

Comment les FPI génèrent de la croissance

Au cours des 30 dernières années, les fiducies de placement immobilier (FPI) sont devenues la norme mondiale pour la possession d'investissements immobiliers de qualité cotés en bourse. Elles offrent aux investisseurs une source fiable de revenu, de transparence, de liquidité, de diversification et de protection contre l'inflation. Cependant, on reproche souvent aux FPI de générer une faible croissance.

Bien que ce soit vrai sur une base relative, cela ne signifie pas que les titres immobilisés négociés en bourse dénués de croissance. Les FPI peuvent utiliser plusieurs leviers afin de générer de la croissance et certains d'entre eux sont souvent ignorés par les investisseurs. Nous vous présentons ces leviers en ordre d'importance décroissant en fonction de leur incidence sur un portefeuille et du capital nécessaire pour générer cette croissance.

Gestion d'actifs et de propriétés

Collectivement, ce sont les avantages d'échelle et de portée qui reviennent à un opérateur qualifié avec un portefeuille important d'actifs regroupés. Une gestion des biens immobiliers (exploitation de propriétés individuelles) et une gestion d'actifs (maximisation de la valeur du portefeuille de propriétés individuelles) par des gens qualifiés devraient générer une augmentation des recettes et des économies de dépenses qui permettent des flux de trésorerie par la croissance des unités, indépendamment des facteurs du marché.

Ces avantages ont tendance à s'accumuler pour la majorité du portefeuille et à se perpétuer dans l'avenir. Par exemple, des instruments plus récents et plus efficaces achetés à un escompte important, des émissions de dettes non garanties dans les marchés financiers et des réductions d'impôts fonciers suivants des révisions d'évaluation devraient tous donner lieu à une hausse des loyers et/ou des dépenses plus faibles. Déployés dans l'ensemble d'un portefeuille, cela devrait créer de la valeur significative au cours de tout le cycle économique.

Augmentation de loyer contractuelles

Les loyers contractuels représentent le rendement des négociations précédentes et entraînent des gains en revenu sur les périodes de dépenses précédentes (frais de location et paiements incitatifs). Un portefeuille immobilier de qualité devrait voir des augmentations de loyer contractuelles annuelles dans la plupart des baux de portefeuilles (ou tous) qui ne viennent pas à échéance cette année. L'indexation de ces augmentations de loyer au taux d'inflation crée une couverture naturelle contre l'inflation pour compenser une partie de l'impact de l'augmentation des taux et permet de saisir une certaine croissance.

Renouvellements de baux positifs et gains d'occupation

Ces leviers sont semblables, car le capital est requis pour conserver un locataire actuel ou acquérir un nouveau locataire. Les renouvellements de baux positifs se traduisent par l'augmentation des recettes à partir de l'actif existant. En fonction du capital requis, cela est généralement moins coûteux et préférable que de trouver un nouveau locataire. Les gains d'occupation impliquent l'obtention d'un nouveau locataire pour un espace existant et inoccupé. Le capital requis est généralement plus élevé, mais en partie compensé par l'impact du retrait d'un espace libre du marché et le resserrement des principes de base de l'offre et la demande actuelles.

Acquisitions relatives et développements

Ces deux activités augmentent le flux de trésorerie par unité en ajoutant de nouveaux actifs pour le portefeuille. Les acquisitions sont des actifs existants, donc plus de renseignements relatifs à l'exploitation sont disponibles pour faire une évaluation précise de la valeur de l'actif. Les développements sont généralement plus rentables d'un point de vue du rendement, mais ils représentent également de plus risques (dépassements budgétaires, retards, ralentissement économique). Ces deux options engendrent d'importantes dépenses en capital pour des flux de trésorerie à risque futurs.

Méthode de Starlight Capital

Chez Starlight Capital, nous nous efforçons d'ajouter de la valeur en concentrant nos investissements dans les FPI de haute qualité avec plusieurs de ces leviers de création de valeur à notre disposition. Les FPI, grâce à un potentiel de croissance plus élevé, devraient bien performer au cours du cycle, mais leur valeur est particulièrement importante lorsque l'activité économique s'accélère, et que les attentes pour l'inflation et les taux au comptant sont à la hausse. Achetés alors qu'ils nous offrent un rendement suffisant par rapport au risque encouru, ces investissements devraient produire un rendement ajusté au risque solide à long terme.

Des placements dans des fonds communs de placement peuvent comporter des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres dépenses. Veuillez lire le prospectus avant d'investir.

Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur peut changer fréquemment et leur passé pourrait ne pas se reproduire.

Certains énoncés dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs sont des énoncés de nature prévisionnelle, dépendent de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportent, comprennent des termes tels que « peut », « pourra », « pourrait », « devrait », « s'attend », « planifie », « anticipe », « croit », « estime », « projette », « prévoit », « a l'intention », « continue » et les termes comme « potentiel » et d'autres expressions similaires. Les résultats, les décisions et les événements réels pourraient donc être sensiblement différents de ceux qui sont indiqués dans les énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne comportent aucune garantie de rendement futur. Bien que les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont basées sur des hypothèses que Starlight Capital et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme raisonnables, ni Starlight Capital ni le gestionnaire de portefeuille ne peut assurer que les résultats véritables seront conformes aux énoncés prospectifs. Il est recommandé au lecteur de considérer ces énoncés ainsi que d'autres facteurs avec précaution et de ne pas leur accorder une confiance excessive. La société ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à réviser de tels énoncés prospectifs à la lumière de nouvelles données, d'événements futurs ou de tout autre facteur qui pourrait affecter ces renseignements, sauf si la loi l'exige.

Starlight, Starlight Investments, Starlight Capital et tous les autres logos associés de Starlight sont des marques de commerce de Starlight Group Property Holdings Inc.