

2025

RAPPORT SUR LES PERSPECTIVES DE L'IMMOBILIER PUBLIC



hazelview
INVESTMENTS

MOT DE L'ÉQUIPE

Dans le rapport sur les perspectives de l'année dernière, nous avons prévu que les REITs seraient sur le point de décoller en 2024. À l'été, les REITs ont atteint le point d'inflexion que nous anticipions, et le sentiment des investisseurs s'est considérablement amélioré à l'égard de cette classe d'actifs. Toutefois, les commentaires plus prudents formulés en décembre par la Réserve fédérale au sujet des futures baisses de taux ont entraîné un net recul du marché au cours des dernières semaines de 2024. Malgré cela, les REITs mondiaux ont terminé l'année avec un rendement positif à un chiffre.

Alors que nous nous tournons vers 2025, le rapport sur les perspectives de l'immobilier public de cette année s'appuie sur la dynamique observée l'année dernière, résumant notre thème principal – naviguer dans le paysage dynamique des REITs avec expertise – et vous servant de boussole. Nous pensons que les REITs ont encore une grande marge de manœuvre pour l'année à venir, grâce à des fondamentaux solides et à des valorisations toujours réduites.

En 2025, nous pensons que le défi consiste à naviguer dans un environnement macroéconomique de plus en plus complexe. En tant que gestionnaires actifs, nous sommes conscients de la responsabilité qui nous incombe de diriger efficacement le capital en période d'incertitude. Notre approche est fondée sur la création de valeur tangible en identifiant et en capitalisant sur les tendances séculaires qui transcendent la volatilité à court terme du marché pour générer une surperformance durable.

Dans ce rapport, nous partageons nos points de vue sur les secteurs et les régions que nous estimons les mieux placés pour générer de la croissance et de la surperformance pour nos investisseurs :

- Centres de données
- Résidences pour personnes âgées en Amérique du Nord
- Hôtels au Japon
- Courtiers immobiliers commerciaux
- Résidences en Australie et en Allemagne

Nous sommes profondément reconnaissants à nos partenaires et à nos clients de la confiance qu'ils nous accordent. Ensemble, nous continuerons à naviguer avec expertise dans le paysage dynamique des fonds de placement immobilier, à rester fidèles à notre approche active et à travailler sans relâche pour atteindre nos objectifs d'investissement communs en 2025.

Merci,



Sam Sahn



Darren Murray



Corrado Russo



Claudia Reich Floyd



Dario Maric

RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ

Les REITs mondiaux ont commencé l'année 2024 sur une note prudente, le marché étant aux prises avec une hausse des taux et de l'inflation, ce qui a incité les banques centrales à retarder l'assouplissement de leur politique monétaire. Toutefois, l'inflation ayant commencé à diminuer au cours du premier semestre de l'année, les banques centrales ont amorcé un pivot politique longtemps attendu au cours du second semestre de 2024. La Banque du Canada, la Réserve fédérale, la Banque d'Angleterre et la Banque centrale européenne ont procédé à de multiples baisses de taux en 2024, annulant une partie du resserrement des années précédentes. La Banque du Japon s'est distinguée en relevant ses taux pour la première fois depuis plus de dix ans.

Ce changement de politique a marqué un point d'inflexion pour les REITs. Associé à des fondamentaux immobiliers solides et à une croissance régulière des bénéfices, le sentiment des investisseurs à l'égard de cette classe d'actifs s'est nettement amélioré au second semestre, comme le montre la figure 1 ci-dessous.

Figure 1. Indice de confiance des investisseurs dans l'immobilier commercial



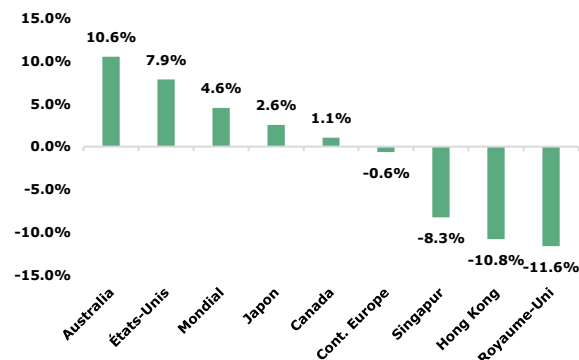
Source : Sentix, CBRE Research, octobre 2024.

Au cours des 11 premiers mois de 2024, les REITs globaux ont enregistré un rendement total de 11,2 %.¹ En décembre, les REITs ont perdu plus de la moitié de leurs gains cumulés depuis le début de l'année, la Réserve fédérale ayant adopté une position plus prudente quant au rythme des baisses de taux en 2025. Malgré ce recul à court terme, les REITs ont tout de même terminé l'année en territoire positif avec un rendement total de 4,6 %.² Par rapport aux autres classes d'actifs, les REITs ont surpassé les obligations mondiales en

2024, qui ont affiché un rendement total négatif de -1,7 %, mais n'ont pas été à la hauteur des actions mondiales, qui ont affiché un rendement de 19,2 %, propulsées par les "Magnificent 7", les géants de la technologie, dont le rendement moyen a atteint un niveau remarquable de 67,3%.³

Performances régionales

Figure 2. Performances en 2024 par pays



Source : Bloomberg LP : Les sociétés de placement immobilier mondiales sont représentées par l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return. Données au 31 décembre 2024. Les rendements totaux sont présentés en monnaie locale.

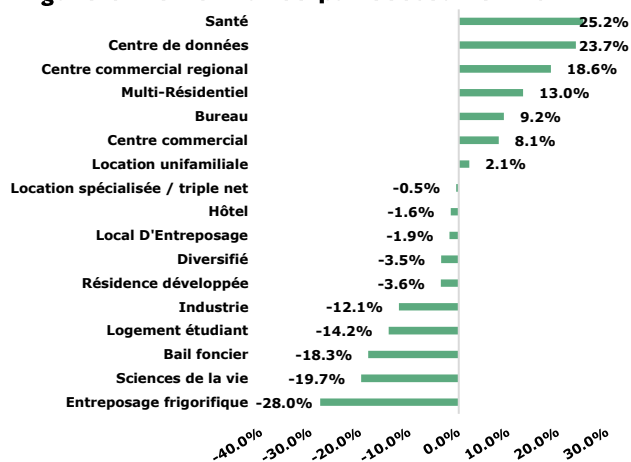
Comme le démontre la figure 2, les performances varient considérablement d'une région à l'autre. L'Australie et les États-Unis se sont distingués, avec un rendement total de 10,6 % (AUD) et de 7,9 % (USD) respectivement. Ces deux marchés ont bénéficié de la résilience des dépenses de consommation, de la croissance économique, de l'amélioration des conditions de financement et de la stabilité des fondamentaux de l'immobilier, sous l'impulsion du secteur des centres de données. Au Canada, les REITs ont affiché un rendement modeste de 1,1 % (CAD), les REITs de résidences pour personnes âgées ont nettement surperformé. Notamment, Chartwell Retirement Residences, une société que nous avons identifiée comme un excellent placement dans notre [rapport sur les perspectives pour 2024](#), a enregistré un rendement total impressionnant de 35,6 % (CAD) en 2024.⁴

En Asie, le Japon a surpassé les autres marchés de la région, grâce à de fortes tendances opérationnelles et à des valeurs immobilières plus élevées. Les C-corps japonais ont généré des gains à deux chiffres de 14 % (JPY), surpassant largement les J-REITs, qui ont baissé de -4,1 % (JPY).⁴ Ces fonds ont bénéficié des réformes de la gouvernance d'entreprise, des rachats d'actions et des stratégies de recyclage du capital axées sur la libération de la valeur actionnariale. En revanche, Hong Kong a connu une nouvelle année difficile, enregistrant des baisses à deux chiffres des prix des actions, les vents contraires de l'économie chinoise continuant à peser lourdement sur les fondamentaux de l'immobilier.

Les REITs européens ont sous-performé, le Royaume-Uni ayant pesé sur les résultats de la région. Toutefois, certains marchés comme les Pays-Bas et l'Espagne ont surperformé, ce qui montre à quel point les variations de la dynamique régionale peuvent influencer sur les performances et souligne l'importance d'adapter les stratégies aux conditions du marché local.

Performance du secteur

Figure 3. Performance par secteur en 2024



Source : Bloomberg LP. Données au 31 décembre 2024. Les fonds immobiliers mondiaux sont représentés par l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return. Les rendements totaux sont présentés en monnaie locale.

Les performances en 2024 ont également connu des divergences prononcées entre les secteurs, comme l'illustre la figure 3, la dynamique fondamentale ayant un impact disproportionné sur certains types de biens immobiliers. Les entrepôts réfrigérés, les sciences de la vie et l'industriel ont été des sous-performances notables, avec des baisses respectives de -28,0 %, -19,7 % et -12,1 %, l'augmentation de l'offre nouvelle ayant entraîné une hausse des taux d'inoccupation et/ou une baisse des loyers effectifs nets.

À l'inverse, les REITs des secteurs de la santé et des centres de données se sont distingués par leurs performances, affichant des rendements totaux impressionnants de 25,2 % et 23,7 %, respectivement. Le secteur de la santé a bénéficié de la hausse de la demande de résidences pour personnes âgées, stimulée par le vieillissement des baby-boomers à la recherche de soins, ce qui a entraîné une augmentation des taux d'occupation, du revenu net d'exploitation et des loyers. Les centres de données ont connu une forte activité de location, alimentée par une augmentation des investissements dans l'IA de la part de clients à grande échelle tels que Google, Amazon et Meta. Notamment, SUNeVision, un opérateur de centres de données basé à Hong Kong, présenté comme l'une de nos opportunités d'investissement préférées dans notre [rapport sur les perspectives 2024](#), a enregistré un rendement total de 42,2 % (HKD), surperformant sensiblement ses pairs de Hong Kong.⁴

Nous pensons que le fait de naviguer dans des nuances sectorielles spécifiques comme celles-ci renforcent l'avantage critique de la gestion active dans l'orientation des décisions d'investissement dans l'immobilier public.



PERSPECTIVES DU MARCHÉ

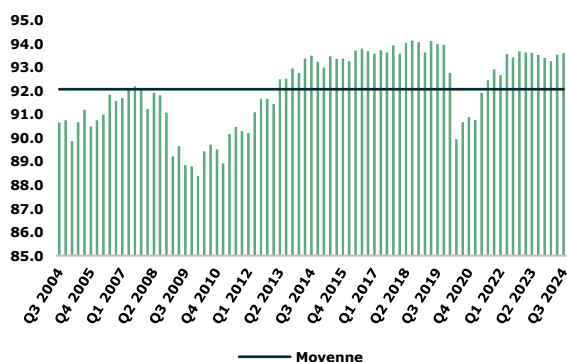
LA FORCE DES FONDAMENTAUX

Bien que la hausse des taux d'intérêt au cours des trois dernières années ait mis à l'épreuve la confiance des investisseurs dans l'immobilier coté en bourse, les fondamentaux des secteurs commercial et résidentiel sont restés solides dans la plupart des types de biens et des zones géographiques. Ces forces se caractérisent par une demande résiliente, une offre nouvelle limitée dans la plupart des secteurs immobiliers et une efficacité opérationnelle améliorée. À l'aube de 2025, nous pensons que ces fondamentaux constituent une base solide pour la croissance, avec des bénéfices qui devraient s'accélérer au cours des 12 prochains mois. Selon UBS, les REITs mondiaux devraient augmenter leurs bénéfices de 6,2 % en 2025, soit une amélioration d'environ 100 points de base par rapport à 2024.⁵

Une demande persistante pour les principaux types de biens immobiliers

La dynamique favorable de l'offre et de la demande continue d'entraîner une absorption nette positive de l'espace vacant. Comme le montre la figure 4, les taux d'occupation de tous les types de biens immobiliers aux États-Unis atteignent ou frôlent des sommets. Nous observons des tendances similaires à l'échelle mondiale. En 2025, nous prévoyons que les taux d'occupation resteront élevés et s'amélioreront encore, la baisse de l'offre entraînant une absorption nette supplémentaire des espaces vacants.

Figure 4. Taux d'occupation aux États-Unis



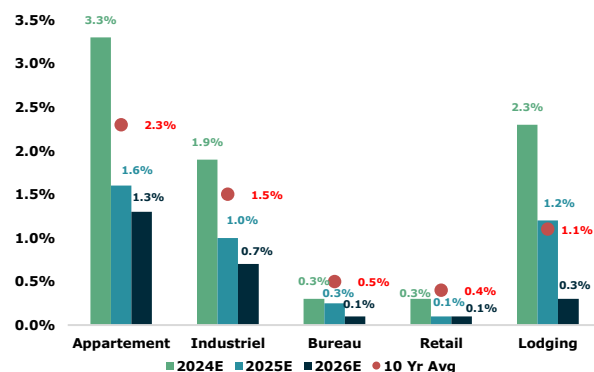
Source : NAREIT T3 2024 T-Tracker, All Equity REITs Index.

La seule exception notable à cette tendance est le secteur des bureaux en Amérique du Nord, qui reste confronté aux vents contraires des modèles de travail hybrides et à une offre excédentaire d'espaces sous-loués. Cependant, même dans le secteur des bureaux, des signes de reprise sont apparus en 2024, avec des immeubles de qualité, riches en équipements et situés dans des zones urbaines de premier plan, bénéficiant d'une fuite vers la qualité de la part de locataires désireux de trouver des espaces modernes avec des équipements de qualité supérieure pour attirer et retenir les talents. En dehors de l'Amérique du Nord, des marchés de bureaux tels que Londres, Paris, Berlin et Tokyo connaissent une croissance des loyers due à l'augmentation de l'activité de location.

Une offre limitée dans un contexte de coûts plus élevés

L'autre aspect qui soutient les fondamentaux de l'immobilier est la réduction de l'offre. Les pressions inflationnistes et le resserrement des conditions de financement ont considérablement augmenté le coût de mise en œuvre de nouveaux projets. En conséquence, les promoteurs de nombreux marchés réduisent leurs projets de construction, les prix élevés des matériaux de construction, de la main-d'œuvre et des emprunts limitant l'activité nouvelle. Selon CoStar, la nouvelle offre pour les principaux types de biens immobiliers aux États-Unis devrait augmenter de 1,2 % en 2025, soit une baisse de 33,4 % par rapport à l'année précédente.⁶ Comme le montre la figure 5, la croissance de la nouvelle offre dans les principaux types de biens immobiliers devrait être inférieure à sa moyenne décennale en 2025 et diminuer encore en 2026.

Figure 5. Croissance annuelle de l'offre aux États-Unis



Source : CoStar, YardiMatrix, STR, BMO Capital Markets, décembre 2024.

Nous observons des tendances similaires à l'échelle mondiale, en particulier sur les marchés résidentiels du Canada, de l'Europe et de l'Asie, qui restent chroniquement sous-approvisionnés, exacerbant ainsi le manque de logements abordables. En outre, les contraintes mondiales en matière de disponibilité de l'énergie limitent encore davantage l'offre de nouveaux centres de données.

L'offre étant relativement limitée, nous pensons que les propriétaires continueront à bénéficier d'un pouvoir de fixation des prix en 2025, ce qui se traduira par des marges positives, de meilleures marges d'exploitation au niveau de l'immobilier et une croissance plus forte des bénéfices.

Efficacité opérationnelle et discipline du bilan

Les REITs ont également bénéficié des mesures proactives qu'elles ont prises pour renforcer leurs bilans et améliorer leur efficacité opérationnelle. Dans les années suivant la pandémie, de nombreux REITs ont profité des taux d'intérêt historiquement bas pour émettre des emprunts à long terme et à taux fixe afin de renforcer la solidité de leurs bilans. Ces décisions stratégiques sur le marché des capitaux, associées à une baisse générale de l'effet de levier, ont permis au secteur des REITs de mieux résister à la période de resserrement monétaire qui a débuté en 2022. Les REITs ont ainsi pu limiter l'impact négatif de la hausse des taux, en préservant les marges de trésorerie et la stabilité opérationnelle. À l'aube de 2025, la dette du secteur mondial des REITs par rapport à la valeur de l'actif brut s'élève à 34 %, et la dette nette par rapport à l'EBITDA à 6,3x.⁷ Nous pensons que ces paramètres solides permettent aux REITs de passer à l'offensive en 2025. Par exemple, Macerich, un REIT américain spécialisé dans les centres commerciaux régionaux, a émis 20 millions d'actions à 19,75 dollars (USD) l'unité, levant ainsi près de 400 millions de dollars de capitaux à un coût implicite des capitaux propres de 7,8 %, qui seront utilisés pour rembourser la dette à un taux d'intérêt effectif de ~9 % dans leur centre commercial de Washington Square.⁸

Coût du capital Avantage

Après de nombreuses années, les REITs ont retrouvé un avantage en termes de coût du capital par rapport à de nombreux propriétaires immobiliers privés et tirent parti de cet avantage pour acquérir des actifs et des portefeuilles à des taux de capitalisation qui permettent d'accroître les bénéfices. En novembre 2024, Keppel DC REIT a acquis deux centres de données à Singapour pour environ 1,4 milliard de dollars singapouriens.⁹ Cette acquisition, financée en partie par 700 millions de dollars de nouveaux capitaux propres, a réduit l'effet de levier de la société de 640 points de base à 33,3 %.⁹ L'acquisition se traduira par une augmentation pro forma de la distribution par unité (DPU) de 8,1 % et une augmentation de la valeur nette d'inventaire par action de 11,7 %.⁹

Au troisième trimestre 2024, les REITs américains ont émis un niveau record d'actions par le biais de leurs programmes at-the-market (ATM), comme le montre la figure 6. Cette émission record d'actions met en évidence le fort appétit des investisseurs pour les actions des REITs et une approche stratégique de la levée de capitaux.

Dans certains cas, les REITs ont émis des actions en dessous de la valeur liquidative, mais les actifs qu'elles acquièrent ont des taux de capitalisation supérieurs au taux de capitalisation implicite de leur cours boursier actuel, ce qui permet à la transaction d'augmenter les bénéfices. Par exemple, au quatrième trimestre 2024, Cousins Properties, un REIT de bureaux axés sur la Sun Belt, a levé environ 500 millions de dollars de capitaux propres pour acquérir deux immeubles de bureaux à Charlotte et à Austin à des taux de capitalisation GAAP compris entre ~ 8,4 % et 8,7 %, alors que le taux de capitalisation implicite de la société se situe dans la fourchette basse à moyenne de 7 %.¹⁰

Figure 6. Utilisation trimestrielle du programme ATM des REITs aux États-Unis (en milliards de dollars US)



Source : Mizuho / Greenhill Research, novembre 2024.

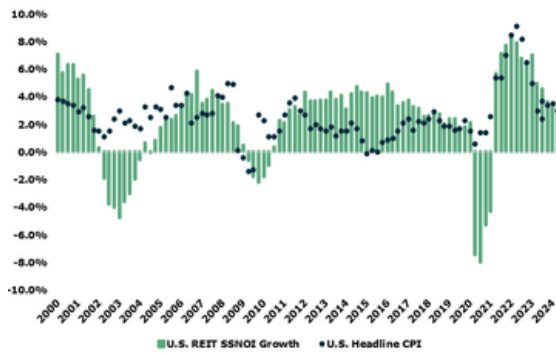
À l'horizon 2025, nous prévoyons des volumes de transactions plus importants et une croissance externe plus rentable, ce qui entraînera de nouvelles émissions d'actions. Nous pensons que les gestionnaires actifs qui entretiennent de solides relations avec le secteur sont bien placés pour tirer parti de ces tendances, en garantissant des allocations d'actions au prix du marché et en permettant aux investisseurs d'accéder à ces formidables opportunités de croissance.

Croissance interne et protection contre l'inflation

Alors que les volumes d'acquisition devraient s'améliorer en 2025, la croissance interne reste une force fondamentale. La capacité à fournir une croissance régulière et positive du revenu net d'exploitation des magasins comparables (SSNOI) met en évidence la résilience des flux de trésorerie des REITs à travers les cycles économiques, fournissant une base fiable pour la performance à long terme. Historiquement, les REITs ont démontré leur capacité à augmenter les loyers et à maintenir la croissance du bénéfice net d'exploitation à des taux égaux ou supérieurs à l'inflation, comme le montre la figure 7.



Figure 7. Croissance du SSNOI des REITs américaines par rapport à l'inflation



Source : NAREIT Q3 2024 T-Tracker. IPC global américain, Bloomberg LP.

Le lien intrinsèque de l'immobilier avec l'inflation provient de la nature des baux, qui incluent souvent des augmentations annuelles de loyer liées à l'inflation ou ont des durées suffisamment courtes (comme les hôtels ou les appartements) pour que les propriétaires puissent réévaluer le prix de l'espace à des taux plus élevés lors du renouvellement du bail plus fréquemment. Cette composante de croissance interne au sein du portefeuille immobilier existant d'un REIT devrait conduire à une augmentation des dividendes pour les actionnaires au fil du temps.

À l'horizon 2025, les changements proposés dans la politique américaine pourraient encore influencer le paysage de l'inflation. Ces mesures pourraient avoir un impact sur l'inflation, avec des effets d'entraînement sur d'autres marchés développés. Si l'inflation reste supérieure aux objectifs des banques centrales, nous pensons que de nombreuses sociétés de placement immobilier sont bien placées pour capter les hausses de prix supplémentaires grâce à des revenus locatifs plus élevés.

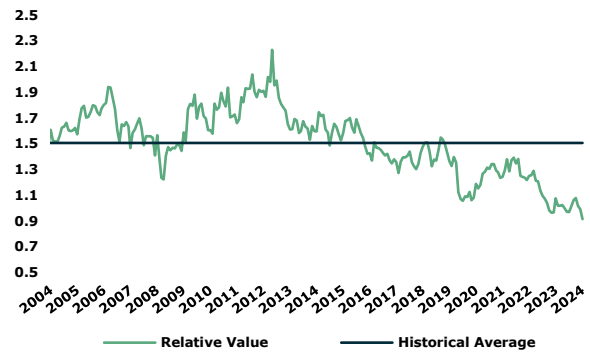
DES VALORISATIONS ATTRAYANTES

Nous pensons que le contexte de valorisation de l'immobilier coté en bourse est plus convaincant à l'horizon 2025 qu'il ne l'a jamais été au cours des trois dernières années.

Valorisations relatives avec des décotes d'une décennie

Après trois années consécutives de sous-performance, les REITs mondiaux se négocient à des niveaux historiquement attractifs par rapport aux actions mondiales. Comme le montre la figure 8, sur la base du rapport prix/flux de trésorerie, les REITs mondiaux se négocient à leurs niveaux les plus bas depuis plus de 20 ans par rapport aux actions mondiales.¹¹

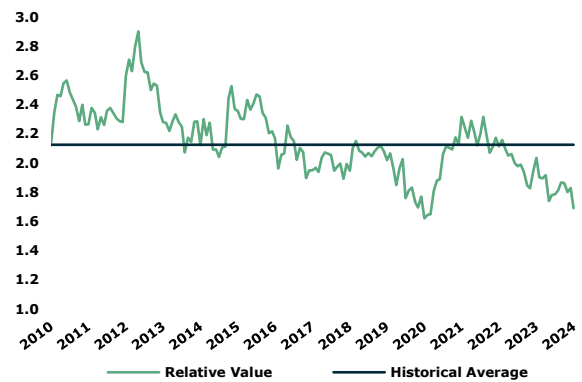
Figure 8. Global REITs vs. Global Equities Ratio prix/flux de trésorerie



Source : UBS, Datastream. Données au 31 décembre 2024.

De même, sur la base du ratio EV/EBITDA relatif, les REITs se négocient à des niveaux historiquement bas par rapport aux actions mondiales, comme l'illustre la figure 9.¹¹

Figure 9. Global REITs vs. Global Equities Ratio EV/EBITDA



Source : UBS, Datastream. Données au 31 décembre 2024.

Nous pensons que cette disparité de valorisation place les REITs dans une position favorable pour une reprise potentielle au cours des 12 prochains mois. Pour les investisseurs capables de tirer parti de cette dynamique, les multiples historiquement bas offrent une occasion unique d'augmenter leur exposition à des REITs de haute qualité à des valorisations attractives.

Valeur intrinsèque et hausse potentielle du rendement

Au-delà des mesures de valorisation relatives, les REITs apparaissent également sous-évalués sur une base absolue.

Comme le montre la figure 10, nos modèles d'évaluation suggèrent que les REITs se négocient avec une décote de -17 % par rapport à leur valeur intrinsèque (combinant à la fois la valeur liquidative et les flux de trésorerie), ce qui sous-entend une hausse potentielle de 20 % du prix par

rapport aux niveaux actuels. Sur une période de détention de deux ans, en tenant compte d'un rendement en dividendes de 3,8 % par an, nos modèles prévoient un rendement total annualisé attendu de 13 % à 15 %.

Figure 10. Projections de rendement sur deux ans de Hazelview*

	P/D Intrinsic Value	Amount Dividend Yield	Upside to Intrinsic Value
Global REITs Universe	-17.0%	3.8%	20.4%
By Geography	P/D Intrinsic Value	Amount Dividend Yield	Upside to Intrinsic Value
United States	-13.0%	3.6%	14.9%
Canada	-23.9%	5.2%	31.5%
Continental Europe	-27.3%	3.0%	37.5%
United Kingdom	-28.6%	5.3%	40.1%
Pacifics	-7.5%	3.1%	8.1%
Hong Kong	-39.5%	6.5%	65.3%
Japan	-18.0%	3.7%	22.0%
Singapore	-10.2%	5.5%	11.4%

Source : Bloomberg LP, Hazelview Securities Inc. Données au 7 janvier 2025. *A des fins d'illustration uniquement. Les données hypothétiques ci-dessus sont basées sur l'évaluation de Hazelview Securities Inc. et ne sont pas garanties. Le rendement potentiel peut être négatif. L'univers Global REITs est défini comme l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index et d'autres titres immobiliers publics qu'Hazelview juge dignes d'être pris en considération dans le cadre d'un investissement.

Nous pensons que nos modèles d'évaluation prospectifs adoptent une approche de souscription conservatrice en ne tenant pas compte de la compression potentielle des taux de capitalisation. À titre de comparaison, une variation de 25 points de base du taux de capitalisation a généralement un impact de 5 à 7 % sur la valeur liquidative et, selon CBRE, les taux de capitalisation devraient se comprimer en 2025.¹² Par conséquent, nous anticipons une hausse plus importante que des baisses dans nos estimations de la valeur liquidative à terme.

Enfin, nous pensons que la gestion active nous permet de positionner stratégiquement nos portefeuilles dans des entreprises, des types de biens immobiliers et des zones géographiques spécifiques afin de maximiser le potentiel de hausse et de tirer parti des opportunités uniques qui se présentent sur le marché actuel.



CONCLUSION

Nous pensons que l'offre limitée, la forte demande, les valorisations relatives historiquement basses et les valorisations absolues fortement décotées placent les REITs dans une position favorable pour délivrer des rendements attractifs dans l'année à venir. Après trois années de volatilité économique, les sociétés de placement immobilier sortent d'une période de résilience et de recalibrage, offrant ainsi aux investisseurs une opportunité convaincante.

Les perspectives de croissance régionale, les fondamentaux sectoriels et les performances des entreprises varieront en fonction du recalibrage des politiques monétaires par les banques centrales et de la persistance des incertitudes géopolitiques. Dans ce paysage complexe, le succès exige plus qu'un investissement passif : il nécessite un jugement éclairé et une précision stratégique que seule la gestion active peut offrir.

La gestion active sert de boussole, guidant les investisseurs à travers les méandres de l'immobilier public. Grâce à leur connaissance approfondie du marché et à leur vision locale, les gestionnaires actifs peuvent identifier les opportunités les plus prometteuses, en repérant les secteurs, les régions et les entreprises présentant un fort potentiel de croissance séculaire et des fondamentaux durables, les protégeant ainsi des chocs extérieurs.

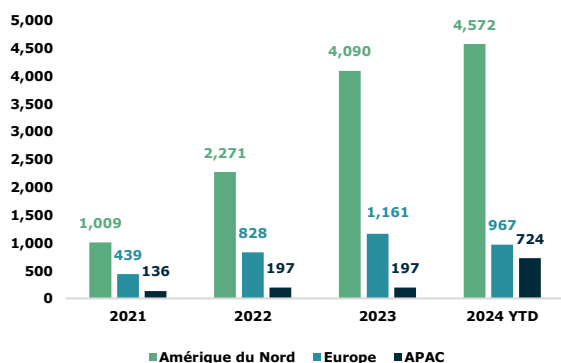
À l'horizon 2025, l'immobilier public apparaît comme un outil puissant pour constituer des portefeuilles résilients et diversifiés. Dotés de l'expertise et de l'orientation stratégique adéquates, les investisseurs peuvent naviguer en toute confiance dans l'incertitude et capitaliser sur les opportunités à venir. Dans la section suivante, nous présenterons nos meilleures idées d'investissement pour 2025, conçues pour créer une valeur durable pour nos investisseurs.

NOS MEILLEURES IDÉES

CENTRES DE DONNÉES

Nous pensons que les centres de données représentent l'une des opportunités de croissance séculaire les plus convaincantes dans le secteur des REITs. La demande pour ces centres atteint des niveaux records, alimentée par l'utilisation croissante des applications numériques, de l'intelligence artificielle (IA), de l'informatique en nuage et de la connectivité réseau, comme le montre la figure 11. Parallèlement, d'importantes contraintes d'approvisionnement, notamment en raison de la disponibilité limitée de l'énergie et des pénuries d'équipements critiques, réduisent les taux d'occupation et entraînent une hausse des loyers sur les principaux marchés.

Figure 11. Absorption nette annuelle des centres de données par région (MW)



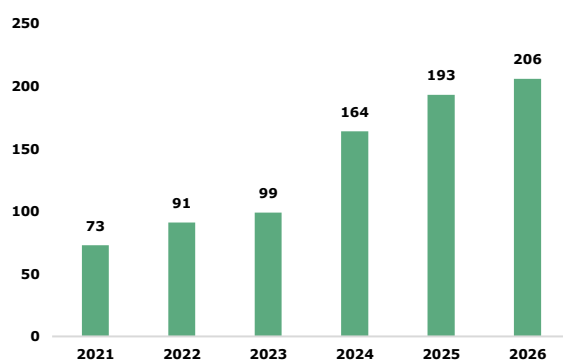
Source : datacenterHawk, BMO Capital Markets, T3 2024.

Demande soutenue et défis de l'offre

L'activité de location de centres de données en Amérique du Nord a connu une forte croissance tout au long de l'année 2024. Le troisième trimestre 2024 a enregistré une hausse de 15 % en glissement trimestriel et de 58 % en glissement annuel, marquant ainsi le troisième trimestre de location le plus élevé jamais observé.¹³ L'absorption nette a dépassé 1 GW pendant six trimestres consécutifs, soutenue par une forte demande sur des marchés clés tels que la Virginie du Nord, Atlanta et Phoenix.¹³

En Europe, les clients hyperscale poursuivent également une expansion agressive. Des villes comme Londres, Francfort, Paris, Dublin et Amsterdam ont enregistré 140 MW d'absorption nette au troisième trimestre 2024. À l'horizon 2025, les dépenses d'investissement dans l'hyperscale devraient augmenter de près de 20 %, atteignant environ 200 milliards de dollars, après une hausse significative de 66 % en 2024, comme le montre la figure 12. Les principaux acteurs hyperscale, tels qu'Amazon, Microsoft, Google et Oracle, continueront d'investir massivement dans l'IA générative, l'informatique en nuage et l'infrastructure, renforçant ainsi la demande de location pour l'année à venir.

Figure 12. Prévisions de dépenses en capital pour l'hyperscale (en milliards de dollars US)



Source : BofA Global Research, décembre 2024.

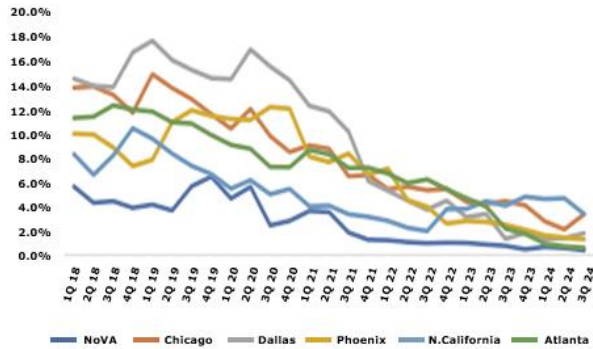
L'annonce récente de BlackRock et de Microsoft de lever 30 milliards de dollars pour le développement de centres de données à l'échelle mondiale souligne l'énorme potentiel de croissance dans ce secteur.¹⁴ Les sociétés de placement immobilier cotées en bourse, disposant d'une expertise en développement et de portefeuilles diversifiés à l'échelle mondiale, sont particulièrement bien positionnées pour tirer parti de cette dynamique.

La croissance rapide des déploiements d'IA entraîne une augmentation des besoins en énergie, exacerbe les contraintes de transmission et crée des pénuries de composants critiques tels que les transformateurs, les commutateurs et les générateurs. Ces défis liés à la capacité électrique devraient persister jusqu'en 2025, rendant le développement de nouveaux centres de données encore plus complexe. Selon Goldman Sachs, 47 GW de capacité supplémentaire seront nécessaires pour répondre à la demande des centres de données américains d'ici 2030, ce qui pourrait faire des centres de données jusqu'à 9 % de la consommation d'électricité aux États-Unis.¹⁵

Ces problèmes d'approvisionnement ont entraîné des retards de construction et ont poussé les locataires à réserver l'espace dans les centres de données deux à quatre ans avant la fin des projets. En dépit d'une activité de construction record en Amérique du Nord - 3,9 GW sont en

cours de développement - près de 80 % de cet espace est déjà pré-loué, ce qui met en évidence un environnement d'offre restreinte.¹² Les taux d'inoccupation sur les principaux marchés nord-américains restent proches de leurs niveaux les plus bas historiques, comme le montre la figure 13. Pour le troisième trimestre 2024, les taux d'inoccupation étaient de 0,4 % en Virginie du Nord, 1,4 % à Dallas, 1,3 % à Phoenix, 3,4 % en Silicon Valley et 2,1 % à Chicago.

Figure 13. Taux d'inoccupation des centres de données aux États-Unis



Source : datacenterHawk, BMO Capital Markets, T3 2024.

Pleins feux sur Hong Kong

Le marché des centres de données à Hong Kong devrait connaître une croissance annuelle composée (CAGR) de 14,6 % d'ici 2028. Malgré les tensions géopolitiques actuelles, les hyperscalers de Chine continentale et internationaux ont continué à investir dans la région, attirés par la connectivité robuste de Hong Kong, son environnement fiscal compétitif, ses faibles coûts énergétiques et son climat favorable aux affaires.

Les préoccupations concernant les déploiements de centres de données en dehors de Hong Kong se sont révélées largement infondées, car elles entraîneraient des problèmes de latence dans d'autres régions d'Asie-Pacifique (APAC). Hong Kong demeure l'un des marchés les plus interconnectés au monde, avec 12 des 15 câbles sous-marins intra-asiatiques qui arrivent dans la ville.¹⁶ Les opérateurs qui ajoutent de nouvelles capacités devraient tirer parti de l'augmentation des volumes de location, alimentée par les locataires hyperscale qui développent leurs services cloud et leurs besoins en puissance de calcul pour l'IA.

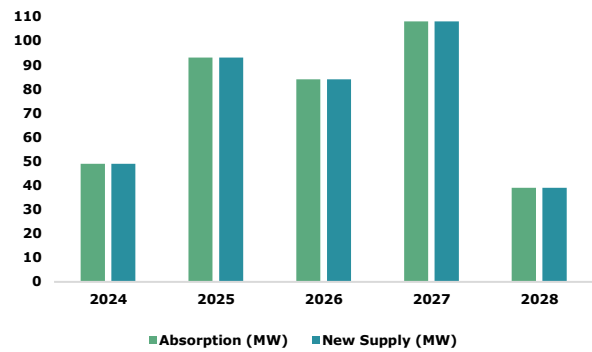
Pleins feux sur Singapour

En tant que marché de centres de données de niveau 1 dans la région Asie-Pacifique, Singapour sert de centre financier et de carrefour de connectivité pour la région de l'Association des nations de l'Asie du Sud-Est (ASEAN). En 2019, le gouvernement singapourien a imposé une interdiction sur le développement de nouveaux centres de données. Bien que cette restriction ait été partiellement levée depuis, seuls 80 MW de capacité informatique (sur un marché total de 1,4 GW) ont été attribués à des opérateurs, et aucune

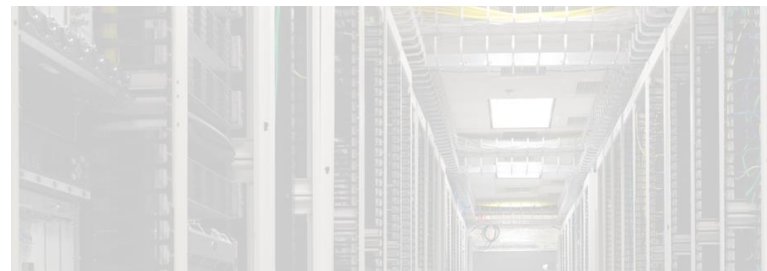
nouvelle offre ne devrait apparaître avant 2026.

Les taux d'utilisation sur le marché de la colocation, qui représente 57 % de la capacité à Singapour, sont extrêmement élevés (99 %). Nous prévoyons que le déséquilibre entre l'offre et la demande persistera en 2025, ce qui permettra aux opérateurs de centres de données basés à Singapour de continuer à réaliser des réversions de loyers à deux chiffres et de maintenir des taux d'occupation élevés, comme le montre la figure 14.

Figure 14. Absorption et nouvelle offre à Singapour



Source : Keppel DC REIT H1 2024 Investor Presentation.



PERSPECTIVES

À l'approche de 2025, nous pensons que les REITs spécialisés dans les centres de données sont bien placés pour tirer parti des puissants moteurs de croissance séculaire, soutenus par des taux d'inoccupation historiquement bas et une demande de location robuste. En 2024, les loyers hyperscale pour les baux de plus de 4 MW ont augmenté de 10 % à 30 % sur les principaux marchés nord-américains, tandis que des marchés européens tels que Londres ont connu une augmentation de 15 %. Cette tendance à la hausse des loyers devrait se poursuivre en 2025, stimulée par l'augmentation des coûts de construction et d'équipement, des conditions d'approvisionnement serrées et la demande croissante pour des solutions d'intelligence artificielle (IA) et d'informatique en nuage.

RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES EN AMÉRIQUE DU NORD

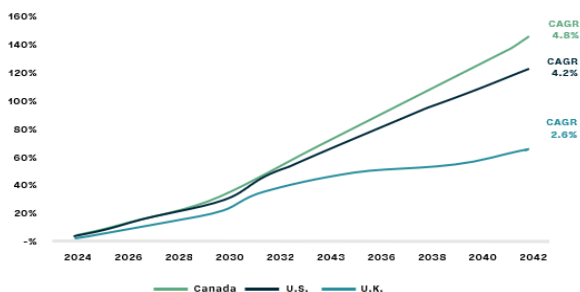
Nous pensons que le secteur des résidences pour personnes âgées demeure l'une des opportunités d'investissement les plus attrayantes pour 2025, fort de ses solides performances en 2024. Des facteurs démographiques puissants au Canada et aux États-Unis – soutenus par le vieillissement de la cohorte des baby-boomers – génèrent une demande croissante sur plusieurs années. Parallèlement, l'offre reste limitée en raison de la disponibilité restreinte de la dette et de l'augmentation des coûts de construction, ce qui ralentit l'activité de développement.

Cette dynamique devrait entraîner une augmentation significative des taux d'occupation, des marges nettes d'exploitation et de la croissance des loyers du marché pour les opérateurs existants en 2025, se traduisant par une croissance robuste des bénéfices et des flux de trésorerie par rapport à l'ensemble des sociétés de placement immobilier cotées en bourse. De plus, nous prévoyons que la croissance externe jouera un rôle clé en 2025. Les REITs de résidences pour personnes âgées, bénéficiant d'un avantage en matière de coût du capital par rapport aux propriétaires privés, sont bien positionnées pour acquérir des actifs à des taux de capitalisation attractifs, notamment auprès de plus petits acteurs du marché. Cette capacité à réaliser des acquisitions rentables renforce encore leurs perspectives de croissance, en complément des améliorations organiques de leurs opérations.

Pleins feux sur Canada

Au Canada, le marché de l'hébergement des personnes âgées bénéficie d'une forte dynamique démographique. Selon Cushman & Wakefield, la cohorte des 80 ans et plus devrait croître à un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 4,8 % jusqu'en 2042, comme le montre la figure 15. Nous pensons que cette tendance démographique constitue un moteur clé de la croissance continue de la demande de logements pour personnes âgées dans les années à venir.

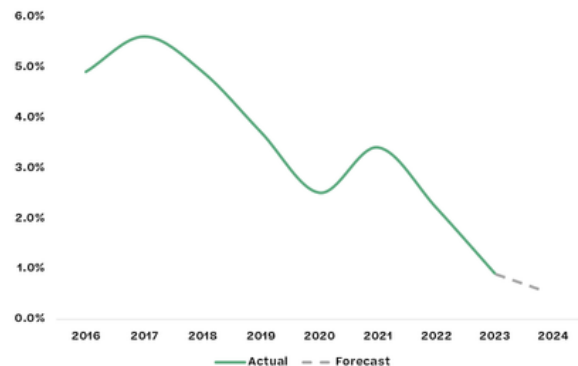
Figure 15. Projection de la croissance cumulée de la population âgée de 80 ans et plus



Source : Cushman & Wakefield, Statistique Canada, septembre 2024.

Du côté de l'offre, les nouvelles mises en chantier de résidences pour personnes âgées, exprimées en pourcentage du parc existant, ont atteint leur niveau le plus bas depuis plusieurs années, comme le montre la figure 16.

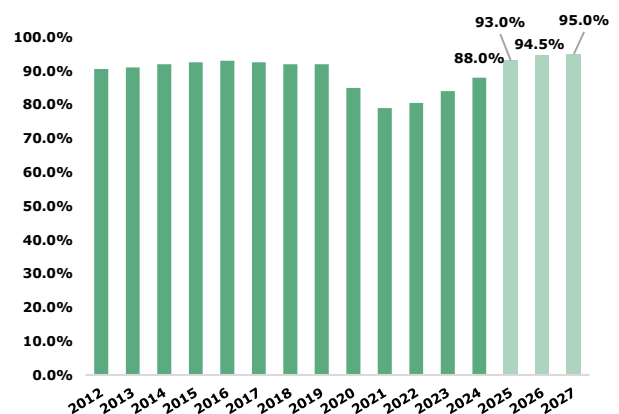
Figure 16. Mises en chantier de résidences pour personnes âgées au Canada, en pourcentage du parc existant



Source : Cushman & Wakefield, septembre 2024.

Cette combinaison d'une demande robuste et d'une offre limitée a alimenté une forte reprise de l'occupation. D'ici la fin de 2025, les taux d'occupation sur le marché canadien des résidences pour personnes âgées devraient dépasser les niveaux d'avant la pandémie, comme l'illustre la figure 17. Nous pensons que ces fondamentaux favorables placent les opérateurs canadiens de logements pour personnes âgées dans une position avantageuse pour surperformer en 2025.

Figure 17. Taux d'occupation du marché historique et prévisionnel au Canada



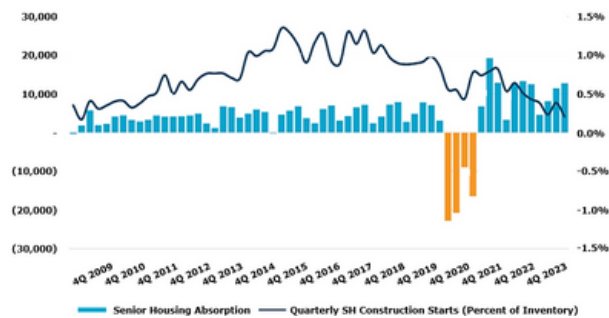
Source : Cushman & Wakefield, septembre 2024.

Pleins feux sur les États-Unis

Aux États-Unis, la dynamique de l'offre et de la demande de logements pour personnes âgées reflète celle du Canada et reste très favorable. Selon Cushman & Wakefield, la cohorte des 80 ans et plus devrait croître à un taux de croissance annuel moyen de 4,2 % jusqu'en 2042. Contrairement à l'Europe et à d'autres régions où les résidences pour personnes âgées sont fortement subventionnées par les gouvernements et soumis à des risques réglementaires, le secteur américain des résidences pour personnes âgées est principalement financé par des investisseurs privés.

Du côté de l'offre, l'activité de construction reste faible. Au troisième trimestre 2024, les mises en chantier, mesurées en pourcentage des stocks, sont tombées à 3,5 %, le niveau le plus bas depuis 2014, tandis que l'absorption annuelle a atteint 3,9 %.¹⁷ Il s'agit du 20^e trimestre consécutif de décélération des mises en chantier, comme le montre la figure 18. Actuellement, seules 26 000 unités sont en construction au niveau national, alors qu'il en faudrait plus de 600 000 pour combler l'écart entre l'offre et la demande.¹⁸ Ce déséquilibre offre aux propriétaires et aux exploitants de résidences pour personnes âgées des possibilités considérables d'augmenter les loyers et de stimuler la croissance en 2025.

Figure 18. Mises en chantier de résidences pour personnes âgées aux États-Unis en pourcentage du stock et de l'absorption



Source : Centre national d'investissement pour le logement et les soins des personnes âgées (NIC) ; Centre national d'investissement pour le logement et les soins des personnes âgées (NIC). Données MAP de juillet 2024.



PERSPECTIVES

En 2025, nous pensons que les REITs de logements pour personnes âgées en Amérique du Nord devraient bénéficier de solides moteurs de croissance séculaires, soutenus par des vents favorables démographiques et des conditions d'offre restreinte. Parallèlement, l'augmentation des coûts de construction, la disponibilité limitée du financement par emprunt et le ralentissement de l'activité de développement ont considérablement freiné l'expansion des inventaires. Comme mentionné précédemment, les mises en chantier, en pourcentage du stock existant, restent à leur plus bas niveau depuis plusieurs années. Cette dynamique devrait continuer à exercer une pression à la hausse sur les taux d'occupation, la croissance des loyers et les marges de revenu net d'exploitation en 2025.

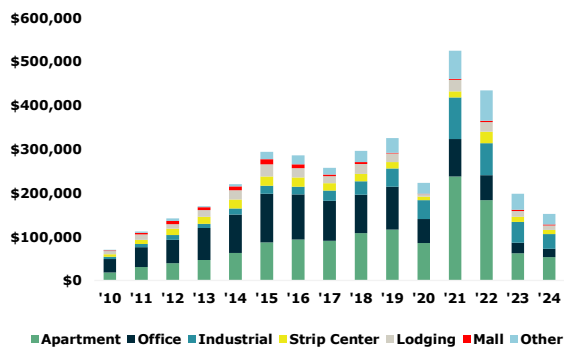
COURTIERS IMMOBILIER COMMERCIAL ("CRE")

Nous considérons le secteur des courtiers en immobilier commercial ("CRE") comme une opportunité d'investissement particulièrement attrayante en 2025. Ces courtiers offrent une double exposition : d'une part, à la reprise cyclique des transactions immobilières et des volumes de location ; d'autre part, à la croissance séculaire des services de gestion des installations et des biens immobiliers pour les propriétaires et les occupants. Cette approche permet aux investisseurs de bénéficier indirectement de l'activité tout en limitant leur exposition aux risques liés à l'évaluation directe des actifs.

Reprise cyclique des transactions

La hausse rapide des taux d'intérêt mondiaux à partir de début 2022 a eu un impact négatif marqué sur les volumes de transactions immobilières. Les acheteurs et les vendeurs ont rencontré des difficultés à s'entendre sur les prix : les vendeurs s'accrochaient aux évaluations historiques, tandis que les acheteurs exigeaient des réductions pour refléter l'augmentation des coûts d'emprunt. En conséquence, entre 2023 et 2024, les volumes de transactions ont chuté à des niveaux comparables à ceux observés lors de la reprise post-crise financière mondiale de 2010-2013, comme le montre la figure 19.

Figure 19. Volume des transactions immobilières commerciales aux États-Unis (\$Millions USD)



Source : Greenstreet. Données au 16 octobre 2024.

À l'aube de 2025, nous estimons que les conditions du marché des transactions se sont nettement améliorées. Les revenus liés aux transactions des leaders du secteur, CBRE et JLL, sont redevenus positifs en 2024, soutenus par des déclarations de la direction indiquant que les attentes des vendeurs sont désormais davantage alignées sur les conditions actuelles du marché. Parallèlement, la majorité des banques centrales mondiales ont amorcé une réduction des taux

d'intérêt (à des rythmes variés), tandis que les écarts de crédit ont atteint leurs niveaux les plus bas depuis fin 2021. Cela a contribué à une reprise des marchés de la dette, comme le montre la figure 20. Nous pensons que cet environnement de financement plus favorable continuera de stimuler l'activité transactionnelle en 2025, permettant aux courtiers en immobilier commercial de tirer pleinement parti de la reprise des volumes.

Figure 20. Écarts entre les prêts commerciaux et multifamiliaux et les bons du Trésor de 10 ans (en points de base)



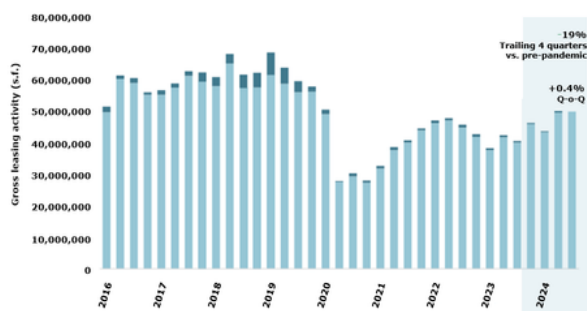
Source : CBRE Capital Markets, CBRE Research Q3 2024.



Location et demande des locataires

En plus des ventes, les courtiers en immobilier commercial génèrent une part significative de leurs revenus à partir des commissions de location. Bien que les défis des marchés de bureaux soient largement documentés, l'activité de location de bureaux a montré des signes de reprise, les locataires clarifiant progressivement leurs besoins d'espace à long terme. Comme le montre la figure 21, l'activité brute de location de bureaux aux États-Unis a augmenté en 2024. Bien que les termes des baux diffèrent souvent des normes pré-COVID, les courtiers jouent un rôle essentiel dans la facilitation de ces transactions, tout en évitant les risques associés à la détention des actifs eux-mêmes.

Figure 21. Activité brute de location de bureaux aux États-Unis (en pieds carrés)

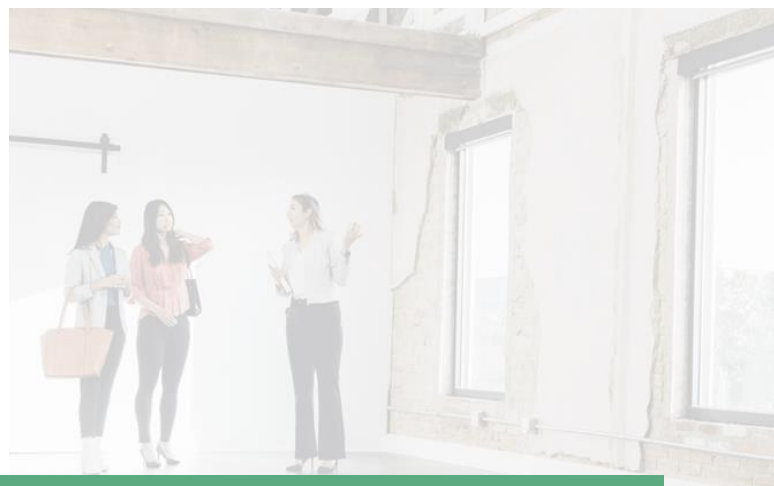


Source : JLL Research, T3 2024.

Croissance séculaire dans le secteur de l'immobilier et de la gestion de propriété

Les courtiers immobiliers génèrent une part significative de leurs revenus annuels grâce à la gestion de biens immobiliers détenus ou loués pour le compte de clients. Les grandes entreprises ayant une empreinte immobilière mondiale doivent consacrer beaucoup de temps et de ressources à la gestion efficace de leurs portefeuilles, particulièrement celles dont l'activité principale n'est pas liée à l'immobilier.

Ces dernières années, la gestion immobilière est devenue plus complexe et spécialisée, en raison de la polarisation croissante du marché et des nouvelles exigences opérationnelles. Par conséquent, les entreprises externalisent de plus en plus ces responsabilités à des spécialistes tiers, tels que les courtiers immobiliers. Ces derniers exploitent leur expertise et leur envergure mondiale pour optimiser les opérations, permettant ainsi aux multinationales de regrouper leurs besoins d'externalisation auprès d'un seul fournisseur, ce qui simplifie la gestion tout en réduisant les coûts.



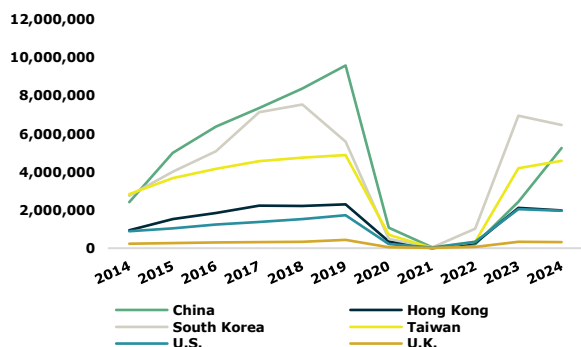
PERSPECTIVES

En 2025, le secteur du courtage immobilier commercial semble bien positionné pour enregistrer de solides performances, soutenu par une reprise cyclique et des tendances de croissance structurelle. Les volumes de transactions devraient augmenter, favorisés par la compression des écarts de crédit et un meilleur alignement entre les attentes des acheteurs et des vendeurs, ce qui stimulera l'activité sur le marché. Parallèlement, la reprise progressive de l'activité de location offre aux courtiers des sources de revenus supplémentaires. Au-delà des facteurs conjoncturels, l'expansion continue des services de gestion des installations et des biens immobiliers constitue un moteur de croissance à long terme. De plus en plus d'entreprises externalisent leurs opérations immobilières à des courtiers spécialisés, qui disposent de l'expertise et de l'envergure nécessaires pour fournir des solutions optimales.

HÔTELS AU JAPON

Nous pensons que l'industrie japonaise de l'hôtellerie et du tourisme est sur une trajectoire de croissance, prête à dépasser les niveaux d'avant la pandémie et à atteindre de nouveaux sommets en 2025. La figure 22 illustre le rebond vigoureux du tourisme au Japon depuis la pandémie. L'afflux important de touristes en provenance des pays occidentaux et asiatiques, la réouverture des frontières de la Chine continentale et un taux de change du yen favorable contribuent à l'augmentation des flux touristiques et à l'amélioration continue de la demande hôtelière, des tarifs des chambres et du taux d'occupation en 2025.

Figure 22. Arrivées annuelles de visiteurs au Japon par région



Source : Organisation nationale du tourisme du Japon, septembre 2024.

Tendances du tourisme entrant

Le tourisme entrant au Japon a poursuivi sa forte reprise en 2024, avec 17,8 millions de visiteurs au premier semestre de l'année, dépassant les 16,6 millions d'arrivées enregistrées au cours de la même période en 2019. Cela suggère une augmentation annuelle prévue de 12 % par rapport au record de 31,8 millions de touristes en 2019. Les visiteurs en provenance d'Asie (hors Chine) et des pays occidentaux ont déjà dépassé de 10 à 70 % les niveaux observés avant la COVID. Notamment, les arrivées en provenance de Chine continentale ont également montré une reprise significative, avec un taux de récupération de 80 % en octobre 2024 par rapport aux niveaux pré-COVID, ce qui représente une amélioration marquée par rapport aux 50 % de janvier.

Les voyageurs entrants représentent désormais 25 % de la demande hôtelière, contre 21 % en 2019. En outre, la contribution annuelle des touristes chinois devrait encore renforcer les fondamentaux de l'exploitation hôtelière en 2025.

Les vents contraires de l'économie

Depuis 2021, la dépréciation d'environ 32 % du yen japonais par rapport au dollar américain a considérablement renforcé l'attrait du Japon en

tant que destination abordable pour les voyageurs internationaux. Ce taux de change favorable a contribué à une augmentation de la durée moyenne de séjour, qui est passée de 1,9 nuit en 2019 à 4,3 nuits au premier semestre 2024. En outre, les dépenses par touriste ont bondi de 48 %, avec une croissance notable dans des catégories clés telles que le shopping, l'hébergement, la restauration et le transport.

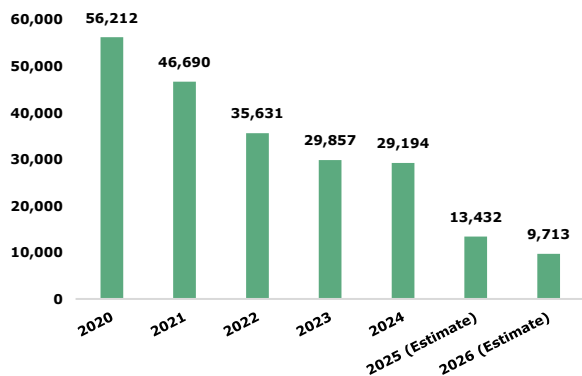
Cette dynamique a propulsé les tarifs journaliers moyens (ADR) à un niveau supérieur d'environ 23 % par rapport aux niveaux antérieurs à la COVID, tandis que les taux d'occupation se sont redressés pour atteindre le milieu des 80 %. Ces tendances devraient se poursuivre jusqu'en 2025, entraînant des ADR records, une amélioration de l'occupation, des marges d'exploitation brutes et une croissance de la distribution par unité (DPU) pour les J-REITs hôteliers.



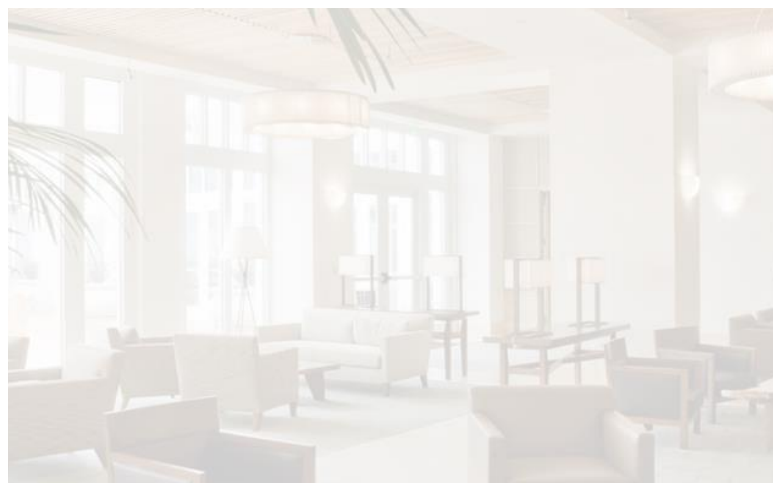
Contraintes de l'offre

Les pressions inflationnistes sur les coûts et l'augmentation des salaires découragent les nouveaux développements hôteliers au Japon. Au cours des cinq dernières années, le marché a connu une offre annuelle moyenne de 39 500 unités hôtelières. Toutefois, ce chiffre devrait baisser à 13 400 unités en 2025 et à 9 700 unités en 2026, comme le montre la figure 23.

Figure 23. Japon nombre de nouvelles chambres d'hôtel prévues



Source : Invincible Investment Corp. Présentation, H1 2024.



PERSPECTIVES

Nous pensons que le secteur japonais de l'hôtellerie est bien positionné pour une croissance robuste en 2025, soutenue par le renforcement des tendances du tourisme entrant et un ralentissement significatif de l'offre de nouveaux hôtels. Ce déséquilibre favorable entre l'offre et la demande devrait entraîner une amélioration continue des taux d'occupation et des tarifs journaliers moyens (ADR) en 2025, renforçant ainsi la position du Japon en tant que marché attractif pour les investissements immobiliers dans le secteur de l'hôtellerie. L'objectif ambitieux du gouvernement japonais pour 2030 de doubler le nombre annuel de touristes entrants, passant d'environ 30 millions à 60 millions, associé aux tendances historiques de croissance, souligne le potentiel à long terme du secteur.

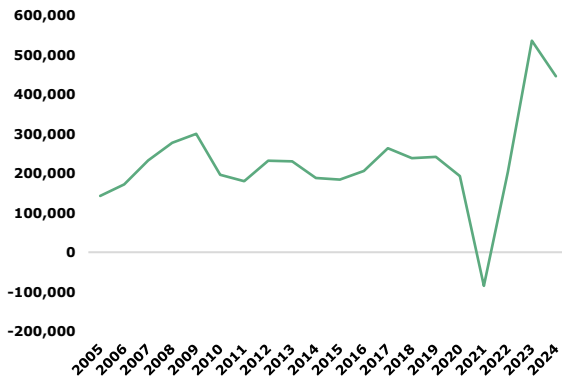
RÉSIDENTIEL

Nous considérons l'immobilier résidentiel comme une opportunité d'investissement convaincante en 2025, avec des perspectives attrayantes en Australie et en Allemagne, grâce à des déséquilibres structurels entre l'offre et la demande ainsi qu'à des vents démographiques contraires. Ces marchés offrent des opportunités uniques aux investisseurs, avec des fondamentaux favorables et un potentiel de création de valeur à long terme.

Australie

Le marché résidentiel australien est confronté à une importante pénurie de logements, due à des niveaux d'immigration records et à un développement limité. La migration nette en provenance de l'étranger a atteint un niveau historique de 547 000 en 2023, dépassant le précédent pic de 433 000 en 2022. Les données migratoires pour les neuf premiers mois de 2024 ont montré que les arrivées permanentes et à long terme ont atteint un autre rythme record de 392 000, comme le montre la figure 24.

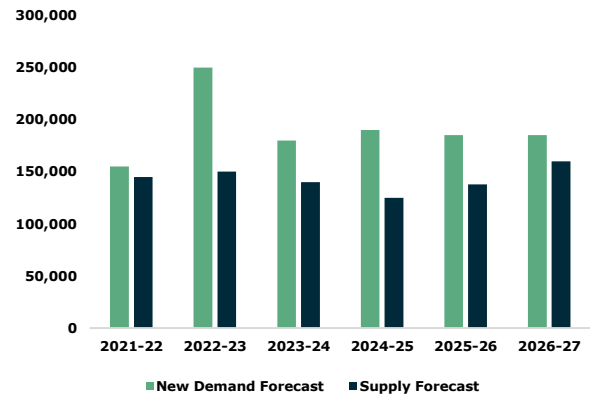
Figure 24. Migration nette historique vers l'étranger en Australie



Source : Bureau australien des statistiques, décembre 2024.

Nous pensons que cette croissance démographique, associée à une offre limitée de logements, laisse présager un soutien continu des prix en 2025. Les taux de vacance nationaux restent serrés à 1,2 %, les grandes villes comme Sydney (1,5 %), Melbourne (1,7 %) et Brisbane (1,0 %) reflétant l'insuffisance de l'offre sur le marché. Les projections mettent en évidence une pénurie importante de logements, avec un déficit substantiel prévu d'ici 2027, comme l'illustre la figure 25.

Figure 25. Estimation du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en Australie



Source : Housing Australia, JLL Research août 2024.

Avec la baisse attendue des taux d'intérêt, les entreprises du secteur résidentiel qui disposent d'un solide portefeuille de projets de développement de communautés planifiées devraient connaître une reprise des volumes de transactions et une stabilité des prix en 2025. Ces communautés attirent les ménages à la recherche de grands espaces de vie, d'équipements collectifs et d'environnements favorables à la famille.

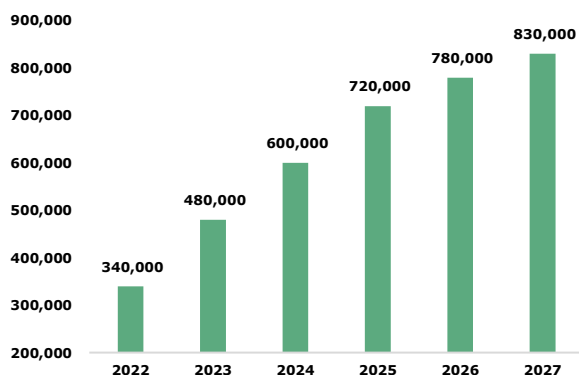
Nous constatons que les communautés de location de terrains gagnent en popularité, en particulier au sein de la population vieillissante (65+) de l'Australie. Comme en Amérique du Nord, la population australienne vieillit rapidement, le segment des 65 ans et plus devant passer de 16 % en 2020 à 22 % en 2026. Les maisons situées dans les communautés de location de terrains offrent des réductions de prix d'environ 30 % par rapport aux prix médians des maisons, ce qui en fait une option attrayante pour les retraités qui cherchent à réduire leur train de vie. Actuellement, moins de 1 % des Australiens vivent dans des communautés de location de terrains, contre environ 6 % aux États-Unis, ce qui laisse entrevoir une marge de croissance importante.

Nous pensons que le modèle de développement des communautés de location de terrains est attrayant, offrant des marges de développement sur les ventes de logements et des revenus de type rente sur les locations de terrains, qui sont liés à des indexations fixes ou à l'IPC. Les sociétés résidentielles qui peuvent développer leur pipeline en 2025 sont bien positionnées pour une forte croissance des flux de trésorerie grâce à des volumes de règlement plus élevés.

Allemagne

Nous considérons que le secteur résidentiel allemand se caractérise de la même manière par un déséquilibre persistant et croissant entre l'offre et la demande de logements locatifs, ce qui crée une situation d'investissement attrayante pour 2025. Selon les estimations de l'Office fédéral des statistiques, l'Allemagne est actuellement confrontée à un déficit de construction cumulé d'environ 600 000 appartements, qui devrait atteindre plus de 830 000 unités d'ici 2027, comme l'illustre la figure 26.

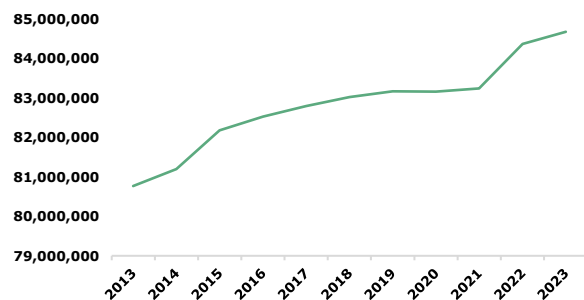
Figure 26. Pénurie prévue de construction résidentielle en Allemagne (nombre d'appartements)



Source : Fédération allemande de l'immobilier (ZIA), Statista Research, février 2024.

En outre, l'objectif annuel du gouvernement allemand de 400 000 nouveaux appartements achevés devrait être largement dépassé, l'offre réelle ne devant atteindre que 150 000 unités en 2025.¹⁹ Ce manque criant d'offre exacerbe le déséquilibre structurel du marché. La forte demande de logements résidentiels est soutenue par les tendances démographiques et l'urbanisation croissante. La population allemande a atteint un niveau historique de plus de 84 millions d'habitants en 2023, poursuivant une trajectoire de croissance de dix ans, comme le montre la figure 27.

Figure 27. Croissance de la population allemande



Source : Office fédéral allemand des statistiques, Destatis, décembre 2024.

La dynamique financière des ménages soutient davantage le marché de la location résidentielle. Pendant la période de faibles taux d'intérêt de 2020-2021, l'achat d'un bien immobilier coûtait 30 à 40 % de plus en paiements mensuels que la location. Aujourd'hui, ce surcoût est nettement supérieur à 40 %, ce qui fait de la location la seule option viable pour plus de 50 % de la population.

Les loyers en vigueur pour les portefeuilles de logements locatifs sont considérablement inférieurs aux niveaux du marché en raison de mesures réglementaires telles que le gel des loyers et les tableaux de contrôle des loyers, ce qui crée un potentiel de croissance substantiel. Cette disparité laisse entrevoir une marge de manœuvre considérable pour la croissance des loyers, qui devrait se maintenir autour de 4 % par an au cours des prochaines années, ce qui renforce encore les perspectives de croissance du secteur.



PERSPECTIVES

Nous pensons que les marchés résidentiels australien et allemand sont prêts à surperformer en 2025, soutenus par une dynamique de la demande et une croissance de l'offre. En Australie, des niveaux d'immigration record et un déficit structurel de logements créent un environnement favorable aux communautés et à la location de terrains. En Allemagne, l'insuffisance structurelle de l'offre de logements dans les centres urbains et l'écart entre les loyers du marché et les loyers en vigueur favorisent la croissance des loyers à long terme.

NOTRE ÉQUIPE

Hazelview Investments est un investisseur actif, propriétaire et gestionnaire d'investissements immobiliers mondiaux qui s'engage à créer de la valeur pour les gens et les lieux. Nous disposons d'une plateforme de gestion des investissements active et pratique qui nous aide à identifier des opportunités d'investissement dans des flux de trésorerie durables à long terme et nous nous engageons à favoriser la croissance à long terme de nos employés, de nos résidents et des investissements que nous réalisons pour nos clients.

Le fait de disposer d'une équipe expérimentée de professionnels de l'immobilier situés stratégiquement sur les principaux marchés (Toronto, New York, Hambourg et Hong Kong) offre l'avantage d'une perspective mondiale et la possibilité de rester à l'affût des nouveaux développements. Cette présence « sur le terrain » nous permet d'être en contact direct avec les marchés locaux, ce qui nous permet de trouver, de souscrire et de surveiller avec précision et efficacité les investissements immobiliers mondiaux.

Nos principales stratégies d'investissement comprennent les stratégies de base et les stratégies ciblées. Elles sont proposées aux investisseurs institutionnels et aux particuliers par le biais d'une série de véhicules publics et privés.

Rencontrez notre équipe institutionnelle chevronnée de professionnels de l'investissement couvrant les principaux marchés mondiaux, composée de :

- Gestionnaires de portefeuille : 20 ans d'expérience en moyenne ; 16 ans ensemble
- Une équipe dédiée aux FPI, composée de 14 personnes réparties dans 4 bureaux internationaux
- Gestion de 2,1 milliards de dollars canadiens en immobilier mondial
- Plus de 10 ans d'antécédents



Corrado Russo
CFA, MBA
Directeur général et Directeur des investissements
Toronto



Sam Sahn
MBA
Directeur général gestionnaire de portefeuille
New York



Claudia Reich Floyd
MBA
Directrice générale gestionnaire de portefeuille
Hambourg



Philip Du
Partenaire, gestionnaire de portefeuille associé
Toronto



Kyle Yancan
Partenaire
Toronto



Felix Pun
Partenaire
Hong Kong



Richard Colburn
CFA
Partenaire
Toronto



Jennifer Kong
CA, CPA
Partenaire
Toronto



Sunny Rai
Partenaire
Négociation
Toronto



Luca Kersken
Associé,
Hambourg



James Ding
Associé,
Opérations
Toronto



Tiffany Tan
Associée,
Opérations
Toronto



Elaine Liu
Associée
Toronto



Sarah Ekhurutomwen
Associée
Toronto



Darren Murray
Partenaire, Gestion des portefeuilles des clients
Vancouver



Dario Maric
Associé, Gestion des portefeuilles des clients
Toronto

SOURCES

1. Bloomberg LP. Données au 30 novembre 2024. Sociétés de placement immobilier mondiales représentées par l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index en monnaie locale.
2. Bloomberg LP. Données au 31 décembre 2024. Sociétés de placement immobilier mondiales représentées par l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index en monnaie locale.
3. Bloomberg LP. Données au 31 décembre 2024. Les obligations mondiales sont représentées par l'indice Bloomberg Global-Aggregate Total Return en USD. Les actions mondiales sont représentées par l'indice MSCI World en USD. Rendement moyen "Mag 7" représenté par l'indice Bloomberg Magnificent 7 Total Return en USD.
4. Bloomberg LP. Données au 31 décembre 2024.
5. UBS Global Research. Données au 16 décembre 2024.
6. BMO Capital Markets Research, 18 décembre 2024.
7. Hazelview Underwriting. Données au 6 janvier 2025
8. Banque Scotia, Global Equity Research, décembre 2024. Macerich Company News, 25 novembre 2024. investing.macerich.com
9. Citi Research, novembre 2024. Keppel Data Centres Company News, 19 novembre 2024. www.keppeldatacentres.com
10. J.P. Morgan, North America Equity Research, novembre 2024. Cousins Company News, 10 décembre 2024. www.cousins.com
11. UBS Datastream. Données au 31 décembre 2024. Les données relatives à l'immobilier sont basées sur la base de données UBS sur les prix par pays (moyenne pondérée par la capitalisation boursière des composantes du modèle factoriel). Elles sont basées sur le PE pour toutes les régions, à l'exception des FPI américaines. Pour les FPI américaines, il s'agit du P/FFO. Les actions mondiales représentent l'indice MSCI World.
12. CBRE Research, 11 décembre 2024.
13. BMO Capital Markets Research, 15 novembre 2024.
14. Reuters, 17 septembre 2024.
15. The Wall Street Journal, 28 septembre 2024.
16. SUNeVision FY 2024 Investor Presentation (Présentation aux investisseurs pour l'exercice 2024).
17. Le Centre national d'investissement pour le logement et les soins des personnes âgées (NIC), octobre 2024.
18. Centre national d'investissement pour le logement et les soins des personnes âgées (NIC), juillet 2024.
19. LEG Immobilien SE Investor Presentation, 8 novembre 2024.

CONTACTEZ-NOUS



Carrie Morris

MBA
Directrice générale et
responsable des solutions et de l'expérience client
cmorris@hazelview.com

Détail

Jennifer Williams

Directrice générale,
Responsable des ventes au détail
jwilliams@hazelview.com

Gabriel Gingras

Partenaire,
Canal consultatif (QC)
ggingras@hazelview.com

Sean Farmer

Associé,
Canal consultatif
sfarmer@hazelview.com

Geoff Zylich

Partenaire,
comptes nationaux
gzylich@hazelview.com

Institutionnelle

Ali Katz

CAIA, CIM®
Directrice générale,
Responsable des ventes institutionnelles
akatz@hazelview.com

David Blyth

CFA
Partenaire,
relations institutionnelles et experts-conseils
dblyth@hazelview.com

Pritpal Atwal

Partenaire,
relations institutionnelles et experts-conseils (FPI)
patwal@hazelview.com

Robert Hau (Europe)

Marketing et ventes allemands
bavi consulting GmbH
hau@bavicon.de

Bureau des partenariats

Roger Poirier

CFA
Co-chef,
Équipe du bureau de la Société
rpoirier@hazelview.com

Kieran Young

FEA
Co-chef,
Équipe du bureau de la Société
kyoung@hazelview.com

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

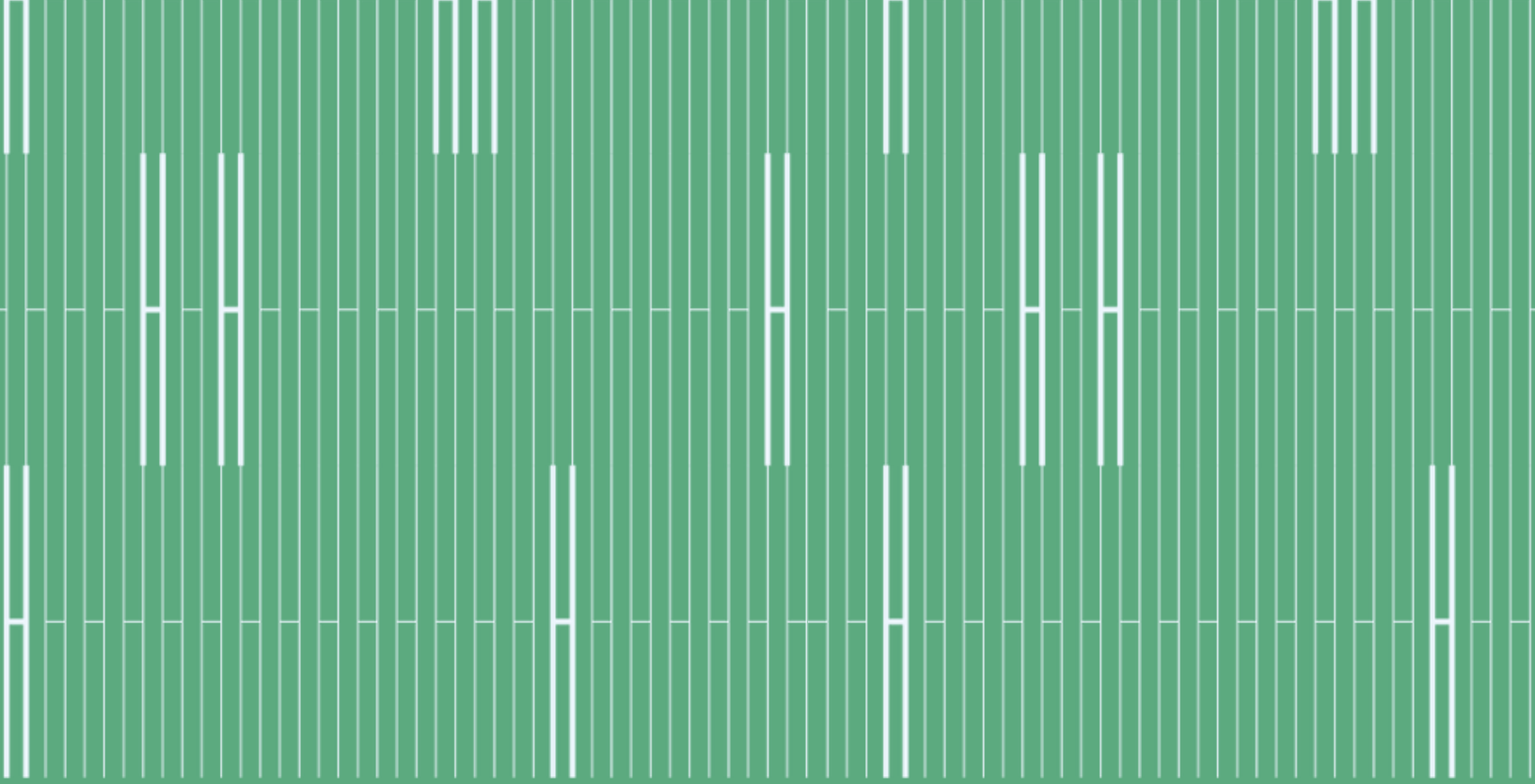


Certaines déclarations contenues dans cette présentation concernant Hazelview Securities Inc. (" Hazelview "), ses activités et sa stratégie, ainsi que sa performance et sa situation financières, peuvent constituer des informations prospectives, des informations financières orientées vers l'avenir ou des perspectives financières (collectivement, les " informations prospectives "). Les informations prospectives sont énoncées à la date de cette présentation et sont fondées sur des estimations et des hypothèses faites par Hazelview à la lumière de son expérience et de sa perception des tendances historiques, des conditions actuelles et des développements futurs attendus, ainsi que d'autres facteurs qu'Hazelview juge appropriés et raisonnables en la circonstance. Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude de ces informations prospectives, car les résultats réels, les rendements, les niveaux d'activité, les performances ou les réalisations, ou encore les événements ou les développements futurs, pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans les informations prospectives.

Ce document n'est fourni qu'à titre d'information et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'opérations sur titres. Toute opinion ou estimation contenue dans ce document est faite sur une base générale et ne doit pas être utilisée pour prendre des décisions d'investissement. Les déclarations contenues dans le présent document peuvent contenir des prévisions, des projections ou d'autres informations prospectives concernant la probabilité d'événements ou de résultats futurs en rapport avec les marchés financiers ou les valeurs mobilières. Ces déclarations ne sont que des prédictions. Les événements ou résultats réels peuvent différer sensiblement, les performances passées ou projetées n'étant pas indicatives des résultats futurs. Les lecteurs doivent procéder à leur propre évaluation de la pertinence, de l'exactitude et de l'adéquation des informations contenues dans le présent document, ainsi qu'aux investigations indépendantes qu'ils jugent nécessaires ou appropriées aux fins d'une telle évaluation. Ce document ne constitue pas une recherche en investissement. Par conséquent, il n'a pas été préparé conformément aux exigences d'une quelconque juridiction en ce qui concerne l'indépendance de la recherche en matière d'investissement ou l'interdiction d'effectuer des transactions avant la diffusion de la recherche en matière d'investissement. Toute recherche ou analyse utilisée dans la préparation de ce document a été obtenue par Hazelview pour son propre usage. L'exactitude des informations n'est pas garantie.

Les informations fournies sont de nature générale et ne doivent pas être considérées comme des conseils fiscaux, juridiques, comptables ou professionnels. Les lecteurs doivent consulter leurs propres comptables, avocats et/ou autres professionnels pour obtenir des conseils sur leur situation spécifique avant d'entreprendre toute action. L'information contenue dans le présent document provient de sources jugées fiables, mais son exactitude ne peut être garantie. Hazelview Securities Inc. est actuellement inscrite auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario en tant que gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de fonds d'investissement et courtier sur le marché dispensé. Hazelview Securities Inc. est une filiale à part entière de Hazelview Investments Inc.

CE DOCUMENT EST RÉSERVÉ AUX PROFESSIONNELS DE L'INVESTISSEMENT ET N'EST PAS DESTINÉ AUX PARTICULIERS.



hazelview
INVESTMENTS