



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de février 2021

Depuis le début de l'année et jusqu'au 28 février, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -0,24 %, comparativement à l'indice des marchés boursiers mondiaux de l'immobilier de base MSCI, dont le rendement total était de 1,75 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 1,55 %, pendant que celui de l'indice était de 2,04 %.

Les trois principaux catalyseurs que nous avons mis en évidence par le passé (la résolution de l'élection présidentielle américaine, l'approbation de mesures de relance budgétaire supplémentaires et le lancement des vaccins contre la COVID-19) se sont combinés pour favoriser une rotation sectorielle notable au début de 2021. Sur l'ensemble des marchés boursiers, les facteurs de croissance et d'impulsion du moment sont clairement à la traîne des facteurs de valeur et des facteurs cycliques, ce qui suggère que les actions du secteur des technologies à très forte capitalisation sont utilisées comme source de fonds pour des placements dans les secteurs de l'énergie, des services financiers et des industries. Dans le domaine des infrastructures, nous avons vu les obligations de protection, telles que les services publics réglementés, être utilisées comme source de fonds pour les allocations aux secteurs de l'énergie et des industries. Dans le secteur de l'immobilier, nous avons constaté que les joueurs les plus performants en 2020, tels que les FPI spécialisées et les FPI industrielles, ont été utilisés comme source de fonds pour des placements dans les sous-secteurs des FPI de commerce de détail, des FPI de bureaux et des FPI des hôtels et centres de villégiature.

Bien que les investisseurs aiment graviter autour des discours faciles, il est difficile de trouver une explication claire à l'accélération des réouvertures au cours du mois de février. Les attentes en matière de croissance et d'inflation se sont renforcées depuis un certain temps déjà, mais les changements de leadership sur le marché peuvent survenir de manière soudaine et violente en raison du positionnement des investisseurs. Avec le recul, il est intéressant de noter que la certification de l'élection présidentielle américaine par le Congrès les 6 et 7 janvier a coïncidé avec le retour du rendement des obligations du Trésor américain à 10 ans au-dessus de 1,00 % (un niveau psychologique clé) pour la première fois depuis le début de la pandémie de COVID-19. Mais ce n'est qu'en février, lorsque le rendement des obligations à 10 ans a grimpé de plus de 50 points de base pour atteindre un sommet de 1,61 %, que le mouvement a vraiment attiré l'attention des investisseurs. Les bénéficiaires de la reflation se sont envolés tandis que les actifs de longue durée et les secteurs les plus spéculatifs du marché, notamment les actions de croissance à multiples élevés, les SAVS et même les titres dans le secteur des technologies d'énergie propre en phase de démarrage, ont été durement touchés.

Malgré la possibilité de quelques mouvements hors normes alors que les participants au marché doivent faire face à la réinitialisation des taux d'intérêt, nous continuons de prévoir un important rebond des marchés boursiers lorsque le monde rouvrira ses portes en 2021 et que les dépenses de

Nos spécialistes en investissement



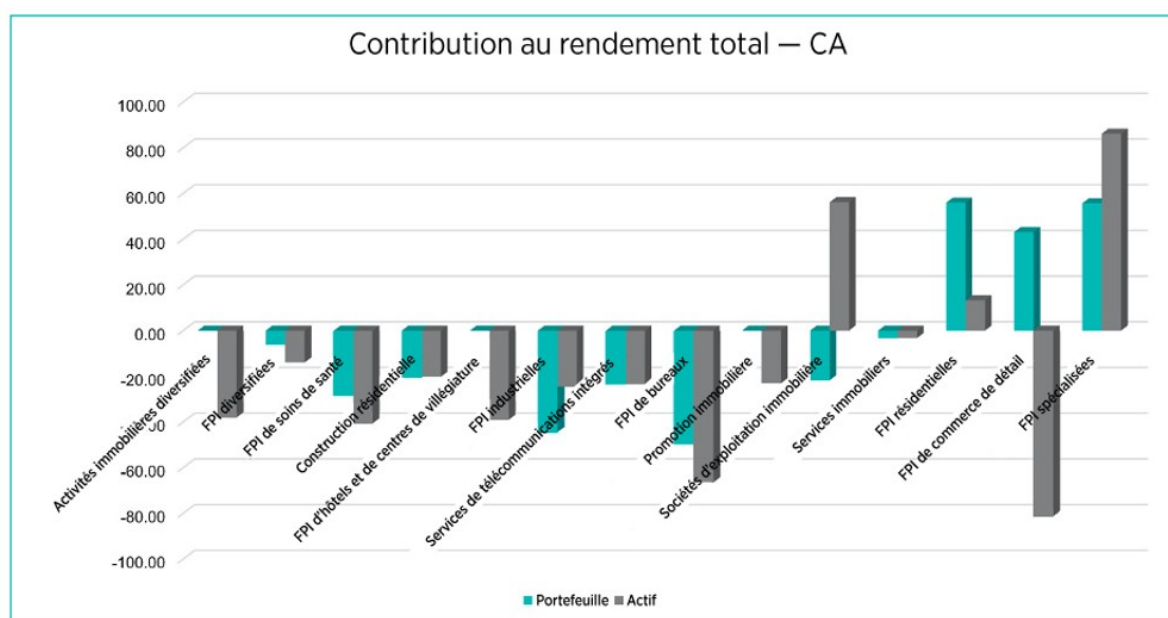
Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

consommation refoulées seront effectuées. Dans l'intervalle, nous sommes très à l'aise de nous fier à notre processus de placement, qui suggère une stratégie diversifiée de type « haltères » pour optimiser le compromis entre risque et rendement au cours des 12 prochains mois. Mais nous comprenons que si des taux plus élevés se traduisent par un certain degré de compression du ratio C/B, il sera crucial de payer le juste prix pour la croissance des bénéfiques et des dividendes lorsque le PIB sortira de la récession induite par la pandémie de COVID-19.

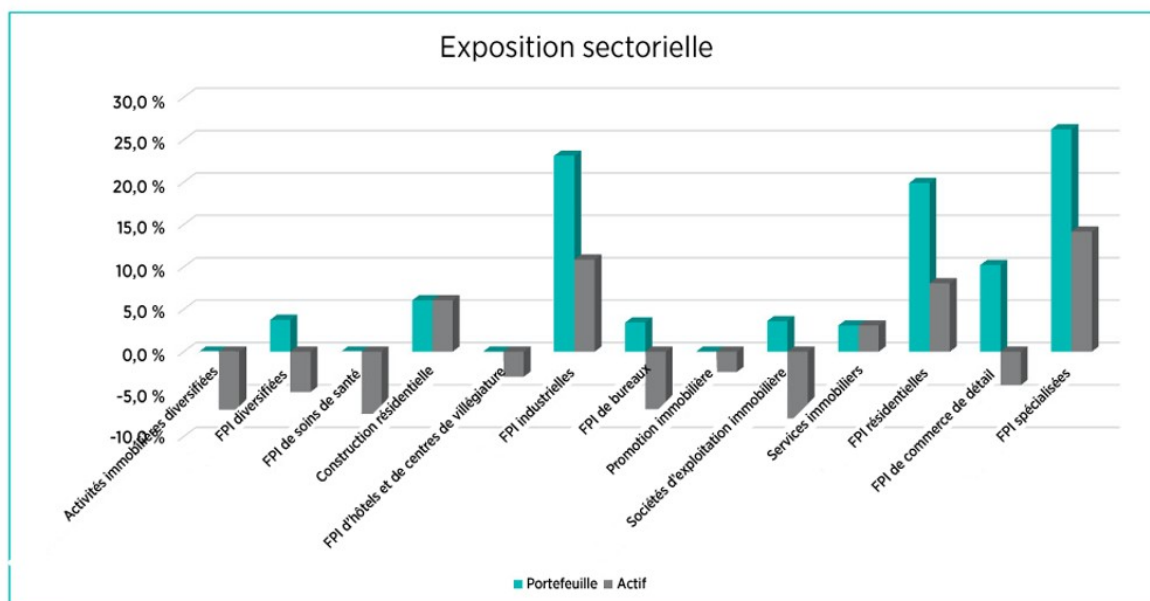
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI résidentielles (+56 pb), des FPI spécialisées (+56 pb) et des FPI de commerce de détail (+43 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de bureaux (-50 pb), des FPI industrielles (-44 pb) et des FPI de soins de santé (-29 pb) ont été les plus à la traîne.

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



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI spécialisées, des FPI industrielles et des FPI résidentielles, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI de soins de santé et des activités immobilières diversifiées. Comme nous l'avons déjà mentionné, étant donné que nous prévoyons que la reprise s'étendra en 2021, alors que le monde sort du confinement, nous avons réduit certaines de nos allocations sectorielles démesurées. Il est important de noter 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 pourraient avoir un potentiel de rendements hors normes, ajustés en fonction des risques, en 2021.



Source : Partenaires Ninepoint

Sur le plan des actions individuelles, Gladstone Land (+49 pb), UMH Properties (+47 pb) et Regency Centers (+41 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 depuis le début de l'année, mentionnons ceux d'Alexandria (-41 pb), de Digital Realty (-32 pb) et d'Aroundtown (-30 pb).

En février, nos placements ayant obtenu les meilleurs rendements comprenaient UMH Properties (+49 pb), Regency Centers (+47 pb) et Gladstone Land (+40 pb), alors que Equinix (-42 pb), Digital Realty (-23 pb) et WPT Industrial (-21 pb) ont sous-performé.

En date du 28 février 2021, le Fonds immobilier mondial Ninepoint était concentré sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 35,9 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 20 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 4,6 % (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 Rendements Composés¹ au 28 février 2021 (série F NPP132)

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

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, 2021; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015.

² 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 Sprott (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, 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