Fonds. Aussi, les revenus locatifs du Fonds devraient demeurer stables l'an prochain, car nous sommes en train de finaliser l'achat de plusieurs propriétés. Autre point positif,

le taux d'occupation de nos propriétés, qui s'établit à 94 %. Bien que ce taux soit déjà élevé, nous aimerions faire mieux. À cette fin, nous avons élaboré des plans d'action ciblés pour retenir les locataires existants, en recruter de nouveaux et augmenter les tarifs de location.

La rareté des immeubles de qualité nous a incités, il y a de cela quelques années, à nous lancer dans la construction de nos propres immeubles, ce qui implique l'achat de terrains dans des emplacements de premier ordre et l'embauche de promoteurs immobiliers pour construire les structures. Présentement, 2,6 % de l'actif total du Fonds est affecté à l'aménagement de biens immobiliers.

La valeur de l'immobilier commercial est tributaire de nombreux facteurs impondérables. Ce que nous savons cependant, c'est que si le taux d'occupation d'une propriété, ses loyers et les conditions économiques locales restent les mêmes ou s'améliorent, alors la valeur marchande de la propriété restera la même ou augmentera. Notre portefeuille est bien diversifié au plan géographique et selon le type de propriété, ce qui contribue à le mettre à l'abri des changements que pourrait subir un secteur d'activité ou une région précise du pays. Les clients du Fonds qui ont une perspective à long terme cueilleront les fruits d'un placement direct dans l'immobilier tant du point de vue de la répartition de l'actif que du rapport risque/rendement.

Q | Quels sont les principaux avantages d'un placement dans ce Fonds?

R | D'abord, le Fonds offre une possibilité unique d'investir dans des édifices de bureaux, des centres commerciaux et des immeubles industriels par l'intermédiaire d'une structure de fonds communs de placement. Le Fonds ajoute aussi un élément de stabilité à un portefeuille. Les investisseurs comparent souvent le Fonds aux fiducies de placement immobilier (FPI) négociées en bourse. Bien que ces dernières offrent la possibilité de rendements plus élevés, elles affichent en revanche une volatilité plus grande. Ce Fonds convient donc parfaitement aux épargnants qui recherchent une forte stabilité du capital et un niveau de revenu stable.

En conclusion

En matière d'immobilier, il n'est pas inhabituel de voir des baisses de rendement. Compte tenu des difficultés économiques vécues dans certaines régions du pays, il n'est pas impossible que les tarifs de location et la valeur de certains immeubles subissent de nouveaux reculs. Dans un tel contexte, il est important de rappeler aux clients de rester patients, car le cycle peut s'inverser à tout moment.

En raison de ces incertitudes associées à l'immobilier commercial, nous recommandons aux clients de ne pas investir plus de 10 % de leur actif dans le Fonds.

Le présent commentaire est publié par le Groupe Investors. Il reflète les vues de nos gestionnaires de portefeuille et est offert à titre d'information générale seulement. Il ne vise pas à prodiguer des conseils de placement ni à faire la promotion d'un placement donné. Il se peut que le Groupe Investors ou ses fonds de placement, ou encore les portefeuilles gérés par nos conseillers externes, détiennent certains des titres mentionnés dans ce texte. Aucun effort n'a été ménagé pour assurer l'exactitude de l'information contenue dans ce commentaire à la date de publication. Toutefois, le Groupe Investors ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de cette information et décline toute responsabilité relativement à toute perte découlant de cette information. Produits et services de placement offerts par Services Financiers Groupe Investors Inc. (au Québec, cabinet de services financiers) et par Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. (au Québec, cabinet en planification financière). Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. est membre du Fonds canadien de protection des épargnants. Tout investissement dans un fonds de placement peut donner lieu à des commissions ainsi qu'à des frais. Vous êtes prié de lire le prospectus avant d'investir. Les fonds de placement ne sont pas des placements garantis, les valeurs fluctuent régulièrement et le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. © Groupe Investors Inc. 2017 (02/2017)