

## **L'immobilier est-il corrélé aux marchés publics**

En tant que gestionnaire de portefeuille d'un fonds immobilier commercial, on nous demande souvent comment le rendement de notre fonds est corrélé aux marchés publics. Et la réponse simple est la suivante : Il y a deux placements distincts. Ils ont une structure et une valorisation différentes. Même s'il existe des actifs sous-jacents similaires, c'est la façon dont ces actifs sont négociés qui crée vraiment une grande différence entre les deux. Les taux publics sont influencés par la volatilité des marchés publics. Et quand on regarde le rendement au fil du temps de l'indice composé TSX par rapport à celui de l'indice plafonné des FPI TSX au Canada, on remarque une forte corrélation. Les taux publics sont influencés par la négociation quotidienne. Ils sont influencés par la volatilité de la spéculation des investisseurs qui achètent et vendent quotidiennement des placements dans cette catégorie d'actif. Ces taux sont influencés par les investisseurs qui ne sont pas aussi avertis que ceux qui investissent dans l'immobilier commercial par l'entremise d'une base institutionnelle du côté privé et du côté direct dans lequel nous exerçons nos activités. Donc, lorsqu'on examine les rendements entre l'investissement immobilier direct et les valeurs qui en découlent par rapport aux marchés publics, ils ont tendance à ne pas corrélérer aussi bien au fil du temps. De toute évidence, lorsque vous constituez un portefeuille, vous voulez atteindre un certain niveau de diversification et ce que vous regardez vraiment, c'est la corrélation entre les rendements au fil du temps et essayer d'éliminer cette corrélation afin de créer un portefeuille mieux diversifié.

---

## **À l'intention des conseillers et des investisseurs qualifiés canadiens.**

Une crise sanitaire généralisée, comme une pandémie mondiale, pourrait entraîner une forte volatilité des marchés, la suspension et la fermeture des opérations de change, et affecter le rendement du portefeuille. Le nouveau coronavirus (COVID-19), par exemple, perturbe considérablement les activités commerciales à l'échelle mondiale. Les répercussions d'une crise sanitaire, ainsi que d'autres épidémies et pandémies susceptibles de survenir à l'avenir, pourraient avoir des conséquences sur l'économie mondiale qui ne sont pas nécessairement prévisibles à l'heure actuelle. Une crise sanitaire peut exacerber d'autres risques politiques, sociaux et économiques préexistants. Cela pourrait nuire au rendement du portefeuille, ce qui entraînerait des pertes sur votre placement.

À l'intention des conseillers et des investisseurs qualifiés canadiens. Les renseignements sont à jour à la 25 mai 2022, à moins d'indication contraire. Le présent enregistrement a été préparé à titre d'information. Il n'a pas pour objet de donner des conseils particuliers d'ordre financier, juridique ou autre et ne constitue ni une offre ni une invitation à quiconque, de la part de Gestion privée

Manuvie, pour acheter ou vendre tout placement ou autre produit particulier, et n'indique pas une intention d'effectuer une opération.

Les placements comportent des risques, y compris le risque de perte du capital. Les marchés des capitaux sont volatils et peuvent considérablement fluctuer sous l'influence d'événements liés aux sociétés, aux secteurs, à la politique, à la réglementation, au marché ou à l'économie. La diversification n'est pas garante de profits et n'élimine pas le risque de perte. Ni Gestion privée Manuvie ni toute autre société appartenant au groupe Société Financière Manuvie (« SFM ») n'agit à titre de conseiller ou de fiduciaire pour tout destinataire du présent enregistrement sonore, sauf si convenu autrement par écrit. Ni Gestion privée Manuvie, ni ses sociétés affiliées, ni leurs administrateurs, dirigeants et employés n'assument de responsabilité pour quelque perte ou dommage direct ou indirect, ou quelque autre conséquence que pourrait subir quiconque agit sur la foi des renseignements du présent document. Le présent enregistrement ne contient ni conseil en matière de placement, ni conseil juridique, comptable ou fiscal ni conseil de quelque autre nature, ni déclaration selon laquelle tel placement ou telle stratégie convient à votre situation particulière, ni recommandation s'adressant personnellement à vous. Gestion privée Manuvie ne donne pas de conseils d'ordre juridique ou fiscal. Nous vous conseillons de consulter votre propre conseiller juridique, comptable ou autre avant de prendre une décision financière. Les investisseurs éventuels doivent demander conseil à des professionnels avant de prendre des décisions de placement. Toutes les opinions exprimées proviennent de sources jugées fiables et de bonne foi; aucune garantie, expresse ou implicite, ne peut être donnée quant à leur exactitude et à leur exhaustivité.

Les renseignements présentés dans cet enregistrement, y compris les énoncés concernant les tendances des marchés des capitaux, les événements à venir, les objectifs, la discipline de gestion et les autres attentes, sont fondés sur la conjoncture, qui évolue au fil du temps. Ces renseignements peuvent changer à la suite d'événements ultérieurs touchant les marchés ou pour d'autres motifs. Ces prévisions peuvent se réaliser ou non, et la réalité pourrait en être très éloignée. Cet enregistrement peut contenir des déclarations prospectives relatives aux marchés, aux portefeuilles modèles et aux rendements. Ces déclarations ne sont pas garanties du rendement futur. Elles présentent des incertitudes et des risques inhérents aux composantes d'un portefeuille individuel et aux facteurs économiques en général, et il est possible que les attentes, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se réalisent pas. Gestion privée Manuvie demande de ne pas accorder une confiance induite à ces énoncés, car plusieurs facteurs sont susceptibles de modifier de manière substantielle les résultats et événements explicitement ou implicitement présentés dans ces énoncés de nature prospective. Ces facteurs incluent notamment les conditions générales économiques,

politiques et des marchés au Canada, aux États-Unis et à l'échelle mondiale, les taux d'intérêt et de change, les marchés boursiers et financiers mondiaux, la concurrence commerciale, les changements technologiques, la modification des lois et règlements, et les catastrophes. Gestion privée Manuvie vous invite à étudier attentivement ces aspects et d'autres facteurs avant de prendre toute décision de placement. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec un représentant de Gestion privée Manuvie.

Gestion privée Manuvie est une division de Gestion de placements Manuvie limitée et de Distribution Gestion de placements Manuvie inc. Les services de placement sont offerts par Gestion de placements Manuvie limitée et/ou par Distribution Gestion de placements Manuvie inc. Les services et les produits bancaires sont offerts par la Banque Manuvie du Canada. Les services de gestion de patrimoine et de planification successorale sont offerts par La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers. Manuvie, Gestion privée Manuvie, le M stylisé et Gestion privée Manuvie & M stylisé sont des marques de commerce de La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers et sont utilisées par elle, ainsi que par ses sociétés affiliées sous licence. Ces renseignements ne remplacent pas le processus « Bien connaître son client », l'analyse de la pertinence d'un produit pour un client donné et de ses besoins ni aucune autre exigence réglementaire.