

# BMO Fonds FPI mondiaux

Supplémentez vos rentrées de fonds mensuelles avec un revenu de location

## Commentaire mensuel

*Nous sommes heureux de vous présenter le commentaire mensuel du Fonds FPI mondiaux BMO. Vous y retrouverez chaque mois nos commentaires sur le rendement sectoriel, le positionnement des fonds, ainsi que sur les principales tendances et les éléments à retenir.*

### Résumé des activités de juin

Les FPI mondiales ont inscrit des rendements positifs en juin. Au cours du mois, les FPI d'immeubles de bureaux, diversifiées et d'hôtels et d'hébergement ont mené le bal, tandis que les FPI industrielles, d'entreposage en libre-service et de centres de données ont été à la traîne.

Parmi les placements ayant individuellement le plus contribué au rendement du mois figurent Dream Industrial REIT (TSX : DIR.UN), CTP N.V. (AEX : CTPNV), Goodman Group (ASX : GMG), Empiric Student Property (LSE : ESP) et American Tower Corp. (NYSE : AMT). Celles qui ont le plus nui au rendement comprennent Equinix (NYSE : EQIX), American Homes 4 Rent (NYSE : AMH), Prologis (NYSE : PLD), Public Storage (NYSE : PSA) et Camden Property Trust (NYSE : CPT).

Au cours du mois, plusieurs mises à jour importantes ont été apportées à la politique tarifaire des États-Unis. Le 4 juin, les tarifs douaniers sur les importations d'acier et d'aluminium et leurs produits dérivés sont passés de 25 % à 50 %. Le 27 juin, le président Trump a confirmé que les États-Unis avaient signé un accord commercial avec la Chine et le secrétaire au Commerce, Howard Lutnick, a déclaré que la Maison-Blanche était sur le point de conclure des accords avec plusieurs partenaires commerciaux clés. Le 30 juin, les États-Unis et le Canada ont repris les négociations commerciales après que le Canada a annulé sa taxe sur les services numériques visant les entreprises de technologie américaines, ce qui a préparé le terrain à un éventuel accord le 21 juillet.

Mis à part les points de données macroéconomiques et les surprises constantes de la Maison-Blanche, le mois a été marqué par d'autres catalyseurs, notamment la conférence des investisseurs de Nareit REITweek, la journée des analystes d'Equinix 2025 et l'acquisition de Warehouse REIT PLC par Tritax Big Box, dont nous parlerons ci-dessous.

Du 2 au 5 juin, nous avons participé à la conférence des investisseurs de Nareit REITWeek à New York, qui réunit plus de 2 500 investisseurs, des dirigeants de FPI et des professionnels de l'industrie, dont plus de 80 FPI et sociétés immobilières cotées en bourse. À l'occasion de cette conférence, nous avons rencontré les équipes de direction de plus de 20 FPI des sous-secteurs de la santé, de l'industrie, des appartements, des logements locatifs unifamiliaux, de la location de maisons unifamiliales, des parcs de maisons préfabriquées, de l'entreposage en libre-service et du commerce de détail. Les mises à jour d'exploitation et les commentaires de la direction correspondent généralement à ce que nous avons appris des sociétés à l'occasion de la publication des bénéfices du premier trimestre. Dans un contexte de volatilité et d'incertitude économiques accrues depuis le jour de la libération du 2 avril, le ton de la conférence a généralement été plus optimiste que prévu, la plupart des points à retenir des rencontres allant de neutres à positifs. Pour l'ensemble du secteur, ce qu'il faut retenir de la conférence est que les préoccupations macroéconomiques, en particulier à la lumière du jour de la libération et

des réductions liées au DOGE (Department of Government Efficiency), ont dominé les manchettes, mais que les répercussions ont été moins importantes sur le terrain. Par exemple, les préoccupations liées aux effets des coupures du DOGE pour les propriétaires d'immeubles résidentiels de Washington DC ont été importantes, mais les niveaux d'occupation ont augmenté pendant la saison de location du printemps. Ou encore, lors de sa récente présentation à l'intention des investisseurs (en mai 2025), le propriétaire-exploitant américain d'appartements Camden Property Trust a fait remarquer que son portefeuille de propriétés dans la région métropolitaine de Washington DC continue d'afficher de solides rendements, les taux d'occupation ayant atteint 97,4 % le 29 mai (en hausse par rapport à 97,1 % au T1 de 2025) et la croissance des loyers s'étant accélérée. Bien que l'incertitude macroéconomique/politique demeure, l'activité de location s'est poursuivie malgré certains retards et les résultats d'exploitation et financiers à ce jour sont généralement conformes aux hypothèses de la direction et aux prévisions pour l'ensemble de l'année 2025.

Même si l'on craignait que les FPI ou les prévisions baissent pour l'exercice 2025 à l'approche du premier trimestre, les prévisions pour l'ensemble de l'année 2025 ont été en grande partie maintenues avec les bénéfiques du premier trimestre et ont été réitérées lors de la Nareit REITweek. Ventas, propriétaire-exploitant de résidences pour personnes âgées (NYSE : VTR), a fait exception en augmentant ses prévisions au moment de la mise à jour de ses activités publiée avant la conférence. La société a relevé de 0,05 \$ ses prévisions normalisées de flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation<sup>1</sup> par action, avec un point médian à 3,41 \$ (nouvelle fourchette allant de 3,36 \$ à 3,46 \$), ce qui reflète une croissance d'environ 7 % sur 12 mois.

Le 25 juin, le propriétaire-exploitant de centre de données américain Equinix\* (NYSE : EQIX) a organisé une journée des analystes pour présenter sa stratégie d'expansion « bâtir avec audace » et souligner la croissance du marché potentiel total pour les infrastructures d'IA. La société a présenté ses plans pour doubler la capacité de ses centres de données d'ici 2029, une expansion sur les 5 prochaines années qui correspond à celle prise dans les 27 dernières années. La direction prévoit produire 350 mégawatts en 2027, soit plus du double de sa production de 2024, et l'augmenter encore à environ 500 mégawatts par année en 2028 et 2029. Pour soutenir cette croissance, EQIX prévoit dépenser de 4 à 5 milliards de dollars américains par année au cours des cinq prochaines années, y compris en 2025. En plus de ses plans de croissance, Equinix a présenté des perspectives financières mises à jour qui comprennent une croissance annuelle des revenus prévue de 7 % à 10 % jusqu'en 2029, une expansion de la marge du BAIIA<sup>2</sup> à 52 % et plus d'ici 2029 (par rapport à 49 % actuellement) et une croissance des fonds ajustés provenant de l'exploitation<sup>3</sup> par action de 5 % à 9 % par année, ce qui soutient une croissance des dividendes de 8 % et plus par année. L'ampleur de ses prévisions de dépenses a surpris les acteurs sur le marché, car les perceptions de la direction sur les fonds ajustés provenant de l'exploitation<sup>3</sup> par action ont déçu par rapport aux attentes du marché, ce qui a entraîné une dévaluation de l'action. Selon nous, la réaction des cours boursiers était exagérée et nous avons profité de la faiblesse du cours des actions pour étoffer la position du fonds dans Equinix et dans sa société paire Digital Realty (NYSE : DLR).

Toujours le 25 juin, Tritax Big Box\* (LSE : BBOX) a annoncé qu'elle avait fait une offre pour l'acquisition de Warehouse REIT (LSE : WHR) pour environ 485 millions de livres sterling, dividendes compris. Le prix d'achat sera payé au moyen de 0,4236 nouvelle action de Tritax Big Box et de 47,2 pence en espèces pour chaque action de

<sup>1</sup> Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sont calculés en additionnant les charges hors trésorerie et certains éléments de revenus ou de charges non récurrents au résultat net. Ils sont parfois établis par action. Ils sont une mesure du rendement d'exploitation utilisée dans l'industrie.

<sup>2</sup> La marge du BAIIA (bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements) est une mesure de la rentabilité du chiffre d'affaires d'une société exprimée en pourcentage de son chiffre d'affaires total.

<sup>3</sup> Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sont une mesure du rendement financier d'une FPI. Ils sont calculés en ajustant la valeur des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour déduire les dépenses récurrentes normalisées et pour utiliser la régularité des loyers.

Warehouse REIT. Sur une base hypothétique, Warehouse REIT devrait représenter 11 % du portefeuille combiné. Le gestionnaire considère que le portefeuille de WHR est complémentaire à sa stratégie d'expansion dans les entrepôts de petite et moyenne taille, qui était à l'origine de l'acquisition d'UKCM en 2024. La transaction devrait générer 5,5 millions de livres sterling en synergies de coûts, ce qui représente une économie d'environ 70 % sur les frais d'administration de Warehouse REIT, l'essentiel de l'économie (4,9 millions de livres sterling) découlant de l'intégration des services de gestion de placements sur la plateforme Tritax Management LLP. Les bénéfices devraient s'accroître au cours de la première année en raison des économies sur les frais d'exploitation et de l'intégration de Warehouse REIT sur la plateforme Tritax. Le potentiel de réversion locative du portefeuille de WHR est estimé à 25 %, avec une durée moyenne pondérée résiduelle des baux de 5,0 ans. Selon nous, les synergies sont réalisables, car la durée moyenne pondérée résiduelle des baux plus courte de WHR se prête à une réalisation plus rapide de la réversion.

À la fin du mois<sup>†</sup>, les sous-secteurs les plus importants du Fonds sont ceux de l'industrie, des appartements, du commerce de détail (particulièrement les épiceries/magasins de détail axés sur la nécessité), des logements locatifs unifamiliaux, des centres de données, des FPI de la santé, des tours de télécommunications et des parcs de maisons préfabriquées, qui représentent ensemble plus de 80 % du Fonds. Les dix principaux placements à la fin du mois comprenaient Chartwell résidences pour retraités, Prologis, Ventas, Equinix, Kimco Realty, American Homes 4 Rent, Killam Apartment REIT, AvalonBay Communities, American Tower et Public Storage.

\* Toutes les données sur les sociétés ont été tirées des informations présentées par ces dernières.

† Les répartitions peuvent changer sans préavis.

## Codes de fonds et frais

Série	Code du fonds	RFG <sup>+</sup>
<b>Série Conseiller</b>	BM099336	2,09
<b>Série F</b>	BM095336	1,02
<b>Série FNB à gestion active</b>	BGRT	1,01

<sup>+</sup> Ratio des frais de gestion (RFG) annuel en date du 30 septembre 2024.

## Avis juridique

Cette communication est fournie à titre informatif seulement. L'information qui s'y trouve ne constitue pas une source de conseils fiscaux, juridiques ou de placement 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 l'investisseur. Il est préférable, en toute circonstance, d'obtenir l'avis de professionnels.

Les opinions exprimées par le gestionnaire de portefeuille représentent son évaluation des marchés au moment de la publication. Ces opinions peuvent changer en tout temps et sans préavis. Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une sollicitation ni une offre relative à l'achat ou à la vente de titres, et ils ne doivent pas non plus être considérés comme des conseils de placement. Le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs. Cette communication est fournie à titre informatif seulement.

Les parts de série F ne sont offertes qu'aux investisseurs qui participent à des programmes intégrés ou à des comptes à frais fixes admissibles auprès de leurs courtiers inscrits ayant signé une entente de série F avec BMO Investissements Inc.

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.

Les titres du portefeuille peuvent changer sans préavis et ne représentent qu'un faible pourcentage des titres en portefeuille. Ces renseignements ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente d'un titre particulier.

Le rendement passé n'est pas indicatif des rendements futurs.

Les placements dans les fonds d'investissement peuvent être assortis de commissions, de commissions de suivi (le cas échéant), de frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire l'aperçu du fonds ou le prospectus du fonds d'investissement pertinent avant d'investir. Les taux de rendement indiqués sont les taux de rendement composés annuels historiques globaux pour la période mentionnée; ils tiennent compte de l'évolution de la valeur des parts et du réinvestissement de tous les montants distribués, mais non des ventes, des rachats, des distributions, ou des frais facultatifs ou de l'impôt payables par le porteur de parts, lesquels auraient réduit le rendement. Les fonds d'investissement ne sont pas garantis, leur valeur fluctue fréquemment et leur rendement passé n'est pas indicatif de leur rendement futur. Les distributions ne sont pas garanties et sont susceptibles d'être changées ou éliminées.

Pour connaître les risques liés à un placement dans les fonds d'investissement BMO, veuillez consulter les risques spécifiques énoncés dans le prospectus simplifié.

Les fonds d'investissement BMO sont gérés par BMO Investissements Inc., une société de gestion de fonds d'investissement et une entité juridique distincte de la Banque de Montréal.

BMO Gestion mondiale d'actifs est une marque de commerce sous laquelle BMO Gestion d'actifs inc. et BMO Investissements Inc. exercent leurs activités.

« BMO (le médaillon contenant le M souligné) » est une marque de commerce déposée de la Banque de Montréal, utilisée sous licence. Date de publication : Juillet 2025.