



## Pourquoi opter pour des placements immobiliers mondiaux ?

De nombreux investisseurs institutionnels ont reconnu les avantages des placements immobiliers commerciaux. Ces avantages comprennent un taux de revenu attrayant, une capacité de couverture de l'inflation, un meilleur appariement de l'actif et du passif, une diversification accrue et un potentiel de plus-value du capital. De nombreux investisseurs institutionnels ont cherché à profiter de ces avantages au moyen de placements dans un marché immobilier national (p. ex. au Canada), étant donné le meilleur appariement au passif que ceux-ci permettent. Nous croyons qu'il y a des avantages à ajouter des placements immobiliers mondiaux afin de compléter un mandat immobilier canadien existant, notamment :

### Occasions de placement plus nombreuses

Le marché mondial de l'immobilier géré de façon professionnelle est estimé à un peu plus de 8,5 billions de dollars américains<sup>1</sup>. Le Canada représente environ 3% du marché mondial total. Le montant total des placements mondiaux en 2018 a été estimé à 733 milliards de dollars américains<sup>2</sup>, tandis que le montant des placements canadiens représente 49 milliards de dollars canadiens<sup>3</sup>. La mondialisation des portefeuilles offre une large gamme d'occasions de placement et permet un meilleur positionnement stratégique ainsi qu'un déploiement efficace du capital dans des actifs à long terme de grande qualité. Les occasions plus nombreuses permettent également aux investisseurs de comparer les occasions de placement dans diverses régions et d'investir dans des actifs offrant les rendements ajustés au risque les plus attrayants.

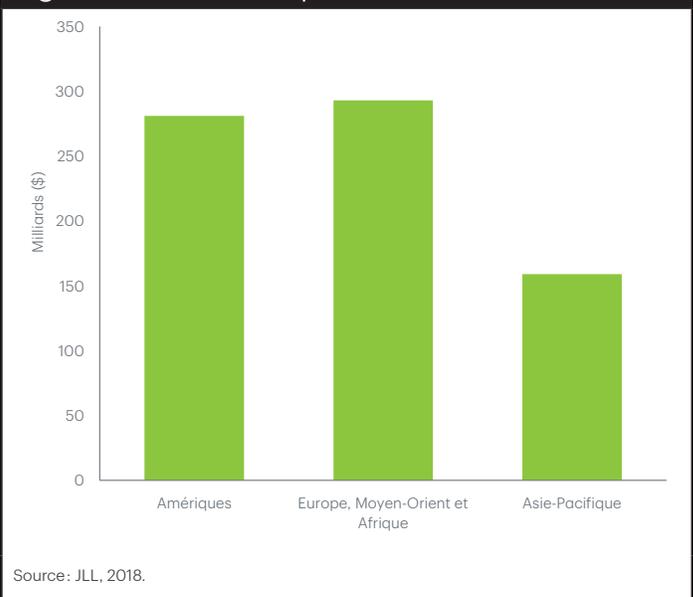
<sup>1</sup> MSCI, en date de décembre 2017.

<sup>2</sup> JLL, en date de décembre 2018.

<sup>3</sup> Les montants des placements de 2018 comprennent les pondérations découlant des activités de fusions-acquisitions. CBRE Limited.

La stratégie de fonds immobiliers mondiaux Greystone est à l'étape de la conception. Le lancement du produit est prévu pour 2019; cependant, la date du lancement est sujette à changement selon les exigences juridiques, réglementaires et opérationnelles. La conception du produit est sujette à modification.

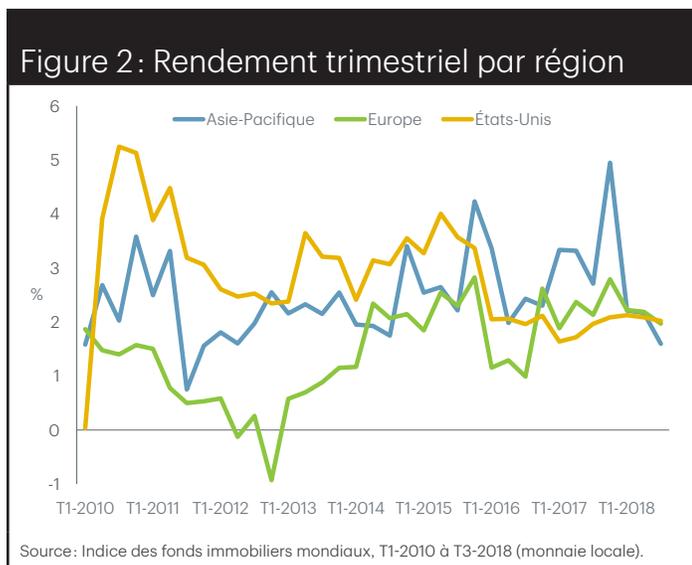
Figure 1: Activité de placement en 2018



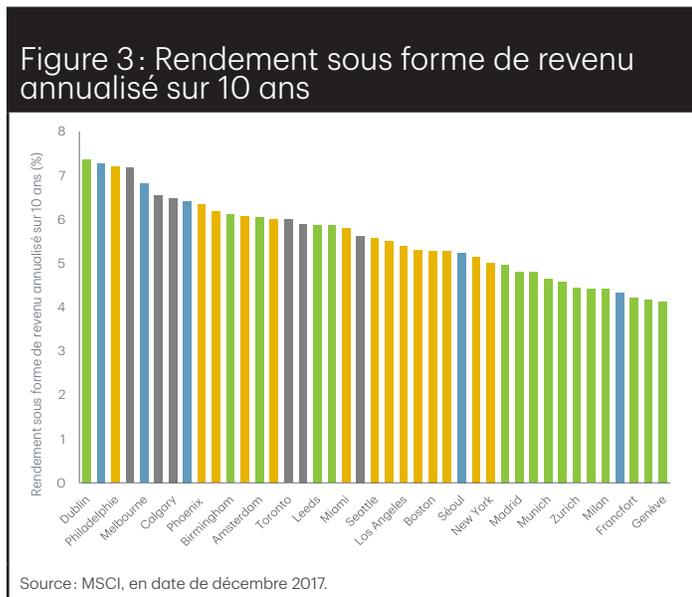
### Potentiel d'amélioration du rendement ajusté au risque et d'obtention de taux de revenu attrayants

La dispersion des rendements offerte par les mandats immobiliers mondiaux est importante. Cette dispersion permet aux gestionnaires de placements d'améliorer le rendement global d'un portefeuille immobilier et d'accroître l'exposition aux marchés dont la croissance est plus rapide. En outre, les économies nationales ne sont pas toujours synchronisées. Les marchés et les différentes régions n'évoluent pas toujours dans le même sens, car ils peuvent être influencés par des facteurs locaux. Une gestion active

peut permettre de tirer parti de ces différences régionales au sein des marchés mondiaux en augmentant l'exposition aux régions qui présentent les profils de risque et de rendement les plus intéressants.



Historiquement, le revenu a été le principal facteur de rendement total. En ayant accès à divers marchés, les investisseurs devraient être en mesure de générer des flux de revenus durables à long terme en recherchant une exposition à des biens immobiliers qui sont rentables, compte tenu des risques.



**Figure 4: Corrélation**

	Asie-Pacifique	Europe	États-Unis
Asie-Pacifique	1,00		
Europe	0,41	1,00	
États-Unis	0,13	-0,05	1,00

Source: Indice des fonds immobiliers mondiaux, T1-2010 à T3-2018 (monnaie locale).

## Autres avantages sur le plan de la diversification

Le rendement d'un bien immobilier dépend de l'offre et de la demande locales (PIB, croissance démographique, emploi, ventes au détail, etc.) ainsi que du risque géopolitique. Par conséquent, les corrélations entre les marchés mondiaux ont tendance à être plus faibles qu'au sein d'un marché intérieur. Cet avantage de diversification contribue à réduire la volatilité globale d'un portefeuille. Un portefeuille mondial a tendance à être plus à l'abri des risques propres aux pays, comme le Brexit ou les guerres commerciales. Le contexte politique et économique stable du Canada en fait un marché solide pour les investisseurs. Toutefois, il existe des possibilités intéressantes de diversification dans d'autres pays.

## Détermination de la répartition entre l'immobilier commercial national (canadien) et l'immobilier commercial mondial

Les marchés immobiliers canadiens et mondiaux présentent des caractéristiques semblables, notamment des flux de trésorerie contractuels à long terme, une couverture de l'inflation, une prime de liquidité et des avantages de diversification par rapport aux autres catégories d'actif. La pondération optimale de l'immobilier national, de l'immobilier mondial ou des deux dépend d'une combinaison de trois facteurs:

1. L'importance de l'exposition aux actifs réels
2. L'objectif de la répartition des actifs réels
3. La source de financement de l'exposition aux actifs réels

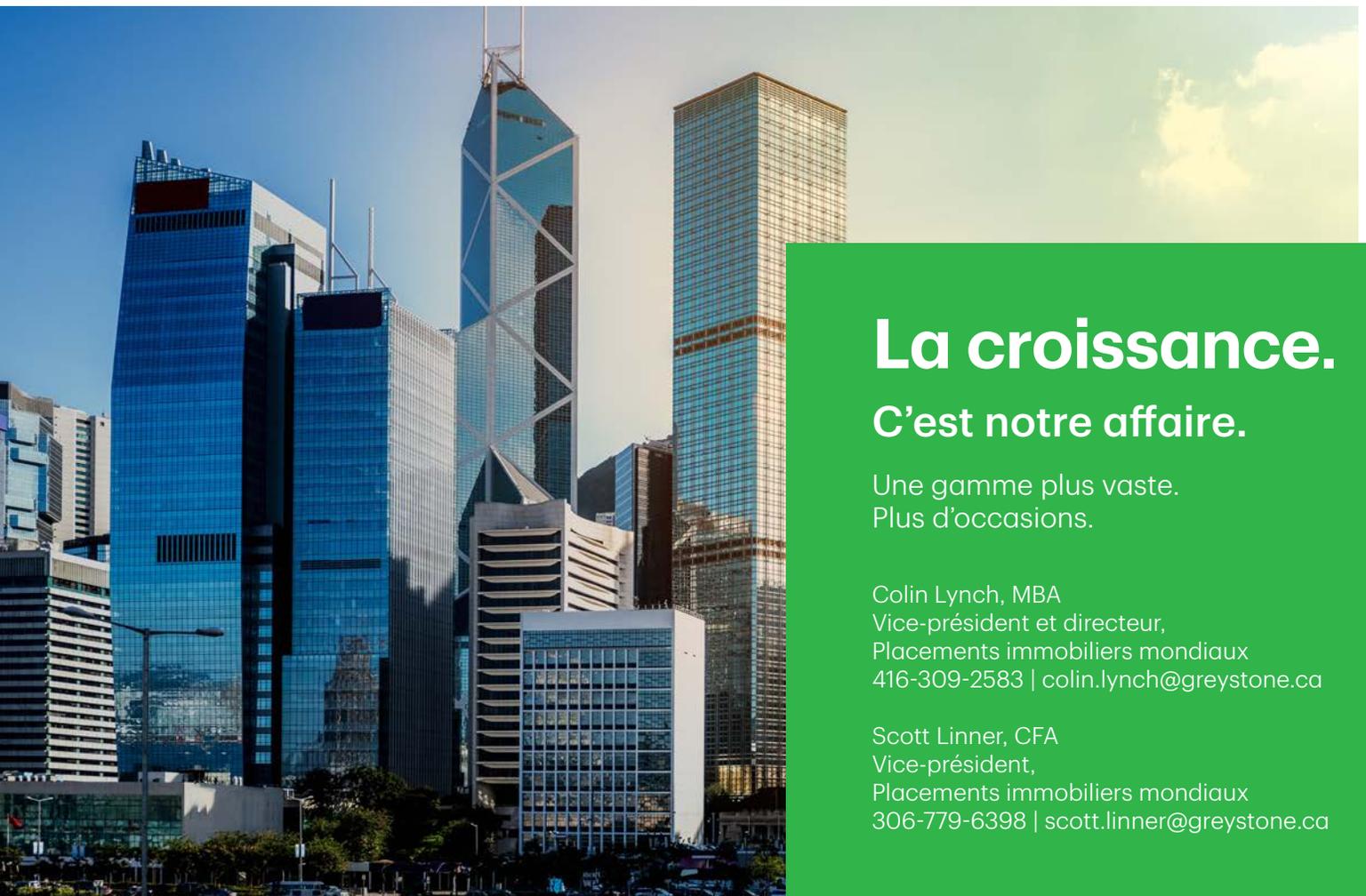
L'importance de l'exposition aux actifs réels dictera le degré de diversification nécessaire au sein du segment immobilier. Nous croyons que l'immobilier canadien convient aux investisseurs canadiens en raison d'une plus grande corrélation avec les passifs canadiens, de la nature diversifiée du marché immobilier canadien et de la stabilité du contexte politique. Toutefois, à mesure que la pondération de l'immobilier augmente, l'immobilier mondial peut permettre de diversifier le risque potentiel lié à la concentration. D'après notre expérience, les investisseurs ont tendance à rechercher une plus grande diversification de l'immobilier lorsque la pondération de l'immobilier canadien dépasse 5% à 10%.

Le passif de l'immobilier canadien présente habituellement un meilleur appariement avec les passifs canadiens. L'immobilier canadien présente une corrélation plus élevée avec les obligations canadiennes à long terme et les obligations indexées sur l'inflation (à rendement réel). Nous croyons que, pour de nombreux investisseurs canadiens, cela justifie des placements de base dans l'immobilier canadien à titre de placements initiaux. Si le but est d'accroître davantage la diversification ou d'obtenir des rendements ajustés au risque plus élevés, nous croyons alors qu'une exposition à l'immobilier mondial permettra de mieux répondre à ces objectifs.

La source de financement de l'exposition aux actifs réels aura également un effet sur la répartition optimale entre l'immobilier canadien et l'immobilier mondial. L'exposition provenant de portefeuilles de titres à revenu fixe a tendance à mieux s'harmoniser avec l'immobilier national en raison de l'appariement au passif qu'elle permet et des caractéristiques des titres à revenu fixe. Inversement, l'exposition provenant d'actions tend à mieux s'harmoniser avec l'immobilier mondial pour les investisseurs axés sur le rendement.

## Sommaire

Nous croyons que l'immobilier canadien et l'immobilier mondial représentent d'importants placements immobiliers de base pour la plupart des investisseurs. Au fur et à mesure que l'exposition à l'immobilier augmente, les marchés et les secteurs mondiaux fournissent une diversification accrue et peuvent permettre d'améliorer les rendements ajustés au risque. L'inclusion d'un mandat immobilier mondial peut augmenter les occasions de placement et permettre aux investisseurs d'accéder plus facilement à des actifs assortis d'évaluations attrayantes. Dans l'ensemble, les portefeuilles immobiliers mondiaux et nationaux devraient permettre de réduire le risque, d'améliorer les rendements ajustés au risque et de procurer un revenu durable à long terme.



# La croissance. C'est notre affaire.

Une gamme plus vaste.  
Plus d'occasions.

Colin Lynch, MBA  
Vice-président et directeur,  
Placements immobiliers mondiaux  
416-309-2583 | [colin.lynch@greystone.ca](mailto:colin.lynch@greystone.ca)

Scott Linner, CFA  
Vice-président,  
Placements immobiliers mondiaux  
306-779-6398 | [scott.linner@greystone.ca](mailto:scott.linner@greystone.ca)

Andrew Croll, CFA, CAIA  
Vice-président et directeur,  
Placements non traditionnels  
416-309-2587 | andrew.croll@greystone.ca

Sean Collins, CFA  
Vice-président et directeur,  
Relations avec les clients institutionnels  
416-309-2183 | sean.collins@greystone.ca



## Greystone.TD.com

La stratégie de fonds immobiliers mondiaux Greystone est à l'étape de la conception. Le lancement du produit est prévu pour le T1 2019; cependant, la date du lancement est sujette à changement selon les exigences juridiques, réglementaires et opérationnelles. La conception du produit est sujette à modification.

Les opinions exprimées sont celles de Gestion de Placements Greystone TD à la date des présentes. Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de Placements Greystone TD à des fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. Les graphiques et les tableaux sont utilisés uniquement à des fins d'illustration et ne reflètent pas les valeurs ou les rendements futurs des placements. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies fiscales, de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun.

Gestion de Placements Greystone TD déclare se conformer aux normes GIPS (Global Investment Performance Standards). Une copie de la présentation conforme aux normes GIPS est fournie sur demande. Gestion de Placements Greystone TD a fait l'objet d'une vérification indépendante pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2017. Le(s) rapport(s) de vérification est (sont) fourni(s) sur demande. La vérification permet d'établir si 1) la société a satisfait à toutes les exigences des normes GIPS relatives à la construction de tous ses composés et si 2) la société a établi des politiques et procédures afin de calculer et de présenter les rendements en conformité avec les normes GIPS. La vérification ne porte pas sur l'exactitude de toute présentation du composé.

Gestion de Placements Greystone TD (« Greystone TD ») représente Greystone Managed Investments Inc., une filiale en propriété exclusive de Greystone Capital Management Inc. (« GCMI »). GCMI est Au Canada, Gestion de Placements Greystone TD est un gestionnaire de portefeuille inscrit, un courtier sur le marché dispensé et un gestionnaire de fonds d'investissement. Gestion de Placements Greystone TD est inscrite en qualité de conseiller en placement auprès de la Securities and Exchange Commission des États-Unis.

<sup>MD</sup> Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.