



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mars 2023

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mars, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 4,45 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a affiché un rendement total de 0,61 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -2,44 %, pendant que celui de l'indice était de -3,82 %.

Nos spécialistes en  
investissement



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

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

	1M	CA	3M	6M	1A	3A	5A	Création
Fonds	-2,4 %	4,4 %	4,4 %	6,3 %	-12,2 %	6,3 %	5,1 %	6,8 %
Indice MSCI World IMI Core Real Estate NR (\$ CA)	-3,8 %	0,6 %	0,6 %	-15,4 %	4,6 %	1,9 %	5,9 %	2,4 %

Il aura fallu 475 points de base de hausses entre mars 2022 et mars 2023 (l'un des cycles de resserrement les plus rapides de ces quarante dernières années) pour que la Fed finisse par briser quelque chose dans le système financier. L'effondrement de la Silicon Valley Bank, la deuxième plus grande faillite bancaire de l'histoire des États-Unis, a été bien documenté. C'est avant tout une ruée bancaire classique, déclenchée par une perte de confiance et accélérée par la facilité des transferts électroniques de fonds. La situation a mis en évidence l'incapacité de la direction à se protéger contre un décalage de durée de l'actif et du passif dans un contexte de hausse rapide des taux d'intérêt. Il convient de noter que cette situation est très différente de celle qui s'est produite pendant la crise du crédit de 2008-2009 (lorsque la qualité des actifs financiers à fort effet de levier a été remise en question), et nous ne prévoyons donc pas de contagion généralisée ou de risque systémique. Mais avec plus de quatre mille banques régionales aux États-Unis (selon la FDIC), nous nous inquiétons des répercussions d'une réglementation plus stricte et de normes de prêt plus sévères sur la croissance économique future.

Alors que nous nous apprêtons à entamer la saison des résultats du premier trimestre 2023, FactSet Research a fourni des informations intéressantes sur la cadence de l'année à venir. Au premier trimestre 2023, les bénéfices devraient diminuer de 6,8 %, ce qui représente la plus forte baisse depuis le deuxième trimestre 2020 (au plus fort des confinements liés à la Covid-19) et le deuxième trimestre consécutif de croissance négative des bénéfices. Les bénéfices devraient ensuite diminuer

de 4,6 % au deuxième trimestre 2023, avant de rebondir de 2,1 % au troisième trimestre 2023 et de 9,0 % au quatrième trimestre 2023. Étant donné que la croissance des revenus devrait être stable ou légèrement positive lors de chaque trimestre de 2023, les pressions sur les marges (imputables à la hausse du coût des matières premières, aux inefficacités de la chaîne d'approvisionnement, à l'augmentation des coûts de la main-d'œuvre et à d'autres facteurs) devraient persister au cours du premier semestre 2023. Sur une base annuelle, les estimations du S&P 500 semblent se stabiliser autour de 220 \$ pour 2023 et autour de 235 \$ pour 2024, ce qui suppose que l'année en cours marquera probablement le creux du cycle.

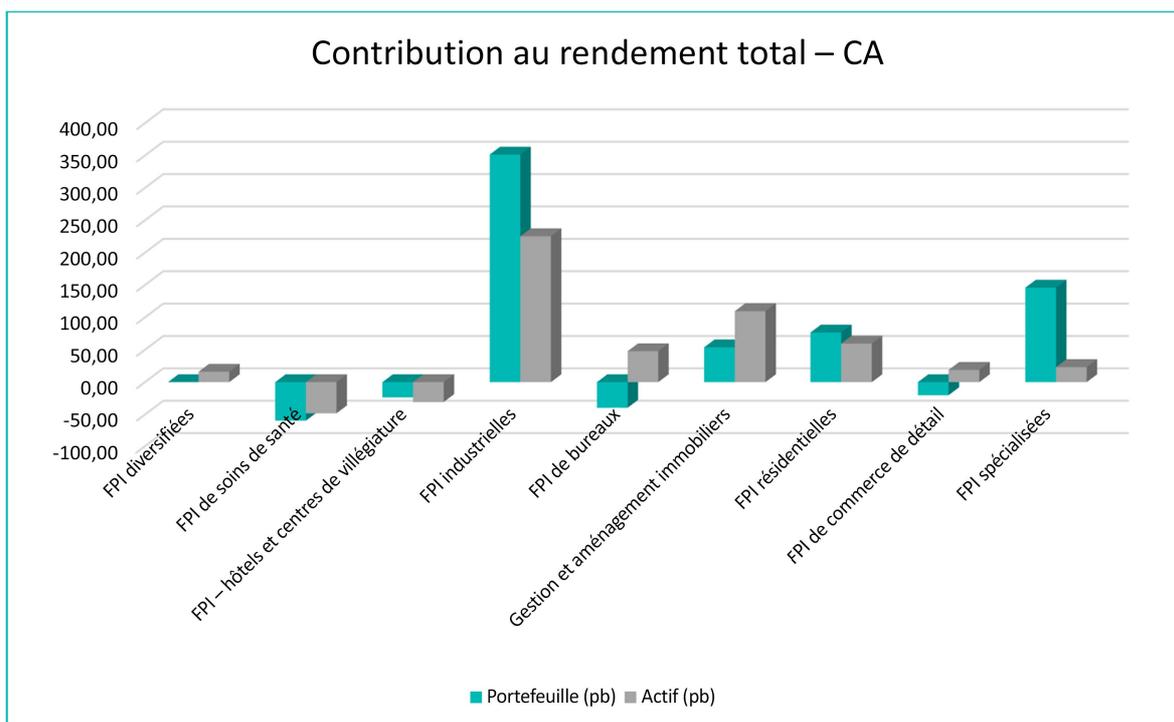
Bien entendu, les investisseurs doivent toujours faire face au resserrement de la politique monétaire et des conditions financières (certains estiment que l'incidence de la crise bancaire équivaut à une augmentation des taux de 100 points de base). Heureusement, l'inflation semble avoir atteint un pic en juin 2022, à 9,1 %, et a régulièrement diminué, tombant à 6,0 % en février (données publiées le 20 mars). Mais le marché du travail est resté tendu, le nombre total d'emplois non agricoles ayant augmenté de 236 000 en mars, tandis que le taux de chômage s'est maintenu à 3,5 % (bien que, d'après l'enquête JOLTS, les emplois à pourvoir soient tombés sous la barre des 10 millions en février). Les principales données à surveiller avant la prochaine réunion du FOMC du 3 mai sont l'IPC, l'IPP et les ventes au détail. Ces prochaines publications détermineront probablement si la Fed décide d'augmenter à nouveau ses taux ou de se mettre en pause pour le cycle.

Actuellement, les cotes du marché oscillent entre les scénarios de hausse et de non-hausse, ce qui laisse penser que la décision est extrêmement proche. Compte tenu des signes de tension dans le système financier, nous doutons personnellement que la Fed aille beaucoup plus loin et, bien que nous ne nous attendions pas à un assouplissement de la politique monétaire en 2023, nous pensons qu'une pause serait favorable aux actions. Nous continuons cependant de penser que les investisseurs doivent être prudents et ne pas se laisser déstabiliser par un marché qui pourrait être volatil, mais dont la marge de fluctuation est limitée, jusqu'à la fin de l'année 2023.

De notre point de vue, 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.

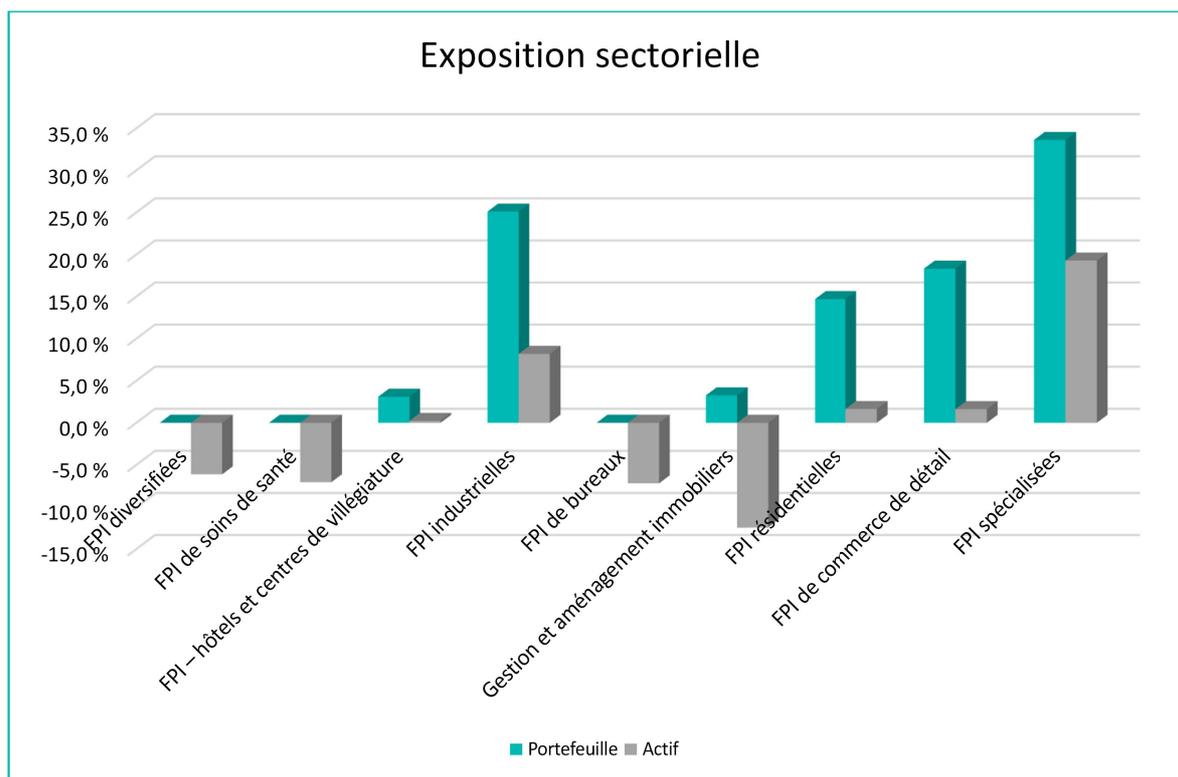
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI industrielles (+351 pb), des FPI spécialisées (+146 pb) et des FPI résidentielles (+77 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de soins de santé (-60 pb), des FPI de bureaux (-40 pb) et des FPI – hôtels et centres de villégiature (-24 pb) ont été les plus à la traîne.

Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI industrielles (+225 pb), de la gestion et de l'aménagement immobiliers (+110 pb) et des FPI résidentielles (+60 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI de soins de santé (-48 pb) et des FPI – hôtels et centres de villégiature (-31 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI spécialisées, des FPI industrielles et des FPI résidentielles, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux de la gestion et de l'aménagement immobiliers, des FPI de bureaux et des FPI de soins de santé. Alors que la Réserve fédérale américaine devrait suspendre ses hausses de taux d'intérêt en 2023, nous observons attentivement le ralentissement peut-être le plus attendu de l'histoire avant le début du prochain marché haussier. Nous restons concentrés sur les FPI de haute qualité, solides financièrement, 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 mars 2023, le Fonds se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 37,4 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 20 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 12,7 % (la hausse médiane était de 4,5 %). 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 mars 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 mars 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