

DÉCHIFFRER LES PLACEMENTS

STRATÉGIES ET PERSPECTIVES SUR L'INVESTISSEMENT

Deux des principaux moyens de participer au marché immobilier mondial sont les investissements immobiliers directs et les fiducies de placement immobilier (FPI) cotées en bourse. Benefits Canada a demandé à Tracey Luke, directrice principale et gestionnaire de portefeuille, et à Darin Turner, directeur général et gestionnaire de portefeuille, qui travaillent tous deux pour Invesco Real Estate, de discuter des facteurs que les promoteurs de régime peuvent prendre en compte pour déterminer la part allouée à chaque type d'actif.

POURQUOI LES PROMOTEURS DE RÉGIME DEVRAIENT-ILS ADOPTER UNE PERSPECTIVE MONDIALE DANS LE DOMAINE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER?

TL : Le marché canadien représente de 2 % à 3 % du marché immobilier mondial et est fortement concentré dans deux secteurs : le commerce de détail et les immeubles de bureaux. En se tournant vers l'étranger, on obtient l'accès à des possibilités de grande qualité dans tous les secteurs [notamment les immeubles d'habitation, les bâtiments industriels et l'immobilier spécialisé]. De plus, les placements à l'étranger ont une faible corrélation avec le marché immobilier canadien et sont également orientés vers le revenu sur le marché immobilier intérieur. Par conséquent, ils accentuent la diversification et peuvent contribuer à réduire la volatilité au sein d'un portefeuille.

DT : En ce qui concerne les titres cotés en bourse, les placements immobiliers ont pour but de participer à la dynamique de l'offre et de la demande sur le marché local, qui diffère d'un pays à un autre. Une perspective mondiale permet au promoteur de régime d'élargir ses possibilités de placement. En outre, c'est la croissance économique qui détermine

les bases du secteur immobilier. Or, nous croyons que, à long terme, le taux de croissance sera plus élevé sur d'autres marchés, comme les marchés émergents, qu'aux États-Unis, si bien qu'il est logique de tenir compte de ces possibilités lorsqu'on répartit l'actif d'un portefeuille.

QUELS SONT LES AVANTAGES ET LES RISQUES ASSOCIÉS À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT MONDIAL?

TL : En plus de sa faible corrélation avec l'investissement immobilier direct au Canada, l'investissement immobilier direct mondial est traditionnellement peu corrélé avec les actions et présente une corrélation négative avec les obligations, si bien qu'il peut, encore une fois, aider à accroître la diversification et à réduire la volatilité [du portefeuille]. Cela dit, pour être fructueux, l'investissement immobilier direct exige une gestion et une expertise locales, ce qui peut rebuter un régime canadien dont le siège social se trouve à 5 000 milles d'un marché immobilier étranger. Les nuances juridiques, les fluctuations du change et l'impôt peuvent tous influencer sur les rendements. Pour atténuer ces risques, la majorité des régimes ont recours à des consultants ou s'associent à des sociétés de gestion d'actifs qui conjuguent envergure mondiale et exécution locale.

OÙ TROUVE-T-ON LES MEILLEURES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT MONDIAL, SELON VOUS?

TL : De la fin de 2010 à 2015, nous avons surpondéré les États-Unis, mais nous favorisons maintenant une position neutre dans l'ensemble des régions. Nous avons observé une convergence des rendements, mais également, dans chaque région, un risque élevé sur le plan politique et en ce qui concerne les marchés financiers; par conséquent, nous ne voyons pas l'intérêt de miser fortement sur une région en particulier. Actuellement, plutôt que d'adopter une perspective macroéconomique, nous préférons nous fier à une analyse ascendante des marchés et des secteurs dans chaque région pour déterminer les meilleures occasions.

EST-CE QUE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT MONDIAL EST ACCESSIBLE AUX RÉGIMES DE PETITE TAILLE?

TL : Même il y a cinq ans, les investisseurs directs dans l'immobilier ne pouvaient pas obtenir une participation de base au marché mondial à l'aide d'un seul placement. Aujourd'hui, un plus grand nombre d'intervenants permettent d'acquérir une participation de base au marché mondial, ce qui rend l'investissement immobilier direct mondial plus accessible aux petits régimes qui ne possèdent pas le personnel voulu pour évaluer les gestionnaires dans chaque région ou le capital requis pour investir dix millions de dollars par région. Il est maintenant possible de confier cinq millions de dollars à un petit groupe de bons gestionnaires mondiaux et d'obtenir un investissement direct diversifié dans le secteur immobilier mondial.

QUELS SONT LES AVANTAGES ET LES RISQUES ASSOCIÉS AUX FPI MONDIALES?

DT : Comparativement à l'investissement immobilier direct, les FPI offrent une plus grande liquidité et une diversification immédiate. Étant donné qu'il est possible de modifier le portefeuille en relativement peu de temps, un mandat coté en bourse peut être géré de manière plus tactique, en fonction des occasions qui se présentent à l'échelle du globe. Toutefois, les placements immobiliers cotés ont généralement une corrélation plus élevée avec l'ensemble du marché boursier ainsi qu'une volatilité plus forte. À la fin de la journée, que vous favorisiez l'investissement direct ou les titres immobiliers cotés, n'oubliez pas que vous investissez dans des flux de trésorerie contractuels qui génèrent un revenu et peuvent bonifier votre rendement global.

QUELLE PLACE LES INFRASTRUCTURES OCCUPENT-ELLES DANS LE GROUPE DES ACTIFS RÉELS?

DT : Ce dont la plupart des gens ne sont pas conscients, c'est que les

infrastructures jouent déjà un rôle sur le marché américain des FPI. Au sein de l'indice des FPI toutes actions FTSE NAREIT, les infrastructures représentent maintenant le secteur le plus important des FPI. Du point de vue d'un portefeuille d'actifs réels, les infrastructures possèdent une capitalisation boursière supérieure à celle des placements immobiliers cotés. Elles constituent donc un type de placement plus liquide qui peut offrir des conditions fondamentales très différentes de celles des secteurs immobiliers traditionnels. Selon nous, les infrastructures devraient jouer un rôle aussi important que l'immobilier dans un portefeuille d'actifs réels.

QUELLES TENDANCES OBSERVEZ-VOUS PARMI LES PLACEMENTS INSTITUTIONNELS DANS LES FPI?

DT : Les infrastructures privées, qui forment depuis un certain temps une catégorie d'actif reconnue au Canada, suscitent maintenant un grand intérêt auprès des investisseurs institutionnels à l'échelle mondiale. Du côté de l'immobilier, on commence à observer

une perte de faveur des FPI américaines, parce que le profil de la croissance mondiale s'approche de celui des États-Unis. À titre d'exemple, l'immobilier en Chine et à Hong Kong a obtenu de bons résultats en 2017, parce que la stabilisation de la Chine a eu une incidence directe sur les bases économiques des propriétés individuelles.

QU'EST-CE QUE LES PROMOTEURS DE RÉGIME DEVRAIENT RECHERCHER DANS UN PARTENAIRE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER MONDIAL?

DT : D'abord et avant tout, recherchez un partenaire immobilier qui possède une expertise du marché local. Lorsqu'on y réfléchit, ce qui détermine les bases du secteur immobilier, c'est l'offre et la demande sur le marché local, c'est-à-dire exactement les mêmes facteurs que ceux de la croissance économique. Vous avez besoin de quelqu'un qui comprend cette dynamique et qui peut prendre des décisions de placement éclairées.

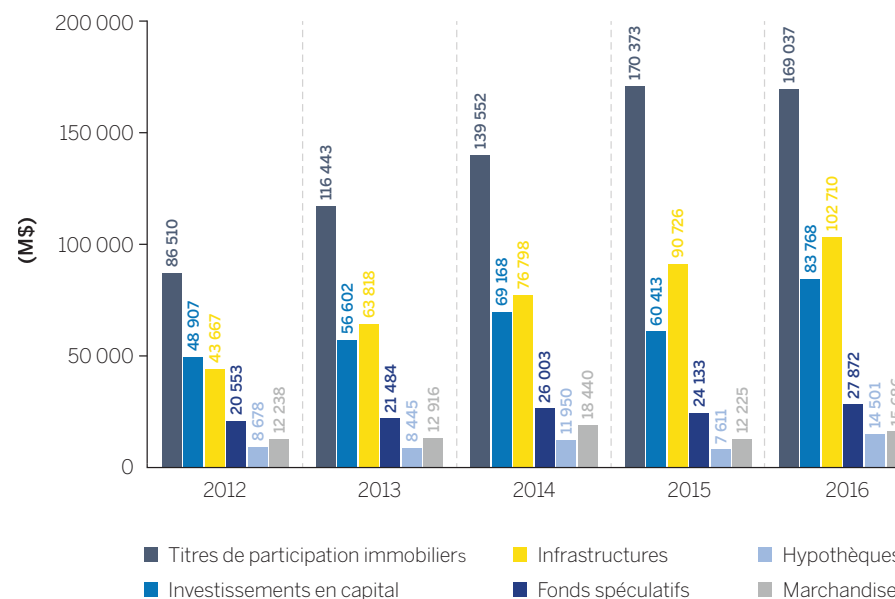


TRACEY LUKE
DIRECTRICE PRINCIPALE ET
GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE,
INVESCO REAL ESTATE



DARIN TURNER
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET
GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE,
INVESCO REAL ESTATE

RÉPARTITION DES PRODUITS NON TRADITIONNELS D'UNE ANNÉE À L'AUTRE



VARIATIONS DANS LA DÉTENTION D'ACTIFS

2016 par opp. à 2015	2016 par opp. à 2012
-0,8 %	95,4 %
38,7 %	71,3 %
13,2 %	135,2 %
15,5 %	35,6 %
90,5 %	67,1 %
28,3 %	28,2 %



Les données contenues dans cet article sont fondées sur les 1 000 principaux régimes de retraite qui ont fourni leur profil et dont l'exercice comptable a pris fin le 31 décembre 2016; elles ont été recueillies entre le 1er mars 2017 et le 30 septembre 2017 (et les cinq années précédentes) par l'intermédiaire de la base de données du Canadian Institutional Investment Network (CIIN).

Les opinions des collaborateurs étaient valables le 21 septembre 2017 et peuvent avoir changé depuis la date indiquée. Ces opinions peuvent différer de celles d'Invesco. Les placements dans des instruments liés à l'immobilier peuvent être soumis à des facteurs économiques, juridiques, culturels, environnementaux, réglementaires ou technologiques influant sur la valeur des propriétés, les loyers ou les taux d'occupation. Les sociétés immobilières, y compris les FPI (fiducies de placements immobiliers) ou les structures semblables, ont généralement une petite ou moyenne capitalisation boursière et leurs actions peuvent être plus volatiles et moins liquides. La valeur des placements dans les sociétés liées à l'immobilier peut dépendre de la compétence de la direction, de la capacité à rembourser les prêts, de l'utilisation d'un effet de levier ou d'engagements financiers connexes, de la souscription d'une assurance adéquate ou de facteurs environnementaux.

Invesco et toutes les marques de commerce afférentes sont des marques de commerce d'Invesco Holding Company Limited utilisées sous licence. © Invesco Canada Ltée, 2017. Tous droits réservés. À l'usage des investisseurs institutionnels canadiens seulement. Diffusion interdite.