

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mars 2021

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mars, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 2,61 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a affiché un rendement total de 4,02 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 2,86 %, pendant que celui de l'indice était de 2,23 %.

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Comme nous l'avons évoqué dans plusieurs de nos récents commentaires mensuels, les marchés d'actions continuent de se redresser, mais avec une participation sectorielle plus large, comme prévu. Essentiellement, après plus d'une décennie de domination du marché par le secteur des technologies de l'information, la « réouverture du marché » repose sur le fait que certains secteurs traditionnels à la traîne des facteurs de valeur et des facteurs cycliques devraient enfin être en mesure d'afficher des taux de croissance des revenus et des bénéfices supérieurs à la moyenne. Les capitaux ont afflué vers ces types de titres et, depuis le début de l'année, les rendements du marché ont été propulsés par les secteurs de l'énergie, des services financiers et des industries. Les secteurs à la traîne ont été les biens de consommation de base, les technologies de l'information et les services publics, mais tous les secteurs du S&P 500 ont terminé dans le vert au premier trimestre de 2021. Actuellement, environ 95 % des actions de l'indice S&P 500 se négocient au-dessus de leur moyenne mobile respective de 200 jours, ce qui est proche d'un sommet de 10 ans et un autre signe d'un marché haussier sain.

De notre point de vue, la principale nouvelle du trimestre a été l'annonce d'un programme de dépenses d'infrastructure de 2 billions de dollars et d'un plan de relance économique par l'administration Biden. Cette énorme somme d'argent devrait être allouée au cours des huit prochaines années et devrait être financée au cours des quinze prochaines années par une augmentation des taux d'imposition des sociétés (il est actuellement prévu qu'ils passent de 21 à 28 %, mais nous pensons qu'il est plus probable qu'ils passent à 25 %). La proposition devrait débloquer 620 milliards de dollars pour les infrastructures de transport (ponts, routes, transports en commun, ports maritimes, aéroports et stations de recharge de véhicules électriques), 580 milliards de dollars pour l'expansion des capacités de production, les progrès de la recherche et du développement et la formation professionnelle, 400 milliards de dollars pour les soins aux personnes âgées et handicapées, 300 milliards de dollars pour l'amélioration des infrastructures hydrauliques, des réseaux à large bande et des réseaux électriques, et 300 milliards de dollars pour le logement abordable et la modernisation des écoles. La proposition est vraiment massive et devrait, espérons-le, conduire à des améliorations significatives de la qualité de vie de millions d'Américains. Nous travaillons d'arrache-pied pour nous assurer que nos stratégies axées sur les dividendes et sur les actifs tangibles sont positionnées de manière à bénéficier du programme de dépenses dans les années à venir.

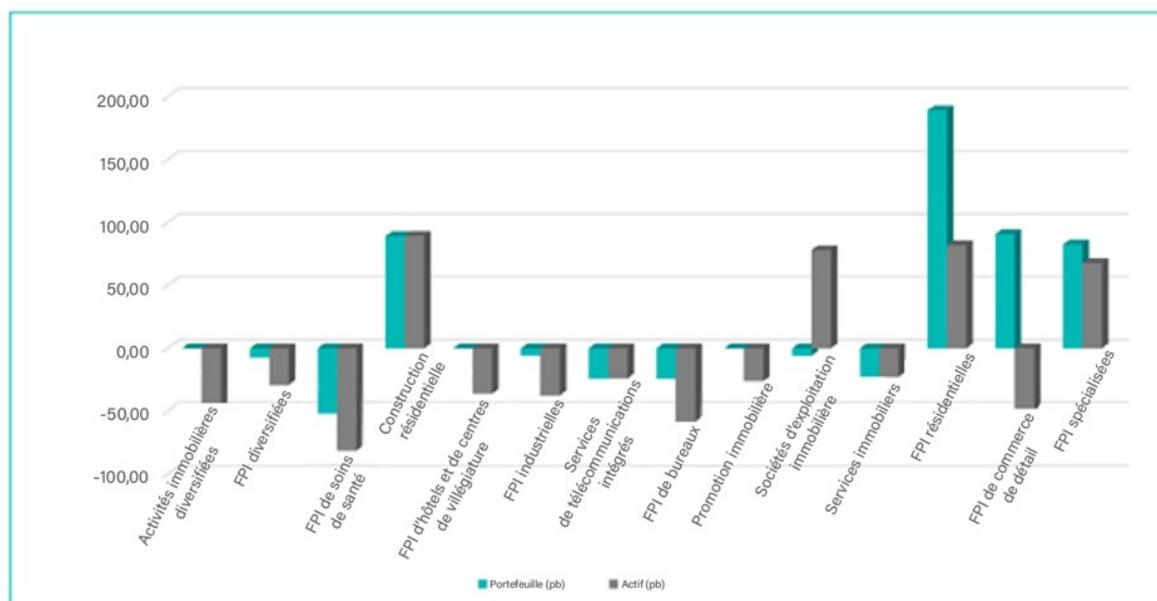
Les marchés ayant atteint des sommets historiques, les investisseurs prévoient clairement que la

reprise économique naissante entraînera une accélération de la croissance des revenus et des bénéfiques en 2021 et 2022. Nous gardons à l'esprit que le principal risque à court terme sera l'interprétation des données économiques entrantes, qui se multiplieront au cours des prochains mois. Les mesures de l'inflation, qu'il s'agisse de l'IPP ou de l'IPC, seront suivies de près par les investisseurs en actions et en obligations, car nous nous demandons tous si les effets sont transitoires ou plus permanents (pensez par exemple au prix de l'essence aujourd'hui par rapport à celui d'il y a un an). Si les investisseurs obligataires deviennent nerveux et que les rendements des obligations du Trésor américain à 10 ans s'envolent vers 2,0 %, voire plus, les actions pourraient vaciller pendant l'été. Toutefois, après avoir écouté attentivement les discours des différents membres du conseil d'administration du FOMC, nous pensons que la Réserve fédérale américaine continuera à offrir des conditions monétaires faciles, prolongeant ainsi le cycle des actions jusqu'en 2023 au moins.

Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI résidentielles (+189 pb), des FPI de commerce de détail (+91 pb) et de la construction résidentielle (+89 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), des FPI de bureaux (-24 pb) et des services de télécommunications intégrés (-23 pb) ont été les plus à la traîne.

Sur une base relative, la contribution positive au rendement du Fonds des sous-secteurs de la construction résidentielle, des FPI résidentielles et des sociétés d'exploitation immobilière a été contrebalancée par la contribution négative des sous-secteurs des FPI de soins de santé, des FPI de bureaux et des FPI de commerce de détail.

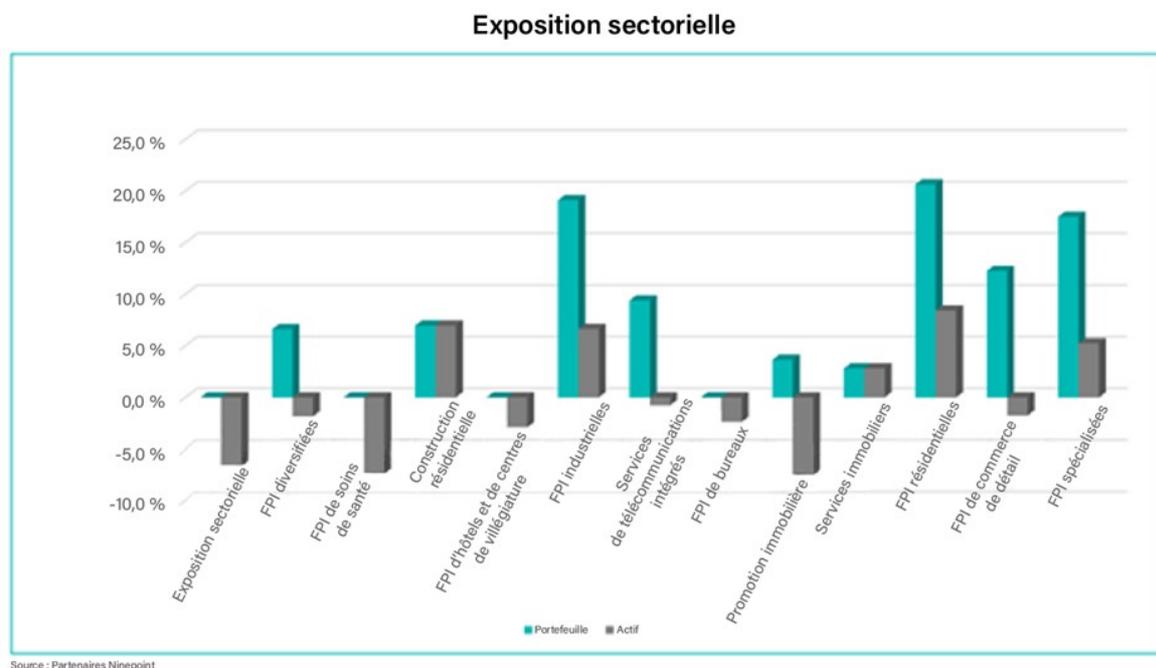
Contribution au rendement total – CA



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI résidentielles, de la construction résidentielle et des FPI industrielles, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI de soins de santé et des activités immobilières diversifiées. Alors que le déploiement des vaccins se poursuit, nous maintenons un positionnement sectoriel relativement neutre. Les actions de croissance et d'impulsion du moment et les actions de valeur et cycliques se rejoignent enfin et nous pensons qu'il est vain d'essayer de prévoir les

rotations avec un quelconque degré de certitude ou de précision. Par conséquent, nous sommes très à l'aise de continuer à nous fier à notre processus de placement, qui suggère une stratégie diversifiée de titres versant des dividendes pour optimiser le compromis entre risque et rendement au cours des 12 prochains mois.



Sur le plan des actions individuelles, UMH Properties (+88 pb), Lennar (+60 pb) et Gladstone Land (+55 pb) sont les principaux contributeurs au rendement du Fonds depuis le début de l'année. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds au cours de la même période, mentionnons QTS Realty (-39 pb), Digital Realty (-35 pb) et Alexandria (-30 pb).

En mars, nos placements ayant obtenu les meilleurs rendements comprenaient Lennar (+65 pb), DR Horton (+45 pb) et UMH Properties (+40 pb), alors que Innovative Industrial Properties (-27 pb), Primary Health Properties (-23 pb) et Colliers International (-20 pb) ont obtenu des rendements inférieurs.

En date du 31 mars 2021, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 35,9 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 19 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 5,2 % (la hausse médiane était de 3,1 %). 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 Rendements Composés¹ au 31 mars 2021
(série F NPP132)

	1 MOIS	À CJ	3 MOIS	6 MOIS	1 AN	3 ANS	5 ANS	Début
Fonds	2,9 %	2,6 %	2,6 %	1,5 %	13,5 %	6,5 %	7,5 %	8,3 %
Indice	2,2 %	4,0 %	4,0 %	11,7 %	18,1 %	4,3 %	3,7 %	3,9 %

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 mars 31, 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 mars 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 COURTIERES : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540