



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de février 2022

Depuis le début de l'année et jusqu'au 28 février, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a affiché un rendement total de -12,45 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a produit un rendement total de -7,71 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 4,18 %, pendant que celui de l'indice était de -2,77 %.

Nos spécialistes en
investissement



Partenaires Ninepoint,

Avec Omicron qui fait maintenant partie du passé du point de vue du marché, l'attention des investisseurs se porte désormais sur les terribles événements en Ukraine. La peur, l'incertitude et le doute oscillent maintenant rapidement entre l'évolution de la situation en Europe et le cycle imminent de hausses des taux d'intérêt nécessaires pour maîtriser l'inflation. Essentiellement, nous avons été confrontés à des craintes de croissance mondiale, ce qui a traditionnellement entraîné une chute de 10 à 20 % des actions. Dans ce contexte difficile, il est utile d'examiner des périodes similaires de l'histoire pour essayer de déterminer la voie la plus probable pour les marchés d'actions.

L'annexion de la Crimée en février 2014 est probablement la période dans l'histoire récente la plus similaire à l'invasion actuelle de l'Ukraine, qui a déclenché un recul de 5 % du S&P 500. Cependant, au moment où les forces russes ont pris le contrôle total, le marché avait récupéré toutes ces pertes. Il s'agissait d'un cas d'« intégration de l'invasion », puisque le conflit restait relativement contenu. Les scènes en Ukraine sont certes plus horribles aujourd'hui, mais, si l'OTAN n'est pas entraînée dans la guerre, le sentiment des investisseurs ne peut probablement pas empirer.

En ce qui concerne le cycle des taux d'intérêt, le resserrement monétaire de décembre 2015 à décembre 2018 est sans doute la période la plus similaire à l'environnement actuel. Même si le rythme des hausses de taux d'intérêt sera plus rapide en 2022 (le marché prévoit actuellement cinq hausses au cours de l'année), il est utile d'examiner les rendements du marché en 2016 pour comprendre la réaction aux premières hausses. Pour l'essentiel, les actions ont subi un vaste repli de 10 % dans la plupart des secteurs, mais elles ont commencé à rebondir après avoir atteint un plancher à la fin février 2016 et ont continué à se redresser tout au long du cycle de resserrement les années suivantes.

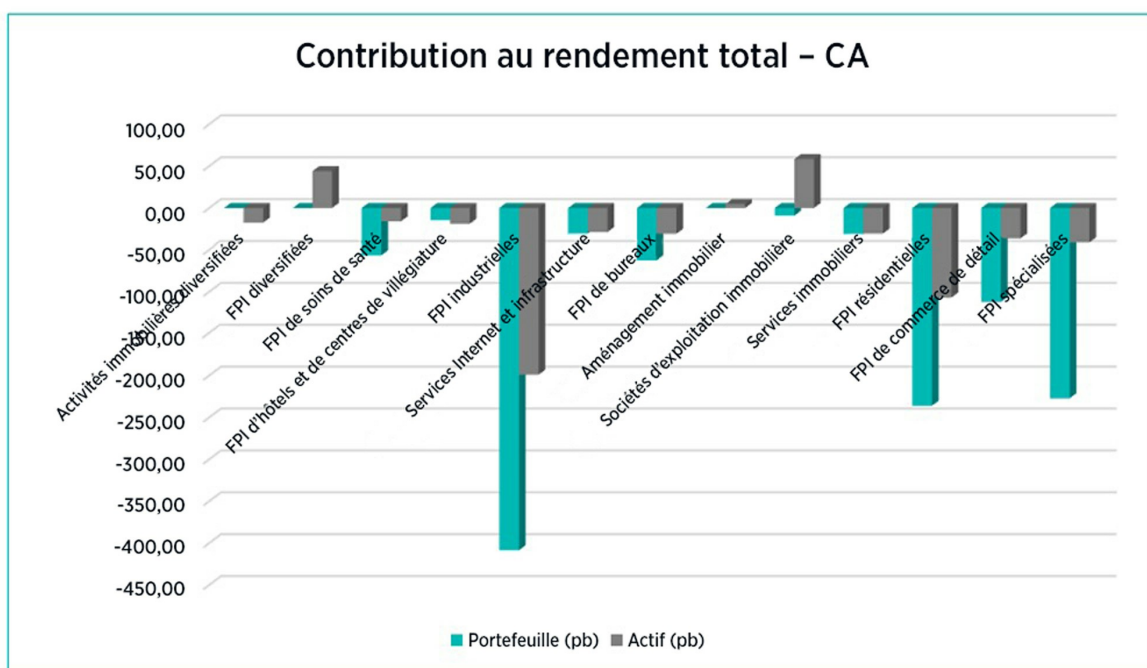
En résumé, un recul de 5 % lié au conflit Ukraine-Russie et un recul de 10 % lié au cycle des taux d'intérêt placeraient le S&P 500 à environ 4080, ce qui coïncide avec un peu moins de 18 fois les bénéfiques à terme (soit un retour presque exact aux niveaux d'évaluation d'avant la pandémie de COVID-19). Bien que le marché ait touché 4114 le 24 février, il est impossible de déterminer si le plancher final a été atteint. Mais à l'approche du rapport sur l'IPC américain du 10 mars et de la réunion du FOMC du 16 mars, tout signe de stabilité en Europe pourrait déclencher un redressement. En outre, si l'inflation commence enfin à se modérer et que le rythme des hausses de taux d'intérêt ralentit par rapport aux attentes du marché, les cycles précédents ont montré que les

marchés d'actions peuvent se ressaisir pendant une période de hausse des taux d'intérêt. Ce n'est que si la courbe des taux s'inverse et que la Réserve fédérale met fin à son cycle de resserrement que nous devrions nous préparer à un ralentissement plus important.

Ainsi, bien que les investisseurs doivent s'attendre à des rendements plus irréguliers tout au long de l'année, en particulier avant et après la première hausse des taux d'intérêt, avec des taux d'intérêt à long terme encore inférieurs à 2,0 % et un consensus de croissance des bénéfices de 8,5 % en 2022 (selon FactSet), nous devrions connaître une autre année de rendements positifs pour l'ensemble des marchés boursiers, malgré ce départ difficile. Conformément à nos mandats, nous concentrons notre analyse fondamentale sur les sociétés de haute qualité et de croissance des dividendes, ainsi que sur les actifs réels, notamment l'immobilier et les infrastructures, étant donné les perspectives attrayantes en matière de risque et de rendement pour les deux ou trois prochaines années, compte tenu des niveaux de prix récents.

Sur une base absolue, après une année 2021 incroyable, il n'y a eu aucun contributeur positif au rendement des sous-secteurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI industrielles (-409 pb), des FPI résidentielles (-236 pb) et des FPI spécialisées (-227 pb) ont été les plus à la traîne.

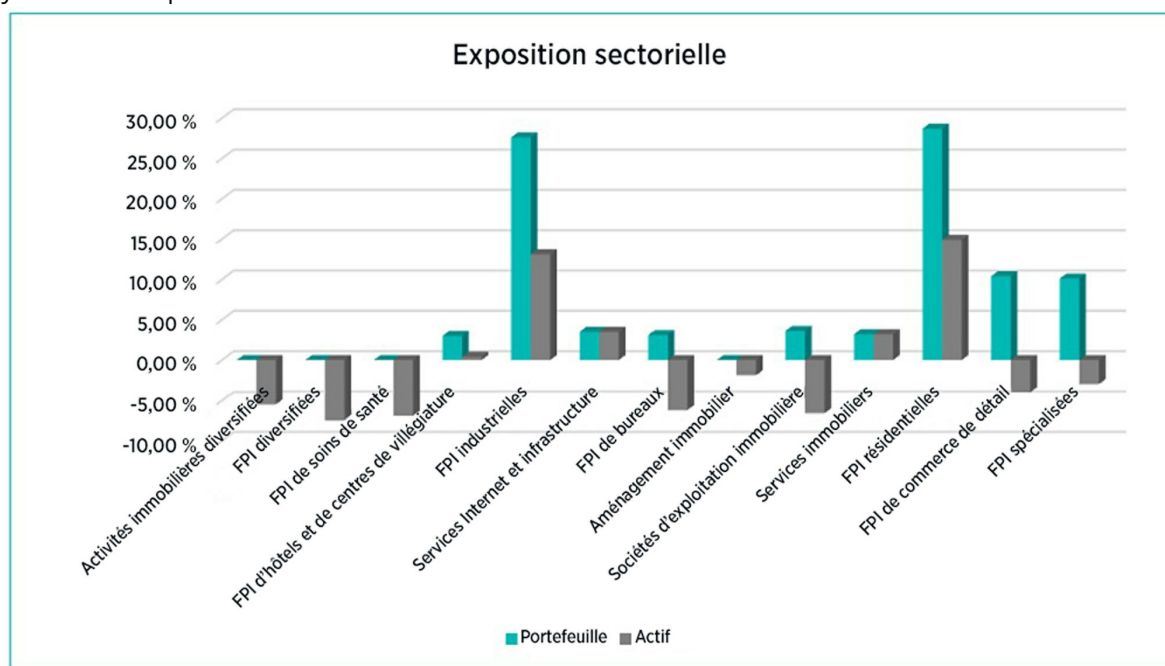
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des sociétés d'exploitation immobilière (+58 pb), des FPI diversifiées (+43 pb) et de l'aménagement immobilier (+5 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI industrielles (-197 pb), des FPI résidentielles (-107 pb) et des FPI spécialisées (-41 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée dans les FPI résidentielles, les FPI industrielles et les services Internet et infrastructures, avec une sous-pondération dans les FPI diversifiées, les FPI de soins de santé et les sociétés d'exploitation immobilière. En 2021, les décisions de répartition par sous-secteur ont été la clé du surrendement du secteur de l'immobilier et nous sommes d'avis que cette dynamique se poursuivra en 2022. Nous croyons que l'importante correction enregistrée depuis le début de l'année dans le secteur de l'immobilier offre l'occasion d'acquérir de nouvelles positions ou de renforcer les positions actuelles pour ce qui est des gagnants séculaires de haute

qualité qui peuvent générer une croissance exceptionnelle des flux de trésorerie tout au long du cycle économique.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 28 février 2022, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux placements représentant environ 38,2 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 10,9 % (la hausse médiane était de 4,6 %). En utilisant une approche immobilière intégrale, nous continuerons à suivre un processus de placement discipliné en équilibrant l'évaluation, la croissance et le rendement dans le but de produire de solides rendements ajustés en fonction du risque.

Jeffrey Sayer, CFA

Partenaires Ninepoint

¹ Tous les rendements et les détails du Fonds a) reposent sur les parts de série F; b) sont nets de frais; c) sont annualisés si la période est supérieure à un an; d) sont en date du février 28, 2022; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015. L'indice est composé à 100 % de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed TR (dollars canadiens) et est calculé par Ninepoint Partners LP selon les renseignements sur les indices publiquement accessibles

Le Fonds est généralement exposé aux risques suivants. Veuillez consulter le prospectus du Fonds pour obtenir une description de ces risques : risque lié à l'épuisement du capital, risque lié à la concentration, risque de crédit, risque de change, risque lié aux dérivés, risque lié aux marchés émergents, risque lié aux titres de fiducies de placement immobilier (FPI), risque lié aux fonds négociés en bourse, risque lié aux placements étrangers, risque lié aux fiducies de revenu, risque lié à l'inflation, risque lié aux taux d'intérêt, risque lié à la liquidité, risque de marché, risque lié au secteur de l'immobilier, risque lié à la réglementation, risque lié à la série, risque lié aux ventes à découvert, risque lié à un émetteur donné, risque lié aux porteurs de titres importants, risque lié à la fiscalité.

Ninepoint Partners LP est le gestionnaire de placement des Fonds Ninepoint (collectivement, les « Fonds »). Un placement dans un fonds commun de placement peut donner lieu à des commissions, des commissions de suivi,

des frais de gestion, des frais liés au rendement (le cas échéant) ainsi qu'à d'autres frais et dépenses. Veuillez lire attentivement le prospectus avant d'investir. Le taux de rendement indiqué pour les parts de série A du Fonds pour la période se terminant le février 28, 2022 est basé sur le taux de rendement total composé annuel historique et inclut les changements de valeur des parts et le réinvestissement des dividendes distribués. Il ne tient cependant pas compte des ventes, des rachats, des distributions ou des charges facultatives ni des impôts sur le revenu payables par tout détenteur de part, qui pourraient avoir réduit le rendement. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur fluctue souvent et les rendements passés ne se reproduisent pas nécessairement. L'information contenue dans la présente communication ne constitue pas une offre ni une sollicitation par toute personne résidant aux États-Unis ou dans tout ressort où une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée ou à toute personne qu'il est illégal de solliciter ou à qui il est illégal de faire une telle offre. Les investisseurs éventuels qui ne résident pas au Canada doivent s'adresser à leur conseiller en placement pour déterminer si les titres du Fonds peuvent être légalement vendus dans leur ressort.

Les opinions, les estimations et les prévisions (« l'information ») contenues dans la présente étude sont uniquement celles de Ninepoint Partners LP et sont modifiables sans préavis. Ninepoint Partners fait tous les efforts pour assurer que l'information est tirée de sources considérées fiables et exactes. Cependant, Ninepoint Partners n'assume aucune responsabilité quant aux pertes ou dommages directs ou indirects quelconques pouvant résulter de l'utilisation de cette information. Ninepoint Partners n'a aucune obligation de mettre à jour ou de maintenir à jour l'information contenue dans le présent document. Les destinataires ne doivent pas substituer l'information à leur propre jugement. Veuillez consulter votre conseiller professionnel relativement à votre situation particulière. Les opinions concernant une entreprise, un titre, un secteur ou un marché en particulier ne doivent pas être considérées comme une indication aux fins de négociation des fonds d'investissement gérés par Ninepoint Partners LP. Toute mention d'une entreprise particulière est faite uniquement à titre informatif, ne doit pas être considérée comme un conseil en matière de placement ou une recommandation d'achat ou de vente ni comme une indication de la façon qu'investissent ou investiront les portefeuilles des fonds d'investissement gérés par Ninepoint Partners LP. Ninepoint Partners LP ou ses sociétés affiliées peuvent être propriétaires bénéficiaires ou contrôler à titre bénéficiaire 1 % ou plus de n'importe quelle catégorie de titres de capitaux propres des émetteurs mentionnés dans la présente étude. Ninepoint Partners LP ou ses sociétés affiliées peuvent détenir une position vendeur de n'importe quelle catégorie de titres de capitaux propres des émetteurs mentionnés dans la présente étude. Au cours des précédents douze mois, Ninepoint Partners LP ou ses sociétés affiliées peuvent avoir reçu des émetteurs mentionnés dans la présente étude une rémunération pour d'autres raisons que les services normaux de conseils en matière de placement ou d'exécution d'opérations.

Ninepoint Partners LP Au numéro sans frais : 1 866 299-9906 SERVICES AUX COURTIER : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540