



Lee Goldman, gestionnaire de portefeuille principal, MBA, CFA

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

Rendements de la catégorie F (en %) au 31 décembre 2020	Cumul annuel	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Depuis la création*
Fonds FPI mondial Signature	-4,7	-4,7	5,4	5,5	7,9	6,6

Source : Gestion mondiale d'actifs CI au 31 décembre 2020. *Depuis la date de création : 28 juillet 2005.

Sommaire du rendement

Pour le mois se terminant le 31 décembre, le Fonds d'immobilier mondial Signature (catégorie F) a enregistré un rendement de 1,1 %, net de frais.

Les titres qui ont contribué au rendement

En décembre, ESR Cayman Ltd, Americold Realty Trust et Alexandria Real Estate Equities Inc, ont été les principaux contributeurs individuels au rendement du Fonds.

Les titres qui ont nui au rendement

En décembre, First Capital Realty Inc., Allied Properties REIT et American Tower Corp. ont été les principaux freins au rendement du Fonds.

Activité du portefeuille et commentaires sur le marché

Le marché des actions a terminé en force en 2020, présentant un retour remarquable par rapport aux plus bas de la COVID-19 de mars. Il est clair que le début du déploiement du vaccin, bien qu'à un rythme initial lent, et la possibilité que la vie revienne plus à la normale en 2021, ont permis aux investisseurs de passer outre le pic actuel des cas et des hospitalisations. Le S&P 500 a encore gagné 3,84 % en décembre, tandis que l'indice composé S&P/TSX a augmenté de 1,72 %. Les FPI ont été mixtes au cours du mois. En termes de dollars canadiens pour le mois de décembre, l'indice FTSE/EPRA NAREIT Developed Total Return a enregistré un rendement de 1,97 %, l'indice MSCI US REIT a enregistré un rendement de 1,70 %, tandis que l'indice S&P/TSX Capped REIT a baissé de 2,61 % et a baissé l'indice EPRA/NAREIT Developed Asia a dégringolé de 0,46 %. Les rendements des obligations ont terminé le mois en légère hausse. Le rendement du Trésor américain sur 10 ans a terminé décembre en hausse de 8 points de base (pb) à 0,91 % tandis que le rendement canadien sur 10 ans a clôturé en hausse de 1 pb à 0,68 %.

Au cours du mois, le Fonds a participé à deux introductions en bourse de premier appel public à l'épargne (PAPE) de REIT en Asie. China Resource MIXC Lifestyle Services Ltd., une société de services immobiliers et ESR Kendall Square REIT Co., Ltd., la première fiducie de placement immobilier (FPI) industrielle coréenne cotée en bourse. ESR Kendall Square est issu d'ESR Cayman, une autre participation du fonds. Le fonds a vendu ses positions dans CAI Immobilien Anlagen AG et Parkway Life REIT, et a légèrement réduit ses participations dans Tricon Residential, Brookfield Asset Management Inc. et Alexandria. Au 31 décembre, les dix principales participations du Fonds sont Tricon Residential, Prologis Inc., Americold, Alexandria, American Homes 4 Rent, ESR Cayman, Equinix, InterRent, American Tower, and AvalonBay Communities Inc. Collectively, les dix principales participations représentent environ 41 % du Fonds.

Nouvelles et faits marquants

- Le 2 décembre, il a été rapporté que la société Apartment and Investment Management Co. (AIV) avait reçu une offre en espèces de Westdale Real Estate and Management. Un prix n'a pas été fourni, mais le conseil d'administration a rejeté l'offre et l'a qualifiée de « très insuffisante ». La société a plutôt donné suite à son plan annoncé précédemment de se scinder en deux, les actifs stabilisés étant transférés à la FPI Apartment Income REIT, tandis que les actifs à valeur ajoutée sont restés dans AIV. Les actionnaires de la première AIV ont reçu le même nombre d'actions de la nouvelle AIRC. L'AIRC est toujours considérée comme une candidate potentielle à éliminer.
- Le 2 décembre, la FPI Allied Properties (TSX : AP.UN) a annoncé une augmentation de 3,1 % de ses distributions mensuelles en espèces pour 2021 à 0,1417 \$ par unité (1,70 \$ par unité annualisée). Le président et chef de la direction, Michael Emory, a noté qu'Allied est confiant dans sa capacité à réduire ses ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation (funds from operations, FFO) et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés (Adjusted funds from operations, AFFO) en 2021, malgré l'augmentation des distributions. La distribution reflète un ratio de distribution de 73 %/88 % basé sur FFO/AFFO de 2021 par unité - et un rendement de 4,5 % au 31 décembre 2020.
- Le 3 décembre, Vonovia SE, la plus importante FPI d'Allemagne, a annoncé l'acquisition de 1 000 appartements à Kiel, en Allemagne, auprès de H&L Ejendomme A/S.
- Le 14 décembre, Blackstone Group Inc. a consolidé sa présence dans le domaine des laboratoires de biotechnologie et d'autres affaires immobilières des sciences de la vie, en acceptant de payer 3,45 milliards de dollars pour un portefeuille de bâtiments situés principalement à Cambridge, Massachusetts, à partir de Brookfield. Cette acquisition est le dernier signe de l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier des sciences de la vie durant la pandémie COVID-19. Blackstone était déjà l'un des principaux investisseurs mondiaux dans ce type de biens, avant même l'apparition de la COVID-19.
- Le 22 décembre, Equity Residential a annoncé la vente d'un grand immeuble de 679 appartements dans le centre-ville de San Diego pour environ 312 millions de dollars à un taux de capitalisation implicite de 4,1 %. La société a utilisé le produit, ainsi que les liquidités et les emprunts, pour rembourser un billet non garanti de 750 millions de dollars à un taux d'intérêt de 4,625 %.

- Le 23 décembre, ESR Cayman Ltd. a annoncé la création d'une coentreprise (joint venture, JV) avec le fonds souverain de Singapour, GIC Private Limited. La coentreprise de 750 millions de dollars permettra de développer et d'acquérir des actifs industriels et logistiques en Inde.

Perspectives des marchés

Bien qu'elles aient terminé bien supérieures à leurs plus bas niveaux de mars, les FPI ont globalement baissé pour 2020, et ont enregistré des performances nettement inférieures pour le marché dans son ensemble. Le rendement a toutefois été très différent selon les sous-secteurs du marché immobilier. Toutefois, les secteurs résistants à la COVID-19, tels que le secteur industriel et les centres de données, ont connu des années positives, tandis que les secteurs les plus touchés par la COVID-19 dans une perspective des paramètres économiques fondamentaux de l'immobilier, tel que le commerce de détail et les bureaux, ont connu une baisse considérable. Le déploiement du vaccin qui a débuté en décembre permet d'espérer que la vie reprendra son cours normal en 2021, mais probablement lentement, car les cas continuent d'augmenter. Les résultats des FPI pour la première moitié de 2021 au moins devraient refléter assez bien les impacts de la COVID-19, avec le secteur industriel, les centres de données, les locations de maisons individuelles et les communautés de maisons préfabriquées qui s'en sortent assez bien, tandis que les résultats pour les centres commerciaux, les bureaux et les logements pour personnes âgées seront probablement faibles. Bien que le marché soit tourné vers l'avenir, nous privilégions toujours les secteurs dans lesquels nous sommes confiants dans les paramètres économiques fondamentaux près et le fonds est positionné en conséquence. Dans l'ensemble, nous pensons que le contexte de faibles taux d'intérêt, la participation des institutions et des fonds de placement privés dans l'immobilier, et la reprise économique après la COVID-19 seront tous des facteurs positifs pour le rendement des FPI en 2021.

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



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

AVIS 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.

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 une approbation 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 n'engage que l'auteur et ne doit pas être interprétée comme des conseils d'investissement ou comme une approbation ou une recommandation à l'égard d'entités ou de titres commentés ou fournis par Gestion mondiale d'actifs CI.

Certains énoncés contenus dans la présente sont fondés entièrement ou en partie sur de l'information fournie par des tiers; Gestion mondiale d'actifs CI 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.

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 énoncés prospectifs contenus aux présentes soient fondés sur des hypothèses que Gestion mondiale d'actifs CI et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme raisonnables, ni Gestion mondiale d'actifs CI 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.

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

© CI Investments Inc. 2021. Tous droits réservés.

Publié le 12 janvier 2021.