

# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de juin 2022

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 juin, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -22,22 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de -19,38 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -6,73 %, pendant que celui de l'indice était de -6,99 %.

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Avec le S&P 500 clôturant à 3 785 le 30 juin, la meilleure jauge des actions aux États-Unis est désormais officiellement dans un marché baissier. En baisse de 20,6 % depuis le début de l'année et se négociant à 16,3 fois les estimations consensuelles pour 2022 et à 15,2 fois celles pour 2023 (selon Refinitiv), la crainte d'une récession imminente a saisi les investisseurs. D'une manière générale, le premier semestre de 2022 a été le pire début d'année depuis 1970 et la douleur a été encore plus forte dans les sous-secteurs non rentables mais à forte croissance du marché. Toutefois, avec une baisse moyenne d'environ 32 % en cas de récession (et une baisse médiane d'environ 27 % en cas de récession, un meilleur calcul puisqu'il lisse l'impact de la crise financière mondiale de 2008-2009), une grande partie des dégâts a déjà été faite.

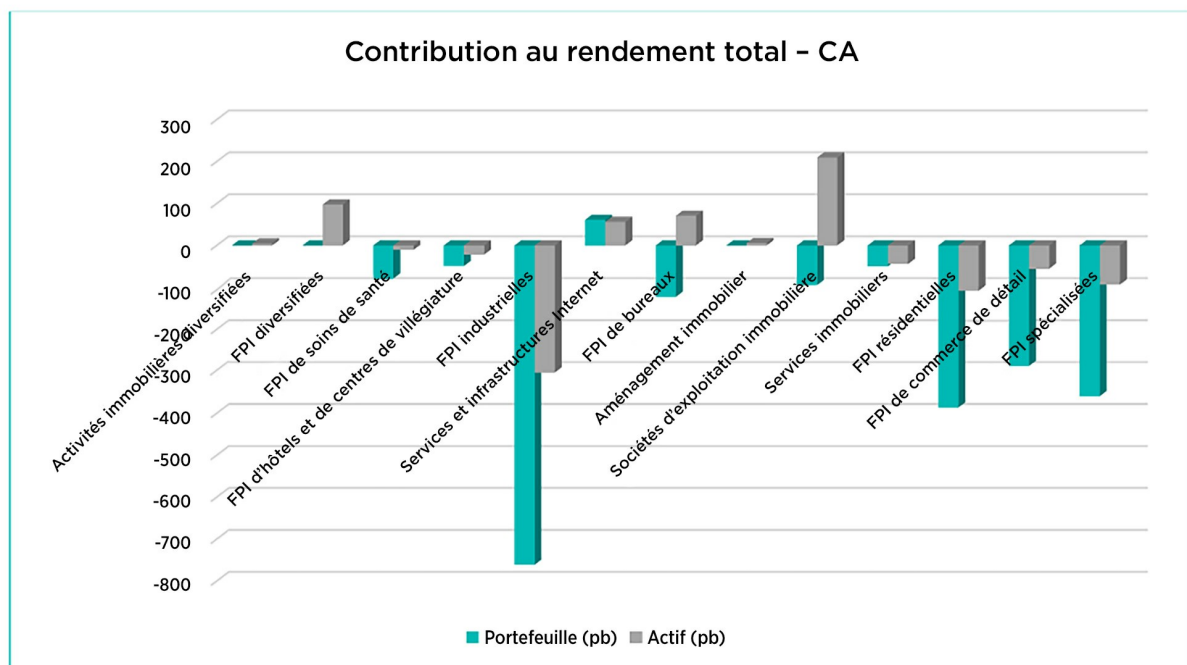
Comme cela a été le cas toute l'année, les investisseurs ont été fixés sur l'inflation et la trajectoire des futures hausses de taux d'intérêt qui en découle. Le plus récent rapport sur l'IPC (pour le mois de mai, mais publié le 10 juin) a été particulièrement gênant pour les marchés des actions, car il a essentiellement réduit à néant l'argument de l'inflation transitoire. Le rapport indique une augmentation de 8,6 % au cours des 12 derniers mois et de 6,0 % au cours des 12 derniers mois hors alimentation et énergie, soit une légère augmentation par rapport au chiffre principal de 8,3 % du mois d'avril et une légère diminution par rapport au chiffre principal de 6,2 % du mois d'avril. Toutefois, les détails du rapport indiquent que certaines catégories jugées transitoires (telles que l'essence, les voitures et camions d'occasion et les vêtements) qui avaient connu des baisses de prix au cours du dernier mois ou des deux derniers mois ont soudainement accéléré à la hausse.

Les données inquiétantes ont forcé une intervention rapide; ainsi, après la hausse de 50 points de base des taux d'intérêt de la Réserve fédérale le 4 mai dans une fourchette de 0,75 à 1,00 %, le FOMC a augmenté de 75 points de base le 15 juin dans une nouvelle fourchette de 1,50 à 1,75 %. Le communiqué officiel, le résumé des projections économiques, la conférence de presse de Powell et divers discours ultérieurs ont laissé entendre qu'il fallait s'attendre à une nouvelle hausse des taux d'intérêt de 50 ou 75 points de base le 27 juillet. Au-delà de juillet, la courbe des contrats à terme prévoit actuellement des hausses supplémentaires lors des réunions du FOMC de septembre, novembre et décembre, ce qui implique un taux des fonds de la Réserve fédérale d'environ 3,25 à 3,50 % en décembre. Compte tenu du sentiment négatif lié à la hausse des anticipations d'inflation, les investisseurs devront voir des preuves claires de la modération de l'inflation avant de tempérer leurs attentes en matière de hausse des taux.

Bien que la plus grande partie de la baisse du marché depuis le début de l'année puisse être attribuée à la compression des multiples due à la hausse des taux d'intérêt, les investisseurs ont, à juste titre, commencé à remettre en question les prévisions de bénéfices dans un environnement économique qui se détériore (les indices PMI mondiaux sont en baisse constante vers 50,0). Bien que les estimations du consensus soient restées raisonnablement stables autour de 230 dollars pour 2022 et 250 dollars pour 2023, la menace d'un ralentissement de la croissance et d'une compression des marges constitue un risque important pour l'avenir. Théoriquement, si la saison des résultats du deuxième trimestre est difficile et que les prévisions pour le deuxième semestre de 2022 et l'ensemble de l'année 2023 sont nettement inférieures, nous pourrions assister à un cycle de révision négative des résultats, ce qui représenterait probablement la phase finale du repli du marché des actions. Nous pourrions alors enfin commencer à regarder au-delà du creux de la vague, vers une politique monétaire potentiellement plus souple et une réaccélération des bénéfices à l'avenir. Conformément à nos mandats, nous concentrons nos efforts sur les sociétés à flux de trésorerie disponibles positifs de haute qualité et de croissance des dividendes, ainsi que sur les actifs réels, compte tenu de notre évaluation positive des perspectives de risque et de rendement au cours des deux à trois prochaines années.

Sur une base absolue, le sous-secteur des services et infrastructures Internet (+61 pb) a été l'unique contributeur du Fonds depuis le début de l'année, alors que ceux des FPI industrielles (-761 pb), résidentielles (-386 pb) et spécialisées (-360 pb) ont été les plus à la traîne.

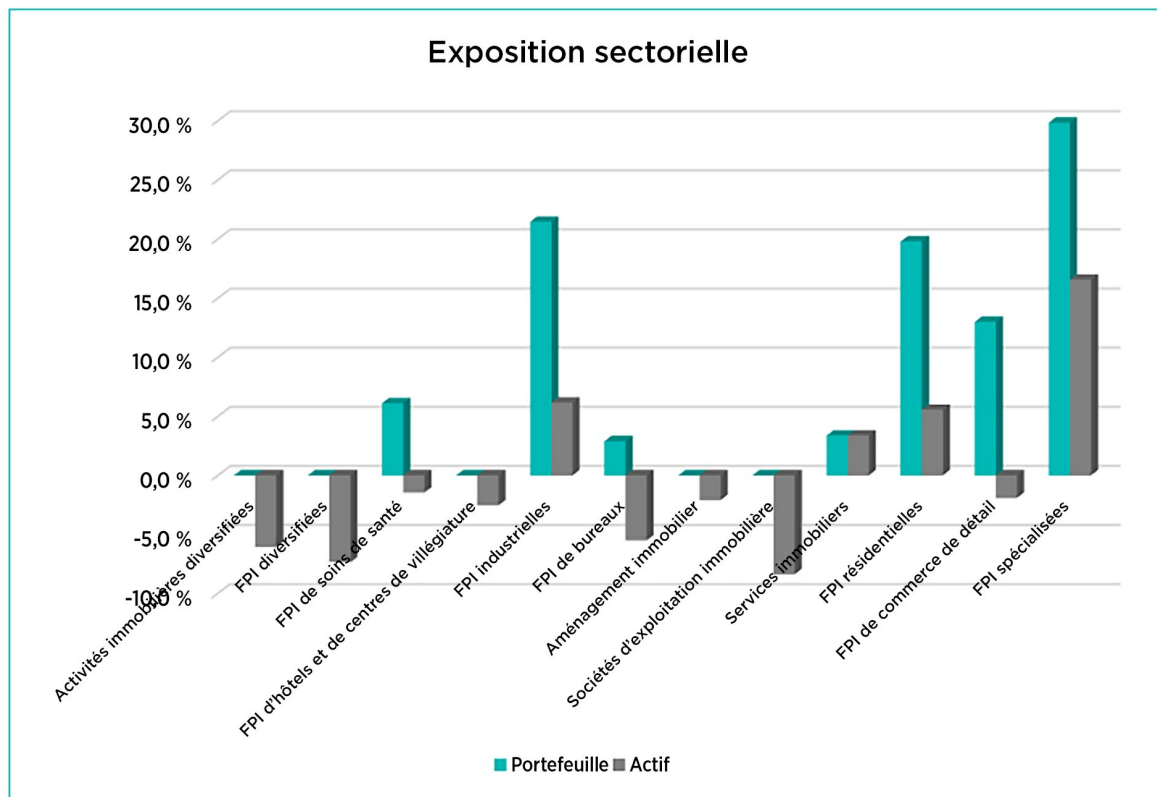
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des sociétés d'exploitation immobilière (+210 pb) et des FPI diversifiées (+98 pb) et de bureaux (+71 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives de ceux des FPI industrielles (-303 pb), résidentielles (-108 pb) et spécialisées (-94 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. Bien que les FPI industrielles aient connu un recul significatif, nous restons positifs quant aux perspectives des actifs d'entreposage, de distribution et de logistique. Nous avons également concentré nos efforts sur

d'autres sous-secteurs présentant le plus grand potentiel d'expansion des marges et nous avons effectué le travail fondamental sur diverses occasions potentielles dans les sous-secteurs des FPI spécialisées et de soins de santé.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 30 juin 2022, le Fonds se concentrait sur 29 positions, les 10 principaux placements représentant environ 38,0 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 29 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 11,0 % (la hausse médiane était de 3,4 %). 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

FONDS IMMOBILIER MONDIAL NINEPOINT — RENDEMENTS COMPOSÉS<sup>1</sup> AU 30 JUIN 2022 (SÉRIE F NPP132) | DATE DE CRÉATION : 5 AOÛT 2015

|  | 1<br>MOIS | CA         | 3<br>MOIS  | 6<br>MOIS  | 1<br>AN   | 3<br>ANS  | 5<br>ANS | CRÉATION |
|--|-----------|------------|------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|
| Fonds  | -6,7<br>% | -22,2<br>% | -14,7<br>% | -6,5<br>%  | 5,2<br>%  | 5,2<br>%  | 6,0<br>% | 7,2 %    |
| Indice MSCI World IMI Core Real Estate<br>NR (\$ CA) | -7,0<br>% | -19,4<br>% | -15,1<br>% | -19,4<br>% | -9,9<br>% | -1,0<br>% | 2,0<br>% | 2,7 %    |

<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 juin 30, 2022; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015.

<sup>2</sup> 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 juin 30, 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 COURTIERS : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540