



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire d'avril 2023

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 avril, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 4,95 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de 2,70 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 0,47 %, pendant que celui de l'indice était de 2,08 %.

Nos spécialistes en
investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Fonds immobilier mondial Ninepoint – Rendements composés¹ au 30 avril 2023 (série F NPP132) | Création : 5 août 2015

	1M	CA	3M	6M	1A	3A	5A	Création
Fonds	0,5 %	4,9 %	-3,4 %	5,4 %	-10,9 %	4,9 %	5,1 %	6,8 %
Indice MSCI World IMI Core Real Estate NR (\$ CA)	2,1 %	2,7 %	-4,5 %	5,9 %	-10,7 %	3,7 %	2,1 %	2,7 %

Après l'un des cycles de resserrement les plus rapides des quarante dernières années, la Fed a relevé ses taux de 500 points de base au total entre mars 2022 et mai 2023. Étant donné que le point médian actuel de la fourchette du taux des fonds fédéraux est supérieur au dernier rapport sur l'IPC (si l'on compare le point médian actuel du taux des fonds fédéraux de 5,125 % à l'IPC le plus récent de 5,0 % en glissement annuel), nous pensons que le cycle de resserrement est enfin achevé. Les signes de tensions sur le crédit, notamment les faillites de la Silicon Valley Bank, de la Signature Bank et de la First Republic Bank, plaident en faveur de la fin du cycle de resserrement. Bien que nous ne prévoyions pas de contagion généralisée ou de risque systémique, nous restons préoccupés par l'impact d'une réglementation plus stricte et de normes de prêt plus sévères sur la croissance économique future. Mais à ce jour, nous pensons que les chiffres de l'inflation devraient se réaccélérer de manière spectaculaire avant toute nouvelle hausse des taux et que la croissance économique devrait diminuer de manière significative avant toute réorientation vers une politique monétaire plus souple.

Au début de la saison des résultats du premier trimestre de 2023, FactSet Research a d'abord indiqué que les résultats devraient baisser de 6,8 %, soit la plus forte chute depuis le deuxième trimestre de 2020 (au cours de ce qui s'est avéré être les profondeurs du confinement lié à la COVID-19). Malgré des projections de croissance des revenus stables à légèrement positives, les pressions sur les marges (dus à la hausse du coût des matières premières, aux inefficacités de la chaîne

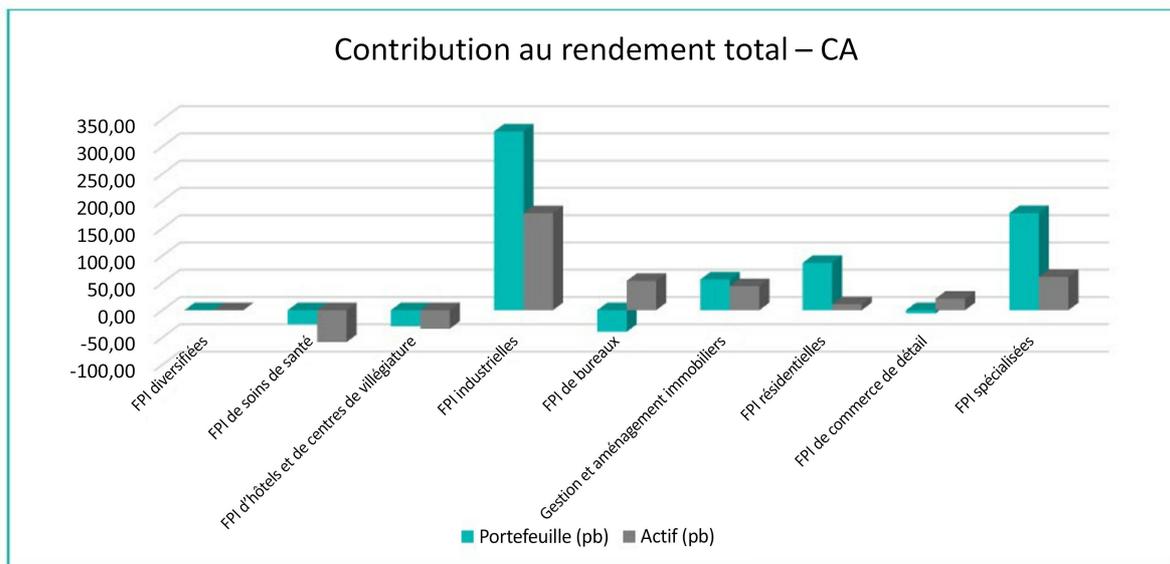
d'approvisionnement, à l'augmentation des coûts de main-d'œuvre et à d'autres facteurs) devraient persister au moins au premier semestre de 2023. Toutefois, comme environ 85 % des composantes du S&P 500 ont publié leurs résultats, le taux de croissance combiné des bénéfices est passé à -2,2 %, les résultats des rapports trimestriels ayant été bien meilleurs que ce que l'on craignait. Sur une base annuelle, les estimations du S&P 500 semblent se stabiliser autour de 220 \$ pour 2023 et autour de 240 \$ pour 2024, ce qui suppose que l'année en cours marquera probablement le creux du cycle.

Malheureusement, les investisseurs doivent encore faire face à l'impact différé du resserrement de la politique monétaire et aux négociations imminentes sur le plafond de la dette, alors que nous traversons les dernières étapes du cycle économique. Heureusement, l'inflation semble avoir atteint son maximum en juin 2022, à 9,1 %, et a régulièrement suivi une tendance à la baisse malgré un marché du travail tendu, avec une augmentation de 253 000 emplois non agricoles et un taux de chômage de 3,4 % en avril (bien que le programme JOLTS soit tombé sous la barre des 10 millions pendant deux mois consécutifs). Les principales données à surveiller sont l'IPC, l'IPP et les ventes au détail aux États-Unis, afin de confirmer que la Fed a réussi à ramener l'inflation vers son objectif de 2,0 %. Nous continuons de croire qu'une pause serait suffisamment favorable aux actions, mais les investisseurs doivent faire attention à ne pas être pris au dépourvu pendant ce qui pourrait être un marché volatil mais limité sur le reste de 2023.

De notre point de vue, dans un environnement de modération de l'inflation, mais de ralentissement de la croissance jusqu'en 2023, les principaux moteurs du rendement des placements seront probablement l'évaluation, la solidité du bilan et la capacité à générer régulièrement des flux de trésorerie et des bénéfices. En outre, une part plus importante des rendements totaux proviendra probablement des rendements des dividendes, ce qui s'inscrit parfaitement dans notre philosophie de placement. Conformément à nos mandats, nous concentrons nos efforts sur les sociétés à flux de trésorerie disponibles positifs, de haute qualité, à croissance des dividendes et sur les placements en actifs réels, compte tenu de notre évaluation positive des perspectives de risque/rendement au cours des deux à trois prochaines années.

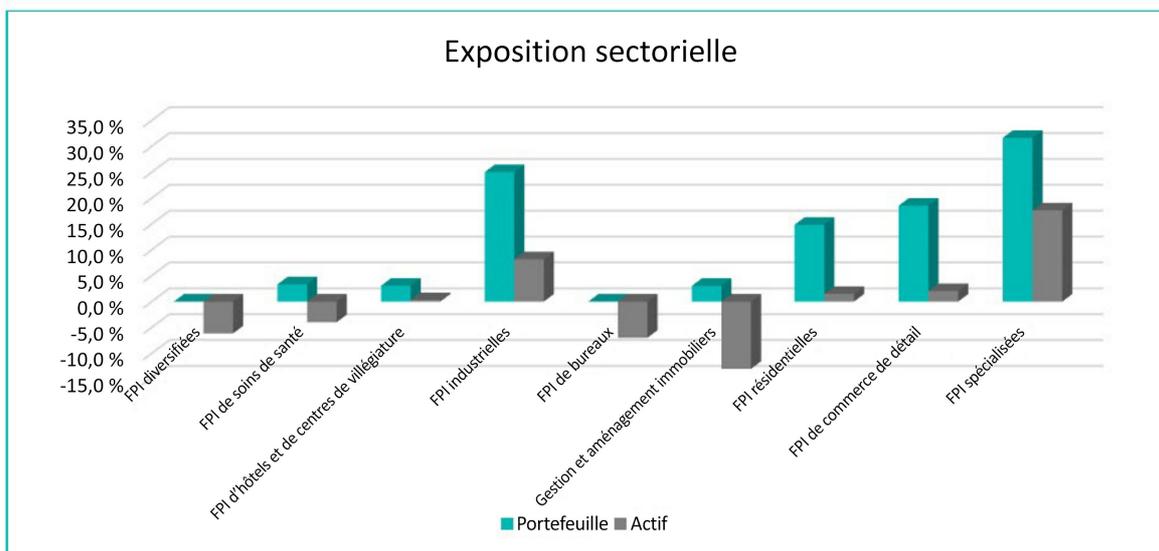
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI industrielles (+328 pb), spécialisées (+178 pb) et résidentielles (+87 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds depuis le début de l'année, alors que ceux des FPI de bureaux (-40 pb), d'hôtels et de centres de villégiature (-29 pb) et de soins de santé (-26 pb) ont été les plus à la traîne.

Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI industrielles (+178 pb), spécialisées (+61 pb) et de bureaux (+54 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives de ceux des FPI de soins de santé (-58 pb) et d'hôtels et de centres de villégiature (-34 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI spécialisées, industrielles et de commerce de détail, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux de la gestion et de l'aménagement immobiliers et des FPI de bureaux et diversifiées. La Réserve fédérale américaine étant probablement en pause, nous surveillons attentivement le système bancaire régional américain pour y déceler des signes de stabilisation et les négociations sur le plafond de la dette américaine pour y déceler des signes de résolution. Alors que les derniers stades de l'un des ralentissements les plus attendus de l'histoire continuent de se dérouler, nous restons concentrés sur des FPI de haute qualité et financièrement solides qui ont démontré leur capacité à générer régulièrement une croissance des revenus et des flux de trésorerie tout au long du cycle.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 30 avril 2023, le Fonds se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 38,6 % 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 12,5 % (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

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 avril 30, 2023; 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 avril 30, 2023 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