

# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mars 2022

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mars, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -8,83 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a affiché un rendement total de -5,09 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 4,13 %, tandis que celui de l'indice était de 2,84 %.

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Malheureusement, l'invasion et l'occupation de l'Ukraine par les forces russes se sont poursuivies jusqu'en mars, et les scènes qui nous proviennent du pays sont de plus en plus horribles. Du point de vue du marché en général, les choses se sont déroulées de manière semblable à l'annexion de la Crimée en 2014, que nous avons soulignée dans le commentaire du mois dernier comme l'événement le plus comparable de l'histoire récente. En fait, les marchés boursiers ont atteint leur plus bas niveau intrajournalier le 24 février, soit la date du début de l'invasion, et ont maintenant récupéré la totalité de la baisse qui a eu lieu au cours de la période précédant la guerre. Nous continuons à penser que si l'OTAN n'est pas directement entraînée dans le conflit, l'opinion des investisseurs ne pourrait probablement pas se dégrader autant que le jour où les chars ont franchi la frontière. Cela dit, nous pensons que les conséquences économiques de l'invasion pourraient durer longtemps, avec des répercussions importantes pour l'alimentation et l'énergie, ce qui souligne l'importance de l'autosuffisance et de la sécurité de l'approvisionnement.

Comme l'inflation pour les produits de base (notamment les combustibles fossiles, les métaux de base et les produits agricoles) est désormais susceptible de persister plus longtemps que prévu, les investisseurs doivent porter leur attention sur la réaction de la Réserve fédérale. Actuellement, le marché s'attend à un resserrement de 200 pb supplémentaires cette année (soit huit hausses de 25 pb chacune) en plus du resserrement de 25 pb annoncé lors de la réunion du FOMC du 16 mars. Comme il reste seulement six autres dates prévues de réunions officielles du FOMC pour le reste de l'année, les investisseurs doivent être conscients que la probabilité d'une hausse de 50 pb en mai est élevée. En outre, les investisseurs doivent s'attendre à recevoir des nouvelles du plan de resserrement quantitatif de la Réserve fédérale, le rythme de la réduction du bilan étant également susceptible d'être plus rapide que prévu antérieurement. Pour être clair, les liquidités dans le système financier devraient se resserrer tout au long de 2022.

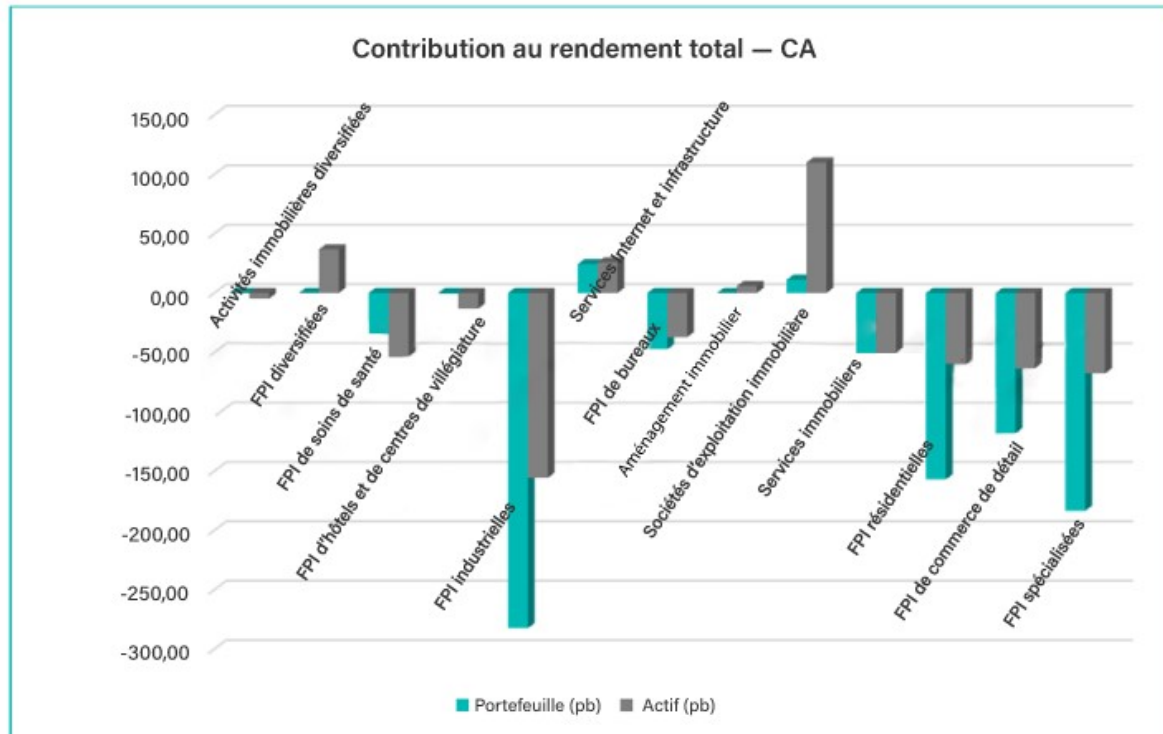
Il n'est peut-être pas surprenant que l'indicateur principal d'une récession à venir le plus surveillé et le plus discuté ait été déclenché par l'inversion de la courbe de rendement des effets du Trésor américain sur deux et dix ans. Les seuls problèmes concernant cet indicateur sont le fait que toutes les inversions de la courbe de rendement n'ont pas été suivies d'une récession et le fait qu'il fournit très peu de renseignements sur le moment où les marchés boursiers atteindront leur sommet. Nous prévoyons donc de surveiller diverses autres mesures concernant la santé de l'économie, notamment les données relatives au logement, à la confiance des consommateurs, au chômage et aux bénéfices des entreprises avant d'adopter une position beaucoup plus défensive. Il est important

de noter que les cycles précédents ont montré que les marchés boursiers peuvent se redresser pendant une période de hausse des taux d'intérêt si les chiffres de l'inflation présentent des signes de diminution, les données économiques restent relativement solides et le rythme des hausses de taux d'intérêt et du resserrement quantitatif ralentit par rapport aux attentes du marché.

Bien que les investisseurs doivent s'attendre à des rendements plus irréguliers tout au long de l'année, avec des taux d'intérêt à long terme qui commencent à se stabiliser aux alentours de 2,5 % et un consensus de croissance des bénéfices de 9,5 % en 2022 et de 8,9 % en 2023 (selon FactSet), nous devrions connaître une autre année de rendements positifs pour l'ensemble des marchés boursiers. Conformément à nos mandats, nous concentrons notre analyse fondamentale sur les sociétés de haute qualité et axées sur la croissance des dividendes, ainsi que sur les investissements dans des actifs réels, y compris l'immobilier et les infrastructures, étant donné les perspectives attrayantes de risque par rapport au rendement pour les deux à trois prochaines années, compte tenu des récents niveaux de prix.

Sur une base absolue, les sous-secteurs des services Internet et infrastructure (+24 pb) et des sociétés d'exploitation immobilière (+11 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI industrielles (-282 pb), des FPI spécialisées (-184 pb) et des FPI résidentielles (-157 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 (+110 pb), des FPI diversifiées (+35 pb) et des services Internet et infrastructure (+26 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI industrielles (-156 pb), des FPI spécialisées (-68 pb) et des FPI de commerce de détail (-60 pb).

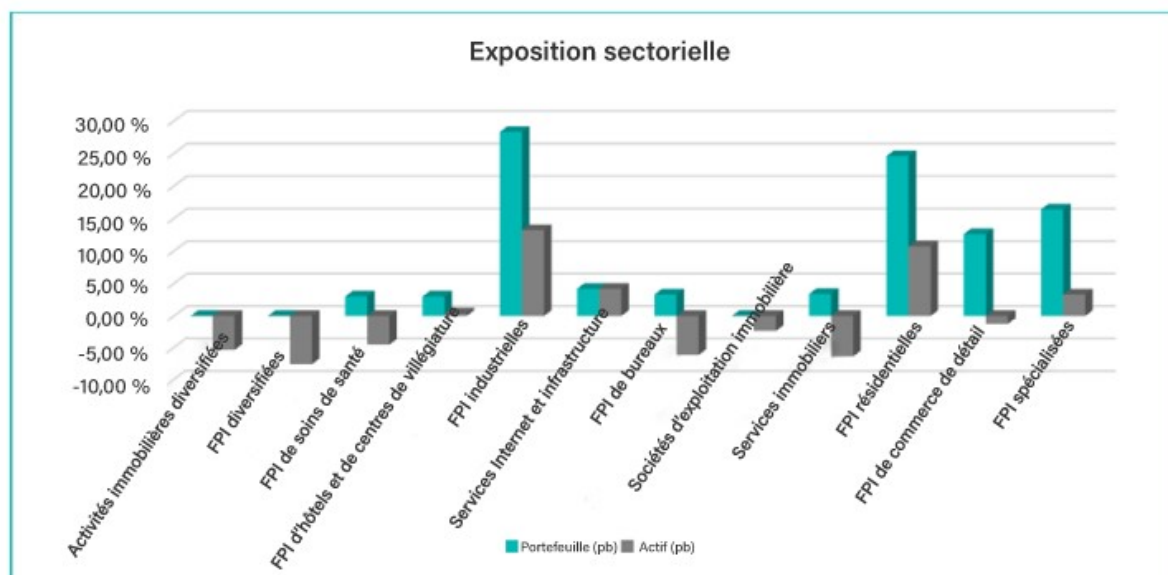


Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI industrielles, des FPI résidentielles et des services Internet et infrastructure alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des FPI diversifiées, des sociétés d'exploitation immobilière et des FPI de bureaux. En 2021, les décisions

de répartition sous-sectorielle ont joué un rôle clé dans le rendement supérieur du secteur de l'immobilier, et nous nous attendons à ce que cette dynamique persiste en 2022. Nous concentrons nos efforts sur les sous-secteurs de l'immobilier présentant le plus grand potentiel d'expansion des marges (soit par la croissance des loyers ou des locations, soit par un contrôle strict des coûts) et donc, de croissance des flux de trésorerie à ce stade du cycle économique.

Le secteur de l'immobilier ayant connu un début d'année difficile, le moment est maintenant venu d'examiner les périodes comparables afin de garder confiance dans notre cadre de placement. Le dernier cycle de resserrement significatif s'est déroulé entre 2004 et 2006 (les taux passant de 1,00 % à 5,25 %), et la plus grande partie du resserrement a eu lieu en 2005 (les taux passant de 2,25 % à 4,25 %). En 2005, les FPI américaines ont commencé l'année avec une baisse d'environ 7 %, avant de rebondir tout au long de l'année, alors même que la Réserve fédérale continuait à augmenter les taux, et de terminer avec un rendement total dans la basse fourchette des deux chiffres. L'histoire ne se répétera peut-être pas, mais parfois, les événements se ressemblent, et 2005 est probablement l'analogie la plus proche des opérations d'aujourd'hui sur les marchés, ce qui nous donne des raisons d'être optimistes quant au rendement du secteur de l'immobilier pour le reste de 2022.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 31 mars 2022, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 38,0 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 10,3 % (la hausse médiane était de 3,2 %). En utilisant une approche d'immobilier totale, 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 COMPOSÉS<sup>1</sup> AU 31 MARS 2022 (SÉRIE F NPP132) | DATE DE CRÉATION : 5 AOÛT 2015

|        | 1 MOIS | CA     | 3 MOIS | 6 MOIS | 1 AN   | 3 ANS | 5 ANS | CRÉATION |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|----------|
| Fonds  | 4,1 %  | -8,8 % | -8,8 % | 5,6 %  | 20,6 % | 9,7 % | 9,8 % | 10,1 %   |
| Indice | 2,8 %  | -5,1 % | -5,1 % | 4,2 %  | 14,5 % | 3,8 % | 5,5 % | 5,4 %    |

<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 mars 31, 2022; 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 mars 31, 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