

L'impact d'une saine gestion immobilière sur le rendement.

Jean-François Bigras CPM, RPA, MBA

Présentation pour
BOMA-QUÉBEC
27 février 2014

Mon but ce midi.

Vous rappeler que vous possédez la touche du

roi Midas

$$\max_{x_i^t \in X_i} \sum_{t=0}^{\infty} \delta^t \sum_{s_t \in S_t} p(s_t) U(x_i^t | s_t).$$

Question fondamentale

Pour qui gérons-nous?

- Grand propriétaire
- Petit propriétaire
- Des entreprises non-immobilière
- Institutions – Banque-assurances
 - gouvernement
 - Pour nous même

Quel est l'objectif du propriétaire?

- Rendement
 - Retour sur l'investissement
 - Liquidités
- Refinancement
- Vente
- Exploiter son entreprise

En Immobilier, comment définit-on la valeur?

La formule fondamentale est la suivante:

$$\text{Valeur} = \frac{\text{revenus nets d'exploitation}}{\text{taux global d'actualisation}}$$

Le *TGA* !

TGA (taux global d'actualisation)

Taux d'actualisation

TGC (taux global de capitalisation)

Souvent on entend parler du : **CAP RATE**

Le marché le dicte:

Varie de 4% à 12%
selon le marché et le type d'immeuble.

À titre d'exploitant nous avons peu d'influence.

Avons-nous un impact sur la valeur?

Assurément

Notre objectif

Optimiser les **REVENUS NETS d'EXPLOITATION**

Nous devons exercer une influence.

Voyons ensemble comment.

Les revenus nets d'exploitation

REVENUS BRUTS POTENTIELS

(INOCCUPATION ET MAUVAISES CRÉANCES)

REVENUS BRUTS EFFECTIFS

(DÉPENSES D'EXPLOITATION)

REVENUS NETS d'EXPLOITATION

(SERVICE DE LA DETTE)

ENCAISSES

Revenus bruts potentiels

- ✓ Loyer optimal
- ✓ Pleine occupation
- ✓ Renouvellements aisés
- ✓ Nouvelles sources de revenus

Pour ce faire :

- ✓ Équipe et processus de location, No. 1
- ✓ Immeuble attrayant
- ✓ Gestion immobilière proactive

Vacances et mauvaises créances

- Sélection des locataires
- Rigueur face aux paiements dus
- Loyers bien ciblés
- Assurer la bonne réputation de l'immeuble

Dépenses d'exploitations

Assurer une gestion proactive et efficace:

- ✓ taxes municipales
- ✓ Gestion énergétique
- ✓ Main d'œuvre
- ✓ Contracteurs
- ✓ Fournisseurs de service

REVENUS BRUTS POTENTIELS

(INOCCUPATION ET MAUVAISES CRÉANCES)

REVENUS BRUTS EFFECTIFS

(DÉPENSES D'EXPLOITATION)

REVENUS NETS d'EXPLOITATION

Rappel

En Immobilier, comment définit-on la valeur?

$$\text{Valeur} = \frac{\text{revenus nets d'exploitation}}{\text{taux global d'actualisation}}$$

Je vous propose un exemple

Un immeuble de 100 logements.

Je vous offre d'investir \$100 000, afin de remplacer tous les 100 frigos et 100 cuisinières.

Que me répondrez-vous?

Les loyers pourront ainsi être augmentés de \$10 par mois en moyenne et

vous sauverez en moyenne \$5 d'électricité par mois par logement.

+ revenus bruts, – vacances, - dépenses d'exploitation

Ainsi le RNE augmentera annuellement de :

$$\$15 \times 100 \text{ logements} \times 12 \text{ mois} = \$18\,000$$

Selon la méthode du retour de l'investissement

(payback)

$$\frac{\text{Investissement initial}}{\text{Le gain annuel de revenus}}$$

Ainsi:

$$\frac{\$100\ 000}{\$18\ 000}$$

Retour de l'investissement est

5,6 ans

D'autre part je vous suggère ceci:

Si le TGA pour votre type d'immeuble est de 6.5%

La valeur de votre immeuble augmente de:

$$\text{Valeur} = \text{RNE} / \text{TGA}$$

$$\$18\,000 / 6.5\% =$$

$$\pm \mathbf{\$277\,000}$$

$$\text{Le gain net est de } \$277\,000 - \$100\,000 = \mathbf{\$177\,000}$$

Pour ficeler le projet:

Un prêteur vous finance 75% de la valeur marchande.

Conséquemment ce projet procurerait environ

\$208 000 d'argent neuf

de quoi faire le projet et plus.

Je vous propose un autre exemple

Vous concluez un contrat pour des antennes qui rapporte annuellement \$15 000 nets.

Le **Revenu Net d'Exploitation** est directement augmenté de \$15 000 annuellement.

Si le TGA pour votre type d'immeuble = 6%

La valeur de l'immeuble augmente directement de:

\$15 000 / 6%

\$250 000!

Remplacement de refroidisseurs.

TGA 9.5% durée de vie 20 ans

Scénario 1

Coût du projet \$ 237 500

Économies annuelles: \$ 22 500

Valeur des économies = RNE/TGA

$\$22\,500 / 9.5\% =$

± \$236 800

Coût vs Économies de - \$700

Scénario 2

Coût du projet \$ 210 000

Économies annuelles: \$ 16 750

Valeur des économies = RNE/TGA

$\$16\,750 / 9.5\% =$

± \$176 300

Coût vs Économies de - \$ 34 000

REVENUS BRUTS POTENTIELS

(INOCCUPATION ET MAUVAISES CRÉANCES)

REVENUS BRUTS EFFECTIFS

(DÉPENSES D'EXPLOITATION)

REVENUS NETS d'EXPLOITATION

Valeur = $\frac{\text{revenus nets d'exploitation}}{\text{taux global d'actualisation}}$

Formation – Formation - Formation

BOMI par l'entremise de **BOMA-QUÉBEC**

Offre les programmes de cours RPA et FMA,
Notamment:

- ✓ Design, operations , and maintenance of Buildings 1 & 2
- ✓ Leasing and Marketing for property managers
- ✓ Law and risk management
- ✓ Real estate investment and Finance
- ✓ Budgeting and Accounting **13-14-15 juin 2014**
- ✓ Asset management
- ✓ Ethics is good business

Ninon Beaunoyer 514-282-3826

Maintenant, à vous!

Avez-vous des questions?