

# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de novembre 2023

## Sommaire

- Au 30 novembre, le Fonds immobilier mondial Ninepoint affichait un rendement depuis le début de l'année de -2,0 %, contre 1,2 % de rendement total pour l'indice MSCI World IMI Core Real Estate.
- En novembre, le Fonds a généré un rendement total de 7,54 %, pendant que celui de l'indice a été de 8,12 %.
- Le rebond du marché en novembre a suivi la décision de la Fed de maintenir les taux, signalant probablement la fin de la phase de resserrement qui a culminé avec une hausse des rendements des obligations américaines à 10 ans.
- Des inquiétudes subsistent quant à la capacité de la Fed à réaliser un atterrissage en douceur après un resserrement substantiel de 525 points de base, malgré la résilience actuelle de l'économie.
- Les attentes du marché suggèrent environ cinq baisses de taux en 2024, ce qui suscite des débats sur la question de savoir si cela serait compatible avec un scénario d'atterrissage en douceur tel qu'anticipé par les marchés boursiers.
- 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 27 positions, les 10 principaux placements représentant environ 43,0 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 19 des 27 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 13,1 % (la hausse médiane était de 3,8 %).

## 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 30 novembre, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -1,98 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a affiché un rendement total de 1,21 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 7,54 %, pendant que celui de l'indice était de 8,12 %.

## Fonds immobilier mondial Ninepoint – Rendements composés<sup>1</sup> au 30 novembre 2023 (série F NPP132) | Date de création : 5 août 2015

	1M	CA	3M	6M	1A	3A	5A	Création
Fonds	-7,5 %	-2,0 %	-2,6 %	-2,6 %	-5,6 %	1,2 %	3,0 %	5,5 %

Indice MSCI World								
IMI Core Real Estate NR (\$ CA)	8,1 %	1,2 %	0,8 %	-2,7 %	-1,8 %	1,1 %	0,7 %	2,3 %

Après la période saisonnièrement faible d'août à octobre, les marchés ont connu un puissant rebond en novembre. Ce mouvement a probablement été déclenché par la réunion de la Fed du 31 octobre au 1<sup>er</sup> novembre, au cours de laquelle les membres du Federal Open Market Committee (FOMC) ont voté pour le maintien des taux dans une fourchette de 5,25 à 5,50 % et la conférence de presse du président Powell après la réunion a essentiellement confirmé que la phase de resserrement du cycle des taux d'intérêt était désormais terminée. Nous pensons que la dernière flambée des rendements obligataires américains à 10 ans, juste au-dessus de 5,0 %, a effectivement resserré les conditions financières dans une mesure suffisante pour satisfaire le FOMC. Nous avons précédemment déterminé que la hausse des taux était la principale cause de la faiblesse de diverses catégories d'actifs financiers et, à mesure que le rendement des obligations américaines à 10 ans baissait, les vendeurs à découvert ont couvert leurs positions et les acheteurs sont intervenus de manière agressive.

Le débat porte désormais sur la question de savoir si la Fed peut réaliser un atterrissage en douceur ou si l'impact décalé du resserrement de 525 points de base finira par causer des dommages plus graves à l'économie américaine. Heureusement, les données économiques ralentissent, mais restent relativement résistantes jusqu'à présent. Publiées début décembre, les données des indices PMI de novembre étaient cohérentes avec un léger ralentissement dans le secteur des biens, l'indice ISM Manufacturing PMI restant en territoire de contraction à 46,7 %, mais avec une croissance modeste dans le secteur des services, l'indice ISM Services PMI enregistrant 52,7 %. L'excédent de main-d'œuvre semble également s'estomper, bien que le rapport de novembre sur les emplois non agricoles ait augmenté de 199 000 postes et que le taux de chômage soit descendu à 3,7 %. Nous constatons toujours une diminution de la pression à la hausse sur les salaires en l'absence de toute crainte de pertes d'emplois généralisées, ce qui est compatible avec un scénario d'atterrissage en douceur. Intégrant de nouvelles informations en temps réel, la courbe à terme indique actuellement environ cinq baisses de taux en 2024. Nous pensons que les 125 points de base d'assouplissement prévus en 2024 ne sont pas compatibles avec un scénario conciliant/haussier (il faudrait probablement que la croissance s'affaiblisse considérablement pour que la Fed assouplisse autant, ce qui ne serait pas particulièrement bon pour les marchés boursiers), mais seules quelques baisses de taux seraient encore nécessaires pour améliorer les chances d'un atterrissage en douceur.

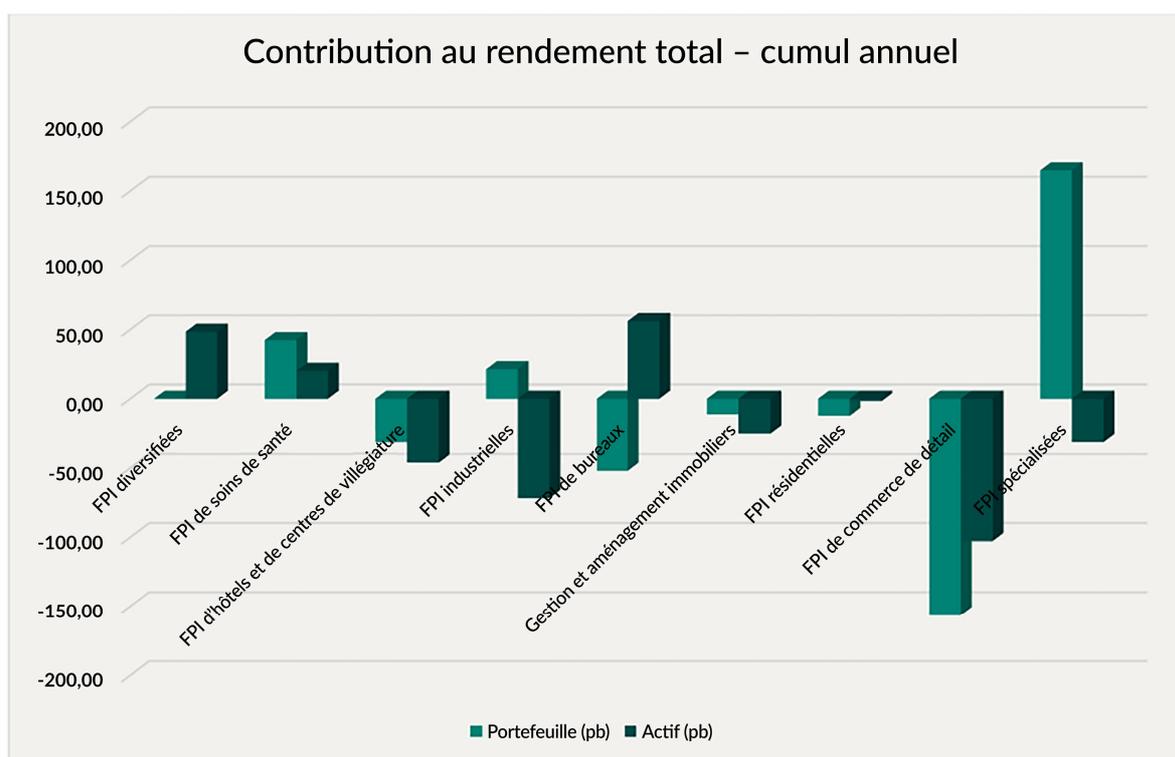
Il est important de noter que pour que la reprise de novembre se poursuive en 2024, la croissance des bénéfices devra s'accélérer à nouveau. Au début de la saison des résultats du troisième trimestre, les attentes étaient assez faibles et les estimations consensuelles suggéraient une légère baisse, ce qui aurait donné lieu à quatre trimestres consécutifs de croissance négative. Cependant, avec 98 % des sociétés du S&P 500 ayant publié leurs résultats réels, le taux de croissance des bénéfices mixte d'une année sur l'autre est de 4,8 %, ce qui a certainement aidé les actions à se redresser en novembre. Selon FactSet, sur la base des bénéfices réalisés depuis le début de l'année et des estimations consensuelles, les bénéfices devraient rebondir d'environ 11 % en 2024. Après une année de stagnation des bénéfices en 2023, un retour à la croissance des bénéfices dans le cadre d'un scénario d'atterrissage en douceur devrait être bien accueilli par les marchés boursiers. Comme toujours, nous recherchons continuellement des sociétés capables d'afficher une solide croissance des bénéfices, tout en continuant à se négocier à des évaluations acceptables.

aujourd'hui.

Au creux du cycle, les facteurs les plus importants du rendement des placements seront probablement l'évaluation, la solidité du bilan ainsi que la capacité à générer de manière constante des flux de trésorerie et des bénéfices. Conformément à nos mandats, 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, le capital devenant plus cher, nous prévoyons une rotation des grands gagnants de 2023 vers des actions plus conformes à nos mandats axés sur les dividendes en 2024.

Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI spécialisées (+165 pb), des soins de santé (+42 pb) et résidentielles (+21 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds depuis le début de l'année, alors que ceux des FPI de commerce de détail (-157 pb), de bureaux (-52 pb) et d'hôtels et de centres de villégiature (-31 pb) ont été les plus à la traîne.

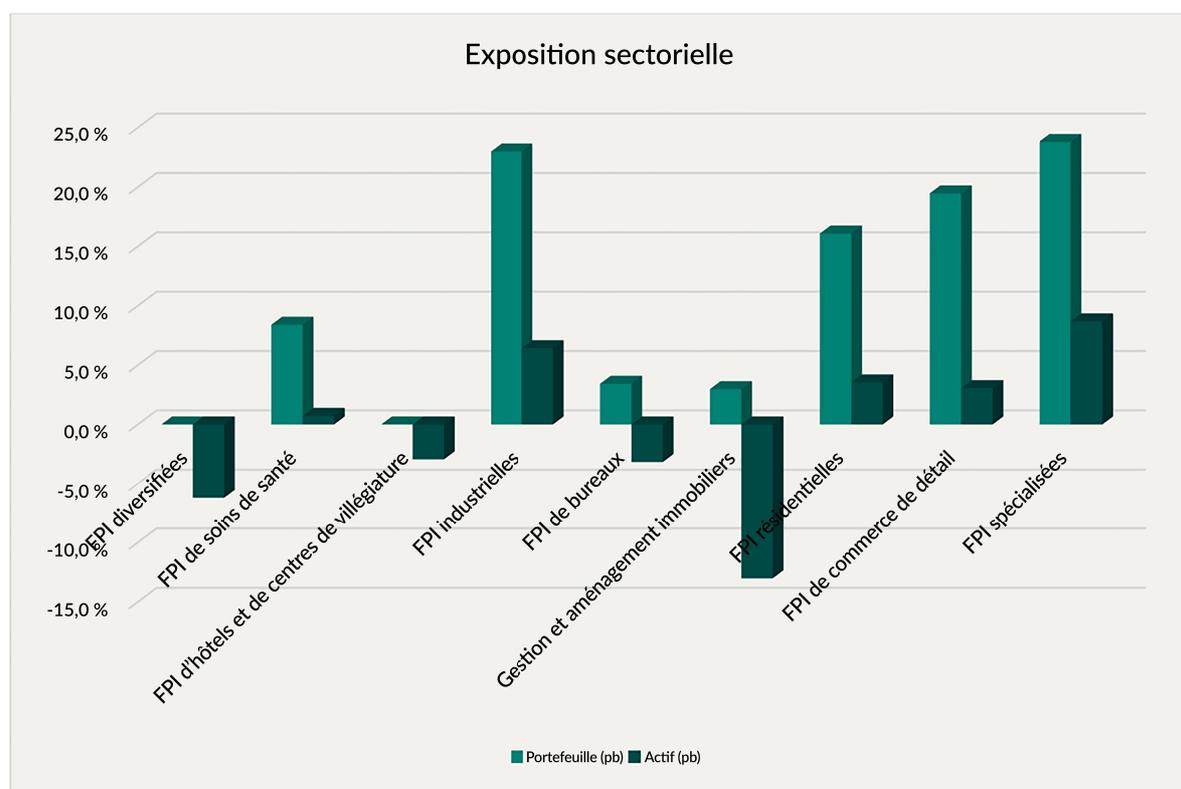
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des FPI de bureaux (+56 pb), diversifiées (+48 pb) et de soins de santé (+20 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives de ceux des FPI de commerce de détail (-102 pb), industrielles (-71 pb) et d'hôtels et de centres de villégiature (-46 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. Bien que l'impact décalé du resserrement monétaire ralentisse actuellement l'inflation, limite la croissance et augmente le taux de chômage, nous nous attendons à ce que la Fed adopte une politique monétaire plus souple à un

moment ou à un autre 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 30 novembre 2023, le Fonds se concentrait sur 27 positions, les 10 principaux placements représentant environ 43,0 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 19 des 27 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 13,1 % (la hausse médiane était de 3,8 %). 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 novembre 30, 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 novembre 30, 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 COURTIERIS : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540