

CANADIENNE

Perspective

■ ■ MI-ANNÉE 2021

La grande réouverture

DANS CES PAGES

Le retour du Canada sur le plan du vaccin

La réouverture dynamise les fondamentaux immobiliers

Les activités de placement prennent de l'ampleur

TABLE DES MATIÈRES

3 RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Un aperçu du point de mi-année



5 APERÇU

Perspectives sectorielles au cours des 12 prochains mois

6 ÉCONOMIE

La grande réouverture

12 MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'activité en matière de transaction prend de l'ampleur, ce qui permet d'établir une solide deuxième moitié de l'année

15 BUREAUX

Les fondamentaux continuent de s'assouplir, mais le pire est derrière nous après un retour au bureau

18 COMMERCE DE DÉTAIL

Dépenses des consommateurs pour revenir à l'économie de l'expérience

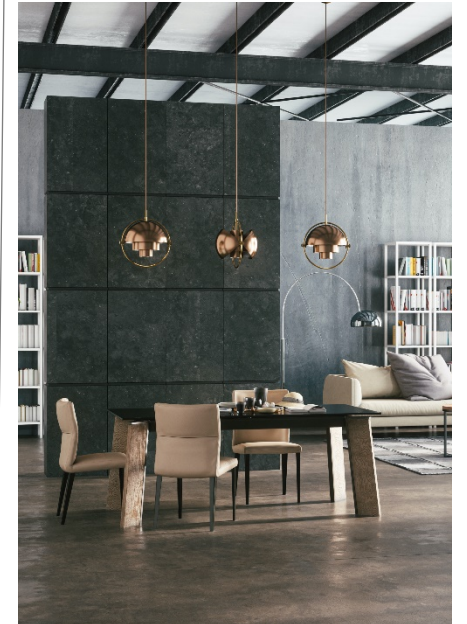
20 INDUSTRIEL

L'activité de construction croissante n'est pas suffisante pour satisfaire la demande



22 MULTIFAMILIAL

Reprise de la location en cours



UN APERÇU DU POINT DE MI-ANNÉE

Il y a un incroyable sentiment d'optimisme alors que le taux de vaccination augmente et que les économies commencent à rouvrir. Le Canada a été lent, mais il est maintenant le chef de file de tous les pays du G7 en matière de taux de premières doses et gagne rapidement du terrain sur les taux de gens entièrement vaccinés. L'immunité de groupe sera essentielle pour fournir une protection contre les variants croissants et prévenir d'autres mesures de confinement.

L'économie canadienne s'est avérée résiliente à la deuxième vague de la COVID-19, avec une croissance dépassant les attentes consensuelles. La troisième vague a entraîné un recul notable de l'activité économique en avril et en mai, en raison des restrictions de confinement imposées. Mais la deuxième moitié de l'année est prête à offrir un boom, soutenu par un stimulus fiscal robuste, la réouverture des entreprises et des écoles, les travailleurs qui reviennent au bureau et les attentes des consommateurs pour libérer une partie de leur revenu excédentaire sur les loisirs et les voyages. Selon Oxford Economics, le produit intérieur brut (PIB) devrait croître de 6,8 % en 2021 et de 3,5 % en 2022.

Les plans de relance budgétaire du président américain Joe Biden de plus de 4 billions de dollars américains devraient aider à stimuler la croissance du PIB américain de 7,7 % en 2021 (le taux le plus rapide depuis 1951) et de 4,5 % en 2022. L'économie intégrée du Canada devrait

bénéficier fortement de cette activité; cependant, le maintien des restrictions frontalières représente une menace pour la santé des entreprises canadiennes. Quel que soit le calendrier de réouverture, le Canada bénéficiera d'une demande plus forte aux États-Unis, stimulée par les dépenses d'infrastructure, surtout si une approche plus régionale du commerce mondial évolue.

Le risque de surchauffe des économies américaines et canadiennes suscite des inquiétudes, mais nous croyons que la plupart des pressions inflationnistes s'avéreront transitoires. Les attentes en matière d'inflation fondées sur le marché ont commencé à se détendre et la courbe de rendement s'est aplatie. Cependant, les perturbations de la chaîne d'approvisionnement et les contraintes de capacité peuvent permettre à une forte pression sur les prix de prendre de l'expansion dans certains segments de l'économie, y compris la construction immobilière.

La Réserve fédérale a signalé un ton plus agressif sur la politique des taux d'intérêt, mais le marché continue de se fixer des prix entre la fin de 2022 et le début de 2023, un cycle de hausse des taux. Si un environnement inflationniste plus élevé persiste, l'immobilier commercial est bien positionné pour être plus performant en raison des protections inhérentes aux structures de location qui protègent contre la hausse des coûts.

Le côté positif de la pandémie est l'augmentation des données à haute fréquence pour observer les conditions économiques en temps réel. Les données de Bell Mobilité montrent une forte reprise des activités une fois les restrictions levées. Les réservations OpenTable indiquent que beaucoup sont enthousiastes à l'idée de sortir et de socialiser. Cependant, l'utilisation du transport en commun suscite de l'inquiétude, ce qui montre une reprise plus mesurée dans les grandes régions métropolitaines nord-américaines. La réduction de l'utilisation du transport collectif est également fonction d'un ralentissement de la rentrée dans les bureaux (illustré dans les taux d'occupation physique), même dans les villes où les économies sont ouvertes depuis des mois. Nous espérons que ces types de données fourniront des signes précoces pour identifier ou confirmer les changements structurels apportés ou accélérés par la pandémie.



UN APERÇU DU POINT DE MI-ANNÉE

L'immobilier commercial s'est avéré résilient, avec des recouvrements de loyers et la préservation de la valeur du capital qui, jusqu'à présent, ont dépassé les attentes établies au début de la pandémie. Cependant, l'impact n'a pas été ressenti uniformément dans tous les secteurs. Les évaluations des centres commerciaux fermés ont été durement touchées, tandis que les fondamentaux et la tarification des petits centres commerciaux défensifs et centrés sur l'alimentation demeurent solides. La force de la reprise dans la vente au détail dépendra fortement de la santé des petites entreprises une fois le soutien du gouvernement retiré.

Le marché de la location multifamiliale urbain a connu une forte baisse de l'occupation et des loyers, mais commence à

se rétablir. Pendant ce temps, les marchés suburbains et secondaires ont connu peu de perturbation de la demande d'appartements alors que la pandémie accélère la migration vers l'extérieur. L'immigration est prête à prendre le relais, car les permis de résidents non permanents sont en hausse au début de 2021. Cela est un bon choix pour la demande de location à court terme.

La tarification immobilière industrielle continue de monter en flèche, stimulée par la forte demande des locataires et des investisseurs, et d'un approvisionnement insuffisant de propriétés logistiques modernes.

La pénétration du commerce électronique s'est accélérée au cours de la dernière année et continuera de stimuler

les activités de location dans des conditions historiquement serrées.

Les perspectives pour le secteur des bureaux demeurent tièdes. Les stratégies de travail hybrides sont de plus en plus répandues, même parmi de nombreuses sociétés de premier ordre. Mais nous pourrions voir moins d'espaces de bureau rationalisés que l'impression ne l'avait indiqué tôt dans la pandémie. Les fondamentaux de bureau se sont atténués et il y a des indications que le rythme de détérioration a ralenti. Cependant, il n'est pas clair si le pire est terminé ou si le marché est en pause en attendant une évaluation plus approfondie des stratégies de retour au bureau.

Au milieu de l'optimisme renouvelé, nous sommes conscients des défis et des risques qui nous attendent. Avec des taux élevés de vaccination, le Canada est bien positionné pour contenir la propagation du variant Delta, mais il y a un risque de baisse pour la reprise économique mondiale. Après la initiale de célébration de la grande réouverture, les consommateurs canadiens continueront-ils à dépenser, surtout avec une dette élevée des ménages? Comment les pressions inflationnistes influenceront-elles la politique des taux d'intérêt et l'impact de l'immobilier et des évaluations? Nous dévoilerons ces problèmes et plus encore dans les perspectives de mi-année suivantes.



APERÇU : PERSPECTIVES SECTORIELLES AU COURS DES 12 PROCHAINS MOIS

CANADA				É.-U.					
	Éléments fondamentaux d'exploitation	Moral des investisseurs	Globalement Aperçu	En bref		Éléments fondamentaux d'exploitation	Moral des investisseurs	Globalement Aperçu	En bref
Bureaux	Mixte	Mixte	Mixte	Une hausse du nombre de locations inoccupées, des nouvelles unités à offrir et des stratégies en milieu de travail en évolution rendent les perspectives floues. Le retour au bureau au H2 de 2021 devrait apporter plus de clarté.	Bureaux	Négatif	Mixte	Mixte	L'incertitude persiste, car le retour au bureau s'est fait lentement. Les banlieues connaissent une hausse de la vacance moins importante que celle des sous-marchés des centres-villes.
Commerce de détail	Négatif	Mixte	Mixte	Les locations « axées sur l'expérience » bénéficieront d'un coup de pouce à court terme, mais la vente au détail « basée sur les besoins » demeure la soumission active pour les investisseurs.	Commerce de détail	Négatif	Mixte	Mixte	Les investisseurs manifestent leur appétit pour les commerces de détail bien situés et orientés vers les produits de première nécessité. L'optimisme est naissant quant au fait selon lequel le creux des valeurs est proche.
Industriel	Positif	Positif	Positif	La pénurie des produits industriels continuera à alimenter la demande record des locataires et des investisseurs. Les loyers et les valeurs devraient continuer d'augmenter.	Industriel	Positif	Positif	Positif	La demande d'espace a considérablement augmenté à la première moitié de 2021 et continue à être supérieure à l'offre. Les valeurs des propriétés sont en hausse.
Multifamilial	Mixte	Positif	Positif	La preuve d'un plafonnement des fondamentaux émerge. Le financement attrayant offre un profil risque/rendement attrayant.	Multifamilial	Mixte	Positif	Positif	La demande de location est forte. Une importante pression à la hausse sur les loyers devrait persister, la construction ayant ralenti.

Aperçu clé des 12 prochains mois



Source: BGO Research

CANADA

Perspective sur

L'ÉCONOMIE

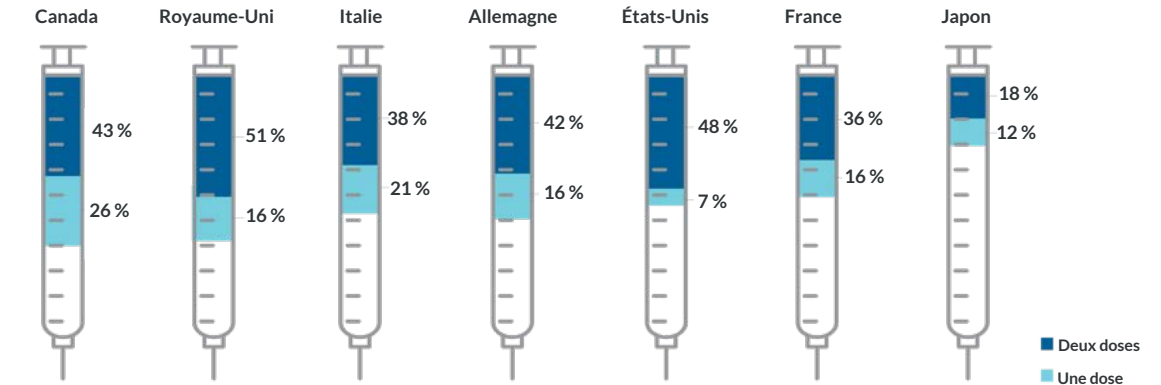
La grande réouverture

LE CANADA PASSE DU DERNIER AU PREMIER RANG EN MATIÈRE DE VACCINATION

- À mi-chemin de 2021, l'économie canadienne émerge d'une troisième vague de COVID et est prête à prendre de la vitesse pour le reste de l'année, car les mesures de confinement sont atténuées. L'activité économique a été réactive à la suite de la première vague, alors que la consommation et l'emploi ont rebondi, établissant un précédent prometteur.
- La vaccination a connu une croissance importante au printemps, car les Canadiens étaient impatients de se faire vacciner. À 69 %, le Canada affiche maintenant l'un des taux de vaccination les plus élevés au monde et se classe au deuxième rang au sein de l'Organisation de coopération et de développement économiques. En date du 11 juillet 2021, 43 % de la population a été entièrement vaccinée et 26 % avaient reçu une dose. Le taux de vaccination à dose unique a diminué pour les États-Unis et le Royaume-Uni, mais il continue de dominer le G7 avec le pourcentage le plus élevé de personnes entièrement vaccinées.
- Le taux de vaccination à la deuxième dose au Canada prend de l'ampleur, ce qui implique un flux constant d'approvisionnement et un engagement des Canadiens à se faire vacciner pleinement – deux facteurs clés pour obtenir une immunité collective et une reprise économique soutenue.
- La mobilité est un baromètre perspicace qui explique la rapidité avec laquelle la reprise peut se dérouler. Les vagues précédentes ont indiqué que les ménages ont montré peu d'anxiété à se réengager auprès de la société une fois que les mesures de confinement étaient atténuées.
- En Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et au Québec, les tendances en matière de mobilité commencent à montrer des signes de vie à mesure que les restrictions sont levées. La fatigue de confinement et la vaccination pourraient entraîner un rebond plus rapide de la troisième vague. Cela est de bon augure pour le côté demande de l'économie.
- La mobilité autour des points d'intérêt de la vente au détail a augmenté au cours des dernières semaines et approche les niveaux précédant la COVID. Cela indique que les ménages libèrent le revenu excédentaire accumulé pendant la pandémie, ce qui donne un coup de pouce indispensable au secteur des services en difficulté.
- Pendant ce temps, l'activité autour des centres de transport collectif et des lieux de travail a été relativement stable tout au long de la pandémie et demeure bien en deçà des niveaux précédant la COVID, en particulier dans les grandes régions métropolitaines. Cela signifie principalement qu'une partie importante de la main-d'œuvre continue de travailler à domicile.
- À mesure que l'économie rouvre et que la consommation gagne en popularité, la prochaine étape de la reprise dépendra de la rapidité avec laquelle le reste de la main-d'œuvre retourne au bureau. Une renaissance des centres urbains sera un pas de géant vers une reprise complète.

VACCINATION DANS L'ENSEMBLE DU G7

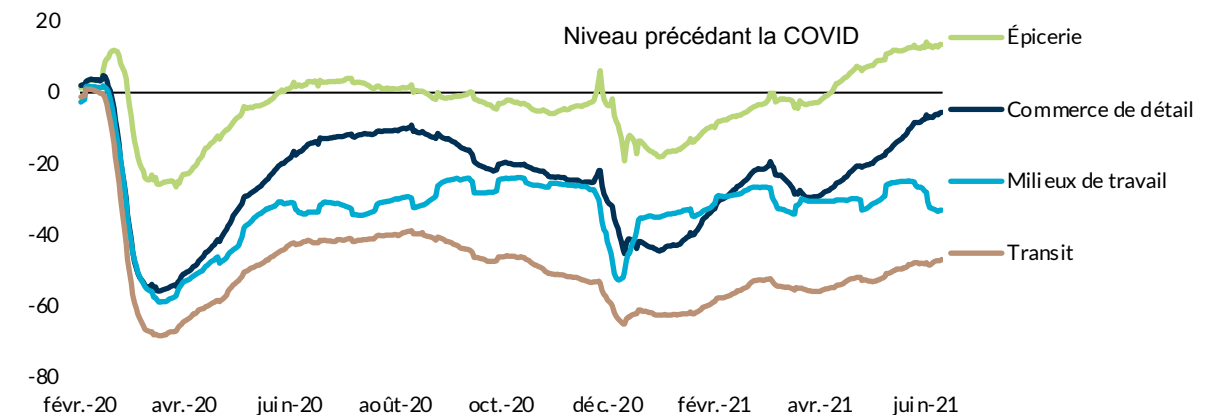
11 JUILLET 2021



Source : Notre monde en matière de données

MOBILITÉ PAR POINTS D'INTÉRÊT

9 JUIL. 2021, MOYENNE MOBILE SUR 14 JOURS



Source : Google Mobility

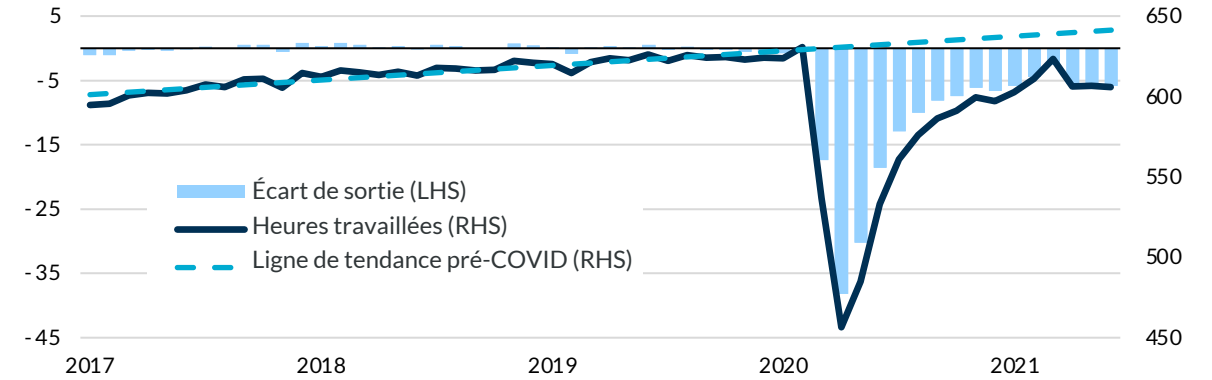
SANTÉ DU MARCHÉ DU TRAVAIL

- La politique monétaire à court terme continuera d'être guidée par la santé du marché du travail. Le taux de chômage est de 7,8 % au mois de juin, ce qui représente 2,2 points de pourcentage au-dessus du creux pré-pandémique au début de 2020. Par conséquent, la Banque du Canada devrait laisser les taux d'intérêt inchangés jusqu'à la fin de 2022 au plus tôt.
- Le marché du travail a fait preuve de résilience, mais il y a encore beaucoup de relâchement. Les heures totales par rapport à la tendance précédant la COVID se sont considérablement réduites, mais n'ont pas encore été complètement rétablies.
- Après des cycles de baisse, les entreprises ont tendance à surutiliser d'abord la capacité de main-d'œuvre existante avant d'accroître leur main-d'œuvre à temps plein. Le taux de sous-utilisation, qui tient compte des personnes qui sont disponibles et recherchent activement du travail, demeure élevée.
- Par conséquent, le chômage à long terme continue d'augmenter, car le nombre de personnes qui ont été sans emploi depuis plus de 27 semaines occupe une plus grande part. Cela pourrait être une fonction des programmes de soutien du gouvernement qui empêche certains de réintégrer le marché du travail, en particulier en tenant compte des risques continus pour la santé.
- Des périodes prolongées de chômage pourraient augmenter le déséquilibre des compétences et avoir un impact durable sur la productivité au-delà de la COVID. Le secteur de l'hôtellerie a été le plus touché et connaît des fermetures et des réductions permanentes. Avec une main-d'œuvre potentielle

plus petite, les chômeurs de ce secteur pourraient devoir « se perfectionner » pour entrer dans d'autres secteurs du marché du travail.

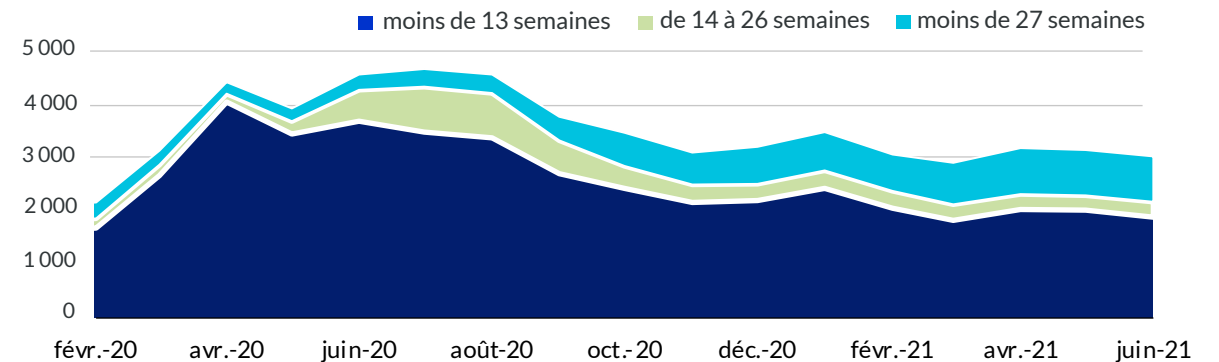
- Alors que nous émergeons de la troisième vague, le secteur de l'hôtellerie est prêt à obtenir un coup de pouce indispensable. Tout en étant encourageantes, les ouvertures hâtives d'autres régions du monde indiquent un désir que les ménages dépensent. C'est de bon augure pour la croissance des salaires dans les secteurs à contact élevé, qui ont connu une baisse des revenus.
- Les grandes régions métropolitaines comme Montréal, Toronto et Vancouver (MTV) étaient des points chauds de la COVID et ont connu des périodes prolongées de confinement par rapport au reste du monde. Compte tenu de la façon dont les dépenses rapides dans les villes américaines ont rebondi, les marchés de MTV devraient connaître une activité économique accrue à court terme. Cela est particulièrement vrai pour les centres urbains, car les secteurs des services professionnels commencent à reprendre leurs activités normales. La réouverture des frontières sera également un stimulus pour ces villes et leurs secteurs de services qui prospèrent hors du tourisme.
- Malgré une perspective positive à court terme, le nombre global d'emplois demeure à environ 2 % d'une reprise complète. À plus long terme, la santé du marché du travail au Canada dépend toujours fortement de l'immigration, en particulier des travailleurs hautement qualifiés, pour soutenir un secteur technologique florissant et pour combler une main-d'œuvre vieillissante.

PRODUCTIVITÉ DU MARCHÉ DU TRAVAIL MILLIONS D'HEURES TRAVAILLÉES, JUIN 2021



Source : Statistiques Canada

CHÔMAGE PAR ANCIENNETÉ MILLIERS DE PERSONNES, JUIN 2021

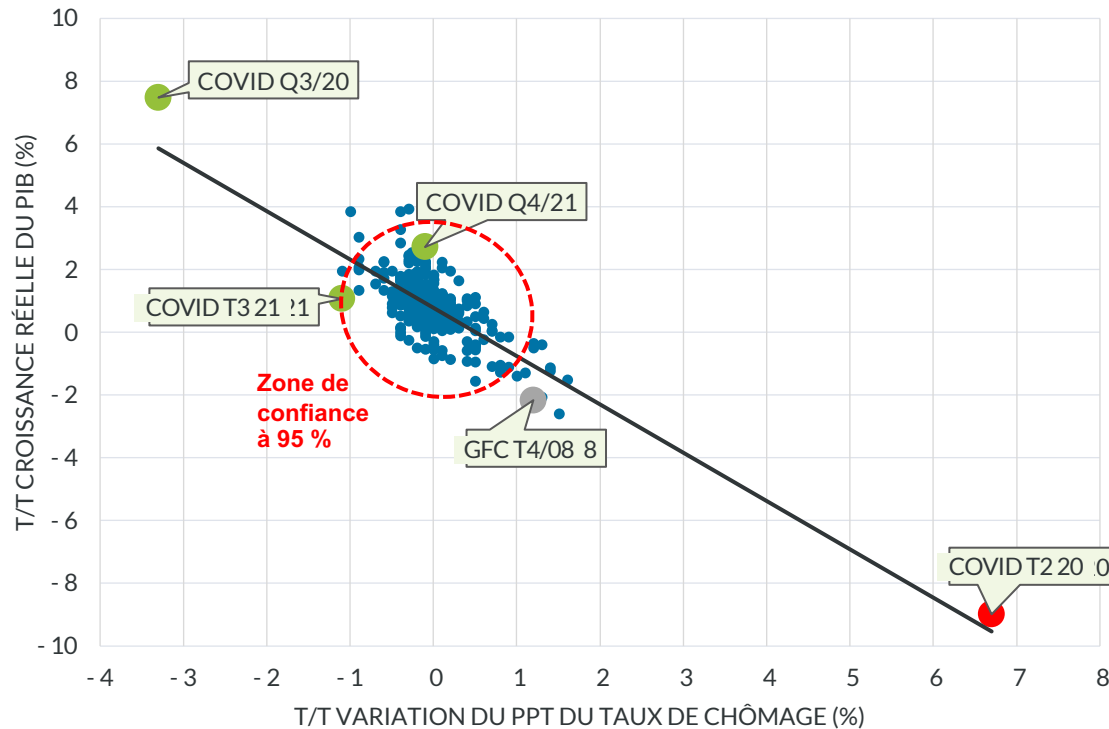


Source : Statistiques Canada

UNE REPRISE ÉCONOMIQUE AMÉRICAINE SANS PAREIL

PIB RÉEL PAR RAPPORT AU TAUX DE CHÔMAGE

T1 1948 À T1 2021

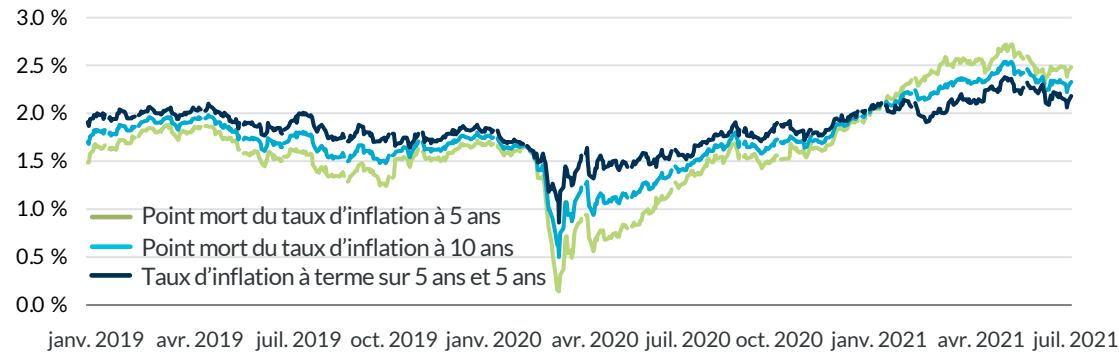


Source : Oxford Economics, Macrobond

- Avec un déploiement initial plus rapide des vaccins, les États-Unis sont prêts à mener la reprise mondiale. Celle-ci a connu un ralentissement comme aucun autre, car les fondamentaux se sont rapidement écartés de la tendance, même par rapport à la crise financière mondiale (CFM). Fait encourageant, le rebond des vagues précédentes était tout aussi rapide et prometteur pour le reste de 2021.
- Le marché du travail a fait des progrès importants, mais il y a encore 7,5 millions de moins d'Américains en emploi qu'en février 2020 selon le Bureau of Labor Statistics (BLS). Le taux de chômage est en déclin constant et est actuellement à un niveau de pandémie de 5,8 % en mai. Les demandes initiales d'assurance-emploi sont considérablement en baisse, avec une moyenne d'environ quatre cent milles au cours des dernières semaines et bien en deçà de la période de pointe de six millions en avril 2020. Cela suggère que le rythme des mises à pied est subventionné alors que les employeurs embauchent pour la saison des voyages d'été et commencent à augmenter la production au cours de la deuxième moitié de 2021.
- Oxford Economics prévoit une croissance réelle de 7 % du PIB pour 2021 et de 4,0 % pour 2022. Les risques éventuels sont en équilibre par rapport aux risques de hausse liés aux économies de consommation pouvant nuire aux dépenses des consommateurs, mais sont compensés par les risques de baisse de la propagation du variant Delta.
- En date du 11 juillet, les taux de vaccination complets et d'au moins une dose aux États-Unis sont de 48 % et de 55 %, respectivement. Cependant, le rythme des nouveaux vaccins a ralenti, passant à seulement 400 000 doses par jour en juin, comparativement à un pic d'avril de 3,4 millions. À 29 %, la proportion de personnes qui sont incertaines et qui ne veulent pas recevoir un vaccin aux États-Unis est l'une des plus élevées du G7. L'hésitation vaccinale et l'arrivée retardée des vaccins pour les enfants pourraient poser un défi pour obtenir une immunité collective.
- Grâce à de solides liens commerciaux et des activités transfrontalières, le rétablissement aux États-Unis et au Canada est étroitement lié et devra progresser à l'unisson dans une certaine mesure. Alors que le Canada approche du seuil de vaccination « transfrontalière » de 75 %, les États-Unis ont diminué sur le front de la vaccination. Cela pourrait potentiellement baisser la reprise, car certains États qui ont de faibles taux de vaccination connaissent actuellement une augmentation des cas de variants.

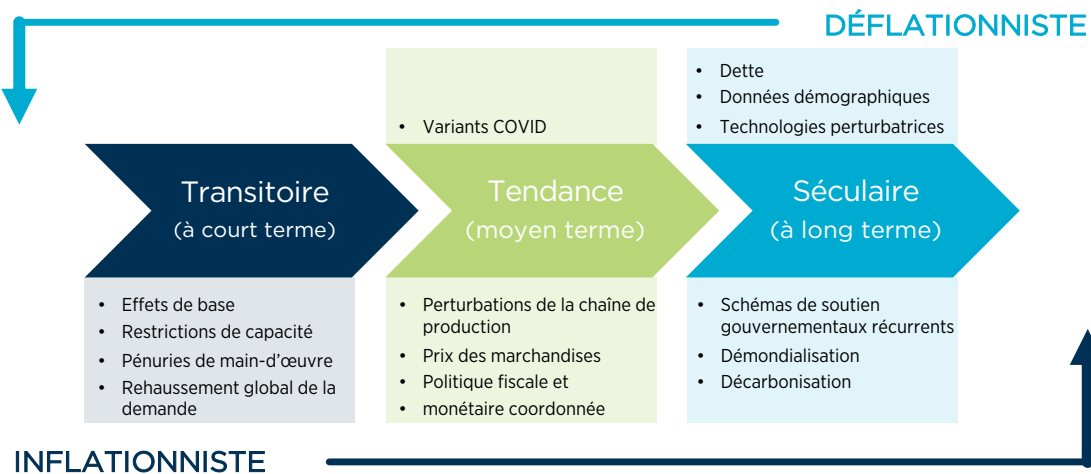
INFLATION TRANSITOIRE OU SÉCULAIRE?

ATTENTE EN MATIÈRE D'INFLATION AUX É.-U. À COMPTER DU 12 JUILLET 2021



Source : Federal Reserve Bank of St. Louis

LUTTE ACHARNÉE CONTRE L'INFLATION



Source : BGO Canada Research

- L'inflation augmente bien au-dessus des cibles de la banque centrale. La dernière lecture en juin est de 5,4 % pour les États-Unis, car la Réserve fédérale cible l'« inflation moyenne », ce qui permet à l'économie de poursuivre sa lancée jusqu'à ce qu'il y ait des preuves d'une reprise soutenue. Il en va de même pour le Canada, où l'indice des prix à la consommation global s'est inscrit à 3,4 % en glissement annuel en mai, ce qui marque le troisième mois consécutif de plus de 2 % de l'inflation.



- Bien que les effets de base expliquent en partie la récente hausse de l'inflation, les confinements prolongés ont réduit la capacité de production, causé des perturbations de la chaîne d'approvisionnement et créé des pénuries de main-d'œuvre, ce qui a entraîné des déséquilibres de la demande et de l'offre. Ces déséquilibres peuvent être exacerbés au cours des prochains mois à mesure que la consommation augmente, mais nous nous attendons à ce qu'ils s'estompent en 2022 alors que l'économie met de côté la frénésie de la réouverture et qu'il y a un rattrapage de l'offre.
- Le sondage de la Réserve fédérale de New York sur les attentes des consommateurs en juin a montré que les attentes médianes en matière d'inflation au cours des 12 prochains mois sont passées à 4,8 %. De même, les données de juin de la Fédération canadienne des entreprises indépendantes montrent qu'une pénurie de main-d'œuvre qualifiée et non qualifiée est une préoccupation pour une part croissante des petites entreprises, la mesure de la

main d'œuvre non qualifiée étant à son plus haut niveau depuis octobre 2018, une recette de croissance salariale.

- À ce jour, l'inflation a eu un impact limité sur les prix des obligations. Par conséquent, les prix de l'immobilier continuent d'être attractifs lorsqu'on examine les écarts de taux de capitalisation par rapport aux taux sans risque. Les écarts de taux de capitalisation varient selon le secteur, mais sont généralement conformes aux moyennes à long terme. Cela suggère qu'il y a suffisamment d'espace pour absorber les augmentations des rendements obligataires sans avoir des valeurs d'impact de rendement d'ampleur similaires.



- Le marché commence également à établir des prix dans les attentes plus basses en matière d'inflation à long terme, puisque les taux d'inflation de seuil de rentabilité pour les bons du Trésor américains à cinq et dix ans ont diminué au cours des dernières semaines. Cela suggère que les forces déflationnistes séculaires de la dette élevée, du vieillissement démographique et de l'innovation technologique perturbatrice peuvent être plus importantes que les forces inflationnistes, comme la mondialisation de pointe, et l'investissement futur requis pour une transition loin des combustibles fossiles. Le grand inconnu dans le débat sur l'inflation séculaire est l'impact potentiel d'un stimulus fiscal récurrent alors que les gouvernements du monde entier évoluent vers des déficits budgétaires plus soutenus.

L'IMMOBILIER OFFRE UNE PROTECTION CONTRE L'INFLATION

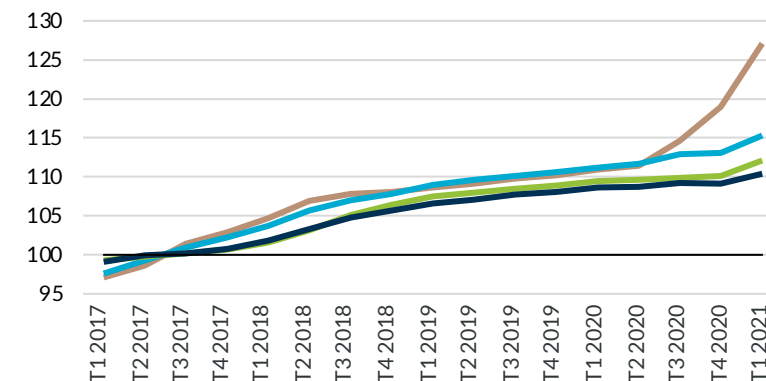
- Malgré notre conviction que les forces inflationnistes seront éphémères, si un environnement à forte inflation persiste, les caractéristiques inhérentes de l'immobilier commercial le rendent relativement plus attrayant que les autres catégories d'actifs. Les structures de location comprennent souvent des étapes périodiques de location, et elles ont souvent la capacité de transmettre la hausse des coûts d'exploitation aux locataires, deux composantes essentielles pour une couverture efficace.
- Cependant, le type d'inflation est également important. Par exemple, l'inflation liée à la hausse des coûts sans croissance économique (stagflation) rend difficile de faire passer les coûts sans une augmentation correspondante de la demande des locataires.
- La protection contre l'inflation varie également selon les types de propriétés. Pour les raisons mentionnées ci-dessus, les baux de courte durée comme ceux que l'on retrouve dans la location multifamiliale offrent une plus grande protection que les baux à long terme trouvés dans les immeubles de bureaux. Et surtout, les fondamentaux actuels de l'offre et de la demande jouent également un rôle important dans la solidité de la couverture. Pour les secteurs comme les bureaux et la vente au détail, il s'agit d'une période plus difficile.
- Dans des secteurs comme le résidentiel et l'industriel, nous constatons le plus grand impact sur la hausse des coûts de construction. Le lien entre les coûts de remplacement et les taux de

location est plus direct dans ces secteurs et devrait fournir une protection plus solide.

- Les preuves empiriques sont rares sur la force de couverture de l'immobilier privé, en particulier dans tous les secteurs, car de nombreux indices de rendement privés ne disposent pas de données au niveau du secteur pendant les périodes d'inflation élevée. Cependant, des recherches académiques analysant les rendements de l'indice des propriétés NCREIF qui commencent en 1978 (période inflationniste plus élevée) ont révélé aux États-Unis que les portefeuilles diversifiés d'immobilier ont été une solide protection contre l'inflation attendue et inattendue.
- Nous avons analysé des données comparables sur le rendement des biens au Canada et aux États-Unis de MSCI et examiné le changement correspondant dans la plus-value du capital par rapport aux augmentations des indices de prix à la consommation (IPC) respectifs. Bien qu'un environnement inflationniste faible ait été présent pendant la durée des séries chronologiques observées, nous avons constaté que la croissance du capital surperforme lorsque l'inflation est supérieure à 2% d'une marge notable. Pendant les périodes où la croissance de l'IPC se situe dans la fourchette « normale » de 1% à 2%, la croissance moyenne du capital est autour de 2% et suggère que les valeurs immobilières tendent à bien s'aligner sur l'élan et le flux du cycle commercial.

INDICE DES PRIX DE CONSTRUCTION DU BÂTIMENT*

11 RMR AU CANADA, INDICE, 2017=100



CHANGEMENT DE PRIX 2017-2021

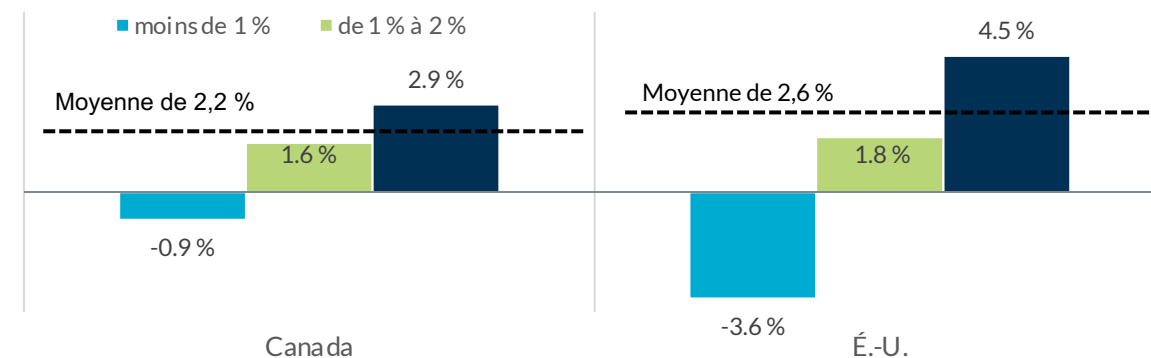
- Maison unifamiliale (+31%)
- Tour d'habitation (+18%)
- Entrepôt (+13%)
- Immeuble de bureaux (+11%)

*Le prix reflète la valeur de tous les matériaux, la main-d'œuvre, l'équipement, les frais généraux et les profits pour construire un nouveau bâtiment. Il exclut les taxes à valeur ajoutée et tous les coûts pour les terrains, l'assemblage des terrains, la conception de bâtiments, le développement foncier et les frais immobiliers.

Source : Statistiques Canada

INFLATION ET CROISSANCE DU CAPITAL

% DE CHANGEMENT A/A DE 2000-2020



Source : MSCI

CANADA

Perspective sur

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

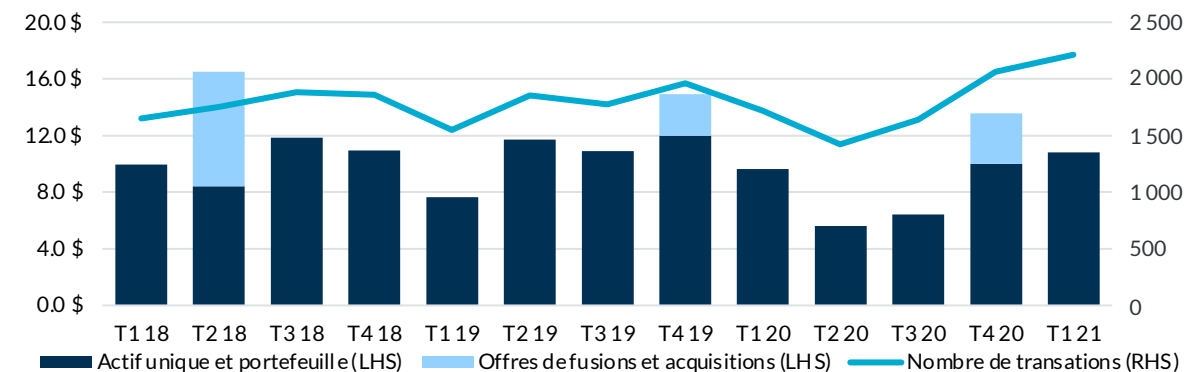
« L'activité de transaction prend de l'ampleur, établissant une solide deuxième moitié de l'année. »

L'ÉLAN SE POURSUIT EN 2021

- Les investisseurs institutionnels étaient sur les lignes de touche au début de la pandémie, mais sont revenus pour le reste de 2020. Cet élan s'est poursuivi en 2021 et grâce à une hausse des taux de vaccination et à une perspective économique plus forte, les investisseurs devraient être encore plus actifs au cours de la deuxième moitié de l'année.
- Selon la société immobilière, CBRE a accéléré les activités de transaction immobilière au cours des trois derniers trimestres. Malgré la baisse des flux d'ententes dans les secteurs importants comme la vente au détail et les bureaux, près de 40 milliards de dollars ont été traités au cours des quatre derniers trimestres. À ce rythme, CBRE estime que 2021 est susceptible d'enregistrer environ 43 milliards de dollars en volume, soit la troisième année la plus active enregistrée.
- Les activités d'achat récentes ont été dominées par des investisseurs privés qui ont été actifs dans les transactions du marché intermédiaire (25 à 100 M\$). Avec un profil de risque plus élevé et moins de bureaucratie, ils ont été en mesure de tirer rapidement profit d'un plus grand volume d'ententes plus petites par rapport à leurs homologues institutionnels.
- Les secteurs privilégiés pour l'investissement continuent d'être l'industriel, le multifamilial et la vente au détail de denrées alimentaires. Alors que les prix des propriétés génératrices de revenus se sont multipliés, de nombreux investisseurs se sont concentrés sur les terres industrielles et résidentielles pour reconstituer les futurs développements de pipelines, où les rendements sont plus attractifs. Par conséquent, les transactions résidentielles, industrielles et foncières représentaient plus de 80 % des activités d'investissement au premier trimestre de 2021.
- Nous nous attendons à une solide deuxième moitié de l'année, car nous voyons des portefeuilles plus importants qui sont mis sur le marché. Les investisseurs continueront probablement de réduire les actifs non essentiels après avoir réévalué les stratégies de portefeuille dans des conditions de pandémie. L'année dernière a souligné l'importance d'une stratégie de portefeuille diversifiée et sa capacité à réduire la volatilité et à générer des flux de trésorerie stables et prévisibles. Pour beaucoup, cela comprend l'ajout de secteurs immobiliers spécialisés, comme les centres de données, le stockage frigorifique et les sciences de la vie, afin d'élargir l'ensemble des possibilités et d'offrir une plus grande résilience aux ralentissements économiques.
- En 2020, le Canada a été le pays le moins performant de l'indice MSCI Global Annual Property Index, en raison de sa pondération importante dans le commerce de détail, en particulier les centres commerciaux fermés. Nos attentes du marché en matière de rendement se sont améliorées pour 2021, avec des rendements de revenu supérieurs à 4 % et une appréciation du capital qui est susceptible d'être stable, à 2 %. Une grande partie de ce rendement repose sur la reprise dans le secteur de la vente au détail et la découverte de prix dans les bureaux.

VOLUME D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COMMERCIAUX CANADIENS

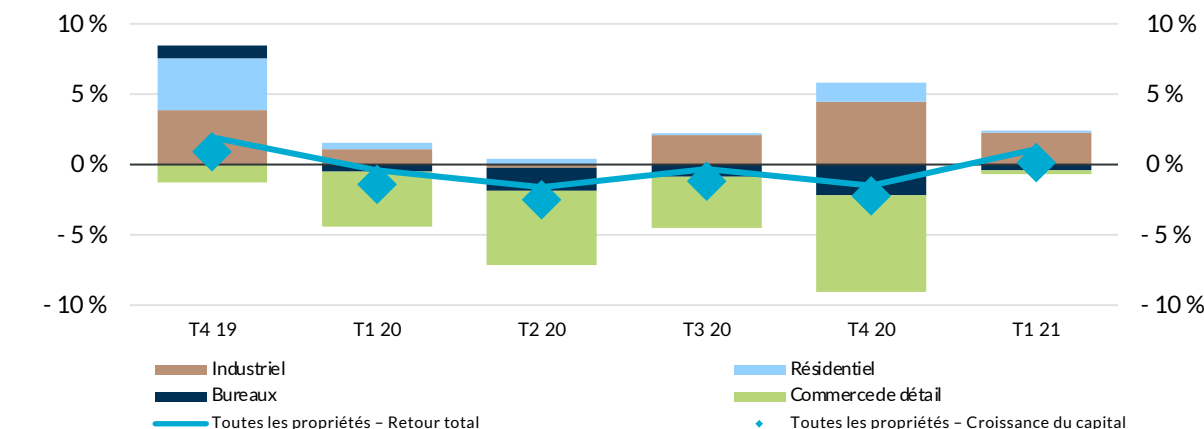
MILLIARDS DE DOLLARS



Source : CBRE

IMMOBILIER INSTITUTIONNEL CANADIEN : APPRÉCIATION DU CAPITAL PAR SECTEUR

% DE CHANGEMENT Q/Q

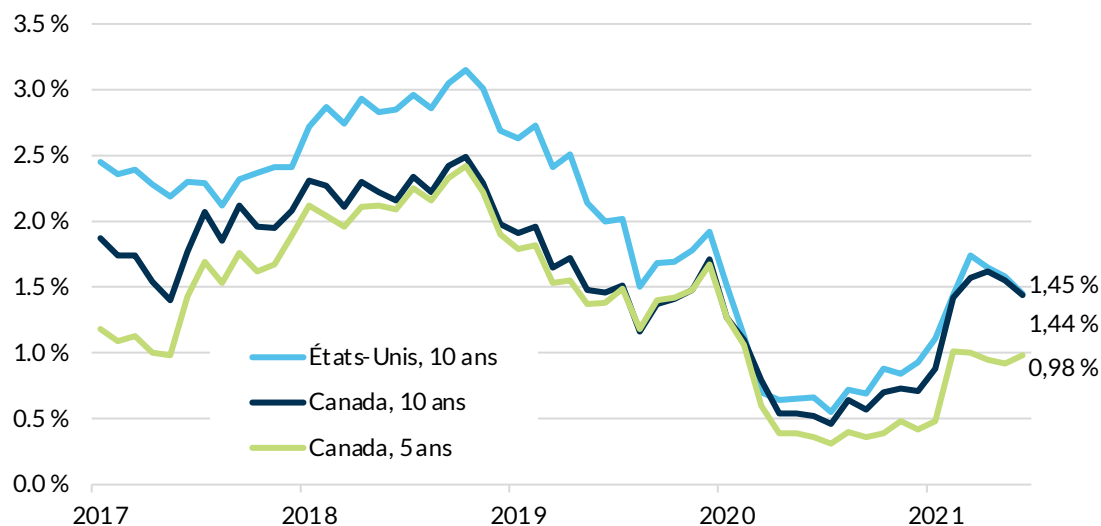


Source : MSCI/REALPAC Canada Property Index

LA CONCURRENCE ACCRUE OFFRE UNE TARIFICATION DE LA DETTE ATTRAYANTE

- Le marché des prêts hypothécaires commerciaux demeure hautement concurrentiel et devrait l'être dans un avenir prévisible. La concurrence entraîne une compression supplémentaire des écarts de prêt et des structures plus favorables pour les emprunteurs.
- Il y a toujours une forte demande de financement hypothécaire, car les emprunteurs cherchent à tirer profit des conditions favorables du marché et des taux d'intérêt attrayants.
- Les écarts de prêt pour les prêts hypothécaires commerciaux de haute qualité sont réduits de 10 à 15 points de base à l'extrémité inférieure de la fourchette au cours de la première moitié de l'année, mais semblent se stabiliser. Tout comme les écarts des obligations de sociétés, les écarts hypothécaires actuels sont légèrement inférieurs au niveau précédant la COVID.
- Les secteurs privilégiés pour les prêteurs reflètent ceux du côté des actions. Notamment, il y a une bifurcation entre des bureaux et des commerces de détail plus fondamentalement sains dans le secteur industriel et multifamilial plus difficile.
- Cependant, l'écart semble s'être réduit au cours du dernier trimestre, ce qui, selon nous, est une fonction du sentiment et de la nécessité généralement améliorés du marché pour que les prêteurs puissent regarder à l'extérieur des prêts hypothécaires industriels et multifamiliaux pour atteindre leurs objectifs.
- Tout comme la souscription d'investissements en actions, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont de plus en plus intégrés au processus d'octroi des prêts. Cette lentille est essentielle pour atténuer le risque de prêt, en raison de l'obsolescence potentielle du titre d'actif sous-jacent.

RENDEMENT DES OBLIGATIONS D'ÉTAT



Source : MSCI/REALPAC Canada Property Index

ÉCARTS DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES COMMERCIAUX PAR RAPPORT AUX RENDEMENTS DES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA

Commercial

Terme de 5 ans

135-75 pb

Terme de 10 ans

145-85 bp

Résidentiel assuré par la SCHL

Terme de 5 ans

80-95 à 95 pb

Terme de 10 ans

90-105 à 105 pb

Source : Investissements hypothécaires BGO, Recherche BGO Canada

CANADA

Perspective sur

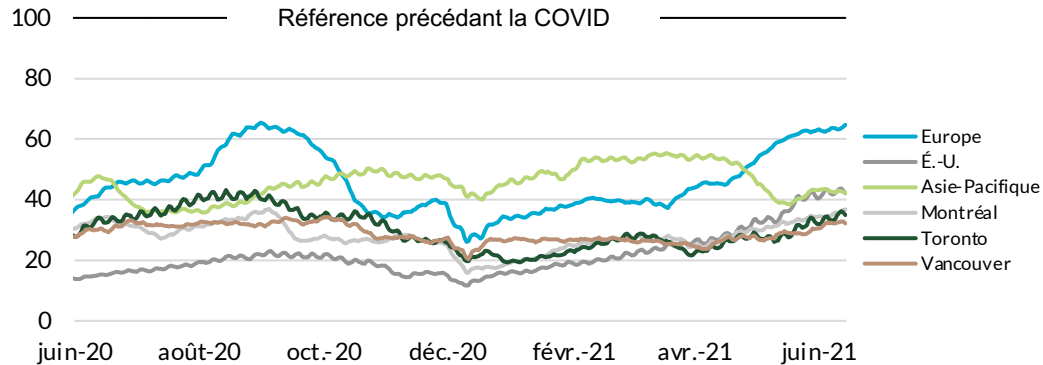
BUREAU

« Les bases de la situation continuent de s'assouplir, mais est-ce que le pire est derrière nous avec un retour au bureau? »

UN LENT RETOUR AU BUREAU

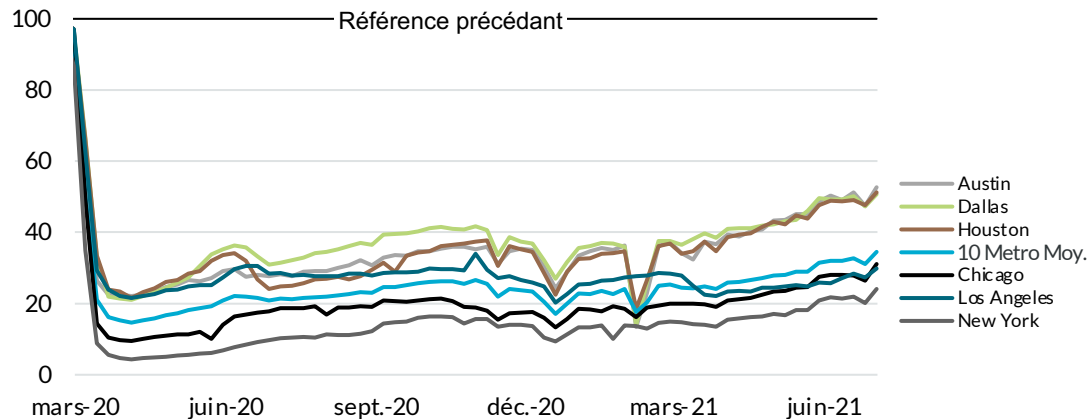
VOYAGES EN TRANSIT

% PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE PRÉCÉDANT LA COVID, 7 JUILLET 2021



INDICE DE RETOUR AU TRAVAIL DE KASTLE

% PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE PRÉCÉDANT LA COVID, 14 JUILLET 2021

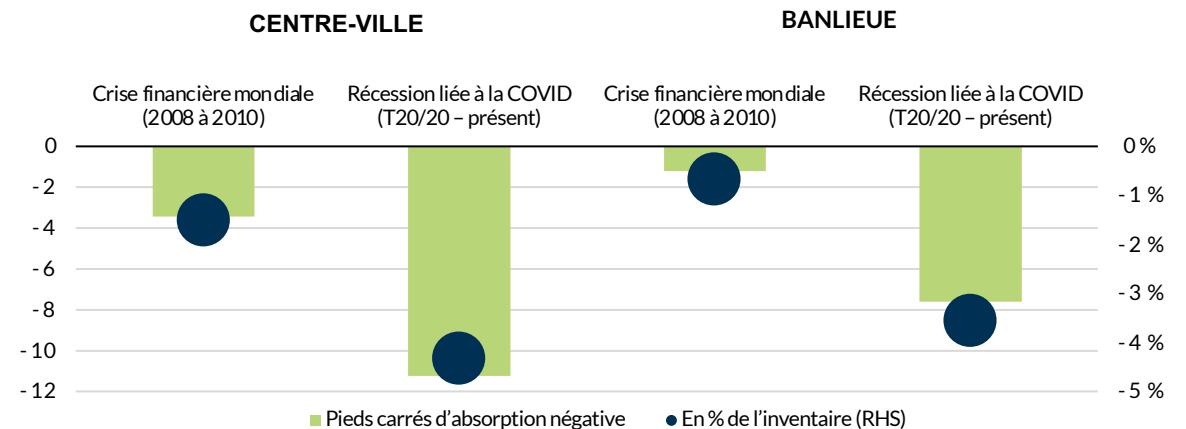


- La santé du marché du bureau et la reprise dans les zones urbaines dépendront de la rapidité avec laquelle les employés retournent au bureau et dans quelle mesure ils le font.
- Malgré une hausse de la mobilité à mesure que les restrictions de confinement s'assouplissent, les entrées dans les centres urbains demeurent bien en deçà des niveaux précédant la COVID, mais à divers degrés dans les régions du monde. Les données de planification de voyage en commun, utilisées comme procurations pour la mobilité urbaine, soulignent que les grandes villes d'Europe sont beaucoup plus proches des niveaux normaux. Pendant ce temps, malgré une hausse des cas et des taux de vaccination plus faibles, la mobilité dans les grandes villes asiatiques a ralenti récemment.
- Avec un déploiement plus rapide des vaccins, les grandes villes américaines ont bénéficié d'ouvertures antérieures et la mobilité urbaine s'améliore plus rapidement par rapport aux villes canadiennes. L'utilisation des transports en commun à Montréal, Toronto et Vancouver demeure bien en deçà des niveaux normaux.
- Une demande de procuration plus directe pour l'occupation des bureaux sur place est une carte d'accès/d'activité de carte d'accès. L'indice de travail de Kastle Systems indique que l'occupation physique dans les immeubles de bureaux augmente dans les principales régions métropolitaines des États-Unis, mais à un rythme mesuré. Même dans des villes comme Houston, Dallas et Austin, qui sont ouvertes depuis des mois, il y a eu un ralentissement. Ces données fournissent une indication de ce qui peut se produire dans les villes canadiennes dans les mois à venir alors que les économies rouvrent complètement.
- À plus long terme, la santé du secteur des bureaux est beaucoup plus incertaine et dépend d'une myriade de facteurs qui tournent autour de l'évolution des stratégies en milieu de travail et de l'utilisation de l'espace.
- D'innombrables sondages menés auprès des employés ont indiqué un désir énorme d'un modèle de lieu de travail hybride. De plus en plus d'employeurs adoptent un modèle flexible. Un récent sondage mené auprès de 236 organismes canadiens, mené par le Conference Board du Canada, a indiqué que le retour post-vaccin, en moyenne, 52 % de la main-d'œuvre sera hybride ou entièrement à distance. Ces chiffres se comparent à seulement 12 % avant la pandémie.
- Il est clair qu'il y aura un changement vers plus de travail à distance. Mais il est également de plus en plus clair qu'il n'existe pas de stratégie universelle. Chaque stratégie d'employeur prendra du temps à mettre en œuvre, et il y aura probablement de nombreuses itérations pour « bien faire les choses ». Par conséquent, l'impact ultime sur l'utilisation des espaces de bureau demeure incertain.
- Il existe un certain nombre de facteurs qui influenceront la reprise du secteur des bureaux et qui varieront d'une ville à l'autre. Les temps de déplacement, la concentration des industries/locataires, le cycle d'échéance des baux et les pipelines de développement joueront tous un rôle clé dans la dictée du paysage du secteur des bureaux dans un monde post-pandémique.

LES FONDAMENTAUX SE DÉTÉRIORENT, MAIS À UN RYTHME PLUS LENT

- Les fondamentaux des bureaux ont considérablement changé au cours de la dernière année, ce qui a fait basculer l'équilibre du pouvoir en faveur des locataires. L'absorption négative a déjà dépassé le niveau atteint dans la crise financière mondiale. Comparativement aux banlieues, les marchés du centre-ville ont été plus touchés, car l'espace excédentaire a été éliminé alors que les travailleurs ont quitté le centre pour travailler à domicile.
- Le taux d'inoccupation du centre-ville, qui est de 14,9 % à l'échelle nationale, a atteint son plus haut niveau depuis le krach immobilier des années 1990, après avoir augmenté de 560 points de base pendant la pandémie. Pendant ce temps, le taux d'inoccupation des banlieues a augmenté de 510 points de base, à 15,7 %.
- Cette augmentation du taux d'inoccupation est plus prononcée au centre-ville de Toronto : le taux d'inoccupation a augmenté de 790 points de base pour atteindre 10,0 % en seulement un an. Le centre-ville de Vancouver a également subi une pression à la hausse considérable sur le taux d'inoccupation, qui a augmenté de 400 points de base pour atteindre 6,6 %. Le centre-ville de classe A a mieux résisté jusqu'à présent, mais n'a certainement pas été épargné.
- Les loyers de titres se sont généralement bien maintenus, mais ne reflètent pas les incitatifs des propriétaires et la faiblesse sous-jacente du marché. Selon CBRE, les loyers nets moyens demandés à Toronto et à Vancouver ont diminué de 9,4 % et de 0,5 %, respectivement, depuis le début de la pandémie.
- Les conditions favorables aux locataires au centre-ville de Toronto et à Vancouver sont susceptibles de persister, étant donné les 9,3 et 3,5 millions de pieds carrés (pc) des nouveaux approvisionnements au cours des deux à trois prochaines années. Bien qu'une partie importante de cet espace ait été pré-louée, la question de l'espace de remblayage de qualité inférieure peut s'avérer difficile à traiter, car le travail à distance pèse sur l'absorption.
- L'inoccupation en sous-location a atteint des niveaux historiques, car de nombreuses entreprises ont cherché à réduire leur empreinte. Tout en étant encourageante, la perte d'espaces de sous-location s'est atténuée au cours des derniers trimestres. Bien qu'une partie de ceux-ci ait été transférée à l'inoccupation directe à l'expiration des baux, nous constatons que des locataires retiennent de l'espace en prévision d'un retour au bureau.
- Un autre signe prometteur est la façon dont l'activité de la tournée de location a été réactive en 2021, jusqu'à ce que les dernières mesures de confinement soient mises en place. Avec l'ouverture des économies une fois de plus, nous nous attendons à ce que l'amélioration de l'activité se poursuive. Les données de VTS sur les marchés américains lèvent le voile sur des tendances similaires où l'activité de la tournée de location a repris aux niveaux précédant la COVID dans de nombreux marchés.
- Nous considérons l'environnement actuel comme le début d'une « pause » dans le marché, plutôt qu'un point d'inflexion, alors que les entreprises travaillent à retourner au bureau. Ce n'est qu'à ce moment-là qu'ils pourront évaluer pleinement leurs besoins en matière d'espace et commencer à prendre des décisions plus à long terme.

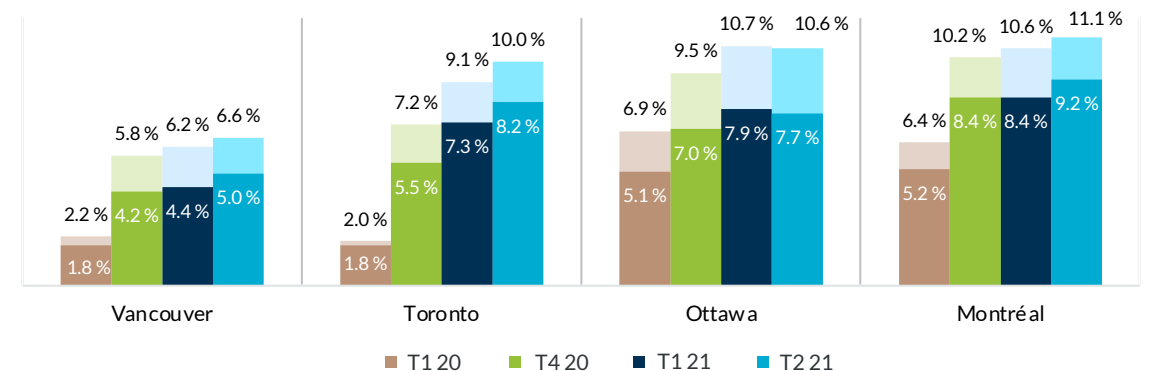
ABSORPTION DES BUREAUX AU CANADA : CFM ET RÉCESSION DUE À LA COVID



Source : CBRE

INOCCUPATION DES BUREAUX EN CENTRE-VILLE

BARRES FONCÉES = CLASSE A, BARRES LUMINEUSES = ENSEMBLE



Source : CBRE

CANADA

Perspective sur

COMMERCE DE DÉTAIL

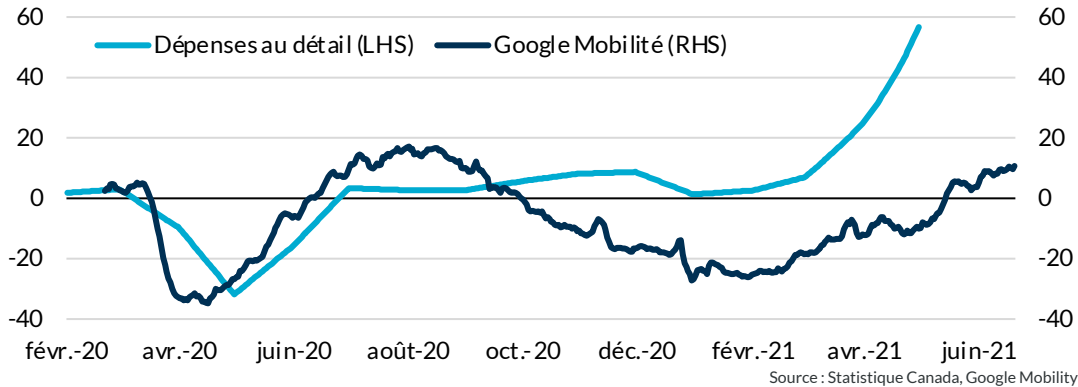
« Les dépenses des consommateurs
doivent revenir à l'économie
de l'expérience. »



REPRISE DES PISTES DE VENTE DES MÉNAGES

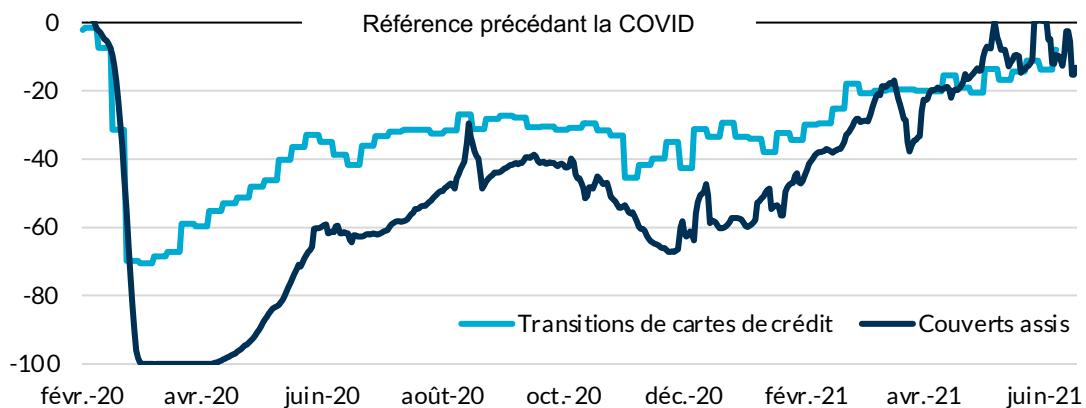
DÉPENSES DE DÉTAIL PAR RAPPORT À LA MOBILITÉ

% DE VARIATION A/A



ÉCONOMIE. DÉPENSES LIÉES AUX SERVICES ALIMENTAIRES

% PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE PRÉCÉDANT LA COVID



- La mobilité au Canada montre des signes de vie alors que les villes commencent à rouvrir. La croissance économique dépendra fortement du consommateur à court terme, car le logement et les produits de base ont montré des signes de refroidissement et l'investissement commercial devraient accuser un certain retard.
- Oxford Economics estime qu'il y a plus de 4,7 billions de dollars américains d'économies excédentaires à l'échelle mondiale. L'amélioration des bilans des ménages est fonction des réductions forcées des dépenses de services et de divers plans de soutien des revenus. Le Canada a le deuxième niveau le plus élevé d'économies excédentaires sur les ménages, à 11,3% du PIB, à côté des États-Unis (11,6%). Pour le contexte, la moyenne des économies avancées est d'environ 6%.
- Selon la Banque du Canada, le ménage moyen a dépensé 4 000 \$ de moins en 2020 par rapport à la tendance. De plus, les données de Statistique Canada suggèrent qu'un impressionnant 160 000 \$ par ménage a été créé en richesse nette depuis le Q4 de 2019, grâce à la valeur des propriétés et au cours des actions. Cette capacité de dépenses excédentaires est sur le point d'être libérée, car les restrictions sont levées et les gens s'aventurent dans des bars, des restaurants et des spectacles en direct.
- Les ventes au détail ont fortement rebondi depuis les premiers confinements du printemps dernier, alors que les détaillants se sont rapidement adaptés au ramassage en ligne et en bordure de trottoir. Ces solides ventes en 2020 rendront les comparaisons de 2021 difficiles à battre alors que les dépenses des consommateurs se transforment vers des dépenses de services.
- Les ouvertures plus tôt aux États-Unis indiquent à quelle vitesse les dépenses peuvent rebondir dans les services. Les transactions par carte de crédit sur les services alimentaires et les sièges de restaurant sont près d'une reprise complète des niveaux précédant la COVID. Il est probable que le consommateur canadien se comportera avec le même enthousiasme, du moins au début de la reprise pendant les mois d'été.
- Bien qu'un rebond à court terme des dépenses apportera un soulagement bien nécessaire pour l'« économie de l'expérience », la reprise à long terme demeure plus incertaine et nous croyons qu'un consommateur plus prudent ou plus concentré émergera dans un monde post-pandémique. Les consommateurs peuvent adopter une approche plus minimaliste de leurs habitudes de consommation, en se concentrant sur les besoins essentiels et quotidiens, et ils peuvent être beaucoup plus exigeants en matière de dépenses discrétionnaires et d'articles à prix élevé, en demandant : « En ai-je vraiment besoin? »
- Ce changement dans le comportement des consommateurs aura des répercussions sur le rendement de différentes formes de vente. Ceux qui répondent aux dépenses discrétionnaires sont susceptibles de faire face à une concurrence encore plus importante pour l'attention et les dollars des consommateurs.

CANADA

Perspective sur

LE SECTEUR INDUSTRIEL

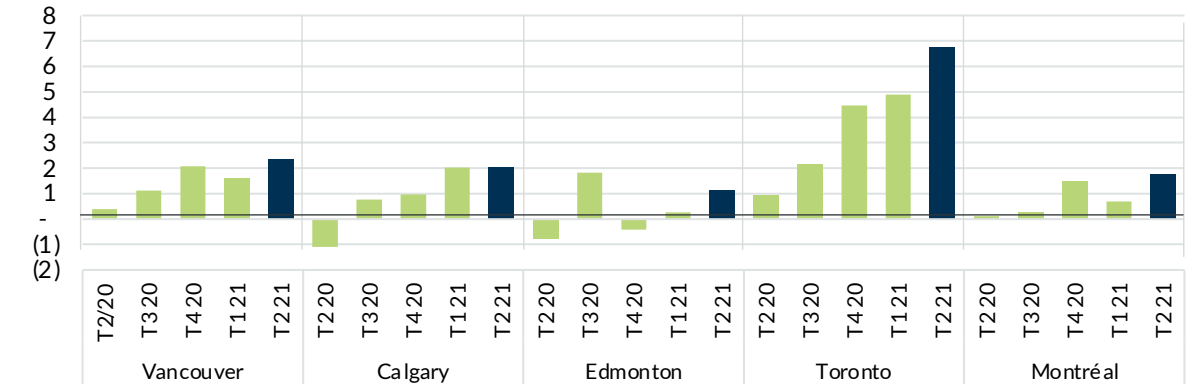
« La hausse de l'activité de construction n'est pas suffisante pour satisfaire la demande. »

LA FORTE DEMANDE INDUSTRIELLE PERSISTE

- Le marché industriel a prospéré dans des conditions de pandémie. Le T2 de 2021 a été le trimestre d'absorption le plus solide jamais enregistré ce siècle. La disponibilité nationale a diminué de 60 points de base ce trimestre à 2,3 %, le niveau le plus bas jamais enregistré. Les loyers nets moyens de demande continuent de faire face à une pression à la hausse considérable, augmentant de 7,1 % d'une année à l'autre pour atteindre 9,82 \$ le pied carré (PPC), un autre record record.
- L'impact économique de la pandémie a été ressenti de façon inégale dans tous les secteurs. Bien que les secteurs axés sur le service aient été durement touchés, le côté logistique et producteur de marchandises de l'économie a vécu moins de perturbations opérationnelles. Pendant ce temps, l'activité de commerce électronique plus élevée que la normale a stimulé la demande pour l'espace industriel, accélérant une tendance qui était déjà bien ancrée.
- Malgré un recul au début de 2020, les niveaux d'absorption ont bien rebondi tout au long de la pandémie. Une grande partie de cette force réside dans les marchés de Montréal, de Toronto et de Vancouver, où les canaux de distribution ont considérablement augmenté au cours des dernières années pour servir leur clientèle importante et croissante.
- Montréal (1,4 %), Toronto (1,2 %) et Vancouver (1,1 %) demeurent les marchés industriels les plus serrés en Amérique du Nord, mesurés par la disponibilité. Le manque de disponibilité a entraîné des taux de location à des sommets historiques, et cette tendance est susceptible de persister.
- L'activité de développement, bien qu'elle soit élevée en termes historiques, n'a pas été suffisante pour répondre à la demande. Le volume en cours de construction a augmenté de 30 % d'une année à l'autre au T2 de 2021, à 27 millions de pieds carrés, mais cela représente seulement 1,0 % du total des stocks. Et la majeure partie de la nouvelle offre entrante est pré louée (18,2 millions de pieds carrés) et l'espace spéculatif restant n'est probablement pas suffisant pour satisfaire à la demande.
- Montréal, Toronto et Vancouver ont actuellement des activités de construction de 3,8, 9,4 et 5 millions de pieds carrés. Collectivement, ils représentent 69 % du développement national et devraient continuer à susciter l'intérêt des développeurs et des investisseurs.
- Malgré une perspective solide, il y a des vents contraires. Avec le manque d'espace disponible, la croissance dépend de la livraison d'un nouvel approvisionnement. Cela devient de plus en plus difficile en raison d'une rareté foncière, d'un processus de droit difficile et d'une hausse des coûts de construction.
- Montréal, Toronto et Vancouver ont vu les prix fonciers moyens augmenter. Les coûts de développement sont encore plus élevés par l'inflation à court terme des prix des matériaux. Ces conditions sont des vents contraires majeurs à la croissance du secteur industriel dans un avenir prévisible.

ABSORPTION NETTE INDUSTRIELLE

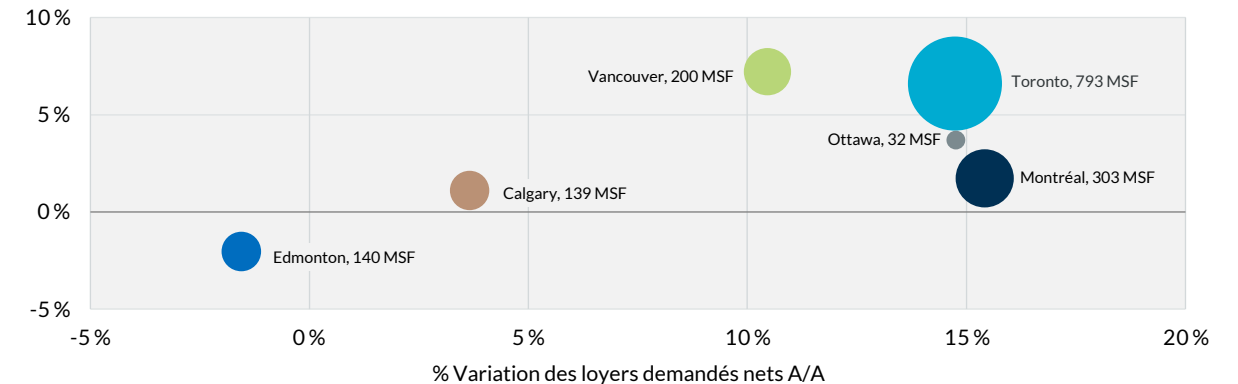
MSF



Source : CBRE

LOYERS NETS INDUSTRIELS DEMANDÉS \$ PPC

% Variation des loyers demandés nets T/T



% Variation des loyers demandés nets A/A

Remarque : La taille de la bulle reflète la taille du marché en millions de pieds carrés
Source : CBRE

CANADA

Perspective sur

LES RÉSIDENCES MULTIFAMILIALES

« La reprise de la location
est en cours. »

BentallGreenOak 

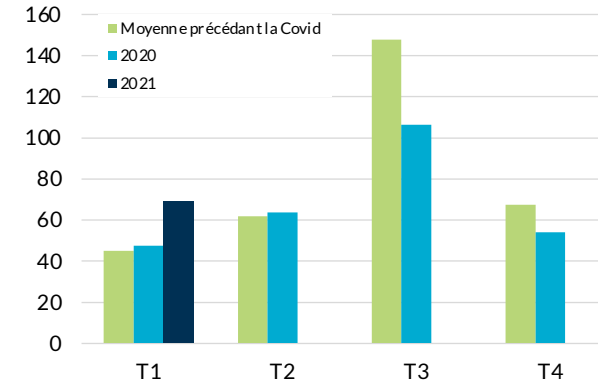
RÉÉMERGENCE DES FACTEURS DE DEMANDE

- L'inoccupation de location spécialement conçue demeure élevée dans de nombreux marchés à travers le pays. Le taux d'inoccupation national a augmenté de 120 points de base pour atteindre 3,5 % en 2020, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). C'était le plus haut niveau depuis 1998. Les taux d'inoccupation demeurent plus élevés en Alberta (qui ne se sont jamais entièrement rétablis du choc pétrolier de 2015) et dans les zones urbaines de Toronto et de Vancouver, où les taux d'inoccupation se situent dans des chiffres élevés selon les experts du marché local.
- Cependant, il y a des signes émergents de reprise alors que l'immigration, une source clé de la demande de location, commence à prendre le dessus. En particulier, le rythme de la résidence permanente et non permanente est en hausse significative au premier trimestre de 2021. Cela comprend en grande partie les étudiants internationaux et les travailleurs étrangers temporaires. Comparativement aux tendances précédant la COVID du premier trimestre, les permis d'études internationales et de travailleurs temporaires approuvés pour le premier trimestre de 2021 sont en hausse de 52 % et de 61 %, respectivement.
- Au début de la reprise, nous sommes plus intéressés par les résidents non permanents, car ils sont une meilleure indication de la variation progressive potentielle de la demande en logement. Bien que l'augmentation des permis de résidence permanente soit également encourageante, ces chiffres représentent en grande partie un changement de statut, car le gouvernement fédéral s'appuie sur un

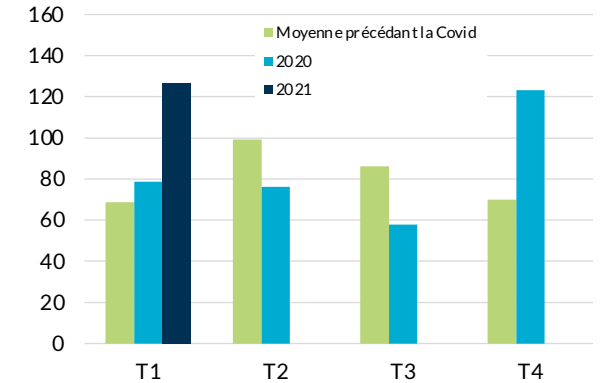
bassin de demandeurs qui sont déjà dans le pays pour atteindre ses cibles d'immigration accrues.

- Il existe d'autres signes encourageants qui pourraient suggérer une demande plus forte dans les segments de locataires privilégiés. De nombreux établissements d'enseignement postsecondaire s'attendent à rouvrir le campus pour les étudiants nationaux et internationaux à l'automne, bien qu'à un rythme lent et mesuré. De plus, les intentions d'embauche demeurent solides; le total des offres d'emploi sur Indeed a augmenté de 23 % le 4 juin, comparativement au début de février 2020. Les affichages pour les secteurs « en demande » ciblés dans le cadre de divers programmes de migrants économiques, comme les développeurs de logiciels, la construction et les soins infirmiers, ont augmenté encore plus à 60 %, 55 % et 54 % respectivement.
- En raison de la demande de recyclage, les données de Rentals.ca suggèrent que les loyers ont peut-être été en baisse et qu'ils sont sur la voie de la reprise. La SCHL ne fournit des données que sur une base annuelle. Par conséquent, nous nous sommes appuyés sur des données plus opportunes de Rentals.ca pour évaluer les changements de dynamique et les points d'inflexion au niveau du marché. Six des huit principaux marchés que nous avons observés ont affiché des augmentations de loyer d'un mois à l'autre au cours des trois derniers mois, Kitchener, Calgary et Montréal affichant également des augmentations d'une année à l'autre.

ÉTUDES INTERNATIONALES PAR MILLIER DE PERMIS



TRAVAILLEUR TEMPORAIRE INTERNATIONAL PAR MILLIER DE PERMIS



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

LOYERS MENSUELS D'UNE CHAMBRE MOYENNE MOBILE SUR 3 MOIS, CHANGEMENT EN % M/M

	Nov. 2020	Déc. 2020	Janv. 2021	Févr. 2021	Mars 2021	Avr. 2021	Mai 2021	Juin 2021
Vancouver	-1,8 %	-0,1 %	-1,5 %	0,0 %	0,5 %	1,4 %	0,6 %	1,6 %
Toronto	-2,1 %	-2,3 %	-2,3 %	-2,0 %	-1,3 %	-0,4 %	0,1 %	0,5 %
Ottawa	-2,0 %	-1,1 %	-1,8 %	-0,5 %	-1,0 %	-0,6 %	0,3 %	1,5 %
Kitchener	-3,0 %	-3,2 %	-1,9 %	1,2 %	2,1 %	1,9 %	1,9 %	1,3 %
Montréal	-0,5 %	-0,7 %	-1,4 %	-1,1 %	-1,3 %	-0,2 %	1,0 %	1,5 %
Hamilton	0,0 %	-1,2 %	0,0 %	-0,7 %	0,0 %	1,7 %	-1,3 %	-0,3 %
Calgary	0,1 %	-0,3 %	-0,5 %	0,1 %	1,0 %	1,0 %	-0,3 %	0,2 %
Edmonton	-0,6 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,3 %	0,3 %	-0,9 %	-0,8 %	-1,3 %

Source : Rentals.ca

Pour usage institutionnel seulement.

À PROPOS DE BENTALLGREENOAK

BentallGreenOak est l'un des principaux conseillers internationaux en gestion des investissements immobiliers et un fournisseur de services immobiliers reconnu dans le monde entier. BentallGreenOak sert les intérêts de plus de 750 clients institutionnels avec approximativement 62 milliards USD d'actifs en gestion (depuis le 31 mars 2021) ainsi qu'une expertise en gestion des actifs pour les bureaux, le secteur industriel, les propriétés multirésidentielles, la vente au détail et l'industrie hôtelière dans le monde entier. BentallGreenOak possède des bureaux dans 24 villes situées dans 12 pays, et détient des connaissances et une expérience locales vastes, et des réseaux étendus dans toutes les régions où elle investit dans les actifs immobiliers et les gère au nom de ses clients dans les marchés primaires, secondaires et de co-investissement. BentallGreenOak fait partie de SLC Management, l'entité institutionnelle de gestion des actifs non traditionnels de la Sun Life.

Pour en savoir plus, veuillez visiter le site www.bentallgreenoak.com

Phil Stone

vice-président,
chef de la recherche canadienne
(416) 681-7955
phil.stone@bentallgreenoak.com

Tom Vo

vice-président adjoint,
recherche et analyse
(416) 681-2728
tom.vo@bentallgreenoak.com

Le présent document est destiné uniquement aux investisseurs institutionnels. Il ne doit pas être utilisé ni distribué auprès des investisseurs individuels. Les renseignements figurant dans le présent document ne doivent en aucun cas tenir lieu de conseils particuliers d'ordre financier, fiscal, juridique ou comptable ni en matière d'assurance et de placement. Ils ne doivent pas être considérés comme une source d'information à cet égard et ne constituent pas une offre d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ni de services d'assurance ou de placement. Les investisseurs devraient obtenir l'avis d'un conseiller professionnel avant de prendre une décision en fonction des renseignements qui figurent dans le présent document.

Même si BentallGreenOak s'est raisonnablement efforcé de faire en sorte que les informations sont exactes au moment de leur publication, lesdites informations sont fournies « telles quelles », uniquement à des fins informatives à la date de leur publication et BentallGreenOak et ses filiales n'acceptent aucune responsabilité et ne font aucune garantie (y compris la responsabilité envers des tiers), expresse ou sous-entendue, quant à leur exactitude, leur intégralité ou leur pertinence à toute fin. BentallGreenOak et ses filiales ne seront en aucune circonstance responsables de toute perte ou tout dommage direct, indirect, accessoire, circonstanciel ou spécial découlant de l'utilisation de ces informations, ni pour les risques inhérents aux marchés financiers. Les informations concernant le rendement passé d'un placement ne sont pas nécessairement indicatives de son rendement futur ou de celui de tout autre placement.

