

IMMOBILIER

Données au 31 décembre 2020



Avantages de notre stratégie immobilière

- Diversification accrue du portefeuille du compte des contrats avec participation de la Sun Life.
- Accès des titulaires de contrat avec participation à des possibilités qui ne sont pas offertes à l'investisseur moyen.
- Rendements plus élevés que d'autres catégories d'actif et bonne protection contre l'inflation.

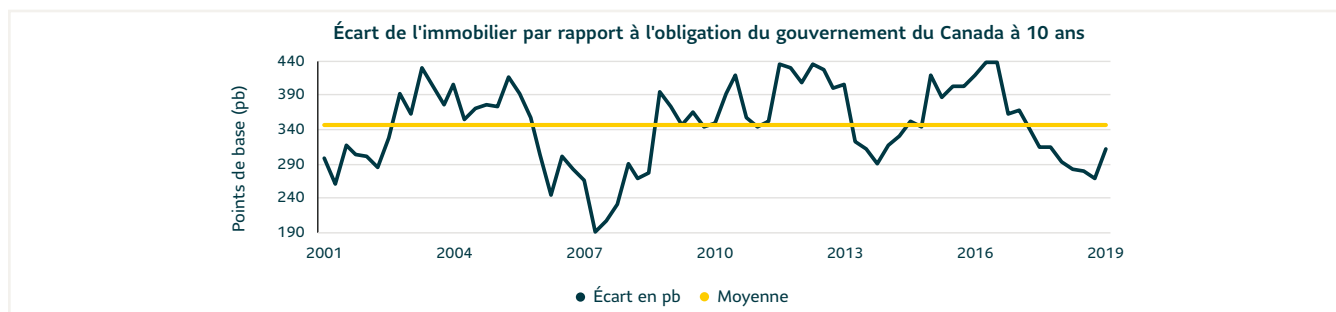
La Sun Life acquiert et gère des biens immobiliers de grande qualité moyennant un niveau d'endettement limité. La majorité de nos investissements étant consentis dans des biens détenus directement – plutôt que des FPI – notre équipe spécialisée dans les placements immobiliers est en mesure de trouver des propriétés sous-évaluées qui offrent un bon potentiel de rendement. Nous consentons des investissements supplémentaires dans certaines propriétés pour renforcer la croissance de leur valeur et faire augmenter les loyers. Contrairement aux FPI, les biens immobiliers ne sont pas liquides, mais ils cadrent bien avec la nature à long terme de nos passifs (c.-à-d. les demandes de règlement d'assurance).

Bentall Green Oak (BGO)

Filiale de Gestion de capital Sun Life, BGO est notre équipe spécialisée dans les placements immobiliers. Grâce à sa portée mondiale et à son expertise, ce chef de file reconnu de son secteur nous donne accès à des possibilités de placement inaccessibles à la majorité des investisseurs.

Rendements passés

Historiquement, les rendements des biens immobiliers de la Sun Life ont été comparables à ceux de l'indice de référence – l'indice Investment Property Databank Canadian All Fund Universe – et ont accru le rendement global du compte des contrats avec participation de la Sun Life. Les rendements de ces actifs immobiliers ont affiché un écart moyen de 346 points de base par rapport au taux des obligations du gouvernement du Canada à 10 ans depuis 2001.



Placements immobiliers du compte des contrats avec participation de la Sun Life

Les actifs immobiliers directement détenus dans le portefeuille du compte des contrats avec participation s'élevaient à 1,73 milliard de dollars (12,2 % du compte) au 31 décembre 2020. De plus, le portefeuille est investi à hauteur de 0,37 milliard de dollars dans des sociétés en commandite et des coentreprises qui détiennent des regroupements de biens immobiliers avec un petit nombre de grands investisseurs. L'exposition à l'immobilier représente donc 14,5 % du compte des contrats avec participation, pour une pondération cible de 12 % à 22 %. De façon tactique, nous investissons dans les types de biens immobiliers et les emplacements qui offrent le meilleur rendement corrigé du risque selon la conjoncture du moment.

Notre appui. Votre croissance.

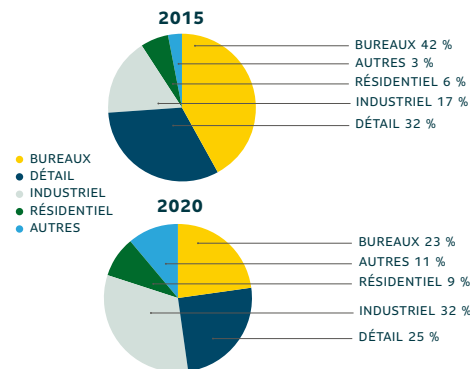


L'avantage Concurrentiel

Types d'immeubles

Même avant la COVID-19, la Sun Life avait observé une diminution de l'espace de bureau par employé depuis une décennie. Pour nous adapter, nous avons repositionné nos investissements dans les immeubles de bureaux et à commerces de détail et accru nos positions dans les immeubles industriels.

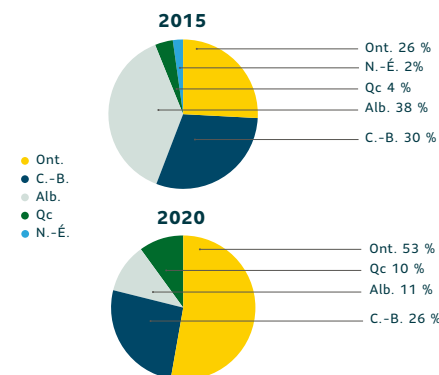
Depuis que nous avons opéré ce changement, les immeubles de bureaux ont vu leur valeur diminuer à l'extérieur des principaux marchés, souvent en parallèle avec une hausse du taux d'inoccupation. Par contre, le secteur industriel a connu une croissance rapide en raison d'une augmentation des investissements du gouvernement fédéral dans les infrastructures et d'une hausse de la demande de ressources manufacturières¹.



Emplacement des immeubles

Nos actifs sont situés dans les principaux marchés au Canada. Jugeant nos positions en Alberta démesurées en raison de perspectives économiques incertaines, nous les avons réduites. Nous avons ensuite saisi des occasions en Ontario et au Québec.

Depuis que nous avons opéré ce changement, la pandémie de COVID-19 a fait chuter la demande de pétrole. De plus, les énergies vertes ont la cote et se substituent rapidement au pétrole. La valeur des immeubles albertains étant fortement corrélée à la production pétrolière de la province², les perspectives de ce secteur deviennent de plus en plus incertaines. La demande d'espaces de bureaux se concentre désormais dans les principaux marchés, ce qui se reflète dans un changement au niveau de la valeur des immeubles et des loyers dans ces emplacements³.



Exemple

Trois immeubles industriels à Brampton (Ontario) : D'une superficie totale de 630 000 pieds carrés, ces immeubles bien situés sont très proches de deux grandes autoroutes (intersection de la 401 et de la 407). Ils ont été construits au début des années 2000 et sont entièrement occupés par des locataires de différents secteurs d'activité. Au quatrième trimestre de 2020, leur valeur marchande combinée s'élevait à 140 millions de dollars, en hausse de 85 millions de dollars depuis le quatrième trimestre de 2015. Ceci représente un rendement annualisé de 20 % par année. Cette progression s'explique par des tendances très porteuses sur le marché immobilier industriel et par des stratégies de location actives et une gestion avisée des capitaux.

¹ Alberta Economic Outlook, ATB Financial, octobre 2020, <https://www.atb.com/siteassets/pdf/company/insights/outlook/alberta-economic-outlook-october-2020.pdf>

³ Capital Investment in Canada's Provinces, Institut Fraser, juillet 2020, <https://www.fraserinstitute.org/sites/default/files/capital-investment-in-canadas-provinces.pdf>

Notre gestionnaire de placement spécialisé dans l'immobilier, Bentall Green Oak, met à profit son expertise et sa portée mondiale pour saisir des occasions auxquelles la majorité des investisseurs n'ont pas accès. En adoptant une approche tactique et en investissant surtout dans des immeubles détenus directement, BGO réalise des opérations judicieuses qui cadrent bien avec la nature à long terme de nos passifs. En investissant davantage dans les immeubles détenus pour en accroître la valeur et augmenter les loyers, nous faisons de nos placements immobiliers une source stable de bonification des rendements et de diversification.

Communiquez avec votre représentant des ventes pour en savoir plus sur les solutions d'assurance-vie avec participation de la Sun Life.

Notre appui. Votre croissance.

La Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie est membre du groupe Sun Life.
©Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, 2021. 820-5082-04-21

