

Le point sur les placements

Novembre 2012



19.88	37.52	17.12	+0.75	1.81%
38.75	17.02	42.15	+0.13	0.48%
17.47	40.86	27.09	+0.46	2.09%
42.45	26.07	22.47	-1.26	-5.12%
27.15	21.71	23.37	+12.51	3.30%
22.89	22.74	391.66	+0.74	0.78%
23.97	377.43	95.61	+0.42	1.69%
391.70	99.96	25.22	+0.30	1.22%
95.67	24.74	24.82		
26.32	24.35			
24.89				

Les SPI : Un placement à découvrir

Devant les creux historiques des rendements des titres à revenu fixe et le spectre de l'inflation, les investisseurs recherchant un revenu de placement envisagent des solutions de rechange. Les rendements relatifs attrayants et les rentrées de fonds régulières des sociétés de placement immobilier (SPI) (aussi appelées fiducies de placement immobilier ou FPI) rendent ces dernières attrayantes pour de nombreux investisseurs qui désirent accroître le rendement de leur portefeuille. Au cours des 18 derniers mois, les SPI ont profité d'importants apports de fonds, les investisseurs avides de rendement ayant été attirés par leurs distributions robustes et régulières.

Qu'est-ce qu'une SPI?

La SPI est un portefeuille de biens immobiliers gérés par des sociétés de placement. Le niveau de distribution des SPI découle de leur structure de fiducie, qui les exempte d'impôt. En échange de cette exonération fiscale, les SPI sont tenues de verser 90 % de leurs profits sous forme de distributions aux porteurs de parts, qui, eux, doivent payer de l'impôt sur ces sommes. Les SPI ont bien évolué depuis leur mise en marché aux États-Unis dans les années 1960 et leur arrivée au Canada en 1993. Les investisseurs ont aujourd'hui accès à toute une gamme de SPI spécialisées dans divers types d'immeubles : résidentiels, de commerce de détail, de bureaux ou industriels, de soins de santé, de stockage en libre-service et d'hôtels ou centres de villégiature.

Les SPI suscitant un intérêt croissant, Gestion de Placements TD (GPTD) a cru bon de présenter ce qu'elle considère comme les principaux avantages et risques associés à ces instruments de placement.

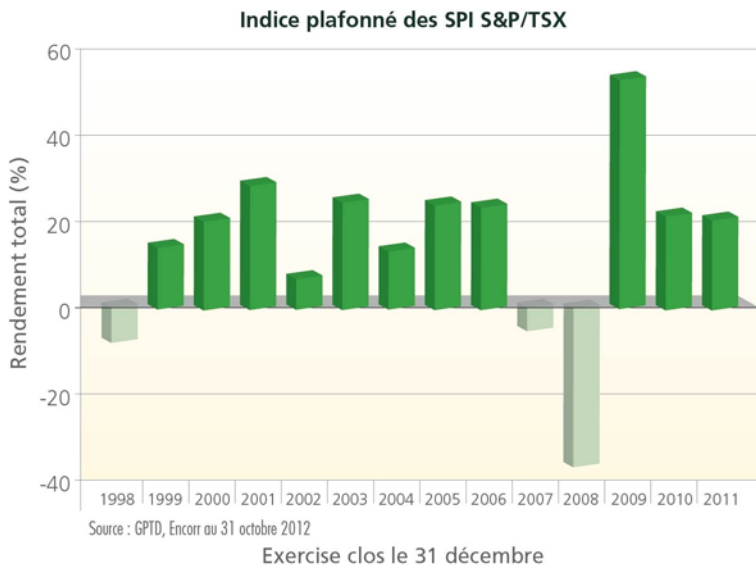
Avantages

Moyen simple d'investir dans l'immobilier

Les SPI sont un moyen simple et accessible d'investir dans l'immobilier sans contracter de prêt hypothécaire. Plutôt que d'acheter et d'entretenir une propriété, on peut se tourner vers les SPI pour investir dans le secteur immobilier. Les SPI procurent aussi beaucoup plus de liquidités qu'un bien immobilier. Comme la plupart des SPI se négocient sur le marché boursier, elles sont faciles à vendre. Nul besoin de trouver l'acheteur idéal ni de passer par un long processus de vente. De plus, le vaste choix de SPI permet aux investisseurs d'accéder à des segments du marché qui leur seraient, dans la plupart des cas, inaccessibles. Par exemple, peu de gens sont en mesure d'acheter un centre de villégiature; toutefois, les investisseurs intéressés par ce créneau peuvent acquérir des parts d'une SPI se spécialisant dans les hôtels et les centres de villégiature.

Rendement supérieur intéressant

Les SPI ont enregistré d'excellents rendements, dans l'ensemble, sur une longue période, malgré des replis occasionnels. Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessus qui présente le rendement total annuel depuis 1998, elles approchent la limite supérieure de leur fourchette de négociation.



Une appréciation du capital demeure néanmoins possible si les loyers montent ou si les entreprises parviennent à refinancer leur dette à faible taux. Cependant, beaucoup considèrent aujourd'hui la SPI comme un produit sur écart, les investisseurs l'achetant pour profiter de son rendement supérieur plutôt que dans une optique de croissance du capital. Bien que le rendement des SPI ait fléchi par suite du récent engouement à leur égard, elles demeurent intéressantes par rapport aux autres placements. En effet, le rendement de l'indice plafonné S&P/TSX des SPI frise actuellement les 5 %, tandis que celui de l'indice MSCI U.S. REIT excède 3,5 %. Le rendement des deux indices dépasse celui des titres à revenu fixe (1,78 % pour les obligations du gouvernement du Canada à 10 ans et 1,70 % pour les bons du Trésor américain à 10 ans) ainsi que le rendement en dividendes de l'indice composé S&P/TSX et de l'indice S&P 500 (2,9 % et 2,1 % respectivement)¹

Moyen de profiter du redressement de l'économie américaine

Un certain nombre de SPI canadiennes comprennent aussi des placements américains. Les avantages qui pourraient découler du redressement de l'économie américaine méritent donc notre attention. Malgré les défis macroéconomiques de l'heure, les bénéfices des sociétés continuent de croître, ce qui soutient les prix de l'immobilier et favorise le versement régulier des loyers et des paiements hypothécaires. De plus, le taux

de chômage s'améliore lentement aux États-Unis : il s'établit aujourd'hui à 7,8 % alors qu'il atteignait 10 % en 2009. Le redressement du marché de l'emploi stimule en général le secteur de l'habitation et, de fait, ce secteur malmené des États-Unis semble en voie de se sortir de l'ornière. Les ventes de maisons et leur prix de revente, la demande de nouvelles maisons ainsi que les mises en chantier ont progressé cette année. De plus, les saisies immobilières continuent de diminuer à l'échelle nationale, ce qui réduit le risque de correction négative importante du marché immobilier.

Risques

Sensibilité aux hausses de taux d'intérêt

Bien sûr, il faut aussi tenir compte des risques associés aux SPI. Comme les obligations, les SPI procurent un revenu régulier. Toutefois, les obligations sont assorties d'échéances – vous prêtez une somme pour un laps de temps déterminé et, à l'expiration de cette période, vous pouvez réinvestir cet argent comme bon vous semble. Les SPI, en revanche, n'ont pas d'échéance, ce qui les rend beaucoup plus vulnérables aux hausses de taux d'intérêt.

Vulnérabilité aux risques macroéconomiques

Comme pour d'autres placements, les SPI sont exposées aux risques macroéconomiques, à savoir, notamment, la crise des dettes qui persiste en Europe, le précipice budgétaire aux États-Unis et le ralentissement de la croissance de l'économie chinoise. Individuellement ou ensemble, ces risques pourraient nuire à la croissance économique en Amérique du Nord et rendre volatils les prix des SPI.

Trouver des biens immobiliers rentables au Canada pourrait se révéler difficile

L'important apport de fonds dans les SPI canadiennes ces derniers temps a permis aux SPI d'acquérir de nouveaux biens immobiliers. Ces placements ont contribué à augmenter la valeur du marché immobilier canadien. Les sociétés risquent donc d'avoir de la difficulté, dorénavant, à trouver des biens immobiliers rentables à prix raisonnable.

Diminution de la demande pour les biens de location

Aux États-Unis, les taux de location ont atteint des sommets historiques et les taux d'inoccupation, des creux historiques, ce qui est favorable aux SPI. Cependant, le taux d'accession à la propriété est à son plus bas depuis 1997, ce qui indique une demande refoulée pour les biens immobiliers. À mesure que la situation de l'emploi s'améliorera et que l'accession à la propriété augmentera, la demande pour les biens de location pourrait fléchir, tout comme les loyers.

Risques géographiques

Les SPI sont également exposées à divers risques géographiques. Ainsi, la SPI dont les placements sont concentrés dans une seule région pâtira d'un ralentissement de l'économie locale. Par exemple, une SPI comportant de nombreux placements en Alberta se ressentirait probablement d'une baisse de la production de pétrole. De plus, la reprise du marché américain de l'habitation n'est pas généralisée. Dans certains États, comme la Floride et New York, les taux de saisies n'ont pas encore diminué. Cela signifie que ces États restent vulnérables à un éventuel recul des prix, qui entraînerait des pertes en capital.

Point de vue de GPTD

Les SPI sont tentantes pour de nombreux investisseurs, surtout dans le contexte actuel, caractérisé par de faibles rendements. Comme pour tous les placements, les investisseurs doivent soupeser les risques et les avantages potentiels. Ils ne doivent pas négliger les risques, qui sont bien réels. Bien que le rendement supplémentaire soit attrayant et puisse contribuer à prémunir l'investisseur contre la perte de pouvoir d'achat due à l'inflation, il faut bien tenir compte de la volatilité des prix des SPI et du risque de perte en capital.

GPTD n'a pas d'opinion générale sur les SPI. Nos gestionnaires de portefeuille examinent de façon indépendante le secteur et ses possibilités de placement en se penchant sur les facteurs clés, comme la valeur de capitalisation, le risque lié au bilan, la force de l'équipe de gestion, les types de biens immobiliers et de prêts hypothécaires à la base de la SPI, le risque géographique, etc. Ils déterminent ensuite si les SPI étudiées peuvent s'intégrer à leurs mandats particuliers.

Pour en savoir plus, communiquez avec votre conseiller financier.



¹Données au 31 octobre 2012. Source Bloomberg. Bloomberg et Bloomberg.com sont des marques de commerce et des marques de service de Bloomberg Finance L.P., une société en commandite dont le siège social est situé au Delaware, ou de ses filiales. Les présents renseignements proviennent de sources jugées fiables. Lorsque de tels renseignements sont fondés en partie ou en totalité sur des renseignements provenant de tiers, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Ce document ne formule aucun conseil personnel, financier, juridique ou fiscal, ni aucun conseil en placement et n'est fourni qu'à titre informatif. Les graphiques et les tableaux sont présentés uniquement à titre d'illustration; ils ne reflètent pas la valeur future ou le rendement futur d'un fonds. Les stratégies de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD »), La Banque Toronto-Dominion et les membres de son groupe et ses entités liées ne sont pas responsables des erreurs ou omissions dans les renseignements ni des pertes ou dommages subis. Le présent article peut contenir des déclarations prospectives. Les déclarations prospectives sont de nature prévisionnelle, dépendent de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportant, et peuvent comprendre des termes comme « prévoir », « s'attendre à », « projeter », « compter », « croire », « estimer », des termes similaires ainsi que les formes négatives de ces termes. Toute déclaration à l'égard de la performance, des stratégies ou perspectives futures constitue également une déclaration prospective. Les déclarations prospectives sont fondées sur des prévisions et des projections à propos de facteurs généraux futurs concernant l'économie, la politique et les marchés, comme les taux d'intérêt, les taux de change, les marchés boursiers et financiers, et le contexte économique général; dans chaque cas, on suppose que les lois et règlements applicables en matière de fiscalité ou autres ne font l'objet d'aucune modification. Les déclarations prospectives ne garantissent pas la performance future. En fait, les événements pourraient s'avérer sensiblement différents de ceux énoncés ou sous-entendus dans toute déclaration prospective. De nombreux facteurs importants peuvent contribuer à ces écarts, notamment les facteurs économiques et politiques généraux ainsi que les facteurs de marché en Amérique du Nord et ailleurs dans le monde, les taux d'intérêt et les taux de change, les marchés boursiers, les marchés des capitaux, la concurrence commerciale, les changements technologiques, les modifications dans les relations gouvernementales, les actions en justice ou les mesures réglementaires imprévues et les catastrophes. La liste des facteurs importants susmentionnée n'est pas exhaustive. Nous vous incitons à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres, avant de prendre toute décision de placement et nous vous prions de ne pas vous fier indûment aux déclarations prospectives. De plus, il importe de savoir que GPTD, La Banque Toronto-Dominion et les membres de son groupe et ses entités liées n'ont pas l'intention de mettre à jour les déclarations prospectives à la lumière de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement. Tous droits réservés. Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs. ^{MD/} Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou d'une filiale en propriété exclusive au Canada et (ou) dans d'autres pays.