

Pourquoi les REITs maintenant?

Hiver 2022-2023

Les REITs sont des immeubles

Bien que plus de 90 % des actifs immobiliers mondiaux soient détenus par des sociétés fermées, la nature cotée des REITs donne lieu à un apport considérable d'information sur le marché immobilier dans son ensemble. Cette transparence permet aux investisseurs de se faire une opinion dynamique sur les avoirs, les paramètres de location, les données financières, les perspectives du marché et l'évaluation entre les biens immobiliers cotés en bourse et les biens immobiliers privés. Les REITs réagissent en temps réel aux conditions du marché et ont tendance à se négocier à prime ou à escompte par rapport à la valeur intrinsèque de leur portefeuille immobilier sur le marché privé. Alors que les REITs se comportent comme des actions

Les REITs et l'immobilier direct sont pratiquement les mêmes... avec un « effet de décalage » clair

à court terme à long terme, ils se comportent comme des biens immobiliers et ont un « effet de décalage » clair à long terme (Annexe 1). En fin de compte, ils offrent des revenus stables et croissants provenant de propriétés immobilières et une exposition à des secteurs et des géographies très diversifiés, mais avec l'avantage de la liquidité fournie par les marchés publics.

Pièce 1 : Immobilier public ou privé - « effet négatif »



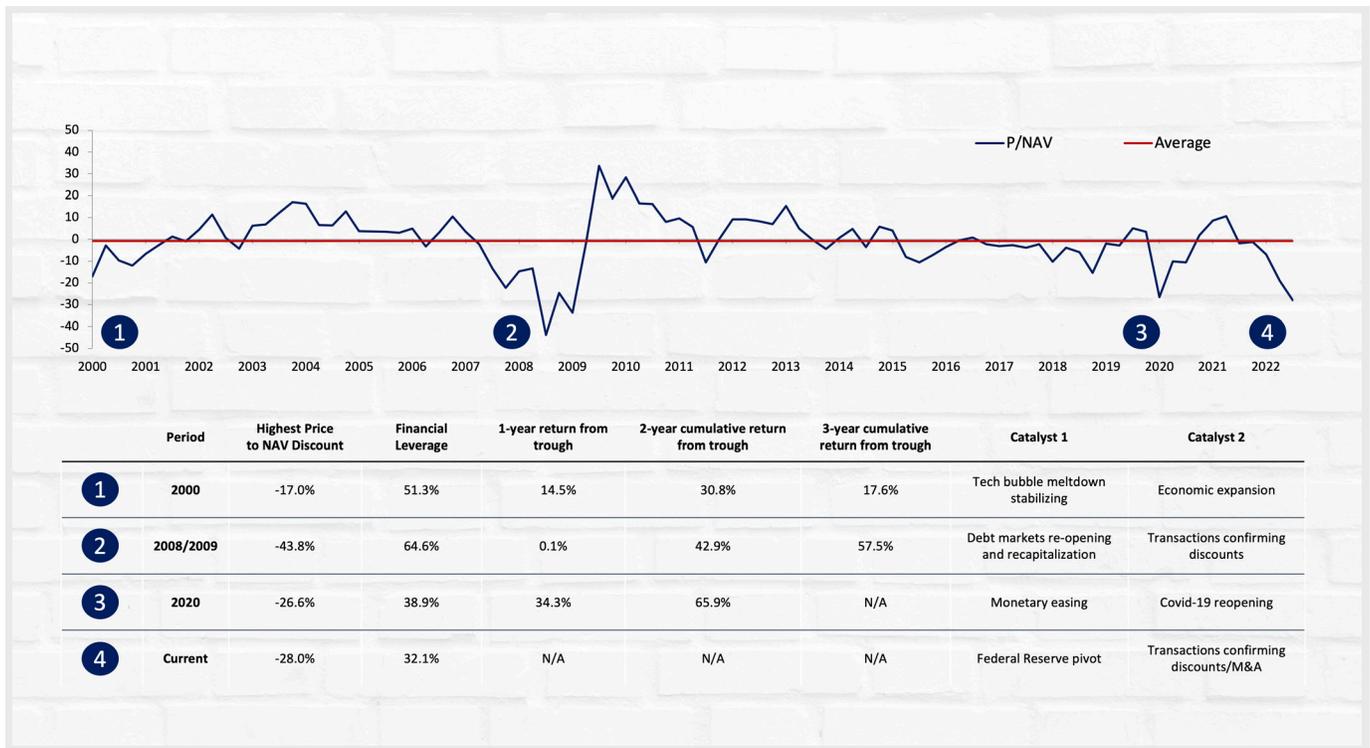
Au le 30 juin 2022. Sources : Bloomberg. L'immobilier public est représenté par le Financial Times Stock Exchange National Association of Real Estate Investment Trusts Index (« FTSE NAREIT ») Equity REIT Index et l'immobilier privé par le National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (« NCREIF ») Property Index.

Les évaluations des REITs semblent attrayantes

La relation entre le cours des actions de la REIT et la valeur de leurs actifs sur le marché privé s'appelle le ratio cours / valeur de l'actif net (P / VL). Les changements rapides d'aujourd'hui dans l'inflation et les hausses de taux d'intérêt ont créé un environnement d'investissement difficile, alors que les valeurs des biens immobiliers privés n'ont pas encore été corrigées. Toutefois, les prix des REITs se sont ajustés rapidement et se négocient actuellement à un escompte important par rapport au ratio cours / valeur liquidative, le plus bas depuis plus de dix ans. La dislocation actuelle du ratio cours / valeur liquidative ne s'est produite qu'à trois autres occasions au cours des 23 dernières années : en 2000, 2008 / 2009 et mars 2020 (pièce 2).

Pourquoi les REITs maintenant?

Pièce 2 : Prime / escompte sur le prix par rapport à la valeur liquidative - Exemple de REIT américaines



Source: S & P Capital IQ, Nareit T-Tracker, Green Street Advisors. Données en date du le 30 septembre 2022. Les rendements des FPI américaines sont représentés par l'indice FTSE NAREIT All Equity REITs

Le fait d'avoir accès à des REITs à l'échelle mondiale permet une exposition à de nombreux secteurs différents dont les données fondamentales d'exploitation et les valeurs du ratio cours / valeur liquidative sont considérablement différentes. La gestion active est nécessaire pour choisir où tirer parti des perturbations. Par exemple, les immeubles multirésidentiels sont à leur plus bas niveau depuis plus d'une décennie, alors que les investisseurs assimilent l'incidence du ralentissement des taux de croissance, de la réglementation gouvernementale et du coût de la dette. Nos modèles indiquent une croissance des produits intégrés se situant dans le milieu d'un chiffre pour 2023, sans augmentation supplémentaire des loyers du marché, ce qui devrait soutenir une croissance supérieure à la moyenne. Il en va de même pour le secteur des produits industriels, qui a été très coûteux au cours des dernières années, mais qui a reculé en avril en raison des nouvelles d'Amazon qui ont ralenti son expansion. Comme Amazon n'est qu'une partie de l'histoire, il existe de nombreuses occasions dans ce secteur, car les actions sont à

leur plus bas niveau depuis une décennie.

De plus, les REITs qui se négocient à escompte par rapport à leur valeur liquidative constituent des cibles d'acquisition attrayantes. Les fusions et acquisitions deviennent un mécanisme solide pour ramener les valeurs vers les marchés privés. Par conséquent, plusieurs transactions ont eu lieu cette année. Par exemple, GIC (le fonds souverain de Singapour) et REIT industriel Dream ont annoncé en novembre qu'elles feront l'acquisition de Summit Industrial Income REIT dans le cadre d'une opération évaluée à 5,9 milliards de dollars canadiens. La prime offerte dépassait de 31,1 % le dernier cours de l'action. On s'attend à ce que les grands investisseurs privés comme Blackstone, Brookfield et d'autres continuent de tirer parti des perturbations existantes, ce qui constitue en fin de compte une couverture naturelle et une occasion de hausse du cours des REITs mondiales en général.

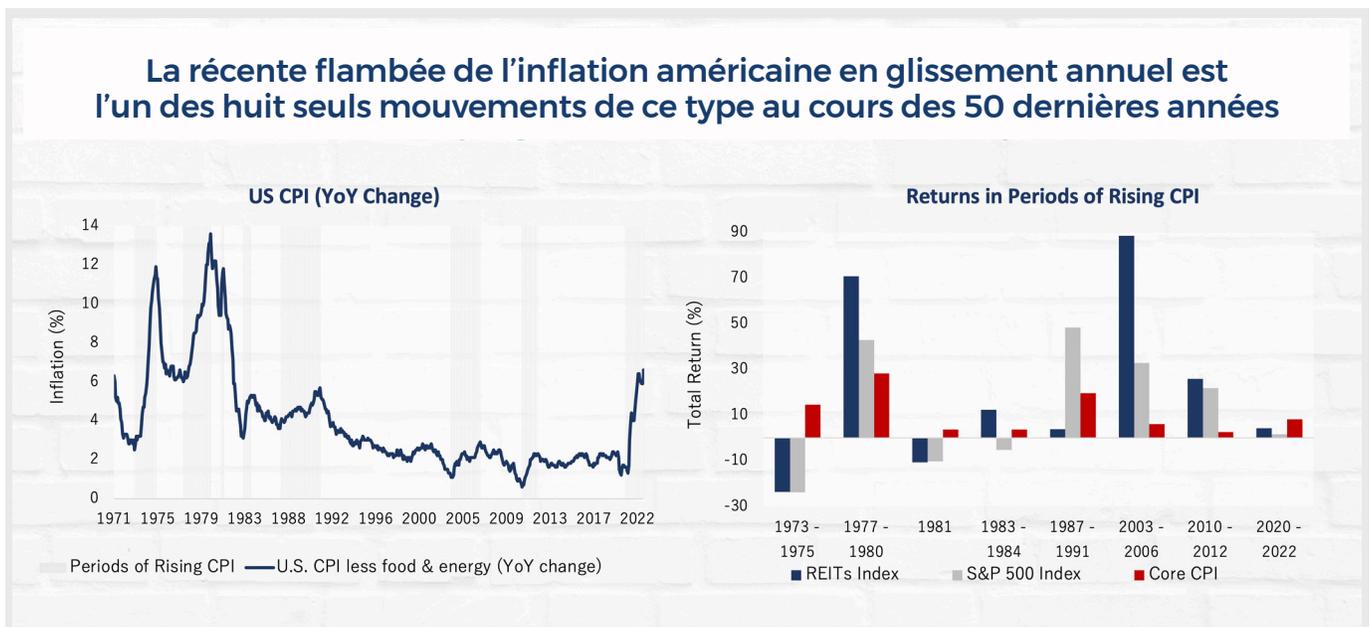
Les REITs sont un bouclier contre l'inflation

La récente flambée de l'inflation en glissement annuel est l'un des huit mouvements de ce type au cours des 50 dernières années

Les REITs offrent une protection naturelle contre l'inflation, car les loyers ont tendance à augmenter lorsque les prix augmentent. Bien que les REITs se soient bien comportées par le passé durant les périodes inflationnistes, la plupart du temps en dégagant des rendements positifs et en surclassant les actions, tous les secteurs immobiliers n'offrent pas le même niveau de protection contre l'inflation (Annexe 3). La plupart des secteurs des REITs affichent actuellement un écart de location positif par rapport au marché, ce qui signifie que les loyers du marché sont supérieurs aux loyers en vigueur arrivant à échéance. À titre d'exemple, c'est le cas pour les soins de santé, les habitations multifamiliales, les immeubles industriels et les maisons préfabriquées aux

États-Unis où les loyers du marché sont plus élevés que les loyers en vigueur. En outre, la tendance des loyers du marché demeure positive dans bon nombre de ces secteurs, ce qui devrait soutenir la croissance des revenus pendant une certaine période. Un autre avantage pour les actionnaires de REIT est que la croissance du bénéfice est largement transmise sous forme de dividendes croissants.

Pièce 3 : Les REITs américaines s'en tirent bien malgré l'inflation



Note : L'indice des REITs est représenté par l'indice de rendement global FTSE NA / REIT All Equity REITs au le 30 septembre 2022. Source : GreenStreet, Heard on the Beach, An Inflation Refuge, juin 2021; Bloomberg L.P.

Pourquoi les REITs maintenant?

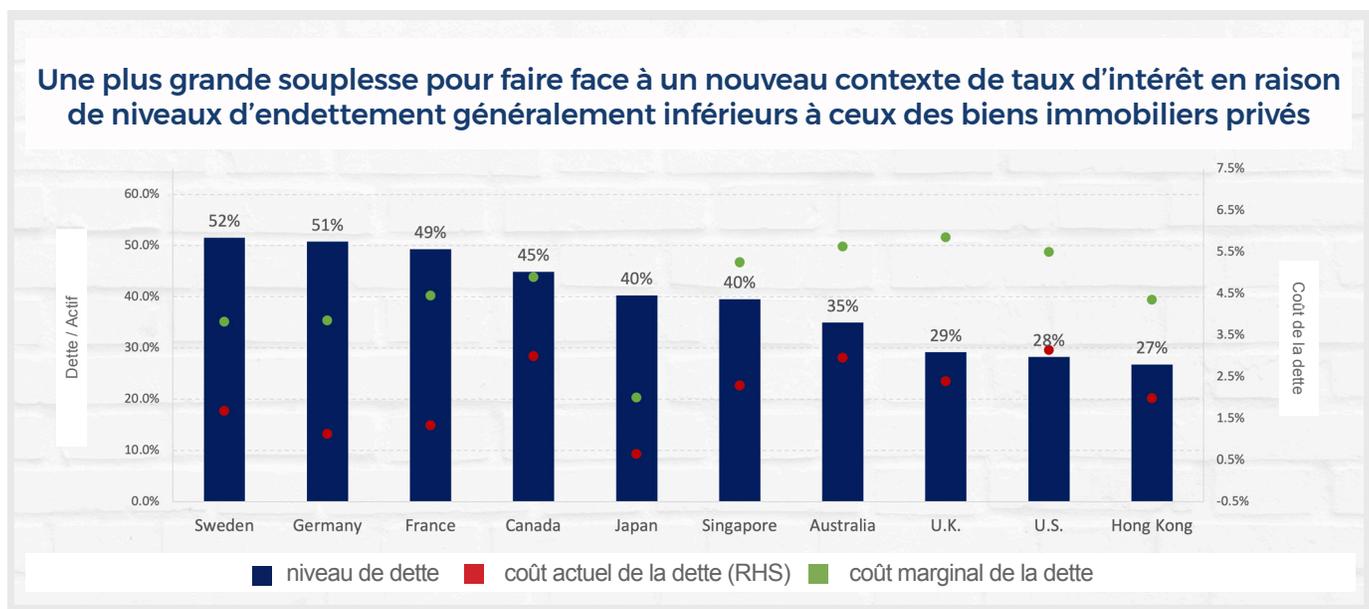
REIT, effet de levier et hausse des taux d'intérêt

La hausse des taux a été une préoccupation évidente pour les marchés en général et l'endettement est un sujet très important dans le secteur immobilier. Les REITs ouvertes disposent actuellement d'une plus grande souplesse pour faire face au nouveau contexte de taux d'intérêt en raison de niveaux d'endettement généralement moins élevés que ceux des marchés privés. De plus, comme les niveaux d'endettement varient à l'échelle mondiale, il est important d'être sélectif, car des pays comme la France, l'Allemagne, la Suède ou même le Canada ont un niveau d'endettement assez élevé (supérieur à 45 %). Toutefois, les grands marchés des REITs comme les États-Unis, le Royaume-Uni ou l'Australie sont beaucoup plus raisonnables (Annexe 4). Enfin, il est important de comprendre les échéances des dettes et l'importance de les échelonner au fil du temps pour atténuer l'incidence de la hausse des taux sur une REIT donnée.

- Les REITs des États-Unis et du Royaume-Uni affichent des bilans plus solides
- Les REITs européennes ont des niveaux d'endettement beaucoup plus élevés
- Surveiller étroitement les niveaux d'endettement des REIT canadiennes

Pièce 4 : Levier non excessif dans la plupart des marchés

Levier financier des REITs mondiales¹



Note : En date du 18 septembre 2022 . L'indice Financial Times Stock Exchange European Public Real Estate Association / National Association of Real Estate Investment Trusts (« FTSE EPRA / NAREIT ») Developed est un indice ajusté au flottant, pondéré en fonction de la capitalisation boursière, conçu pour suivre la performance des sociétés immobilières cotées dans les pays développés du monde entier. Source : Estimations de Presima

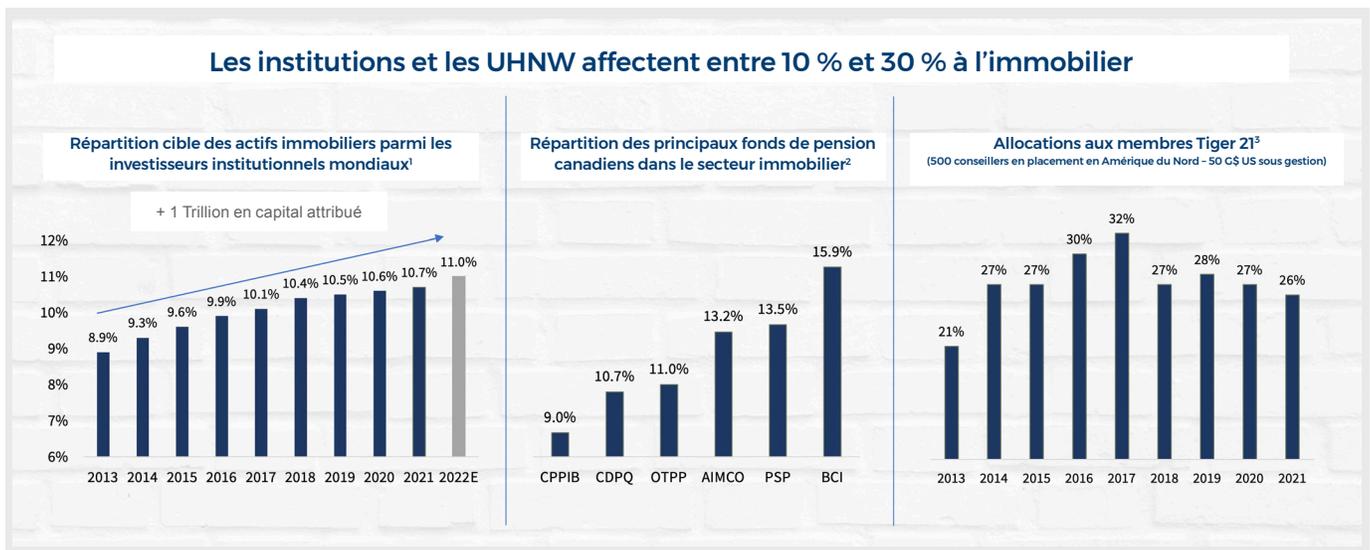
Sur le plan de la croissance, les données fondamentales demeurent solides dans la plupart des pays et des secteurs, les FPI affichant une croissance aujourd'hui par rapport à la fin de 2021. Nous constatons également que quelques marchés reprennent de la vigueur malgré la tourmente. C'est le cas à Singapour, à Hong Kong et au Japon, où les restrictions liées à la COVID viennent tout juste de rouvrir, avec de meilleurs bénéfices et de meilleures attentes que l'an dernier.

Allocation aux REITs

Où se situent les REITs et les biens immobiliers dans un portefeuille? Au cours des dernières années, la répartition des biens immobiliers a augmenté, tant en raison des clients privés très fortunés (UHNW) que des caisses de retraite, qui considèrent les REITs comme faisant partie de leur portefeuille immobilier. À titre d'exemple, mentionnons l'Office d'investissement du régime de pensions du Canada (OIRPC), qui a mis sur pied une équipe interne qui se concentre maintenant sur les REITs et les perturbations entre les marchés publics et privés, la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) par l'entremise d'Ivanhoe Cambridge et, plus récemment, la British Columbia Investment Management Corporation (BCIMC) par l'entremise de QuadReal, qui a acheté un gestionnaire de placements aux États-Unis qui se concentre sur les REITs (Annexe 5).

Les institutions et les UHNW affectent entre 10 % et 30 % à l'immobilier

Pièce 5 : Répartition du portefeuille immobilier



¹ Source : Hodes Well estime à environ 100 billions d'actifs sous gestion à l'échelle mondiale d'après divers documents d'information publics, rapports de recherche et publications.

² Source : Derniers rapports annuels accessibles au public en date du le 19 septembre 2022.

³ Source : Tigre 21.

Pourquoi les REITs maintenant?

En conclusion, les REITs sont des immeubles et, au fil du temps, reflètent la valeur de leurs actifs sous-jacents. Toutefois, les périodes de volatilité des marchés boursiers ont une incidence sur les fluctuations à court terme des prix des REITs, ce qui entraîne des perturbations temporaires de la valeur. Les tensions géopolitiques d'aujourd'hui, l'inflation élevée et la hausse marquée des rendements obligataires ont créé un environnement tellement incertain qu'une dislocation des valeurs des REITs n'a été observée que trois autres fois au cours des 23 dernières années (Annexe 2). Étant donné que les données fondamentales de plusieurs catégories d'actifs immobiliers demeurent solides, il n'est pas surprenant de constater une augmentation des activités de fusion et d'acquisition de REIT alors que des capitaux immobiliers opportunistes privatisent des actifs à des prix inférieurs au marché. Les REITs ne représentent peut-être qu'une petite partie de l'univers immobilier mondial total, mais au bon moment, elles peuvent représenter des opportunités d'investissement surdimensionnées en raison de leur liquidité et de l'efficacité de leurs prix.

Accès aux REITs par l'entremise d'un gestionnaire de portefeuille expérimenté

Tirer parti de l'expertise mondiale de Slate Securities L.P.

Fonds à rendement amélioré immobilier mondial Slate Evolve (TSX : BILT) est un FNB géré activement qui vise à procurer un revenu récurrent tiré des produits locatifs sous-jacents tirés d'émetteurs du secteur immobilier cotés en bourse. Par l'entremise de BILT, les investisseurs peuvent bénéficier de l'expérience en placement immobilier de Slate Securities L.P., la valeur ajoutée d'une stratégie active d'options d'achat couvertes visant jusqu'à 33 % du portefeuille.

TSX

BILT

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

- Les FPI ont généralement surclassé l'indice S & P 500 en période de hausse des taux d'intérêt
- Revenus stables et croissants tirés des biens immobiliers et liquidités provenant des marchés boursiers publics
- Une grande diversification géographique et sectorielle qui améliore le rapport risque-rendement des portefeuilles à catégories d'actifs multiples

À propos de Slate Securities L.P.

Slate Securities est une plateforme de gestion de placements qui se spécialise dans les placements immobiliers sur les marchés immobiliers publics et privés. Titre de filiale en propriété exclusive de Slate Asset Management, plateforme mondiale de gestion de placements et d'actifs axée sur les actifs réels, Slate Securities bénéficie d'une expertise approfondie, de connaissances approfondies et d'occasions de placement de Slate. Slate Securities a été fondée dans le but d'être la solution immobilière pour les répartiteurs.

À propos des Evolve ETFs

Gérant un actif de plus de 4 milliards de dollars (au le 30 novembre 2022), Evolve est l'un des fournisseurs de FNB connaissant la croissance la plus rapide au Canada depuis le lancement de son premier FNB en septembre 2017. Evolve est un chef de file des FNB thématiques et se spécialise dans l'offre de FNB novateurs aux investisseurs canadiens. La gamme de FNB d'Evolve offre aux investisseurs un accès : (i) à des thèmes de placement à long terme; (ii) à des stratégies de revenu fondées sur des indices; et (iii) à certains des principaux gestionnaires de placement du monde. Fondée par une équipe de vétérans du secteur ayant fait leurs preuves, Evolve crée des produits d'investissement qui font la différence.

Pour de plus amples renseignements, visitez le site www.evolveetfs.com.

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Le présent document a été préparé uniquement à des fins d'information et ne se veut pas une offre ni une sollicitation d'une offre par Presima Securities ULC et Evolve Funds Group Inc. à quiconque en vue d'acheter ou de vendre un placement ou un autre produit en particulier et n'est pas une indication d'une intention de négociation. Bien que tous les renseignements et opinions exprimés dans le présent document aient été obtenus de sources jugées fiables et de bonne foi, aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, n'est faite quant à leur exactitude ou exhaustivité. Toutes les informations et opinions ainsi que les chiffres indiqués dans le présent document sont susceptibles d'être modifiés sans préavis.

Le rendement passé n'est pas représentatif du rendement futur.

Presima Securities ULC et Evolve Funds Group Inc. déclinent toute responsabilité quant aux dommages ou aux conséquences directs ou indirects découlant de l'inexactitude de l'information reproduite dans le présent document, ou quant aux mesures prises sur la foi de celle-ci.

Aucune information ou donnée contenue dans ce document ne peut être reproduite par quelque procédé que ce soit sans autorisation écrite.

Certaines déclarations faites dans ce document peuvent être des déclarations prévisionnelles. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur des hypothèses et des opinions actuelles à la lumière de l'information actuellement disponible, mais ils comportent des risques et des incertitudes connus et inconnus. Nos mesures ou nos résultats réels pourraient différer considérablement de ceux dont il est question dans les énoncés prospectifs, et nous ne nous engageons nullement à mettre à jour publiquement ces énoncés prospectifs.

Les rendements ciblés ne sont donnés qu'à titre indicatif. Par conséquent, aucune hypothèse ni aucune comparaison ne devrait être faite en fonction de ces rendements. Les rendements ciblés sont soumis à des limitations inhérentes. Une des limites est que les rendements ne tiennent pas compte de l'incidence des risques de marché et des risques économiques, comme les défauts, les remboursements anticipés et les taux de réinvestissement. En outre, les rendements cibles sont soumis à des risques et à des incertitudes qui peuvent changer à tout moment, et, par conséquent, les résultats réels peuvent différer sensiblement de ceux attendus. En aucun cas les rendements ciblés ne devraient être considérés comme une déclaration, une garantie ou une prédiction selon laquelle le Fonds reflétera un rendement particulier ou qu'il atteindra ou atteindra vraisemblablement un résultat particulier ou que les investisseurs seront en mesure d'éviter des pertes, y compris les pertes totales de leur placement. La possibilité de perte est inhérente à tout placement. Bien que nous croyions que nos hypothèses sont raisonnables, nous tenons à souligner qu'il est très difficile de prévoir l'incidence des facteurs connus et, bien entendu, il nous est impossible d'anticiper tous les facteurs qui pourraient avoir une incidence sur nos résultats réels.

Presima Securities ULC., filiale en propriété exclusive de Slate Asset Management, exerce ses activités commerciales et de placement de façon distincte de celles de Slate Asset Management et des membres de son groupe. Par conséquent, conformément au Règlement 62-103 sur le système d'alerte et questions connexes touchant les offres publiques et les déclarations d'initiés et la dispense relative à la concentration décrite à la partie 5.1 de ce règlement, Presima Securities ULC. traite les titres qu'elle contrôle séparément des titres dont Slate Asset Management ou les autres membres de son groupe sont propriétaires ou sur lesquels ils exercent un contrôle.

Un placement dans un produit financier émis, géré ou distribué par Presima Securities ULC ne constitue pas un dépôt auprès de Slate Asset Management ou d'un membre de son groupe ni un passif de celles-ci et est assujéti au risque de placement, y compris les retards possibles de remboursement et la perte de revenu et de capital investi. Ni Slate Asset Management ni les membres de son groupe ne garantissent la valeur du capital, le paiement du revenu ou le rendement de Presima Securities ULC.

Tout placement est assujéti au risque de perte.

Les fonds négociés en bourse (FNB) et les fonds communs de placement peuvent donner lieu à des commissions, à des commissions de suivi, à des frais de gestion et à d'autres frais. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Un placement dans les FNB et les OPC comporte des risques. Veuillez lire le prospectus pour obtenir une description complète des risques auxquels sont exposés le FNB et l'OPC. Les investisseurs pourraient devoir payer les courtages habituels associés à l'achat ou à la vente de parts de FNB et de parts d'OPC.

Les investisseurs devraient surveiller leurs avoirs, aussi souvent qu'quotidiennement, pour s'assurer qu'ils demeurent conformes à leurs stratégies de placement.