

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de janvier 2023

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 janvier, le Fonds a généré un rendement total de 8,70 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de 7,50 %.

Nos spécialistes en
investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

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

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

Après une année 2022 morose, les marchés se sont redressés en janvier, les moins performants surpassant les autres grâce à une combinaison de l'effet janvier (les candidats aux pertes fiscales de l'année précédente rebondissent une fois que la pression de la vente s'atténue), de la couverture des positions à découvert et de la recherche de la performance (le FOMO alimentant la psychologie des investisseurs). Nous pouvons voir comment cela s'est passé en examinant les différents secteurs de l'indice S&P 500. En 2022, les secteurs les plus performants ont été l'énergie (+65 %), les services publics (+2 %) et les biens de consommation de base (-1 %), tandis que les moins performants ont été ceux des services de communication (-38 %), des biens de consommation cyclique (-36 %) et des technologies (-28 %). En janvier 2023, ces tendances se sont presque parfaitement inversées et les secteurs les plus performants sont ceux des biens de consommation cyclique (+15 %), des services de communication (+15 %) et des technologies (+9 %), tandis que les moins performants sont ceux des services publics (-2 %), des soins de santé (+2 %) et des biens de consommation de base (-1 %). L'année étant loin d'être terminée, les investisseurs doivent être particulièrement prudents et ne pas se laisser déstabiliser par un marché qui pourrait être volatile, mais dont la marge de fluctuation est limitée.

L'essentiel de ces mouvements sectoriels pourrait s'expliquer par des variations du ratio cours/bénéfice, le multiple du S&P 500 étant comprimé à partir d'environ 21 fois les estimations des 12 prochains mois au début de 2022, atteignant un creux de seulement 15 fois les estimations des 12 prochains mois en octobre avant de rebondir à 19 fois les estimations à la fin de janvier (selon Refinitiv). Il est important de noter que le cycle de révision négative des bénéfices semble se

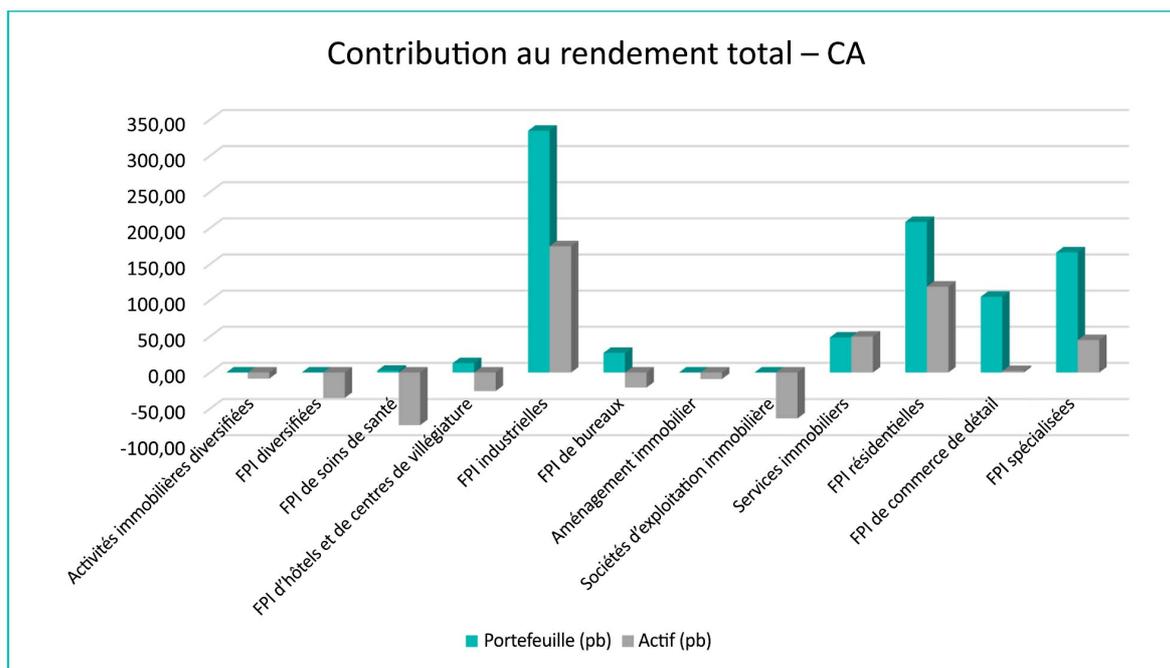
stabiliser. Bien que les estimations des bénéfices du S&P 500 pour 2023 soient passées de 255 à 225 dollars aujourd'hui, elles sont restées relativement stables depuis la mi-décembre environ. Les estimations actuelles des bénéfices impliquent cependant une croissance nulle des bénéfices en 2023, ce qui pourrait encore s'avérer optimiste lorsque les entreprises commenceront à publier leurs résultats financiers pour 2022 et ajusteront éventuellement leurs prévisions pour 2023.

Malgré les signes de ralentissement économique (la plupart des indices PMI mondiaux indiquent une contraction continue) et des marchés boursiers difficiles, nous avons encore des raisons d'être optimistes pour l'avenir. Nous nous rappelons constamment de garder plusieurs choses à l'esprit tandis que nous essayons de naviguer en 2023. Premièrement, les années consécutives de baisse sont très rares pour les marchés d'actions au sens large. Deuxièmement, des études universitaires ont montré qu'il n'y avait pratiquement aucune corrélation entre la croissance des bénéfices et les rendements des marchés d'actions. Troisièmement, l'inflation a atteint un pic de 9,1 % en juin et n'a cessé de diminuer depuis. Enfin, la Fed devrait suspendre son resserrement monétaire en 2023, avec peut-être deux autres hausses de 25 points de base chacune, pour atteindre un taux terminal des fonds de la Fed de 5,0 ou 5,25 %, peut-être dès mars ou mai. Bien que nous ne nous attendions pas à un pivot vers un assouplissement de la politique monétaire en 2023, nous pensons qu'une pause serait suffisamment favorable aux évaluations boursières.

Nous sommes d'avis que, 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.

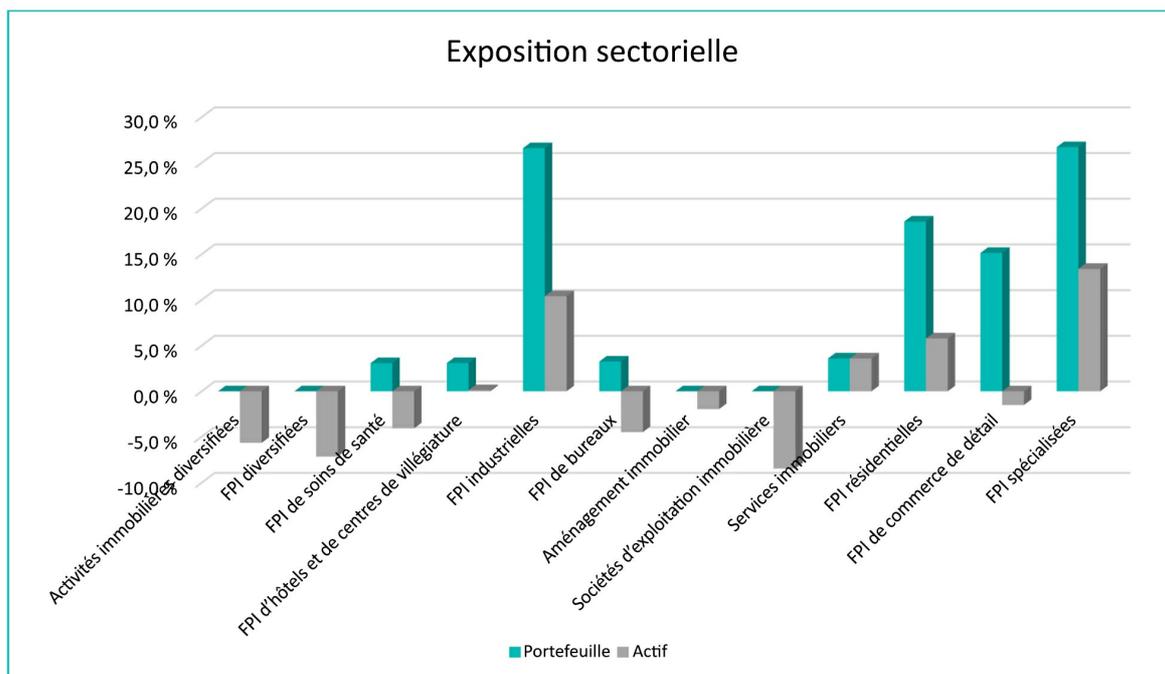
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI industrielles (+335 pb), résidentielles (+208 pb) et spécialisées (+166 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds; aucun sous-secteur n'a été à la traîne.

Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI industrielles (+175 pb) et résidentielles (+119 pb) et des services immobiliers (+50 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI de soins de santé (-73 pb), des sociétés d'exploitation immobilière (-63 pb) et des FPI diversifiées (-35 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI spécialisées, industrielles et résidentielles, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI diversifiées et des activités immobilières diversifiées. La Réserve fédérale américaine devant suspendre les hausses de taux d'intérêt en 2023, nous surveillons attentivement le cycle de révision négative des bénéficiaires, qui devrait atteindre son point le plus bas, ainsi que le pic du chômage, pour signaler le début d'un nouveau marché haussier des actions. Nous restons concentrés sur les FPI de haute qualité 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 janvier 2023, le Fonds se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements

représentant environ 37,9 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 7,3 % (la hausse médiane était de 2,0 %). 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 janvier 31, 2023; 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 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 janvier 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