

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire juin 2021

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 juin, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 12,97 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de 12,20 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 5,09 %, pendant que celui de l'indice était de 3,67 %.

Nos spécialistes en
investissement



Partenaires Ninepoint,

L'efficacité du déploiement de la vaccination contre la COVID-19 à l'échelle mondiale est incroyable à observer en temps réel. Dans les régions où les taux de vaccination sont élevés, où environ de 50 à 60 % de la population a reçu au moins une dose, les nouveaux cas sont en chute libre, les hospitalisations et les décès sont extrêmement rares et la normalisation de l'économie s'accélère. Fait important à noter, les études suggèrent que les vaccins actuellement disponibles sont également très efficaces pour prévenir les cas de maladie grave liée aux variants connus, ce qui réduit considérablement le risque de tout nouveau confinement. Bien que certaines régions du monde soient toujours touchées par la pandémie, il faut espérer qu'une action mondiale et coordonnée visant à accroître les taux de vaccination permettra enfin de maîtriser la transmission du virus de COVID-19.

Outre l'accroissement des taux de vaccination, l'événement le plus important du mois dernier pour le marché a été la réunion du FOMC le 16 juin, car la politique monétaire américaine qui en découle déterminera l'évolution des prochains rendements des placements à moyen terme. À l'issue de la dernière réunion, les membres du FOMC ont annoncé deux premières mesures en vue de normaliser la politique monétaire. Premièrement, bien que les membres aient convenu de continuer à acheter 80 millions de dollars de titres du Trésor par mois et 40 millions de dollars de titres adossés à des créances hypothécaires d'organismes par mois, le président Powell a indiqué lors de la conférence de presse que les discussions sur la réduction progressive sont maintenant appropriées en raison de la confiance accrue dans la reprise économique. Deuxièmement, la courbe des taux d'intérêt est passée d'une projection médiane de taux d'intérêt sans hausse en 2023 à deux hausses en 2023, 14 des 18 membres du FOMC prévoyant au moins une hausse d'ici la fin de 2023.

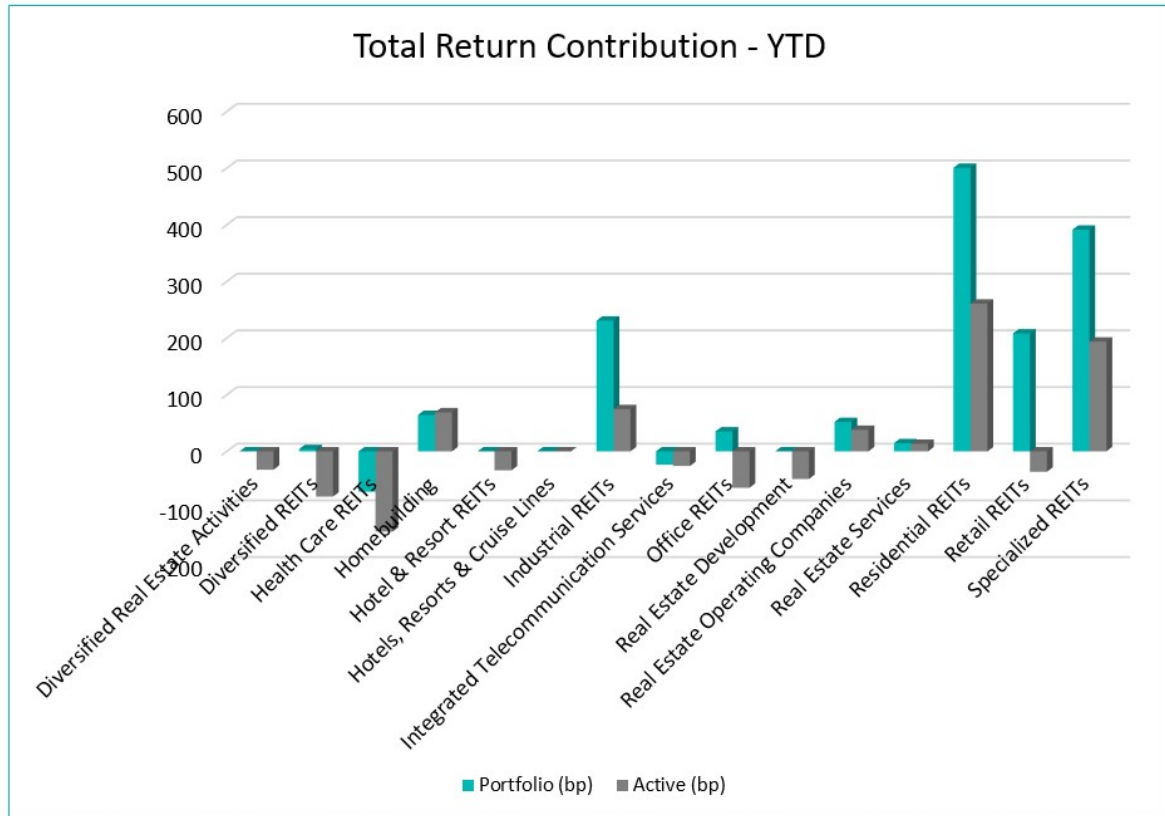
Ces changements, qu'ils soient audacieux ou simplement plus réalistes selon les hypothèses de base, ont entraîné un aplatissement immédiat de la courbe de rendement et une nouvelle rotation rapide des marchés boursiers (cette fois-ci, toutefois, des cycles vers la croissance à long terme). L'explication la plus simple de la réaction du marché est que le scénario d'une inflation galopante n'est plus plausible et que la crainte que la Réserve fédérale réagisse « en retard » n'est plus crédible. Toutefois, le report des hausses de taux à 2023 suggère que les attentes en matière de croissance à long terme auront peut-être à être modérées, d'où un retour aux valeurs de croissance à long terme et aux valeurs technologiques à très forte capitalisation. Nous considérons que les retombées de la réunion du FOMC sont tout à fait conformes au double mandat de la Réserve fédérale, à savoir la stabilité des prix et le plein emploi, ce qui est positif pour les rendements des marchés boursiers à

moyen terme.

À court terme, les actions ont généralement fait face à des vents contraires avant et pendant les périodes de réduction progressive et de relèvement des taux. Toutefois, si le président Powell parvient à assurer une normalisation de la politique monétaire sans choquer les marchés, les solides rendements des placements devraient se poursuivre au moins jusqu'en 2023 étant donné qu'il faudra probablement attendre de nombreuses années avant un véritable resserrement de la politique 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 se situe actuellement autour de 1,50 %) ainsi que d'une croissance des bénéfices d'environ 35 % en 2021 et d'environ 12 % en 2022 (selon FactSet), les multiples des bénéfices peuvent rester élevés par rapport aux niveaux historiques, même s'ils montreront peut-être 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 (+501 pb), des FPI spécialisées (+392 pb) et des FPI industrielles (+231 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 (-71 pb) et des services de télécommunications intégrés (-23 pb) ont été les plus à la traîne.

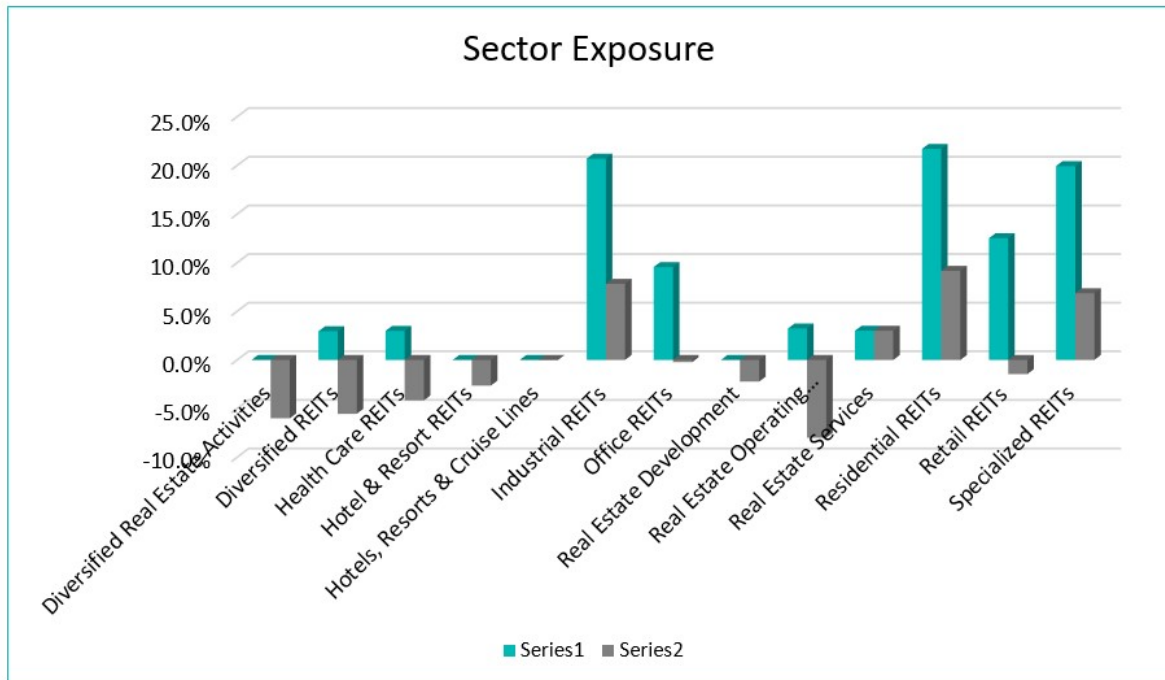
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI résidentielles (+261 pb), des FPI spécialisées (+194 pb) et des FPI industrielles (+75 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI de soins de santé (-142 pb), des FPI diversifiées (-80 pb) et des FPI de bureaux (-64 pb).



Source: Ninepoint Partners

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. En période de réouverture de l'économie mondiale, de fortes rotations sectorielles se produisent sous la surface des indices généraux. Nous cherchons à nous positionner 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 permet de compenser un certain degré de compression des multiples en raison de la hausse des taux d'intérêt.

De plus, nous continuons de croire que certains sous-secteurs du secteur immobilier qui dépendent de la baisse du chômage, de la réduction des restrictions de mobilité et du retour au travail devraient connaître de bons résultats pendant le reste du cycle et sont positionnés en conséquence. Les FPI résidentielles, les FPI industrielles et les FPI spécialisées ont gagné sur toute la ligne depuis le début de l'année, mais nous attendons à ce que les FPI de commerce de détail et même les FPI de bureaux contribuent davantage à la reprise pour le reste de l'année. À court terme, la dynamique de la réouverture des marchés devrait permettre de surmonter les éventuels obstacles à l'évaluation liés à une légère hausse du rendement des obligations du Trésor américain sur 10 ans.



Source: Ninepoint Partners

En date du 30 juin 2021, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 36,2 % 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 7,5 % (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 COMPOSÉ¹ AU 30 JUIN 2021 (SÉRIE F NPP 132) | DATE DE CRÉATION : 5 AOÛT 2015

	1 MOIS	À CJ	3 MOIS	6 MOIS	1 AN	3 ANS	5 ANS	Début
Fonds	5,1 %	13,0 %	10,1 %	13,0 %	18,9 %	8,8 %	8,5 %	9,7 %
Indice	3,7 %	12,2 %	7,9 %	12,2 %	21,1 %	4,7 %	4,4 %	5,0 %

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 juin 30, 2021; 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 juin 30, 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 COURTIERES : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540