



PERSPECTIVES ET MISES À JOUR SUR LE MARCHÉ

PLACEMENTS DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL PRIVÉ : DÉVELOPPEMENT c. VALEUR AJOUTÉE

L'investissement dans l'immobilier commercial (IC) privé gagne toujours en popularité en raison de caractéristiques favorables, notamment son profil de rendement, sa volatilité moins prononcée et sa capacité à augmenter le taux de rendement des portefeuilles de placement.

Les investisseurs avertis à la recherche de rendements élevés pourraient trouver l'investissement dans l'IC plus attrayant que celui dans les marchés publics traditionnels qui s'avèrent souvent plus volatils. L'investissement dans l'IC propose deux stratégies prédominantes aux investisseurs qui souhaitent obtenir de meilleurs rendements : le développement et la valeur ajoutée. Chaque approche propose des avantages et des défis qui leur sont propres, tant pour les placements par emprunts que par capitaux propres, répondant aux diverses préférences des investisseurs et aux conditions changeantes du marché. Ces deux stratégies sont assorties de subtilités qu'il convient d'explorer pour bien saisir leur fonctionnement, leurs rendements et leur intégration aux portefeuilles des investisseurs.

Développement : projet de construction, du début à la fin

Sans investisseurs qui apportent une forme de capital pour le développement, soit par emprunts soit par capitaux propres, il n'y aurait aucun nouvel immeuble aujourd'hui. Les projets de développement offrent typiquement les rendements les plus élevés dans le secteur immobilier, mais en contrepartie de facteurs et de risques additionnels dont il faut tenir compte. De façon générale, les promoteurs immobiliers connaissent plus de succès dans les marchés assortis de données fondamentales commerciales favorables, y compris une base d'emplois diversifiés et une population en croissance, ce qui alimente les taux de location et d'absorption des lots, des appartements, des unités d'entreposage libre-service ou de tout autre immeuble construit.

Ces données fondamentales constituent la pierre angulaire de la thèse de placement de Trez Capital, soit d'investir dans des régions à forte croissance où la robustesse du marché de la main-d'œuvre nourrit les taux de loyer et d'absorption des unités afin d'ultimement faire croître la valeur marchande de ces actifs. Pour les investisseurs qui possèdent un nouvel actif, plutôt qu'une propriété existante, cette approche se révèle également plus relative puisque l'octroi des baux de location ne dépend pas du nombre de locataires déjà en place ni des divers problèmes hérités. Les baux sont systématiquement conclus en fonction des conditions du marché et, lorsqu'ils sont situés dans des villes clés à forte croissance, ils continuent d'alimenter le flux de

revenus et la valorisation de l'actif. Les projets de développement offrent l'avantage d'incorporer des matériaux modernes, de nouvelles méthodes de construction et des aménagements qui répondent à la demande actuelle du marché. Par exemple, les nouveaux développements multifamiliaux pourront offrir plus d'aménagements pour les locataires que les anciens produits (p. ex. : gym, piscine, parc à chiens, etc.) ainsi que des logements plus spacieux rehaussés de certaines caractéristiques plus enviées (plafonds hauts, salles de bain haut de gamme, aires communes luxueuses), lesquels entraînent une prime sur les loyers et font croître la valeur du capital.

Tout en reconnaissant les risques inhérents à la construction de nouveaux immeubles, les projets de développement mènent généralement à de meilleurs rendements que les propriétés stabilisées. Toutefois, le succès dépend de l'expertise du gestionnaire et de sa capacité à naviguer les processus sinueux de droit, de construction, de financement et de marketing pour mener à bien le projet et dégager pour les investisseurs des flux de trésorerie ou une valeur à la vente de la propriété stabilisée.

Le financement de la construction, par exemple, s'appuie essentiellement sur le ratio prêt/coût qui compare le produit du financement pour un projet d'IC par rapport à son coût total de construction. La condition initiale à l'égard du financement destiné à la construction dépend de l'emprunteur, car celui-ci doit y injecter des capitaux propres d'abord, représentant normalement de 25 à 35 % du coût total du projet, y compris les coûts afférents au terrain. Cette injection initiale de capitaux propres permet typiquement aux promoteurs immobiliers de vaquer aux premières étapes de construction et de réduire les risques liés aux droits et aux travaux sur le chantier, puisqu'il s'agit là des éléments les plus épineux des projets de construction.

Toutefois, des facteurs inconnus, comme des conditions du sol problématiques, des changements à la portée du projet (aménagements, finitions, etc.) et l'augmentation du prix des matériaux et de la main-d'œuvre (si un contrat à prix fixe n'est pas conclu) peuvent mener à des dépassements dans les coûts et à des retards dans les échéanciers.

Pour faire contrepoids à ces risques, les gestionnaires chevronnés ont souvent recours à des pratiques rigoureuses en matière de gestion des risques et des actifs, notamment le suivi soutenu du plan d'affaires sous-jacent des emprunteurs et les tests de résistance pour évaluer la résilience des projets en contexte défavorable. Ce faisant, les gestionnaires peuvent repérer les vulnérabilités potentielles et mettre en place des mesures préventives pour préserver le capital des investisseurs.

Qui plus est, les prêts pour la construction sont entièrement financés à la fin du projet seulement, lorsque la construction est terminée et que l'étape de la location a déjà débuté, réduisant davantage les risques liés aux placements. En investissant dans des marchés de croissance où les données fondamentales solides exercent une pression à la hausse sur les taux de loyer et entraîne une absorption étroite des unités, on minimise le risque d'investissement puisque les dangers de l'octroi des baux et de la stabilisation sont là moins élevés que ceux qui guettent d'autres marchés. Le risque de défaut est de fait moins prononcé dans ce cas, tandis que les probabilités de remboursement du prêt pour la construction augmentent.

Malgré les défis potentiels, les projets de construction offrent des occasions tout à fait uniques aux investisseurs. En mesure de faire croître les loyers et de toucher des primes de marché, les projets de nouvelles constructions peuvent tirer parti des tendances émergentes et répondre aux préférences changeantes des consommateurs. En outre, la répartition stratégique des capitaux propres veille à ce que les promoteurs immobiliers disposent de

ressources financières suffisantes pour procéder à toutes les étapes de la construction, de l'obtention des droits à l'étape finale d'une construction verticale.

Valeur ajoutée : amélioration des actifs existants

Les stratégies de valeur ajoutée ciblent la revitalisation de propriétés existantes afin de mettre en valeur leur potentiel. Ces actifs, souvent acquis à un prix favorable, sont soumis à une série de rénovations puis à un repositionnement visant à améliorer leur viabilité économique et leur attrait.

Le financement pour les projets à valeur ajoutée diffère du financement pour la construction puisqu'il met à profit des actifs existants possédant déjà une source de revenus. Dans ces cas-là, des éléments critiques, comme la hauteur des plafonds et la taille des logements, sont immuables : les besoins de modernité des locataires ne sont donc que parfois reflétés dans le design final. Il reste néanmoins que cette approche permet aux gestionnaires de déployer le capital de façon plus efficace, le financement étant alloué aux améliorations et rénovations stratégiques, y compris l'ajout de nouveaux aménagements pour les locataires et la rénovation de vieux logements et des aires communes.

Les placements à valeur ajoutée offre un avantage notable : les investisseurs peuvent toucher des rendements ajustés au risque attrayants en tirant parti d'occasions uniques et en mettant à exécution des programmes visant l'amélioration de la valeur. Toutefois, ces attributs viennent avec leur lot de volatilité à court terme puisque les rendements dépendent fortement des fluctuations du marché et de la réussite du plan d'exécution. À l'opposé des projets de construction qui ne touchent aucun revenu avant l'octroi des baux et l'arrivée des locataires, ici la propriété génère déjà un revenu, ce qui atténue les risques à la baisse. Le programme de rénovations vise d'abord les logements inoccupés et, une fois les travaux terminés, ceux-ci reviennent sur le marché assortis d'une prime par rapport au loyer antérieur, faisant ainsi accroître la valeur et les rendements ajustés au risque.

Les placements à valeur ajoutée présentent également des risques, y compris la volatilité du marché et les problèmes de mise à exécution. C'est le cas par exemple d'une maison où les travaux de rénovation, qui nécessitaient de refaire les murs et les plafonds, mettent au jour des problèmes auparavant cachés. Pour faire échec à ces risques, les gestionnaires de placement doivent avoir recours à un processus rigoureux de diligence raisonnable et à des pratiques de gestion stratégique des actifs pour veiller à ce que leurs placements correspondent aux objectifs à long terme et à la tolérance au risque établie.

Considérations stratégiques et gestion des risques

Dans le monde du placement IC privé, tant les stratégies de développement que de valeur ajoutée doivent tenir compte des dynamiques en jeu sur le marché et s'appuyer sur des pratiques de gestion efficace des risques. Dans les deux types de projets, le groupe de promoteurs, l'analyse de marché sur les taux locatifs et les taux d'absorption, ainsi que les entrées de capital dans un marché donné sont les indicateurs les plus révélateurs du succès éventuel de l'entreprise. L'expertise en placement, une souscription minutieuse initiale à l'égard des promoteurs et une expérience locale contribuent à la protection de ces placements.

Les trois principaux risques associés aux projets de développement sont les suivants : hausse des coûts de construction, stagnation du revenu pendant le projet et échéancier incertain. Trez Capital met à profit un outil crucial de gestion des risques, soit la négociation d'un contrat à prix fixe. En vertu de celui-ci, la société ne court

pas de risques à cet égard puisque c'est le promoteur qui est responsable de tout dépassement de coûts. En comprenant bien les risques inhérents, les gestionnaires de placement peuvent stratégiquement répartir les ressources et gérer les attentes sur le plan du taux de rendement des capitaux. La mise en place d'un échéancier prudent, basés sur des relations solides avec les fournisseurs et les métiers, et la présence d'une équipe compétente sur place sont des éléments tactiques essentiels pour atténuer les risques associés aux retards et aux fluctuations du marché.

Du côté des projets à valeur ajoutée, le revenu déjà généré permet de supprimer une part des risques encourus. Ce revenu réduit la quantité de capitaux propres nécessaires, ainsi que les pertes de rendement engendrées par un logement vacant, ce qui peut faire contrepoids aux coûts du programme de rénovation. Les deux types de placement exigent toutefois une prise en charge proactive des risques, notamment au moyen d'une souscription exhaustive et d'une gestion stratégique des actifs. Grâce à un suivi des fluctuations du marché, les investisseurs peuvent atténuer les risques et tirer parti d'occasions émergentes sur le marché de l'immobilier privé.

Chez Trez Capital, nous portons une attention toute particulière aux actifs mêmes et aux plans d'affaires des stratégies de développement et de valeur ajoutée. Notre équipe saisit bien l'importance de chaque phase et participe activement au processus pour veiller à ce que les jalons du projet soient respectés avec efficacité. Notre engagement envers l'excellence et notre compréhension exhaustive des dynamiques de marché nous permettent de gérer avec confiance les complexités inhérentes aux placements immobiliers commerciaux privés.

Investir avec Trez Capital

Forte d'antécédents éprouvés dans le milieu des placements immobiliers commerciaux en Amérique du Nord, Trez Capital se fonde sur des processus itératifs et sur des stratégies robustes de gestion des risques. Notre démarche en placement fait intervenir une évaluation méticuleuse des risques et des stratégies d'atténuation à toutes les étapes, reposant sur un suivi continu par nos équipes internes et une communication de tous les instants avec les emprunteurs et les promoteurs. Notre approche consiste à fournir des solutions de financement souples, par emprunts et par capitaux propres, adaptées aux besoins particuliers de chaque projet. Nous cherchons à structurer les financements par emprunts et par capitaux propres de manière à atténuer les risques singuliers à chaque projet.

En investissant dans les fonds de Trez Capital, les investisseurs peuvent choisir un produit qui correspond à leurs préférences sur le plan du risque et du rendement, tout en sachant qu'ils confient leur placement à un chef de file de l'industrie reconnu pour son excellence opérationnelle et financière. Grâce à notre vaste expérience et grande expertise sectorielle, nous aidons les investisseurs à gérer les complexités associées aux placements immobiliers commerciaux et à atteindre des rendements ajustés au risque supérieurs.

Avertissement

Le présent document est fourni à titre de document de référence seulement. Il ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres, de produits de placement ou de service de conseils en placement. Le présent document ne constitue ni une offre ni une sollicitation pour quiconque réside dans un territoire où une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée, ou pour quiconque à qui il serait illégal d'effectuer une telle offre ou sollicitation. Le présent document est conçu pour être utilisé auprès d'un récipiendaire précis en situation individuelle. Si vous n'êtes pas le récipiendaire prévu, les renseignements et les divulgations ici contenus pourraient ne pas être adaptés à vos besoins.

Certains renseignements contenus dans le présent document pourraient s'avérer des « énoncés prospectifs ». En raison des divers risques et incertitudes, y compris ceux décrits dans le présent document, les événements ou résultats réels pourraient être considérablement différents de ceux envisagés dans de tels énoncés prospectifs. Aucune représentation ni garantie n'est donnée quant à la performance future.

Les opinions exprimées représentent les points de vue de Trez Capital, elles sont appelées à changer et ne constituent pas une prévision ou une garantie des résultats futurs. Les renseignements énoncés sont fournis à titre informatif uniquement et ne doivent pas être perçus comme un conseil d'investissement ou une recommandation d'achat de titres. L'expérience antérieure de Trez Capital n'est pas indicative du succès futur d'un quelconque investissement. Les rendements antérieurs ne garantissent aucunement les résultats futurs.

La distribution du présent document à toute autre personne que celle recevant le document directement de Trez Capital n'est pas autorisée. Toute photocopie, divulgation ou modification du contenu de ce document, ainsi que toute transmission d'une copie de ce document ou de toute partie de celui-ci par courrier électronique ou par tout autre moyen à toute personne autre que la personne qui reçoit ce document sont interdites. En acceptant de recevoir ce document, le récipiendaire accepte tout ce qui précède.