

IMMOBILIER

Valeurs au 31 décembre 2022



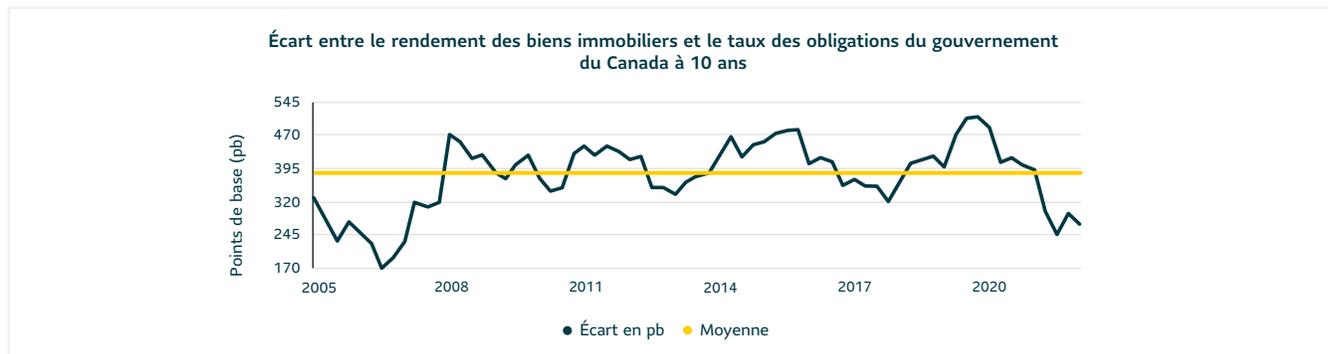
Avantages de notre stratégie immobilière

- 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. Comme nous investissons dans des biens détenus directement et des sociétés en commandite, plutôt que des FPI, notre équipe spécialisée dans les placements immobiliers, Bentall Green Oak, 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).

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 grand écart moyen de 383 points de base par rapport au taux des obligations du gouvernement du Canada à 10 ans depuis 2005.



Placements immobiliers de la Sun Life

Les actifs immobiliers directement détenus dans le portefeuille du compte des contrats avec participation s'élevaient à 2,39 milliards de dollars (14,9 % du compte) au 31 décembre 2022. De plus, le portefeuille est investi à hauteur de 0,13 milliard de dollars dans des sociétés en commandite qui détiennent des regroupements de biens immobiliers avec un nombre limité de grands investisseurs. L'exposition à l'immobilier représente donc 15,6 % 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 ajusté au risque selon la conjoncture du moment.

L'avantage Concurrentiel

Type de biens immobiliers

La Sun Life a repositionné le portefeuille du compte des contrats avec participation pour profiter des tendances à long terme des 10 dernières années. Par conséquent, nous avons augmenté la pondération en immeubles industriels et résidentiels et réduit celle en immeubles de bureaux non stratégiques et immeubles commerciaux sans magasin pilier en alimentation.

Le secteur industriel continue de surclasser le marché. Nous nous sommes départis d'immeubles industriels non stratégiques pour les remplacer par des immeubles industriels stratégiques clés et des parcelles de terrain offrant des occasions de développement à venir. Le secteur résidentiel demeure solide (logements locatifs). L'exposition au marché des immeubles de bureaux est principalement dans des produits de catégorie A, un sous-secteur qui demeure relativement résilient.

Emplacement des biens immobiliers

Notre portefeuille immobilier est principalement composé d'immeubles situés dans les grands centres canadiens.

- Les grandes régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Vancouver et Ottawa sont privilégiées
- Investissements sélectifs à Edmonton et Calgary

L'Ontario compte la plus grande part de nos placements, suivie par la Colombie-Britannique.

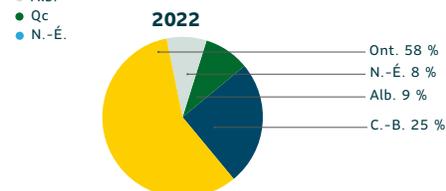
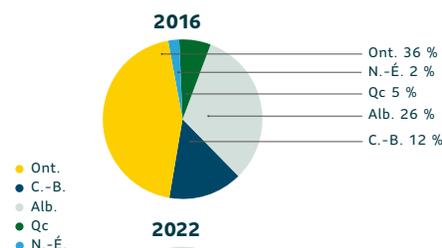
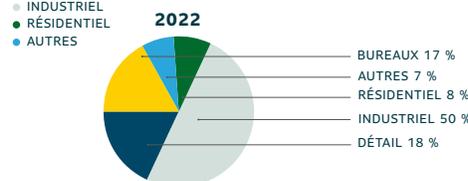
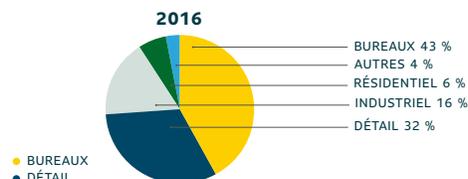
En 2022, l'exposition en Alberta avait diminué de 17 % depuis 2016.

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. La valeur marchande combinée de ces trois immeubles était de 238 M\$ au T4 2022, en hausse de 183 millions de dollars depuis le T4 2015. Ceci représente un rendement annualisé de 23 % 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.

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, 2023. 820-5082-12-23



Notre gestionnaire de placement spécialisé dans l'immobilier, BentallGreenOak (BGO), 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 directeur des ventes pour en savoir plus sur les solutions d'assurance-vie avec participation de la Sun Life.