



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de juillet 2021

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 juillet, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 19,81 %, comparativement à l'indice des marchés boursiers mondiaux de l'immobilier de base MSCI, dont le rendement total était de 17,38 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 6,05 %, pendant que celui de l'indice était de 4,62 %.

Nos spécialistes en  
investissement

---



Partenaires Ninepoint,

Malgré les craintes croissantes liées à la propagation du variant Delta de la COVID-19, peu d'éléments laissent penser que la reprise économique s'estompe. Selon FactSet, 89 % des sociétés du S&P 500 ont publié leurs résultats réels, 87 % des sociétés ont déclaré une surprise positive en termes de revenus, et 87 % des sociétés ont déclaré une surprise positive en termes de bénéfices. Jusqu'à présent, le taux de croissance mixte des bénéfices pour les sociétés qui composent l'indice S&P 500 atteint un incroyable 88,8 %, ce qui représente le taux de croissance sur un an le plus élevé depuis le quatrième trimestre de 2009. Certes, la croissance exceptionnelle des bénéfices devrait se modérer à l'avenir, mais les estimations du consensus impliquent toujours une croissance des bénéfices de 42 % en 2021 et de 10 % en 2022. La résilience par rapport aux profondeurs de la crise de COVID-19 est franchement remarquable.

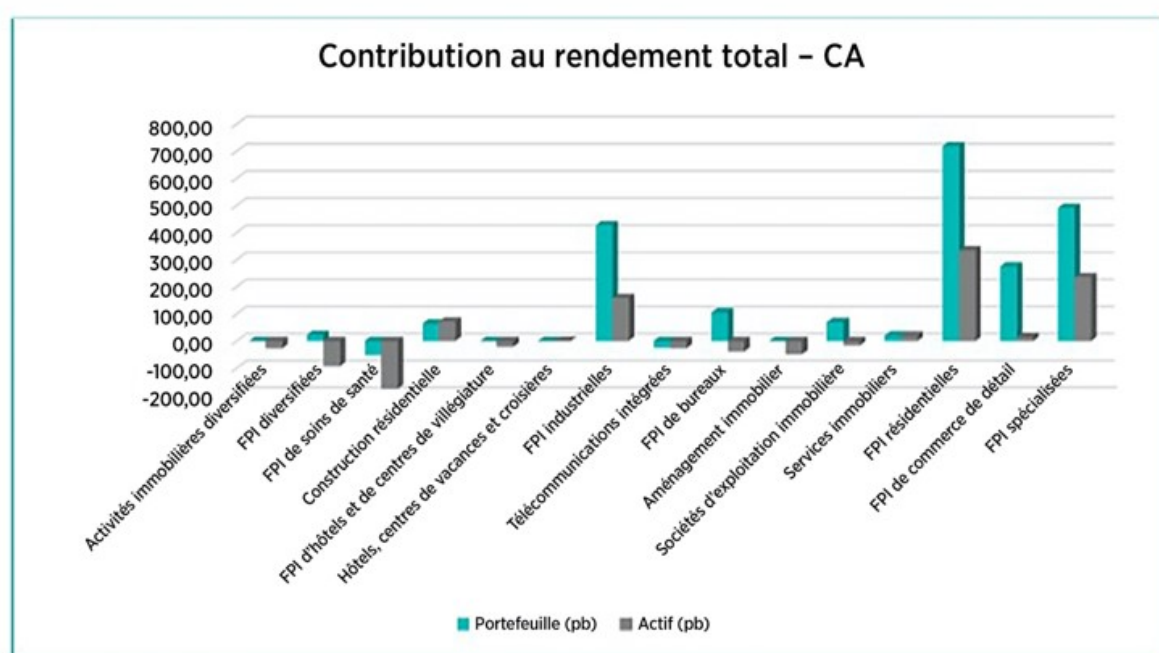
Notre confiance dans la reprise a été renforcée par l'annonce récente du président Biden selon laquelle un groupe de sénateurs bipartisans était parvenu à un accord sur 550 millions de dollars de nouvelles dépenses d'infrastructure. D'un montant total d'environ 1,2 billion de dollars sur cinq ans (et financé par une combinaison de dépenses réorientées, de frais d'utilisation pour les sociétés, d'un renforcement de l'application de la législation fiscale et de revenus générés par une plus forte croissance économique), le projet de loi vient d'être adopté par le Sénat et sera transmis à la Chambre des représentants pour approbation finale. Une fois promulguée, la tranche actuelle de dépenses sera fortement axée sur les secteurs des transports et des services publics, avec notamment 110 milliards de dollars pour les routes et les ponts, 66 milliards de dollars pour les chemins de fer, 65 milliards de dollars pour les infrastructures électriques, 65 milliards de dollars pour la large bande, 55 milliards de dollars pour les infrastructures hydrauliques, 39 milliards de dollars pour les transports en commun, 25 milliards de dollars pour les aéroports, 17 milliards de dollars pour les ports et les voies navigables, et 15 milliards de dollars pour les véhicules électriques. Ces améliorations indispensables des infrastructures permettront de créer des millions d'emplois, de renforcer la compétitivité et de stimuler le PIB « au cours de la décennie ».

Pour l'avenir, la plus grande incertitude à laquelle est confronté le marché reste la voie de la normalisation de la politique monétaire. Le président Powell et d'autres membres du FOMC ont clairement indiqué que les discussions sur la réduction progressive sont maintenant appropriées en raison de la confiance accrue dans la reprise économique. Il faut s'attendre à une discussion plus formelle lors du prochain symposium de politique économique de Jackson Hole, suivie d'une annonce officielle de la réduction progressive des dépenses lors de l'une des trois réunions restantes

du FOMC au cours du reste de l'année. Peut-être l'annonce coïncidera-t-elle avec l'approbation finale du projet de loi sur les dépenses d'infrastructure à l'automne 2021. Le remplacement des mesures de relance monétaire par des mesures de relance budgétaire servirait de tampon, car les marchés financiers ont généralement connu une volatilité élevée avant et pendant les périodes de réduction et de relèvement des taux. Mais comme la normalisation des politiques est bien prévue, les solides rendements des placements devraient se poursuivre au moins jusqu'en 2023, car nous sommes probablement à des années d'un véritable resserrement monétaire.

En raison des taux d'intérêt à long terme encore bien en deçà de 2,0 % (le rendement des obligations du Trésor américain sur 10 ans est actuellement inférieur à 1,50 %) ainsi que d'une croissance des bénéfices d'environ 42 % en 2021 et d'environ 10 % en 2022 (toujours selon FactSet), les multiples des bénéfices peuvent rester élevés par rapport aux niveaux historiques, même s'ils montreront probablement une légère tendance à la baisse au fil du temps. Nous qualifions donc le contexte actuel de milieu de cycle où les rendements de placement positifs dépendent de la reconnaissance des sociétés qui connaissent une croissance exponentielle des bénéfices, des flux de trésorerie et des dividendes. Essentiellement, nous pensons que ce contexte est de bon augure pour le rendement relatif de nos stratégies de dividendes et d'actifs réels à moyen terme.

Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI résidentielles (+719 pb), des FPI spécialisées (+491 pb) et des FPI industrielles (+427 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de soins de santé (-52 pb) et des services de télécommunications intégrés (-23 pb) ont été les plus à la traîne.

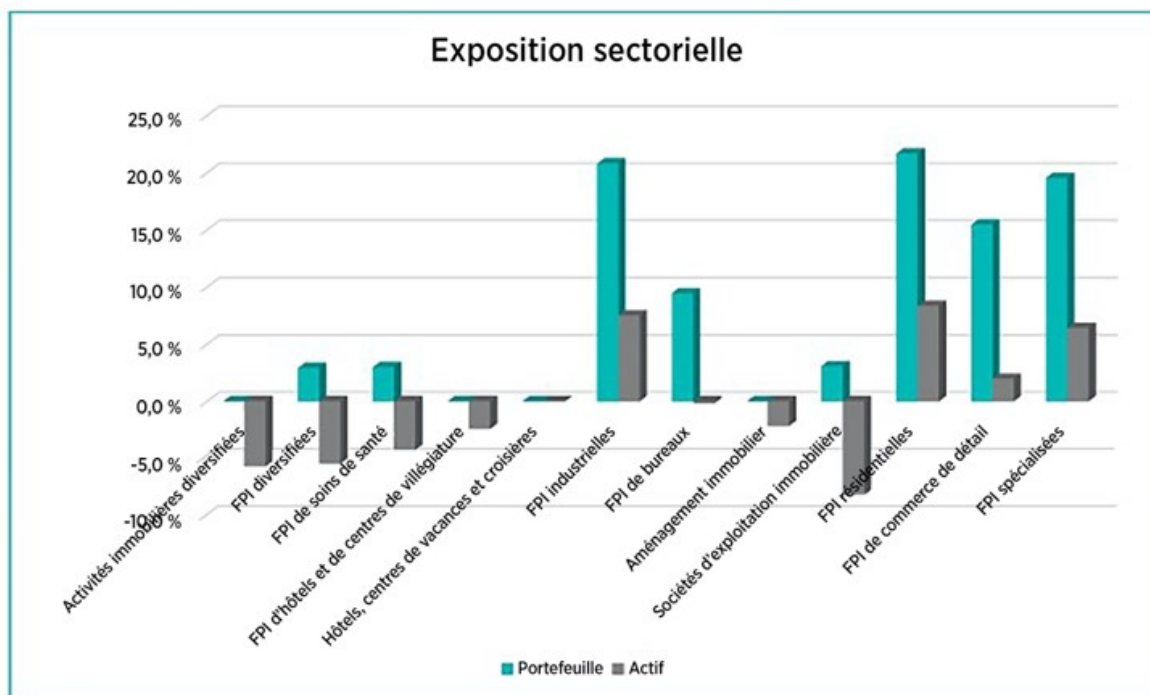


Source : Partenaires Ninepoint

Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI résidentielles (+334 pb), des FPI spécialisées (+235 pb) et des FPI industrielles (+159 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI de soins de santé (-177 pb), des FPI diversifiées (-96 pb) et de l'aménagement immobilier (-49 pb).

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI résidentielles, des FPI

industrielles et des FPI spécialisées, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des sociétés d'exploitation immobilière, des activités immobilières diversifiées et des FPI diversifiées. Nous nous sommes positionnés en vue de la phase intermédiaire du cycle de placement, où une croissance des bénéfices, des flux de trésorerie et des dividendes supérieure à la moyenne devrait permettre de compenser un certain degré de compression des multiples en raison de la hausse des taux d'intérêt.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 31 juillet 2021, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 35,8 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 21 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 6,6 % (la hausse médiane était de 4,1 %). 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

FONDS IMMOBILIER MONDIAL NINEPOINT – RENDEMENT COMPOSÉ<sup>1</sup> AU 31 juillet 2021 (SÉRIE F NPP 132) | DATE DE CRÉATION : 5 AOÛT 2015

	1 MOIS	CA	3 MOIS	6 MOIS	1 AN	3 ANS	5 ANS	CRÉATION
Fonds	6,1 %	19,8 %	10,2 %	21,9 %	16,8 %	10,8 %	8,8 %	10,6 %
Indice	4,6 %	17,4 %	8,5 %	17,7 %	25,1 %	6,3 %	4,3 %	5,7 %

<sup>1</sup> 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 juillet 31, 2021; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015.

<sup>2</sup> 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 juillet 31, 2021 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