



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mai 2023

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mai, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 0,62 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, dont le rendement total a été de -1,43 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -4,13 %, pendant que celui de l'indice était de -4,02 %.

Nos spécialistes en
investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Fonds immobilier mondial Ninepoint – Rendements composés¹ au 31 mai 2023 (série F NPP132) | Création : 5 août 2015

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

L'une des principales menaces auxquelles le marché était confronté cette année, à savoir la possibilité que les États-Unis ne respectent pas leur engagement concernant le plafond de la dette et déclenchent un défaut de paiement, a été écartée. Contrairement à la crise du plafond de la dette de 2011, où les actions avaient chuté de près de 20 % au cours de négociations controversées, les deux partis politiques ont réussi à faire suffisamment de concessions pour parvenir à un accord. Bien que ni l'un ni l'autre ne soit entièrement satisfait, des négociations tendues ont permis de suspendre la limite de la dette à 31 400 milliards de dollars jusqu'au 1^{er} janvier 2025 (ce qui évitera également que la question ne soit à nouveau soulevée lors de l'élection présidentielle de 2024). Les modalités comprennent le plafonnement des dépenses consacrées à la défense, l'annulation de certains fonds d'aide à la Covid-19, la réduction d'une partie du budget de l'IRS précédemment augmenté et le redémarrage des versements de prêts étudiants, tout en maintenant le financement de la Inflation Reduction Act pour les investissements dans le domaine du climat et des énergies propres. Honnêtement, le résultat n'aurait pas pu être meilleur que ce qui a été obtenu, mais nous pensons que le système politique américain doit séparer les négociations concernant la limite de la dette (et l'éventuel défaut de paiement de ses obligations antérieures) du débat politique concernant les dépenses futures.

Après tout ce qu'ils ont dû affronter depuis le début de l'année (sans parler des trois dernières

années), notamment l'un des cycles de resserrement de la Fed les plus rapides depuis plus de quarante ans, une crise bancaire qui a culminé avec la faillite de plusieurs grandes banques régionales, les négociations sur le plafond de la dette, le débat constant sur les prévisions de bénéfices et la lutte permanente pour évaluer correctement ces flux de bénéfices futurs, les investisseurs ont trouvé un nouveau thème à surveiller. Contrairement au « métavers », l'intelligence artificielle (IA) est une évolution importante qui devrait se traduire par des avantages tangibles en termes de productivité dans les années à venir. Certes, certains emplois seront supprimés, mais de nombreux autres types de métiers verront le jour, et la technologie sera encore plus intégrée à notre vie quotidienne. Il est clair que les investisseurs sont optimistes quant à l'avenir de l'IA et des entreprises liées à l'IA, ce qui donne lieu à de véritables envolées des titres de fabricants de semi-conducteurs, fabricants d'équipements de fabrication de puces et sociétés de logiciels, lesquels sont les plus susceptibles de mettre à profit l'intelligence artificielle et l'utilisation d'algorithmes d'apprentissage machine.

De notre point de vue, en tant qu'investisseurs axés sur les dividendes et les actifs réels, ce thème de placement naissant nous a rendu la vie assez difficile (du moins à court terme et sur une base relative). Comme à la fin des années 1990, les investisseurs semblent disposés à valoriser immédiatement les années de croissance future tout en ignorant presque toutes les autres catégories d'actifs, quels qu'en soient les mérites. Pour illustrer notre propos, il suffit d'examiner les rendements sectoriels de l'indice S&P 500 depuis le début de l'année. Les gains impressionnants découlent des secteurs des technologies de l'information, de la communication et des biens de consommation cyclique, et sont alimentés par sept titres environ : NVIDIA, Meta Platforms, Tesla, Amazon, Alphabet, Apple et Microsoft. Malheureusement, les secteurs qui versent de solides dividendes sont pour la plupart en baisse depuis le début de l'année, notamment les secteurs de l'énergie, des services publics, des soins de santé, de la finance et des biens de consommation de base. Mais, ayant assisté à la bulle technologique de la fin des années 1990 au début des années 2000 et à son éclatement, nous restons attachés à notre philosophie de placement sur le long terme.

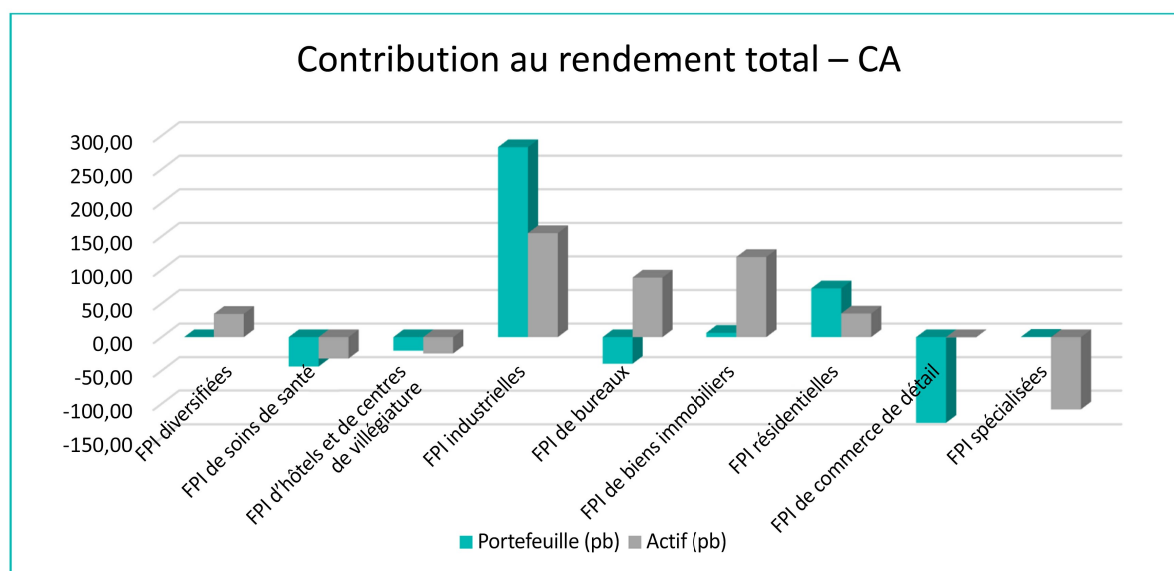
Malheureusement, les investisseurs doivent encore faire face aux effets décalés du resserrement de la politique monétaire, tandis que nous traversons les dernières étapes du cycle économique. Heureusement, l'inflation semble avoir atteint son maximum en juin 2022, à 9,1 %, et n'a cessé de baisser depuis, mais les taux de chômage commencent enfin à augmenter (3,7 % en mai, contre 3,4 % en avril). Le fait que le point médian actuel de la fourchette du taux des fonds de la Fed soit supérieur aux données du dernier rapport sur l'IPC nous laisse penser que le cycle de resserrement est enfin terminé. Les signes de tensions sur le crédit plaident en faveur de la fin des hausses de taux et nous restons préoccupés par l'incidence de réglementations plus strictes et de normes de prêt plus rigoureuses sur la croissance économique future. Essentiellement, selon nous, il faudrait que les chiffres de l'inflation connaissent une nouvelle accélération spectaculaire avant qu'une nouvelle hausse des taux ne se produise et que la croissance économique diminue sensiblement avant qu'une réorientation vers un assouplissement de la politique monétaire ne soit décidée. Nous pensons qu'une pause permettrait à certains des secteurs à la traîne de participer à la reprise des actions constatée depuis le début de l'année. Toutefois, les investisseurs doivent faire attention à ne pas se laisser entraîner dans ce qui pourrait être un marché volatil, mais qui reste dans une fourchette, jusqu'à la fin de l'année 2023.

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. À mesure que s'épuise la hausse spéculative autour de l'IA, une part plus importante des rendements totaux proviendra probablement des rendements en dividendes, ce qui laisse présager un meilleur rendement relatif de nos stratégies à l'avenir. 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.

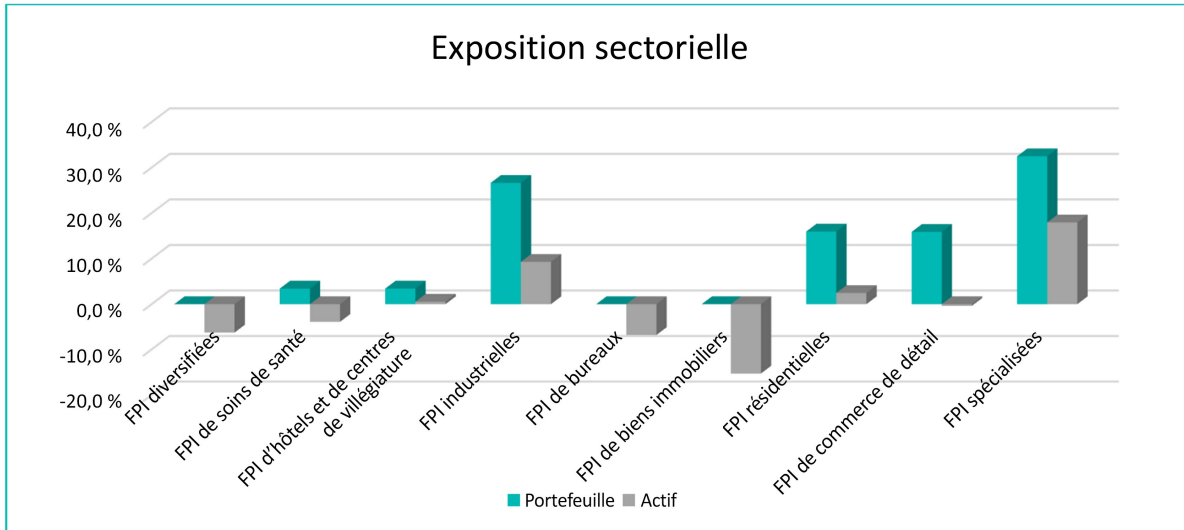
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI industrielles (+283 pb), des FPI résidentielles (+73 pb) et de la gestion et de l'aménagement immobiliers (+6 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de commerce de détail (-128 pb), des FPI de soins de santé (-44 pb) et des FPI de bureaux (-40 pb) ont été les plus à la traîne.

Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI industrielles (+155 pb), de la gestion et de l'aménagement immobiliers (+119 pb) et des FPI de bureaux (+89 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI spécialisées (-108 pb), des FPI de soins de santé (-32 pb) et des FPI - hôtels et centres de villégiature (-24 pb).



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 de la gestion et de l'aménagement immobiliers, des FPI de bureaux et des FPI diversifiées. La Réserve fédérale américaine marque probablement une pause, alors que l'inflation continue de baisser et que le chômage commence à augmenter. Les rendements du marché étant étroitement liés à une poignée de titres liés à l'IA dans le secteur des technologies de l'information, nous attendons prudemment que la participation s'élargisse avant de prendre part pleinement à la reprise. Alors que la fin de l'un des ralentissements les plus attendus de l'histoire se poursuit, nous restons concentrés sur les FPI de haute qualité, solides financièrement, qui ont démontré leur capacité à générer une croissance régulière des revenus et des flux de trésorerie tout au long du cycle.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 31 mai 2023, le Fonds se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux placements représentant environ 40,3 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 19 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 14,6 % (la hausse médiane était de 4,5 %). 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 mai 31, 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 mai 31, 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