



*Lee Goldman, gestionnaire de portefeuille principal, MBA, CFA*

*Kate MacDonald, gestionnaire de portefeuille, M.Fin., CFA*

Rendements de la catégorie F (en %) au 31 octobre 2020	Cumul annuel	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Fonds FPI mondial Signature	-11,5	-10,5	3,6	3,6	7,0

Source : Signature Gestion mondiale d'actifs, au 31 octobre 2020.

### Sommaire du rendement

Pour le mois clos le 30 octobre, la catégorie F du Fonds FPI mondial Signature (le Fonds) a généré un rendement négatif de -3,5 %, déduction faite des frais.

### Les titres qui ont contribué au rendement

Camden Property Trust, Safehold Inc. et Extra Space Storage ont été les principaux contributeurs individuels au rendement du Fonds en octobre.

### Les titres qui ont nui au rendement

FPI InterRent, Brookfield Asset Management Inc. et Alexandria Real Estate Equities Inc. ont été les principaux détracteurs individuels du rendement du Fonds en octobre.

### Activité du portefeuille et commentaires sur le marché

Après un début de mois généralement positif, les marchés des FPI et les marchés des actions élargis ont terminé le mois d'octobre plus faibles après une forte baisse au cours de la dernière semaine. L'augmentation du nombre de cas de la COVID-19 à l'échelle mondiale a entraîné d'autres mesures de confinement, surtout en Europe, ce qui semble être la principale cause de la baisse en fin de mois. L'incertitude entourant l'élection américaine du 3 novembre a probablement nui au rendement. En termes de dollars canadiens pour le mois d'octobre, l'indice FTSE/EPRA NAREIT Developed Total Return a enregistré un rendement de -3,08 %, l'indice MSCI US REIT a enregistré un rendement de -2,38 % tandis que l'indice S&P/TSX Capped REIT a enregistré un rendement de -2,35 % et l'indice EPRA/NAREIT Developed Asia a enregistré un rendement de -3,96 %. Les marchés élargis ont également été faibles en octobre, l'indice S&P 500 ayant baissé de 2,66 % et l'indice composé S&P/TSX de 3,11 %. Les rendements

obligataires ont légèrement augmenté, mais sont restés dans les fourchettes établies au cours des derniers mois. Le rendement du Trésor américain sur 10 ans a terminé le mois en hausse de 19 points de base (pb) à 0,87 % tandis que le rendement canadien sur 10 ans a clôturé en hausse de 10 pb à 0,66 %.

Au cours du mois, le Fonds a participé à l'introduction en bourse d'un prestataire de services immobiliers chinois, Shimao Services Holdings Ltd, ainsi qu'à l'inscription à Hong Kong de GDS Holdings Ltd. Le Fonds reste également propriétaire du certificat américain d'actions étrangères (CAAE) de GDS. D'autres mouvements de portefeuille ont eu lieu au cours du mois, notamment la vente de sa position restante dans CBRE Group, Inc. ainsi que dans Segro PLC, et la réduction d'Equinix Inc. un peu après la forte hausse des actions. Nous restons favorables à ce nom et chercherions à profiter de tout revers de fortune. Au 30 octobre, les 10 principales participations du Fonds sont Prologis Inc, Tricon Capital Group Inc, Americold Realty Trust, Alexandria, Equinix Inc, American Homes 4 Rent, American Tower Corp, ESR Cayman Ltd, FPI InterRent et AvalonBay Communities Inc. Collectivement, les 10 principales participations représentent environ 43 % du fonds.

### **Nouvelles et faits marquants**

- Le 7 octobre, Invitation Homes Inc. (INVH) a annoncé une entente avec Rockpoint Group, L.L.C. (Rockpoint) pour former un partenariat de coentreprise qui fera l'acquisition de maisons unifamiliales pour les exploiter en tant que résidences locatives. La coentreprise sera capitalisée avec un engagement total de capitaux propres de 375 millions \$, dont 75 millions \$ (20 %) seront engagés par Invitation Homes et 300 millions \$ (80 %) seront engagés par Rockpoint. Au total, plus d'un milliard \$ (dette comprise) devrait être déployé par la coentreprise pour l'acquisition et la rénovation de maisons unifamiliales dans des endroits attrayants sur les marchés de l'ouest des États-Unis, du sud-est des États-Unis, de la Floride et du Texas, où Invitation Homes possède déjà des maisons.
- Le 9 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé la « Subvention d'urgence du Canada pour le loyer » (SUCL), un nouveau programme d'allègement du loyer commercial destiné à remplacer le programme d'AUCLC, qui a pris fin le 30 septembre 2020<sup>1</sup>. Cette annonce devrait avoir un impact positif sur les propriétaires commerciaux, car les locataires les plus touchés devraient recevoir directement une aide financière, et la SUCL n'exige pas que le propriétaire offre une réduction de loyer. Ayant absorbé le plus grand nombre de concessions avec l'AUCLC, nous nous attendons à ce que les FPI de détail bénéficient le plus de ce nouveau programme, bien que les derniers détails ne soient pas encore finalisés.
- Le 19 octobre, Front Yard Residential (RESI) a annoncé qu'un partenariat entre Pretium et Ares Management prévoit d'acquérir la société pour 13,50 \$/action en espèces, ce qui porte la valeur totale de la société à 2,4 milliards \$ et 165 000 \$/maison. Le prix d'acquisition représente une prime de 35,5 % par rapport à la clôture précédente de 9,96 \$/action et souligne encore l'intérêt institutionnel pour le secteur de la location de maisons individuelles. La transaction devrait être conclue au T1 2021.
- Le 19 octobre, Brookfield Asset Management Inc. (BAM) a annoncé avoir conclu un partenariat stratégique avec American Equity Investment Life Holding Company (AEL), un des principaux fournisseurs américains de rentes de retraite. Ce partenariat fait de BAM un investisseur et une contrepartie de réassurance de 19,9 % d'AEL, soutenant ainsi les possibilités de croissance continue de l'entreprise. Comme cela a été souligné récemment

lors de la journée des investisseurs 2020 de BAM, la transaction est conforme à la stratégie de BAM qui consiste à se développer au fil du temps dans plusieurs nouveaux secteurs verticaux, dont l'assurance.

- Le 26 octobre, Blackstone Group Inc. a annoncé un accord pour acheter Simply Self-Storage à Brookfield Asset Management Inc., faisant ainsi un pari sur un secteur qui est resté fort tout au long de la pandémie de COVID-19. Le fonds d'investissement immobilier non négocié de la société d'investissement privé, connu sous le nom de BREIT, achète le portefeuille de 8 millions de pieds carrés d'installations d'entreposage libre-service pour environ 1,2 milliard \$.
- Pour la première fois depuis près de dix ans, le loyer mensuel médian demandé pour un appartement à Manhattan est passé sous les 3 000 \$, alors que le nombre de logements libres monte en flèche et que les locataires réorganisent leurs priorités dans le cadre de la COVID-19.
- Le 28 octobre, Tricon a annoncé la tarification de sa titrisation de 441 millions \$ de logements unifamiliaux locatifs à un coupon moyen pondéré de 1,83 %. Ce taux est bien inférieur au taux reçu par la société pour sa titrisation de logements unifamiliaux locatifs de 553 millions \$, qui était de 2,34 % en juillet. Le produit sera utilisé pour rembourser le financement titrisé existant 2016-SFR1 (coupon de 3,59 %), refinancer la dette à court terme sur la facilité de crédit SFR de Tricon, le reste (environ 59 millions \$) devant être affecté à la réduction de la dette des entreprises et aux acquisitions de logements familiaux locatifs. La société a également annoncé qu'elle prévoit syndiquer environ 67 % de son portefeuille d'appartements aux États-Unis d'ici la fin de l'année et utiliser le produit estimé à 280 millions \$ pour désendetter le bilan.

## Perspectives des marchés

Collectivement, les FPI sont encore malmenées pendant la pandémie. La récente décision de plusieurs pays européens d'instaurer de nouveau des mesures de confinement n'a pas aidé le sentiment. En Amérique du Nord, malgré une augmentation des cas et une certaine hausse des hospitalisations, la stratégie générale a été de maintenir l'économie ouverte autant que possible. Même s'ils ne seront vraisemblablement pas prêts avant quelques mois, de bons progrès sont réalisés sur le front des vaccins et cela constituerait un catalyseur positif.

La vente d'actions à la fin du mois a fait que même les sous-secteurs de l'immobilier qui fonctionnaient bien se sont un peu repliés. Selon nous, il s'agit là d'une occasion. Les sociétés qui ont jusqu'à présent déclaré des bénéfices pour le T3 dans le secteur industriel, les centres de données, les tours de téléphonie cellulaire, les locations de logements unifamiliaux et les communautés de maisons préfabriquées ont obtenu de solides résultats, ce qui souligne leur force pendant la COVID-19. De bonnes nouvelles au sujet des vaccins aideront certainement les secteurs actuellement défavorisés, en particulier les bureaux et certains segments de l'espace de vente au détail. Nous demeurons convaincus que le capital patient sera récompensé dans cet environnement.

Source : Bloomberg Finance L.P. et Signature Gestion mondiale d'actifs.

Pour plus d'information, veuillez visiter [ci.com](http://ci.com).

## AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ IMPORTANTS

Les investissements dans un fonds commun de placement peuvent comporter des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire le prospectus d'émission avant d'investir. Les taux de rendement indiqués correspondent aux rendements globaux historiques composés annuels après déduction des frais payables par le Fonds (sauf pour les rendements d'une période d'un an ou moins, qui sont des rendements globaux simples). Ces résultats tiennent compte de la fluctuation de la valeur des titres et du réinvestissement de tous les dividendes et de toutes les distributions, mais ils excluent les frais d'acquisition, de rachat, de distribution et autres frais facultatifs, de même que l'impôt sur le revenu payable par tout détenteur de titre, qui ont pour effet de réduire le rendement. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur fluctue fréquemment, et les rendements passés pourraient ne pas se répéter.

Certains énoncés contenus dans le présent document constituent des énoncés prospectifs. Est considéré comme un énoncé prospectif tout énoncé correspondant à des prévisions ou dépendant de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportant, ainsi que tout énoncé incluant des verbes comme « s'attendre », « prévoir », « anticiper », « viser », « entendre », « croire », « estimer », « évaluer » ou « être d'avis » ou tout autre mot ou expression similaire. Les énoncés prospectifs qui ne constituent pas des faits historiques sont assujettis à un certain nombre de risques et d'incertitudes. Les résultats ou événements qui surviendront pourraient être donc substantiellement différents des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne comportent aucune garantie de rendement futur. Ils sont, par définition, fondés sur de nombreuses hypothèses. Bien que les déclarations prospectives contenues aux présentes soient fondées sur des hypothèses que CI Investments Inc. et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme raisonnables, ni CI Investments Inc. ni le gestionnaire de portefeuille ne peuvent garantir que les résultats obtenus seront conformes à ces déclarations prospectives. Il est recommandé au lecteur de considérer ces énoncés prospectifs 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 influencer sur ces renseignements et décline toute responsabilité à cet égard, sauf si la loi l'exige.

Ce document est fourni à titre de source générale d'information et ne doit pas être considéré comme un conseil personnel, juridique, comptable, fiscal ou d'investissement, ni être interprété comme un avenant ou recommandation d'une entité ou d'une valeur mobilière discutée. Tous les efforts ont été déployés pour s'assurer que l'information contenue dans ce document était exacte au moment de sa publication. Les conditions du marché pourraient varier et donc influencer sur les renseignements contenus dans le présent document. Tous les graphiques et illustrations figurant dans le présent document sont fournis à titre indicatif seulement. Ils ne visent en aucun cas à prévoir ou extrapoler des résultats d'investissement. Nous recommandons aux particuliers de demander l'avis de professionnels compétents au sujet d'un investissement précis. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers professionnels avant d'apporter tout changement à leurs stratégies d'investissement.

Les opinions formulées dans ce document sont exclusivement celles de l'auteur et ne devraient pas être utilisées ni interprétées comme un conseil d'investissement ni comme un signe d'approbation ou une recommandation à l'égard des entités ou des titres dont il est question.

L'auteur et/ou un membre de la famille immédiate de celui-ci pourrait détenir les titres spécifiques commentés dans ce document. Toute opinion ou information fournie dans le présent document n'engage que l'auteur et ne doit pas être interprétée comme des conseils d'investissement ou comme un signe d'approbation ou une recommandation à l'égard d'entités ou de titres commentés ou fournis par CI Investments Inc.

Certains énoncés contenus dans le présent document sont fondés entièrement ou en partie sur de l'information fournie par des tiers; CI Investments Inc. a pris des mesures raisonnables afin de s'assurer qu'ils sont exacts. Les conditions du marché pourraient varier et donc influencer sur les renseignements contenus dans le présent document.

Signature Gestion mondiale d'actifs est une division de CI Investments Inc. CI Global Investments Inc., une société inscrite auprès de la Commission des valeurs mobilières des États-Unis et affiliée à CI Investments Inc., est le sous-conseiller de certains fonds associés à Signature Gestion mondiale d'actifs.

Gestion mondiale d'actifs CI est le nom d'une entreprise enregistrée de CI Investments Inc.

© CI Investments Inc. 2020. Tous droits réservés.

Publié le 10 novembre 2020.