

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de janvier 2024

Sommaire

- Au 31 janvier, le Fonds immobilier mondial Ninepoint affichait un rendement depuis le début de l'année de -1,30 %, contre -2,60 % de rendement total pour l'indice MSCI World IMI Core Real Estate.
- Les secteurs des communications et des technologies de l'information ont poursuivi leur tendance à la hausse jusqu'en 2024, tandis que ceux de l'immobilier et des services publics sont restés à la traîne en raison d'une légère augmentation des rendements des obligations du Trésor américain à 10 ans.
- La Réserve fédérale a maintenu ses taux d'intérêt entre 5,25 % et 5,50 % lors de la réunion du Federal Open Market Committee de janvier, conservant une position ferme pour prévenir une résurgence de l'inflation, sans qu'aucun changement significatif de l'orientation de la politique ne soit indiqué à court terme.
- Les prévisions concernant la première baisse de taux ont été reportées à mai ou juin 2024, avec l'anticipation d'une certaine volatilité du marché au cours du premier semestre de l'année, les investisseurs attendant des signes plus clairs d'assouplissement de la politique monétaire.
- Le Fonds est actuellement surpondéré dans les sous-secteurs des FPI spécialisées, industrielles et résidentielles, et sous-pondéré dans ceux de la gestion et de l'aménagement immobiliers ainsi que des FPI diversifiées et de bureaux.
- Le Fonds se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux placements représentant environ 43,3 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 14,7 % (la hausse médiane était de 3,3 %).

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 janvier, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -1,30 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de -2,60 %.

Fonds immobilier mondial Ninepoint – Rendements composés¹ au 31 janvier 2024

(série F NPP132) | Date de création : 5 août 2015

	1M	CA	3M	6M	1A	3A	5A	Création
Fonds	-1,3 %	-1,3 %	12,0 %	0,4 %	-6,1 %	2,6 %	3,8 %	5,9 %

Indice MSCI World

IMI Core Real	-2,6 %	-2,6 %	12,3 %	2,7 %	-2,3 %	1,8 %	0,8 %	2,7 %
Estate NR (\$ CA)								

L'année 2024 a commencé comme l'année 2023 s'est terminée, les valeurs des secteurs des communications et des technologies de l'information continuant à se redresser. Toutefois, après avoir atteint un sommet en octobre dernier et chuté jusqu'à la fin de l'année, le rendement des obligations du Trésor américain à 10 ans a repris une partie de son mouvement récent à la baisse le mois dernier. Les taux ayant légèrement augmenté en janvier, les titres sensibles aux taux dans les secteurs de l'immobilier et des services publics ont sous-performé. À plus long terme, nous ne sommes pas trop préoccupés par cette baisse des taux, car nous pensons que ceux qui attendaient des réductions de taux immédiates se sont simplement emballés à la fin de l'année dernière. Au lieu de se focaliser sur le court terme, les investisseurs devraient prendre du recul et se concentrer sur la situation dans son ensemble : l'inflation diminue, la croissance reste solide, le marché de l'emploi demeure fort, la récession des bénéfices est terminée et les baisses de taux commenceront en 2024.

Lors de la réunion du Federal Open Market Committee de janvier, la Fed a, sans surprise, maintenu ses taux dans une fourchette de 5,25 % à 5,50 %. Comme nous l'avions indiqué précédemment, nous étions raisonnablement convaincus que la dernière hausse des taux d'intérêt du cycle aurait lieu lors de la réunion de juillet, mais nous savions que les responsables de la Fed continueraient à tenir un discours ferme pour empêcher la résurgence de l'inflation. Lors de la conférence de presse de M. Powell, le 31 janvier, le président s'en est tenu à ce scénario, déclarant : « Si l'on considère le contexte actuel, nous allons dépendre des données. Nous étudierons la question réunion par réunion. Compte tenu de la réunion d'aujourd'hui, je dirais qu'il est peu probable que le comité atteigne un niveau de confiance suffisant [pour réduire les taux] d'ici la réunion de mars, pour identifier mars comme le moment de le faire. Mais cela reste à voir. » Nous ne voyons rien dans cette déclaration qui modifie notre opinion selon laquelle la Fed a décidé d'adopter un point de vue plus équilibré dans la poursuite de son double mandat, c'est-à-dire assurer le plein emploi et la stabilité des prix.

Certes, les chances d'une baisse en mars sont plus faibles aujourd'hui (mais pas nulles) et les scénarios les plus probables suggèrent une première baisse des taux en mai ou juin 2024. Près de deux ans après la première hausse des taux d'intérêt, nous acceptons la nécessité d'attendre patiemment deux ou trois mois de plus avant de voir apparaître un assouplissement de la politique monétaire. Mais comme aucun moment précis n'est connu et que l'environnement économique futur reste incertain, il serait raisonnable de s'attendre à une certaine volatilité au cours du premier semestre 2024. En outre, le S&P 500 dépassant actuellement les 4 900 (soit près de 20 fois les bénéfices prévisionnels de 2024 selon FactSet), on a l'impression que les investisseurs ont anticipé de manière optimiste certains rendements futurs. Par conséquent, après une année de stagnation de la croissance des bénéfices en 2023, un retour à la croissance des bénéfices en 2024 (actuellement juste au-dessous de 10 %, toujours selon FactSet) sera nécessaire pour que le marché continue d'évoluer à la hausse de manière significative pendant le reste de l'année.

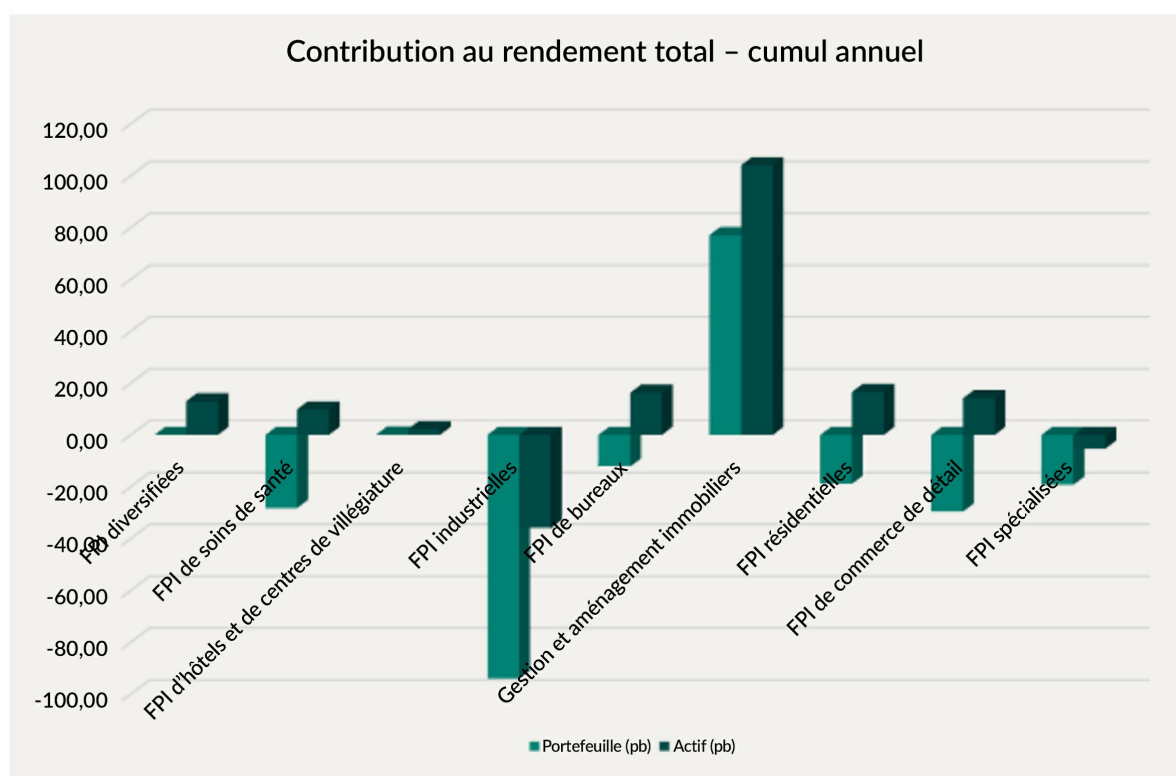
Néanmoins, si la croissance répond aux attentes et que les titres technologiques à très grande capitalisation évoluent de manière latérale ou même affichent un rendement inférieur en 2024 à partir de maintenant (ce qui est tout à fait possible étant donné les attentes et les multiples élevés déjà appliqués à ces actions), nos mandats axés sur les dividendes devraient bien se comporter, tant

sur une base absolue que relative. Comme toujours, nous recherchons continuellement des sociétés qui devraient afficher des revenus solides, des bénéfices et une croissance des dividendes, tout en continuant à se négocier à des évaluations acceptables aujourd'hui.

Pour le Fonds immobilier mondial Ninepoint, nous concentrons nos efforts de recherche sur les sociétés de grande qualité dont les dividendes augmentent ainsi que sur les placements en actifs réels, compte tenu de notre évaluation positive des perspectives de risque/rendement au cours des prochaines années. Après de nombreuses années de rendement supérieur du secteur des technologies de l'information à forte croissance et à forte évaluation, si les taux d'intérêt baissent et que la croissance des bénéfices et des flux de trésorerie devient plus répandue, nous nous attendrions à une rotation des grands gagnants de 2023 vers des actions et des FPI sous-évaluées plus conformes à nos mandats axés sur les dividendes en 2024.

Sur une base absolue, les secteurs de la gestion et de l'aménagement immobiliers (+77 pb) et des FPI des hôtels et centres de villégiature (+1 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI industrielles (-94 pb), des FPI de commerce de détail (-30 pb) et des FPI de soins de santé (-28 pb) ont été les plus à la traîne.

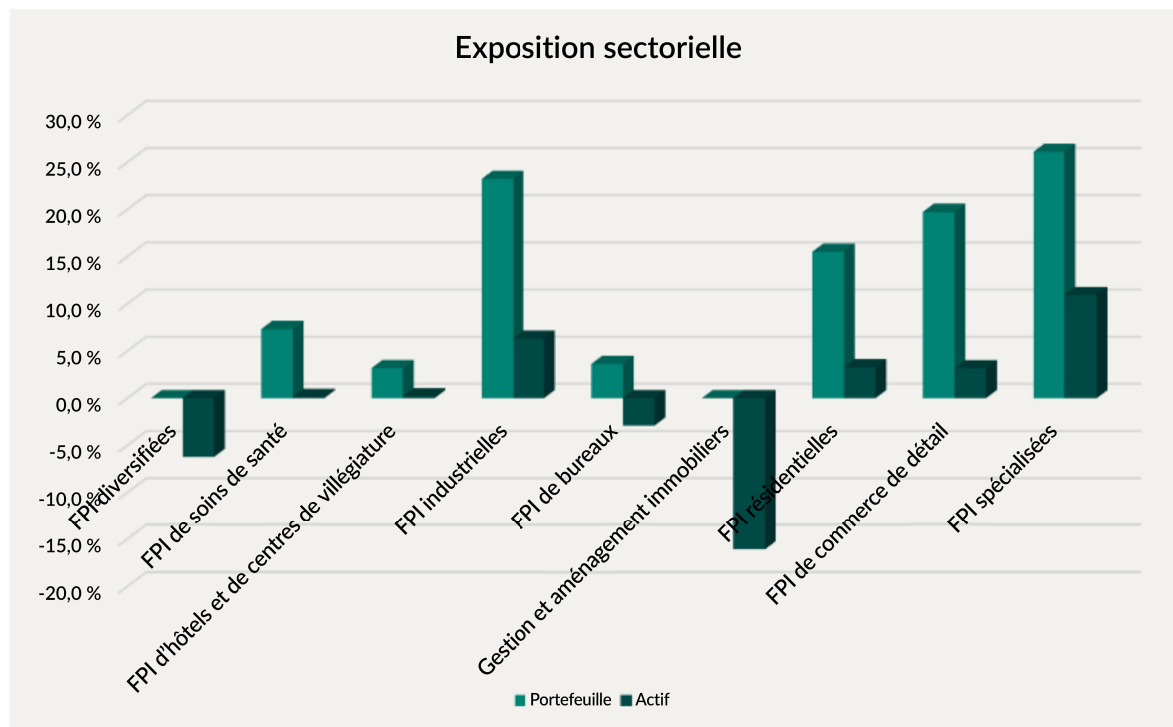
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des secteurs de la gestion et de l'aménagement immobiliers (+104 pb), des FPI résidentielles (+16 pb) et des FPI de bureaux (+16 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des secteurs des FPI industrielles (-36 pb) et des FPI spécialisées (-5 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 de la gestion et de l'aménagement immobiliers ainsi que des FPI diversifiées et de bureaux. Le débat s'orientant vers la

date de la première baisse des taux d'intérêt du cycle, nous espérons assister à une meilleure performance relative des actifs immobiliers versant des dividendes en 2024. En attendant, nous restons concentrés sur les sociétés de grande qualité qui versent des dividendes et 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 2024, le Fonds se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux placements représentant environ 43,3 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 14,7 % (la hausse médiane était de 3,3 %). 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, 2024; 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 janvier 31, 2024 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