

# BMO Brookfield Fonds mondial immobilier de technologie (TOWR)

## Les secteurs immobiliers de la nouvelle économie

Les placements sont devenus plus complexes et offrent plus de choix aux investisseurs, tout cela dans un contexte où les taux d'intérêt sont bas, les rendements des titres à revenu fixe faibles et l'inflation plus élevée. En 1991, un investisseur qui détenait un portefeuille composé uniquement d'obligations canadiennes aurait pu obtenir un rendement annualisé d'environ 11 % sur cinq ans<sup>1</sup>. Les investisseurs se sont tournés de plus en plus vers des actifs non traditionnels pour accroître la diversification, la croissance et la production de revenu, et pour améliorer les rendements.

### Le secteur immobilier de la technologie mondial comme placement non traditionnel

Les placements non traditionnels comprennent les actifs non traditionnels, comme l'immobilier et les infrastructures. Les investisseurs peuvent accéder à ces types de placement au moyen de FNBs qui investissent dans des titres publics afin d'offrir une exposition à ces placements non traditionnels.

#### Avantages des placements non traditionnels

- ✓ Meilleure diversification du portefeuille
- ✓ Couverture contre l'inflation
- ✓ Possibilité de rendement supérieur

#### Avantages des FNBs

- ✓ Liquidité et souplesse accrues sur une base quotidienne
- ✓ Tarification et valorisation transparentes
- ✓ Placement minimal moins élevé

TOWR combine les avantages d'un FNB à ceux de placements non traditionnels. Il investit dans des actifs immobiliers cotés en bourse, et procure ainsi souplesse et liquidité quotidienne. Par rapport aux placements non traditionnels habituels, il offre une stratégie à faible coût qui tire parti de l'expertise de longue date de Brookfield dans le secteur de l'immobilier.

### L'avantage de Brookfield dans le cadre de la gestion d'actifs non traditionnels

Brookfield Asset Management est l'un des plus grands investisseurs, propriétaires et exploitants d'actifs immobiliers diversifiés dans le monde. Son portefeuille d'actifs immobiliers comprend plus de 400 millions de pieds carrés au total sur quatre continents. L'équipe des titres immobiliers, qui fait partie de Brookfield Public Securities Group (PSG), est dirigée par Bernhard Krieg et appuyée par neuf analystes; elle compte en moyenne 17 ans d'expérience et gère un actif de 4,3 milliards de dollars.

## Brookfield

Actif sous gestion de 650 G\$

Énergie renouvelable  
et transition  
58 G\$

Infrastructures  
115 G\$

Capital-investissement  
91 G\$

Immobilier  
237 G\$

Solutions de crédit  
et d'assurance  
149 G\$

Source : Brookfield Public Securities Group LLC, ASG au 30 septembre 2021.



**Bernhard Krieg, CFA**  
Premier directeur général  
et directeur de portefeuille

- Soutien de 9 analystes
- 17 ans d'expérience en moyenne
- Gère 4,3 G\$ d'actifs

## Protection contre l'inflation au moyen de l'immobilier mondial

L'inflation est devenue un thème de plus en plus important, puisque les taux d'intérêt devraient augmenter. Par le passé, la catégorie d'actif immobilier a généralement surpassé les titres à revenu fixe pendant les périodes de hausse des taux. En effet, le secteur a la capacité de transférer l'effet de l'inflation aux clients et les investisseurs cherchent à ajouter des solutions de rechange aux titres à revenu fixe sans ajouter le risque de tout le marché boursier. Il profitera également des tendances à long terme, les progrès technologiques créant une demande accrue pour les technologies de l'immobilier, en particulier dans les domaines des bâtiments industriels, des infrastructures de communications et des centres de données.

Une demande  
croissante

Revenu lié  
à l'inflation

Mandat  
de placement  
unique

Revenu  
de dividendes  
durable

## La demande croissante de données et ses conséquences

Les répercussions de la technologie sont considérables, puisqu'elle crée des occasions dans certains secteurs, et en perturbe d'autres. Par exemple, le commerce électronique a considérablement accru la demande de centres de logistique et de données, tout en réduisant la demande pour les centres commerciaux. Les voitures autonomes dépendent des tours de télécommunication. Les données ci-dessous illustrent l'évolution du monde numérique : plus de 6 000 mégawatts de capacité de centres de données seront nécessaires au cours des trois prochaines années seulement<sup>2</sup>.

**800 millions**  
d'abonnements supplémentaires  
à des services mobiles d'ici 2027

**32 appareils connectés**  
projetés par foyer,  
contre 13 aujourd'hui

**90 %**  
des abonnements aux services  
mobiles en Amérique du Nord sont  
estimés pour la 5G d'ici 2027

**198 millions**  
de courriels sont actuellement  
envoyés chaque minute

**69 millions**  
de messages sont actuellement  
envoyés chaque minute

**500 heures**  
de contenu actuellement  
téléchargées chaque minute

Sources : Ericsson Mobility Report, nov. 2021; présentation de la Journée des investisseurs et analystes AT&T du 12 mars 2021; Ericsson Mobility Report, nov. 2021; Forum économique mondial.

## L'heure est à l'immobilier de la technologie

- Tire parti des flux de trésorerie fiables des **sociétés immobilières** qui ont intégré une **protection contre l'inflation**.
- La hausse des stocks et du commerce en ligne devrait **accroître** la demande de **logistique moderne**.
- La couverture sans-fil et la consommation de 5G devraient croître de façon **exponentielle**, en accélérant la demande d'**infrastructures de communication**.
- Le volume des données devrait augmenter à des **taux annuels à deux chiffres**, ce qui accroîtra la demande de **centres de données**.



## Étude de cas sur les bâtiments industriels : Ancien titre contre nouveau titre

### Ancien entrepôt industriel



**Tosu, Japon**  
2 étages,  
45 000 pi<sup>2</sup>

- Coûts initiaux inférieurs
- Espace limité sans possibilité de répondre à la demande accrue
- Les locataires peuvent facilement passer à des solutions moins chères

### Entrepôt logistique moderne



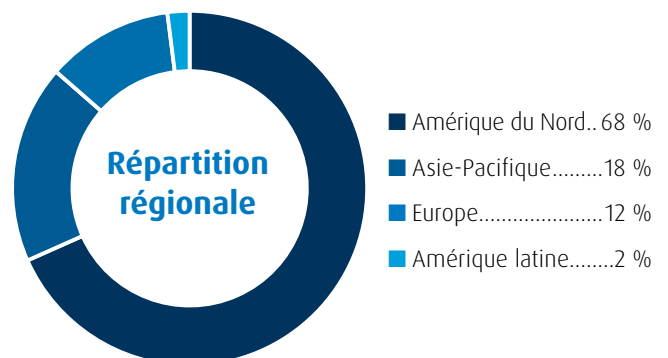
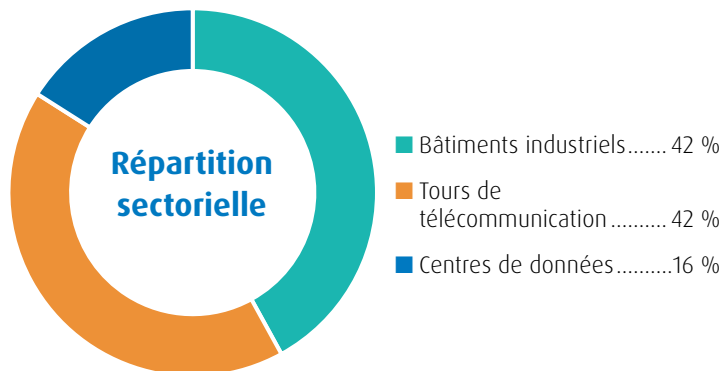
**Osaka, Japon**  
6 étages,  
1,08 million de pi<sup>2</sup>

- Coûts initiaux supérieurs des caractéristiques spécialisées et de la logistique construite sur mesure
- Les propriétaires disposent de moyens de pression plus importants pour transférer les coûts, puisque les locataires n'ont pas facilement accès à des solutions de rechange

## Aperçu du fonds

<b>Symbole du FNB</b>	TOWR	<b>RFG</b>	0,90 %*
<b>Investit dans</b>	Stratégie d'actions à gestion active qui investit dans des sociétés cherchant à tirer parti de la croissance de la demande pour les infrastructures technologiques, en particulier les occasions mondiales dans les secteurs immobiliers de la nouvelle économie : bâtiments industriels, tours de télécommunication et centres de données		
<b>Processus de placement</b>	Analyse fondamentale ascendante; construction de portefeuille neutre à l'indice de référence		
<b>Nombre de titres en général</b>	De 25 à 35 positions environ		
<b>Rendement en dividendes moyen pondéré</b>	1,9 %		
<b>Indice de référence</b>	Indice des marchés développés FTSE EPRA/NAREIT		

\* Le ratio des frais de gestion (RFG) est une estimation, car le fonds existe depuis moins d'un an.



Exemple de répartition de l'exposition par secteur et par région et rendement en dividendes moyen pondéré du Fonds au 31 décembre 2021. À des fins d'illustration seulement. Peut changer en raison des opérations actuelles de placement du Fonds.

## Accédez aux stratégies de Brookfield PSG avec BMO Gestion mondiale d'actifs

Le Brookfield Fonds mondial immobilier de technologie de BMO combine le savoir-faire de BMO Gestion mondiale d'actifs à titre de fournisseur de FNBs et le savoir-faire de Brookfield PSG en matière de placement dans les secteurs des actifs réels. Pour la première fois dans le monde, il donne aux investisseurs individuels un accès à la stratégie exclusive de Brookfield, appuyant ainsi la mission de BMO Gestion mondiale d'actifs qui vise à offrir à ses clients des produits et des solutions novateurs.



Tout énoncé qui repose nécessairement sur des événements futurs peut être une déclaration prospective. Les déclarations prospectives ne sont pas des garanties de rendement. Elles comportent des risques, des éléments d'incertitude et des hypothèses. Bien que ces déclarations soient fondées sur des hypothèses considérées comme raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels ne seront pas sensiblement différents des résultats attendus. L'investisseur est prié de ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives. Concernant les déclarations prospectives, l'investisseur doit examiner attentivement les éléments de risque décrits dans la version la plus récente du prospectus simplifié.

La présente communication constitue une source générale d'information. Elle n'est pas conçue comme une source de conseils en placement ou en fiscalité et ne doit pas être considérée comme telle. Les placements particuliers ou les stratégies de négociation doivent être évalués en fonction de la situation de chaque investisseur. Il est recommandé aux particuliers de demander l'avis de professionnels compétents au sujet d'un placement précis.

Le prospectus sur les FNB BMO renferme une description plus détaillée des liens limités qu'entretient MSCI avec BMO Gestion d'actifs inc. et les FNB BMO associés. Les placements dans des fonds négociés en bourse peuvent comporter des frais de courtage, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire l'aperçu du fonds ou le prospectus du fonds avant d'investir. Les fonds négociés en bourse ne sont pas garantis, leur valeur fluctue fréquemment et leur rendement passé n'est pas indicatif de leur rendement futur. Pour connaître les risques liés à un placement dans les FNB BMO, veuillez consulter les risques spécifiques énoncés dans le prospectus. Les FNB BMO s'échangent comme des actions, peuvent se négocier à escompte à leur valeur liquidative et leur valeur marchande fluctue, ce qui peut augmenter le risque de perte. Les distributions ne sont pas garanties et sont susceptibles d'être changées ou éliminées.

Les FNB BMO sont gérés par BMO Gestion d'actifs inc., qui est une société gestionnaire de fonds d'investissement et de portefeuille et une entité juridique distincte de la Banque de Montréal. BMO Gestion mondiale d'actifs est une marque de commerce qui englobe BMO Gestion d'actifs inc. et BMO Investissements Inc.

<sup>MD/MC</sup> Marque de commerce déposée / marque de commerce de la Banque de Montréal, utilisée sous licence.