

### Sommaire

- Au 31 août, le Fonds immobilier mondial Ninepoint affichait un rendement depuis le début de l'année de 0,63 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui affichait un rendement annuel de 1,99 %.
- En août, le Fonds a généré un rendement mensuel négatif de -1,05 %, pendant que celui de l'indice était de -0,36 %.
- Malgré une bonne dernière semaine, le mois d'août a été légèrement décevant pour les investisseurs.
- Le principal élément responsable de la faiblesse des actions a été la forte hausse des taux d'intérêt, qui sont passés de 4,00 % à 4,34 % (leur plus haut niveau depuis dix ans), ce qui est lié de manière générale à la compression du ratio cours/bénéfice, sous l'influence de facteurs tels que le changement de politique monétaire de la Banque du Japon, la dégradation de la dette souveraine américaine et les craintes croissantes en matière d'inflation.
- La saison des résultats du deuxième trimestre de 2023 pour les entreprises du S&P 500 s'est déroulée mieux que prévu, avec une baisse des bénéfices de 4,1 % en glissement annuel, ce qui pourrait marquer le creux des bénéfices pour le cycle.
- Le Fonds se concentrait sur 28 positions. Au cours de l'exercice précédent, 16 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 10,4 % (la hausse médiane était de 1,8 %).

### Nos spécialistes en investissement



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

### Mise à jour mensuelle

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 août, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 0,63 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de 1,99 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -1,05 %, pendant que celui de l'indice était de -0,36 %.

### Fonds immobilier mondial Ninepoint – Rendements composés<sup>1</sup> au 31 août 2023 (série F NPP132) | Création : 5 août 2015

	1M	CA	3M	6M	1A	3A	5A	Création
Fonds	-1,1 %	0,6 %	0,0 %	-6,0 %	-5,4 %	0,9 %	3,1 %	6,0 %

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

Malgré une bonne dernière semaine, le mois d'août a été légèrement décevant pour les investisseurs. Bien que le S&P 500 ait reculé de 1,8 %, la baisse entre le pic et le creux au cours du mois a été d'environ 5,5 %, ce qui n'est rien d'autre qu'une correction type compte tenu de la hausse des actions du secteur des technologies depuis le début de l'année. Au cours du mois, le secteur de l'énergie a été le plus performant, mais la faiblesse des secteurs de la consommation discrétionnaire, des services publics et de la finance a entraîné l'indice à la baisse. Le principal élément responsable de la faiblesse des actions a été la forte hausse des taux d'intérêt, qui sont passés de 4,00 % à 4,34 % (leur plus haut niveau depuis dix ans), ce qui est lié de manière générale à la compression du ratio cours/bénéfice.

Mais pourquoi les taux ont-ils évolué aussi brusquement? À la toute fin du mois de juillet, l'annonce par la Banque du Japon d'une réorientation de sa politique monétaire vers un contrôle moins strict de la courbe des rendements a probablement déclenché une tendance à la hausse dans le monde entier. L'abaissement par Fitch Ratings de la note de la dette souveraine américaine de AAA à AA (justifié par la déclaration : « L'abaissement de la note des États-Unis reflète la détérioration budgétaire attendue au cours des trois prochaines années, une charge de la dette publique élevée et croissante et l'érosion de la gouvernance par rapport aux pays notés AA et AAA au cours des deux dernières décennies, ce qui s'est manifesté par des blocages répétés de la limite de la dette et des résolutions de dernière minute ») n'était pas une bonne nouvelle. L'abaissement par Moody's de la note de crédit de dix banques américaines de petite et moyenne taille (et d'au moins six autres placées sous surveillance négative) n'a pas non plus aidé. Par ailleurs, les données mensuelles de l'IPC pour juillet (publiées le 10 août) sont restées inchangées par rapport à juin, à 0,2 %, mais ont augmenté à 3,2 % sur une base annualisée en juillet, soit un peu plus que les 3,0 % enregistrés en juin. Les intervenants de la Fed ont continué à parler fermement de l'inflation et le discours prononcé par le président Powell lors du symposium économique de Jackson Hole était presque une copie conforme de son dernier point de presse devant le Federal Open Market Committee (FOMC). Beaucoup de bruit, mais heureusement rien qui ne laisse présager l'imminence d'une récession profonde, caractérisée par la chute des bénéfices des entreprises et la montée en flèche du chômage.

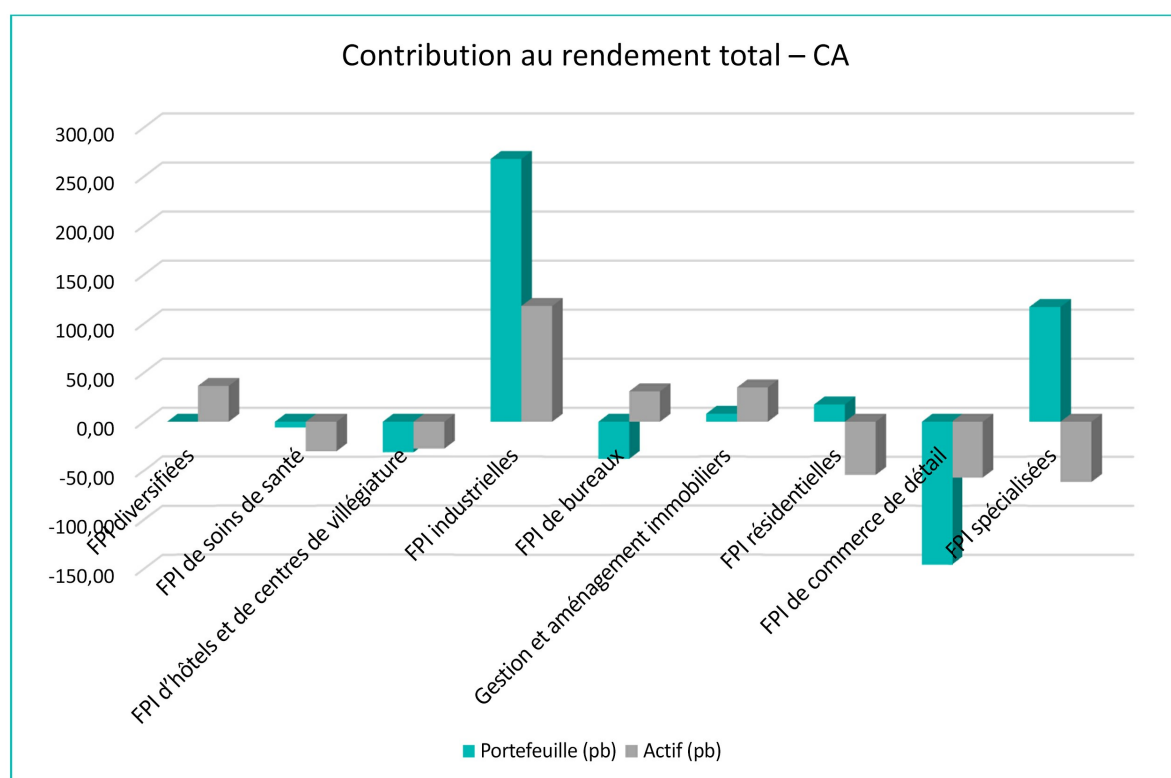
En fait, la saison des bénéfices du deuxième trimestre de 2023 est essentiellement terminée (plus de 99 % des entreprises du S&P ayant publié leurs résultats) et a été bien meilleure que ce que l'on craignait à l'origine. Les prévisions initiales tablaient sur une baisse comprise entre 8 et 9 %, mais 79 % des entreprises du S&P 500 ont créé la surprise en déclarant un bénéfice par action positif, et 64 % d'entre elles ont également créé la surprise en déclarant des revenus positifs (selon FactSet). Pour le deuxième trimestre, la baisse des bénéfices combinés en glissement annuel pour le S&P 500 a été de 4,1 %, ce qui représente le troisième trimestre consécutif de croissance négative des bénéfices, mais probablement le point le plus bas du cycle. Si le deuxième trimestre s'avère être le creux des bénéfices (conformément aux estimations consensuelles actuelles), nous pourrions voir un groupe d'actions plus diversifié jouer le jeu du « rattrapage », même si les indices principaux évoluent de manière latérale ou dérivent à la baisse, à mesure que la croissance des bénéfices s'accélère à nouveau. Dans ce contexte, nous recherchons des entreprises qui ont été en mesure d'afficher une solide croissance de leurs bénéfices tout en se négociant à des valorisations acceptables. Les

sociétés de croissance des dividendes et les stratégies d'actifs réels semblent prêtes à bénéficier d'une rotation en dehors des gagnants du secteur de la technologie à multiples élevés de 2023.

Dans un environnement de modération de l'inflation, mais de ralentissement de la croissance jusqu'en 2023 et au début de 2024, 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. Si la hausse depuis le début de l'année devait s'étendre au-delà de tout ce qui touche au thème de placement de l'intelligence artificielle, une rotation vers des sociétés de haute qualité présentant une hausse de leurs dividendes se traduirait par 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 2 à 3 prochaines années.

Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI industrielles (+268 pb), spécialisées (+117 pb) et résidentielles (+18 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de commerce de détail (-146 pb), de bureaux (-38 pb) et d'hôtels et de centres de villégiature (-31 pb) ont été les plus à la traîne.

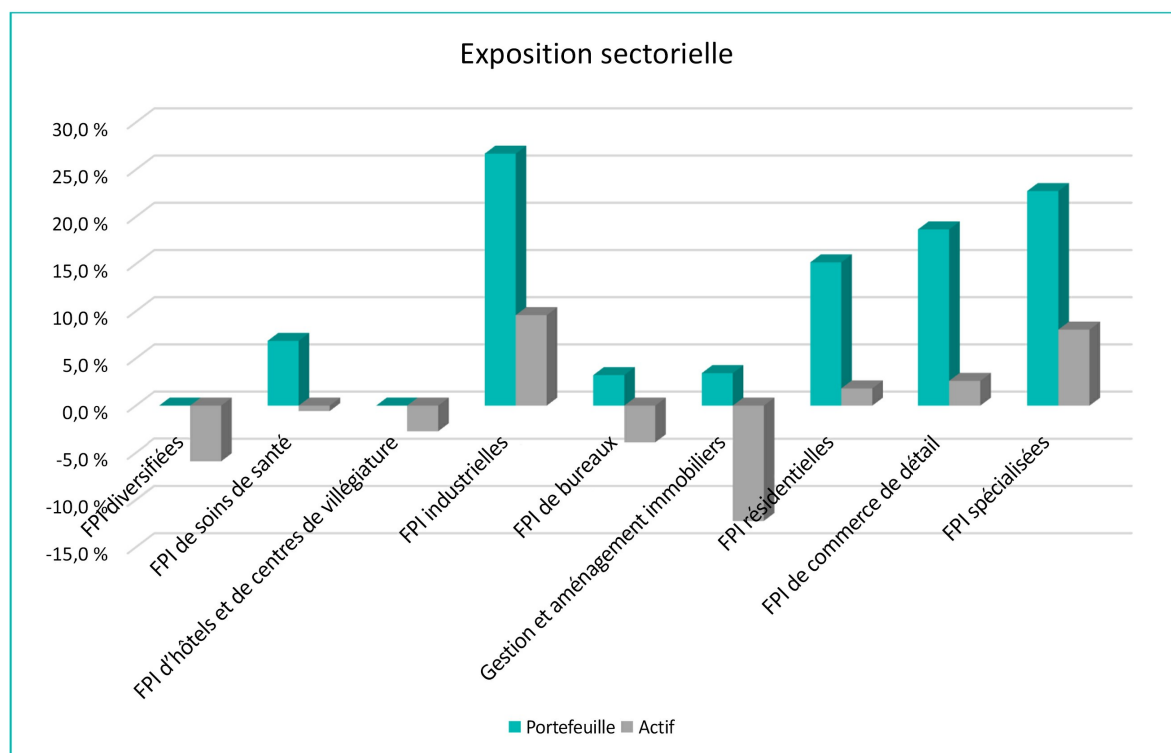
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI industrielles (+118 pb), des FPI diversifiées (+36 pb) et des FPI de la gestion et de l'aménagement immobiliers (+35 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI industrielles (-61 pb), des FPI spécialisées (-57 pb) et des FPI résidentielles (-54 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI industrielles, des FPI spécialisées et des FPI de commerce de détail, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux de la gestion et de l'aménagement immobiliers, des FPI diversifiées et des FPI de bureaux. Selon Refinitiv,

la probabilité d'une future hausse des taux d'intérêt est inférieure à 50 % pour chacune des trois réunions restantes du FOMC en 2023, ce qui signifie que les hausses de taux d'intérêt sont probablement terminées pour le cycle. Bien que nous soyons conscients des effets décalés de 525 points de base de resserrement monétaire depuis mars 2022 et du potentiel de faiblesse saisonnière en septembre-octobre, nous sommes satisfaits du positionnement de notre portefeuille aujourd'hui. Nous restons concentrés sur les FPI de haute qualité et financièrement solides 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 août 2023, le Fonds se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux placements représentant environ 40,5 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 16 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 10,4 % (la hausse médiane était de 1,8 %). 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

<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 août 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 août 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