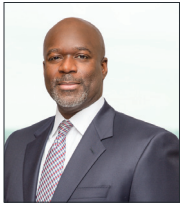


## SECTEURS DES ACTIFS RÉELS

# Le commerce électronique aide les FPI industrielles à générer un rendement total de plus de 30 %<sup>1</sup>



Dennis Mitchell,  
MBA, CFA, CBV  
Directeur général  
et chef des placements



Varun Anand, CFA  
Gestionnaire de portefeuille,  
Infrastructure



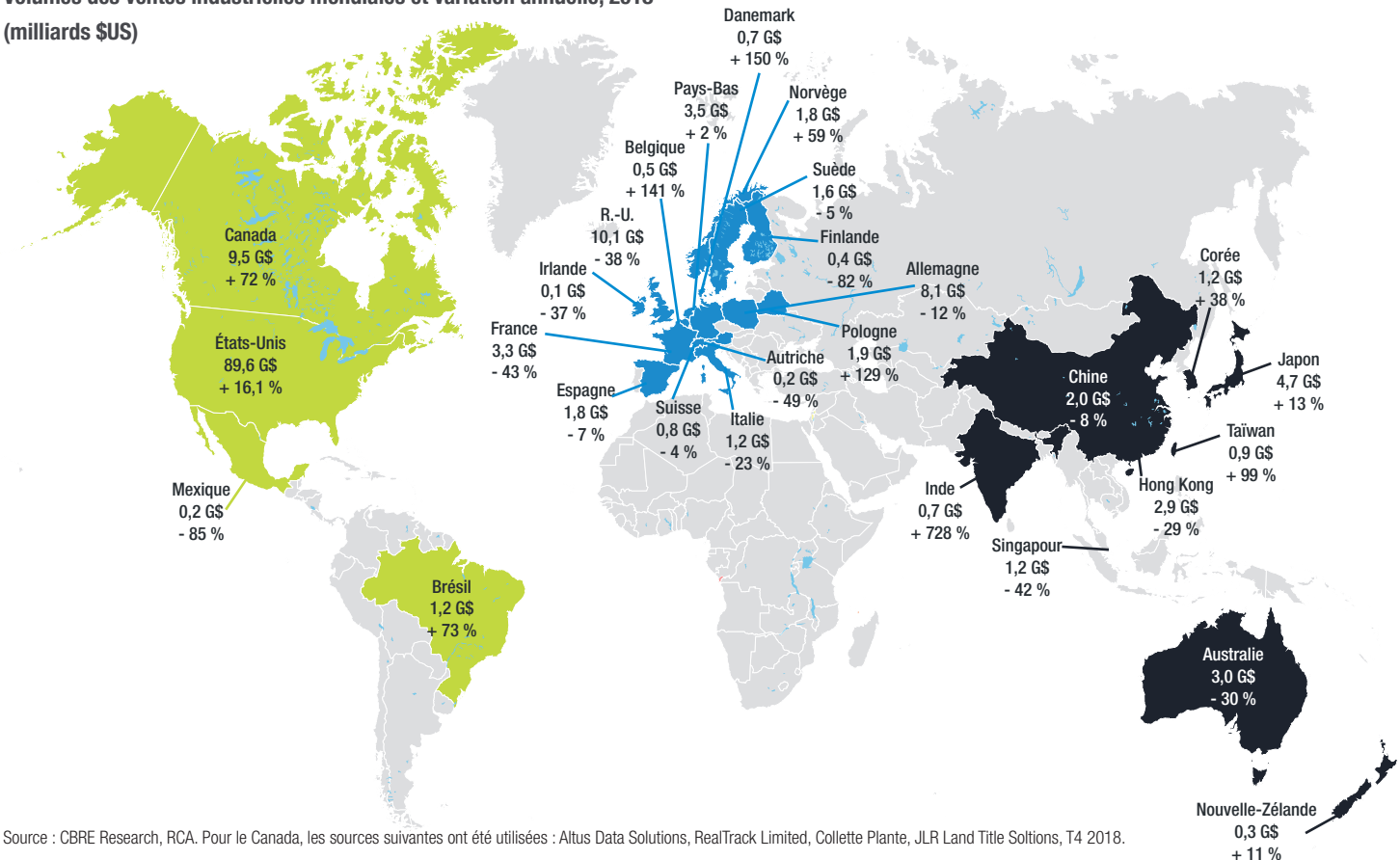
Michelle Wearing, CA, CPA, CBV  
Gestionnaire adjointe de portefeuille,  
Immobilier

Les FPI industrielles possèdent des entrepôts qui servent généralement à entreposer des biens qui sont finalement livrés à un magasin ou directement au consommateur final. Les locataires de FPI industrielles sont habituellement des détaillants qui vendent des biens aux consommateurs et aux entreprises (p. ex. Amazon, Home Depot) ou des entreprises de logistique qui facilitent ces transactions (p. ex. Fedex, UPS). Les moteurs de croissance typiques de l'occupation des actifs industriels sont la consommation personnelle (commerce électronique ou vente physique)

et le commerce mondial (volumes de marchandises). Plus récemment, la modernisation de la chaîne d'approvisionnement et l'augmentation de la richesse de la classe moyenne dans les marchés émergents ont soutenu le développement accru des actifs logistiques. À l'échelle mondiale, les loyers industriels ont augmenté, tandis que les taux de capitalisation industriels se sont comprimés, entraînant ainsi une hausse des flux de trésorerie et une appréciation du capital de la part des FPI industrielles.

<sup>1</sup> Source : Bloomberg LLP, INDS US Equity, Cumul annuel : 37,1 %

### Volumes des ventes industrielles mondiales et variation annuelle, 2018 (milliards \$US)



Source : CBRE Research, RCA. Pour le Canada, les sources suivantes ont été utilisées : Altus Data Solutions, RealTrack Limited, Collette Plante, JLR Land Title Solutions, T4 2018.

Selon la Banque mondiale, le commerce mondial en pourcentage du PIB est passé de 23,8 % en 1960 à 57,9 % en 2017. Cette évolution a stimulé la demande d'installations logistiques et de distribution plus modernes dans le monde entier. Cela est dû en grande partie à l'essor d'entreprises comme Amazon et Alibaba et à l'adoption de la vente au détail en ligne par des entreprises comme Costco et Wal-Mart. Ces dernières années, les investisseurs ont craint que le Brexit et la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine ne pèsent sur la demande d'installations logistiques et de distribution. Toutefois, la solidité des caractéristiques fondamentales de l'immobilier continue d'attirer les investisseurs mondiaux vers l'immobilier industriel de qualité. Le sondage mondial 2019 de CBRE sur les intentions des investisseurs a révélé que 29 % des investisseurs considèrent l'industrie et la logistique comme le secteur immobilier le plus attrayant, contre 26 % pour les bureaux et 27 % pour les immeubles multifamiliaux.

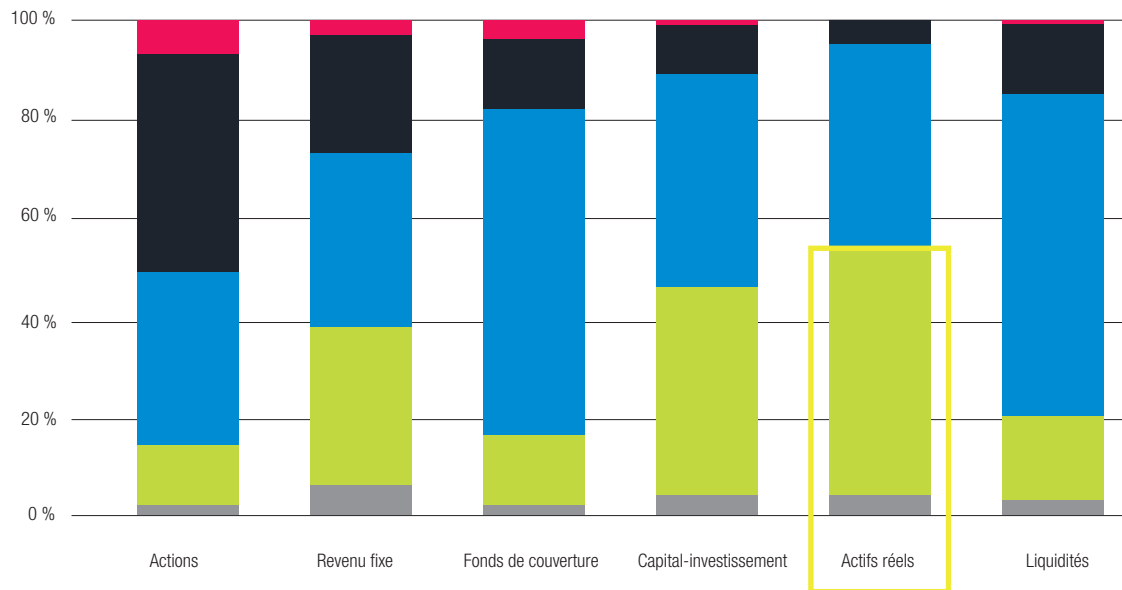
Les investisseurs institutionnels continuent d'allouer des capitaux à l'espace industriel. Brookfield Asset Management a clôturé son troisième fonds immobilier privé en janvier 2019, dépassant son objectif de 10 milliards \$ US en obtenant 15 milliards \$US. Pour ne

pas être en reste, en septembre 2019, Blackstone a clôturé le plus grand fonds immobilier de tous les temps avec 20 milliards \$US. Blackstone a l'intention d'utiliser ce fonds pour conclure l'acquisition de la plus importante opération immobilière privée à l'échelle mondiale, soit 179 millions de pieds carrés d'actifs industriels de trois fonds américains de GLP pour la somme de 18,7 milliards \$US. Cela s'ajoute à leur acquisition de Pure Industrial REIT en 2018 pour 3,8 milliards de dollars canadiens et à l'achat d'actifs de logistique de Colony Capital Inc. pour la somme de 5,9 milliards \$US à l'achat de Dream Global REIT en 2019 pour 6,8 milliards de dollars canadiens.

**Selon l'Association canadienne des gestionnaires de caisses de retraite, les 100 plus importants régimes de retraite au Canada détiennent maintenant 12,8 % de leur actif dans l'immobilier, en hausse de 44,4 % par rapport à 2010.**

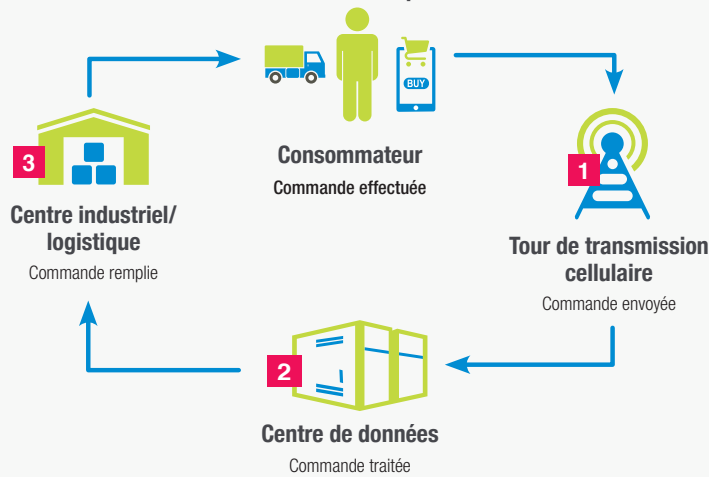
#### Aperçu de la répartition

Les actifs réels ont dominé l'enquête annuelle du rééquilibrage des institutions menée par BlackRock



Source : BlackRock, décembre 2018. Les pourcentages nets représentent le pourcentage net des investisseurs visant à augmenter ou réduire les répartitions à chaque catégorie d'actifs. (Calcul : % des entreprises ayant l'intention d'augmenter leur exposition - % des entreprises ayant l'intention de diminuer leur répartition). Taille des catégories : total (230); actions (225); revenu fixe (230); fonds de couverture (133); capital-investissement (188); immobilier (203); actifs réels (173); liquidités (223). À des fins d'illustration seulement. Les données et la variation nette exprimées en pourcentage sont de nature illustrative et ne constituent pas une prévision. Ces informations ne constituent en aucun cas une recommandation de placement dans une catégorie d'actifs ou une stratégie particulière, ni une promesse au sujet des rendements futurs. Aucune analyse de leur pertinence n'a été réalisée et aucune déclaration d'opinion en ce qui concerne leur pertinence n'est fournie.

## La chaîne de valeur du commerce électronique



camions semi-remorques. Cet actif a une superficie d'entreposage de 590 000 pieds carrés et offre plus du double de ce qui aurait été possible pour un immeuble d'un étage. Il est important de noter que la situation centrale du site dans une zone métropolitaine de près de quatre millions d'habitants n'est qu'à quelques kilomètres des ports de Seattle.

Prologis inc. (« Prologis », NYSE : PLD) constitue la plus importante FPI industrielle au monde avec des intérêts dans 786 millions de pieds carrés de biens immobiliers dans 19 pays. Prologis loue des installations logistiques modernes à une base diversifiée d'environ 5 100 clients, en mettant l'accent sur les marchés à haute barrière et à forte croissance. Cette orientation a permis à Prologis d'enregistrer un taux d'occupation élevé (96,8 % par rapport aux résultats du T2 19) et une croissance des loyers (12,3 % de croissance des loyers au T2) grâce à une demande supérieure à la nouvelle offre. Par conséquent, la croissance de 4,6 % du bénéfice d'exploitation net comparable au comptant continue d'alimenter la croissance de 8,5 % des fonds provenant de l'exploitation par action et soutient le rendement total élevé du FPI (46,4 % pour le premier semestre de l'exercice). Prologis a même réussi à réaliser une acquisition relative de 4 milliards \$US au cours de l'année. Compte tenu de la forte demande continue d'installations logistiques modernes et de la présence mondiale inégalée de Prologis, nous nous sentons à l'aise de maintenir cette position comme l'un de nos principaux poids dans le Fonds d'immobilier mondial Starlight.

Par le passé, les actifs industriels ont toujours été situés à proximité de plaques tournantes de transport comme les aéroports, les ports maritimes ou les autoroutes. Cependant, l'essor du commerce mondial et du commerce électronique modifie structurellement le marché mondial de l'immobilier industriel. Les FPI industrielles et les propriétaires fonciers construisent maintenant des installations plus près des centres urbains, ce qui permet aux entreprises de livrer les biens aux consommateurs plus rapidement et souvent à moindre coût. Comme l'espace aménageable à proximité des consommateurs devient rare, et compte tenu de l'importance croissante de la livraison en temps opportun au dernier kilomètre, les FPI industrielles ont commencé à introduire des installations logistiques à plusieurs étages dans les centres urbains pour améliorer la dynamique de la chaîne d'approvisionnement locale.

Prologis Inc. mène la charge grâce à son actif « Georgetown Crossroads » au centre-ville de Seattle. Il s'agit du premier actif logistique de trois étages avec un deuxième étage desservi par des

Certains énoncés dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs sont des énoncés de nature prévisionnelle, dépendent de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportent, comprennent des termes tels que « peut », « pourra », « pourrait », « devrait », « s'attend », « planifie », « anticipe », « croit », « estime », « projette », « prévoit », « a l'intention », « continue » et les termes comme « potentiel » et d'autres expressions similaires. Les résultats, les décisions et les événements réels pourraient donc être sensiblement différents de ceux qui sont indiqués dans les énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne comportent aucune garantie de rendement futur. Bien que les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont basés sur des hypothèses que Starlight Capital et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme raisonnables, ni Starlight Capital ni le gestionnaire de portefeuille ne peut assurer que les résultats véritables seront conformes aux énoncés prospectifs. Il est recommandé au lecteur de considérer ces énoncés 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 affecter ces renseignements, sauf si la loi l'exige.

Des placements dans des fonds communs de placement peuvent comporter des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres dépenses. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur peut changer fréquemment et leur passé pourrait ne pas se reproduire.

Starlight, Starlight Investments, Starlight Capital et tous les autres logos associés de Starlight sont des marques de commerce de Starlight Group Property Holdings Inc.