



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire d'août 2022

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 août, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -18,53 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de -17,35 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -2,66 %, pendant que celui de l'indice était de -4,22 %.

Nos spécialistes en
investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

FONDS IMMOBILIER MONDIAL NINEPOINT — RENDEMENTS COMPOSÉS¹ AU 31 AOÛT 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	-2,7 %	-18,5 %	-2,3 %	-7,0 %	-10,3 %	3,8 %	6,8 %	7,7 %
Indice MSCI World IMI Core Real Estate NR (\$ CA)	-4,2 %	-17,4 %	-4,7 %	-10,5 %	-14,0 %	-1,6 %	2,8 %	3,0 %

Après une belle reprise estivale par rapport aux creux de juin, le S&P 500 ayant connu une reprise légèrement inférieure à 20 %, le marché a entamé un virage à la mi-août, et le S&P 500 a terminé le mois avec une baisse d'environ 8,5 % par rapport aux plus hauts niveaux atteints au cours du mois. Compte tenu du nombre de courants opposés sur les marchés actuellement, il est difficile de trouver une explication concrète aux mouvements, si ce n'est que le sentiment était probablement très négatif lors des baisses et probablement trop optimiste lors des hausses. Le positionnement des investisseurs a reflété cette dynamique, et la faible liquidité des opérations pendant les mois calmes de l'été a probablement amplifié certaines des fluctuations.

Toutefois, nous pensons que la thèse selon laquelle deux chiffres négatifs consécutifs enregistrés pour le PIB au premier et au deuxième trimestres permettraient à la Réserve fédérale de mettre en pause le cycle de resserrement plus tôt que prévu, ou même de « pivoter » vers des baisses de taux d'intérêt d'ici le début ou le milieu de 2023, était irréaliste. Le président Powell a essentiellement réaffirmé l'engagement ferme du Federal Open Market Committee en faveur de la stabilité des prix lors de son discours à la dernière conférence de Jackson Hole. Il a utilisé un langage franc et direct : « Revenir à la stabilité des prix prendra du temps, et nous devons user vigoureusement de nos outils pour obtenir un meilleur équilibre entre la demande et l'offre. La réduction de l'inflation nécessitera probablement une période prolongée de croissance inférieure à la tendance. En outre, il y aura très probablement un certain ralentissement du marché du travail. Même si la hausse des taux d'intérêt, le fléchissement de la croissance et le ralentissement du marché du travail feront baisser l'inflation, ils feront également souffrir les ménages et les entreprises. Il s'agit malheureusement du prix à payer pour réduire l'inflation. Toutefois, si la stabilité des prix n'était pas

rétablie, cela entraînerait une souffrance encore plus grande. » Sans surprise, ce message si clairement formulé n'a pas plu aux marchés boursiers qui ont continué à baisser en septembre.

Par conséquent, les risques d'une récession cyclique induite par la politique monétaire augmentent, car l'inflation reste élevée. En ce qui concerne l'inflation, le rapport le plus récent sur l'IPC est resté inchangé en juillet (publié le 10 août), mais au cours des 12 derniers mois, l'indice a augmenté de 8,5 %. Le panier de l'IPC de base (tous les articles moins les aliments et l'énergie) a connu une hausse de 0,3 % en juillet, soit une hausse inférieure à celle d'avril, de mai et de juin, mais il s'agit d'une hausse de 5,9 % en glissement annuel, ce qui reste un niveau inconfortable. Heureusement, le prix moyen hebdomadaire de l'essence a baissé d'environ 25 % par rapport aux sommets historiques, ce qui représente au moins un soulagement important pour les consommateurs. Cependant, la courbe des contrats à terme prévoit actuellement des hausses supplémentaires lors des réunions du FOMC de septembre, de novembre et de décembre, ce qui implique un taux des fonds de la Réserve fédérale d'environ 3,75 % d'ici décembre. La probabilité d'un assouplissement de la politique monétaire en 2023, qui suggérait autrefois des réductions de près de 50 points de base, a maintenant été presque entièrement éliminée.

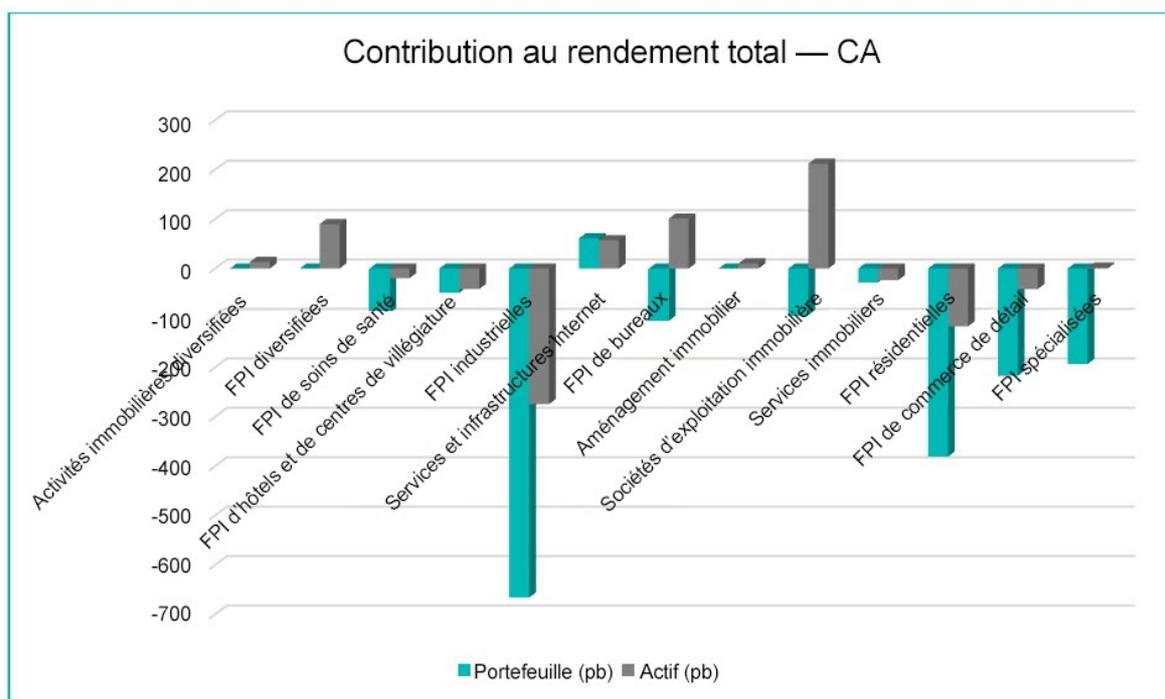
Malgré la crainte d'une récession imminente, les données économiques sont restées remarquablement résilientes. Pour le premier trimestre de 2022, le taux de croissance réel du BPA était de 4,4 % selon S&P Global, et pour le deuxième trimestre, le taux de croissance mixte du BPA (plus de 99 % des sociétés du S&P 500 ayant publié leurs résultats réels) était de 6,3 % selon FactSet. Il est encourageant de constater que les estimations de bénéfices sont restées stables, soit autour de 230 \$ pour 2022 et de 245 \$ pour 2023, mais il est vrai que la saison des conférences de septembre représente une occasion de revoir les attentes. Il est toutefois important de noter que le marché du travail reste solide, le rapport sur les emplois non agricoles du mois d'août ayant indiqué la création de 315 000 nouveaux emplois, selon le Bureau américain des statistiques du travail. Certains détails du rapport soutenaient l'idée que l'inflation avait atteint son sommet, car même si le taux de chômage a augmenté pour passer de 3,5 % à 3,7 %, le taux de participation au marché du travail s'est amélioré de 0,3 % au cours du mois (un plus grand ralentissement sur le marché du travail devrait réduire le risque d'une spirale salaires-prix et d'une réaction encore plus agressive de la part de la Réserve fédérale). La meilleure façon de décrire les marchés boursiers est peut-être de dire qu'ils oscillent en tentant de trouver l'équilibre entre les données actuelles acceptables, mais rétrospectives et la menace d'une faiblesse potentielle à l'avenir, en essayant d'évaluer les scénarios d'atterrissage en douceur par rapport aux scénarios de récession.

Compte tenu de l'ampleur du bruit, nous nous attendons donc soit que le cycle de révision des bénéfices négatifs atteigne son point le plus bas ou qu'une pause de la Réserve fédérale signale l'inflexion éventuelle vers un retour de la croissance économique. Conformément à nos mandats, nous concentrons nos efforts sur les sociétés à flux de trésorerie disponibles positifs, de haute qualité et 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, le sous-secteur des services Internet et infrastructures (+61 pb) est le seul principal contributeur du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI industrielles (-666 pb), des FPI résidentielles (-381 pb) et des FPI de commerce de détail (-217 pb) ont été les plus à la traîne.

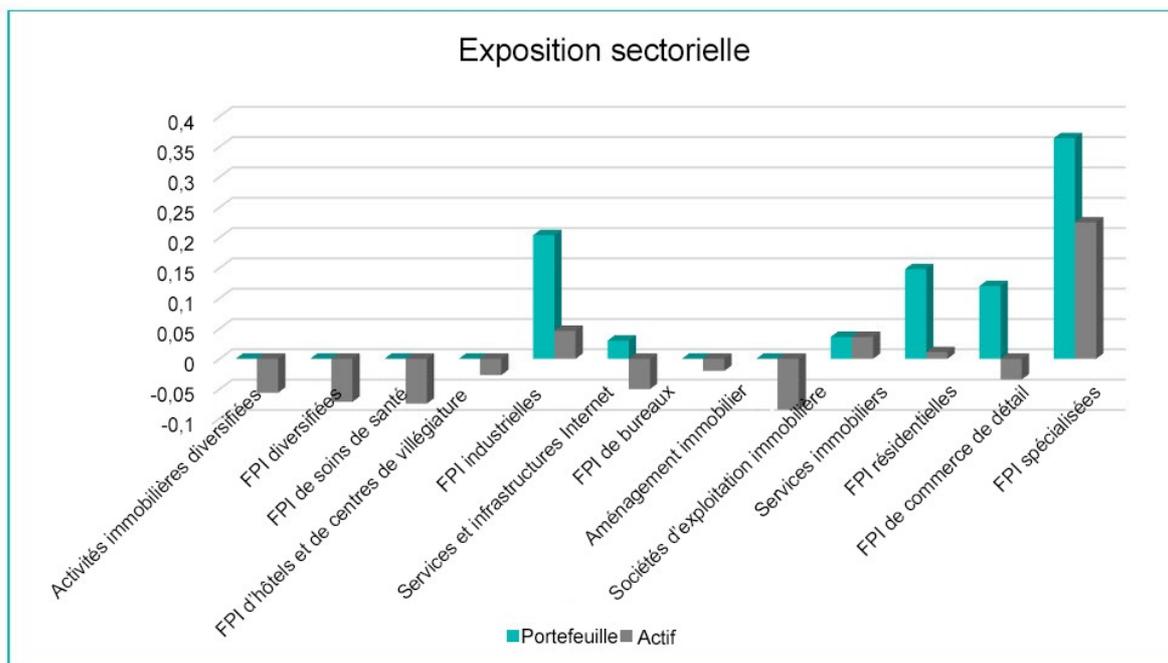
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des sociétés

d'exploitation immobilière (+212 pb), des FPI de bureaux (+101 pb) et des FPI diversifiées (+72 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI industrielles (-272 pb), des FPI résidentielles (-115 pb) et des FPI de commerce de détail (-42 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée dans les sous-secteurs des FPI spécialisées, des FPI industrielles et des Services immobiliers, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI de soins de santé et des FPI diversifiées. Bien que l'économie américaine ait enregistré deux trimestres consécutifs de croissance négative du PIB (ce qui répond à la définition technique d'une récession), les bénéfices des entreprises et le marché du travail sont restés résilients. Toutefois, la Réserve fédérale américaine s'étant clairement engagée à reprendre le contrôle de l'inflation (même au détriment à court terme de la croissance du PIB et des travailleurs qui en souffriront), nous nous sommes concentrés sur les FPI de haute qualité présentant le plus grand potentiel de croissance des revenus et des flux de trésorerie lié à l'exploitation. Nous avons été en mesure de trouver plusieurs occasions de placement attrayantes dans les sous-secteurs des FPI spécialisées et des FPI industrielles, et nous surveillons attentivement l'un des événements suivants : l'atteinte du point le plus bas du cycle de révision négative des bénéfices ou une pause de la Réserve fédérale, ce qui signifierait que les marchés boursiers mondiaux pourraient à nouveau connaître une hausse durable.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 31 août 2022, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux placements représentant environ 36,5 % 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 13,3 % (la hausse médiane était de 3,8 %). 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 août 31, 2022; 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 août 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 COURTIERIS : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540