



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de septembre 2022

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 septembre, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -24,75 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de -24,36 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -7,64 %, pendant que celui de l'indice a été de -8,48 %.<sup>1</sup>

Nos spécialistes en  
investissement



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

## FONDS IMMOBILIER MONDIAL NINEPOINT — RENDEMENT COMPOSÉ<sup>1</sup> AU 30 SEPTEMBRE 2022 (SÉRIE F NPP 132) | DATE DE CRÉATION : 5 AOÛT 2011

	1M	CA	3M	6M	1A	3A	5A	Création
Fonds	-7,6 %	-24,8 %	-3,3 %	-17,5 %	-12,8 %	0,8 %	4,7 %	6,4 %
Indice MSCI World IMI Core Real Estate NR (CAD)	-8,5 %	-24,4 %	-6,2 %	-20,3 %	-17,0 %	-5,1 %	1,1 %	1,7 %

Les marchés boursiers au sens large ont poursuivi leur chute depuis les sommets de la mi-août jusqu'à la fin du mois de septembre et ont clôturé à un nouveau plancher pour l'année. Il semblait que le marché tentait d'atteindre un plus bas niveau au début du mois, mais, une fois de plus, une forte donnée de l'IPC américain le 13 septembre a gâché la reprise. Le rapport sur l'inflation pour le mois d'août a montré que l'indice a augmenté de 0,1 %, sur une base désaisonnalisée, après être resté inchangé en juillet. Au cours des douze derniers mois, l'indice a augmenté de 8,3 % en août, contre 8,5 % le mois précédent, ce qui constitue une légère amélioration séquentielle, mais ne suffit pas à atténuer les craintes d'inflation. Peut-être encore plus décevant, l'IPC de base (tous les articles moins les aliments et l'énergie) a augmenté de 0,6 % en août, une accélération par rapport à la donnée de juillet, et a augmenté de 6,3 % en glissement annuel par rapport à 5,9 % le mois précédent.

Sans surprise, le FOMC a répondu par une nouvelle hausse de 75 pb des taux d'intérêt le 21 septembre, pour atteindre une nouvelle fourchette de 3,00 % à 3,25 %. La courbe des contrats à terme prévoit des hausses supplémentaires lors des réunions du FOMC de novembre et de décembre, ce qui implique un taux des fonds de la Réserve fédérale d'environ 4,25 % à 4,50 % d'ici décembre. La courbe suggère également une forte probabilité d'une nouvelle hausse de 25 pb d'ici mars 2023, date à laquelle le cycle de resserrement devrait prendre fin. Comme nous l'avons déjà dit, nous pensons qu'une pause dans le cycle de resserrement des taux d'intérêt est plus probable qu'un revirement vers des réductions de taux d'intérêt en 2023.

Mais avec la crise énergétique européenne et l'invasion russe de l'Ukraine qui continuent de menacer la stabilité mondiale, des signes de tension ont commencé à apparaître sur les marchés financiers. Sur le marché des devises, le dollar américain a conservé son statut de valeur refuge,

atteignant son plus haut niveau depuis vingt ans par rapport à un panier de devises mondiales, avec une faiblesse notable de l'euro et du yen. Sur les marchés obligataires, le rendement des bons du Trésor américain à 2 ans a atteint son plus haut niveau depuis quinze ans, à 4,36 %, et le rendement des bons du Trésor américain à 10 ans a atteint son plus haut niveau depuis douze ans, à 4,02 %. En outre, les écarts de taux des obligations d'entreprises ont augmenté de près de 80 points de base depuis le début de l'année. Le moins que l'on puisse dire, c'est que le contexte a été extrêmement difficile pour les investisseurs en obligations et en actions jusqu'à présent en 2022.

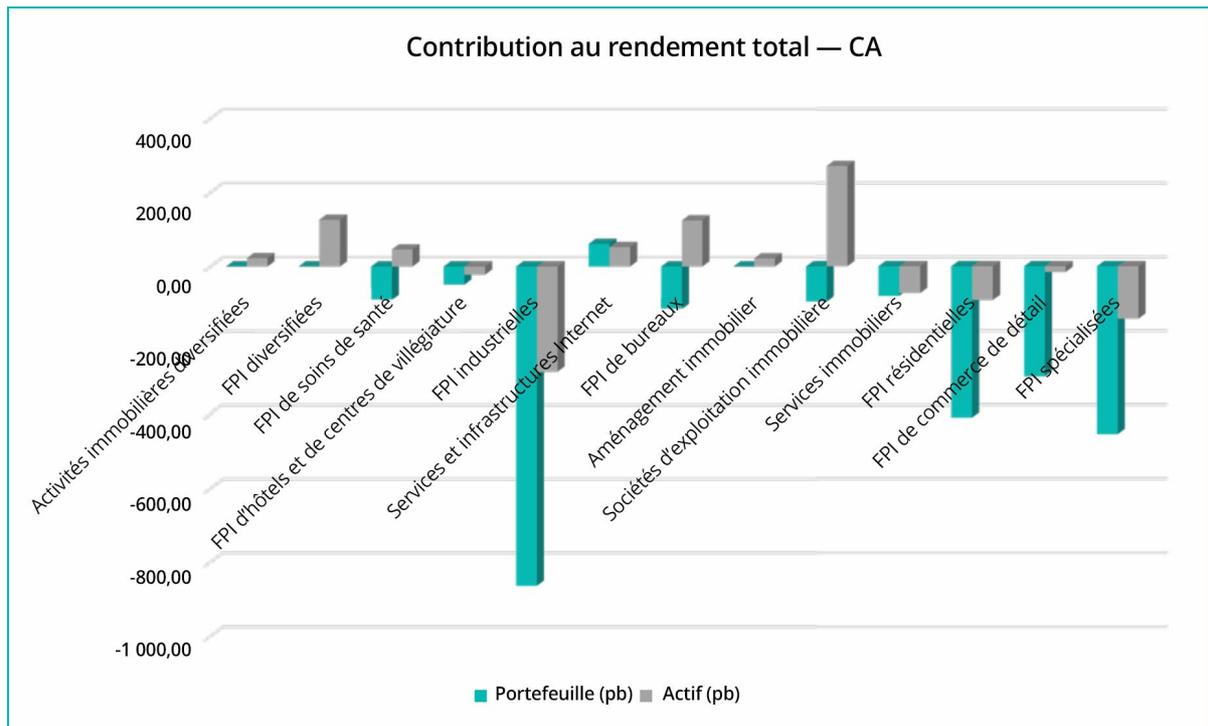
Compte tenu du nombre de courants croisés sur les marchés, il est difficile de trouver une explication concrète à certaines de ces variations démesurées, l'humeur et le positionnement oscillant de façon marquée autour de n'importe quelle nouvelle macroéconomique ou géopolitique. Toutefois, nous soulignons le « mini-budget » de la nouvelle première ministre britannique, qui contenait d'importantes réductions d'impôts sans aucune compensation de revenus (essentiellement un vaste plan de relance budgétaire non financé), ce qui a exacerbé certaines des fluctuations des marchés des devises et des obligations. Plus précisément, la livre sterling est tombée à un niveau historiquement bas par rapport au dollar américain (presque à parité) et les obligations d'État britanniques à 30 ans ont perdu 59 % depuis le début de l'année et 36 % depuis le début du mois, avant de rebondir après l'intervention de la Banque d'Angleterre. En raison du potentiel de contagion de certains de ces mouvements croisés d'actifs, nous pensons toujours que les risques d'une récession cyclique (mais relativement légère) induite par la politique monétaire sont élevés.

Malgré la crainte d'une récession imminente, les prévisions de bénéfices consensuels pour le S&P 500 sont restées stables autour de 230 \$ pour 2022 et 240 \$ pour 2023, mais nous devons nous attendre à ce que les chiffres pour l'année prochaine diminuent à mesure que les entreprises travaillent sur les périodes de publication des résultats du T3 2022 et du T4 2022. Au minimum, le renforcement du dollar américain et l'inflation des coûts d'exploitation sont susceptibles de peser sur les marges jusqu'à la fin de l'année 2022 et en 2023. Alors que les investisseurs tentent de déterminer le ratio C/B approprié à appliquer à des prévisions de bénéfices en baisse, les marchés essaient de trouver un équilibre entre les données positives, mais rétrospectives d'aujourd'hui et la menace d'une faiblesse potentielle demain, en évaluant les scénarios d'atterrissage en douceur et de récession.

Nous continuons d'être attentifs afin de voir si le cycle de révision des bénéfices négatifs atteint son point le plus bas ou qu'une pause de la Réserve fédérale signale une inflexion vers un retour de la croissance économique. 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, le sous-secteur des services et infrastructures Internet (+61 pb) est le seul contributeur du Fonds depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI industrielles (-864 pb), spécialisées (-455 pb) et résidentielles (-410 pb) ont été les plus à la traîne.

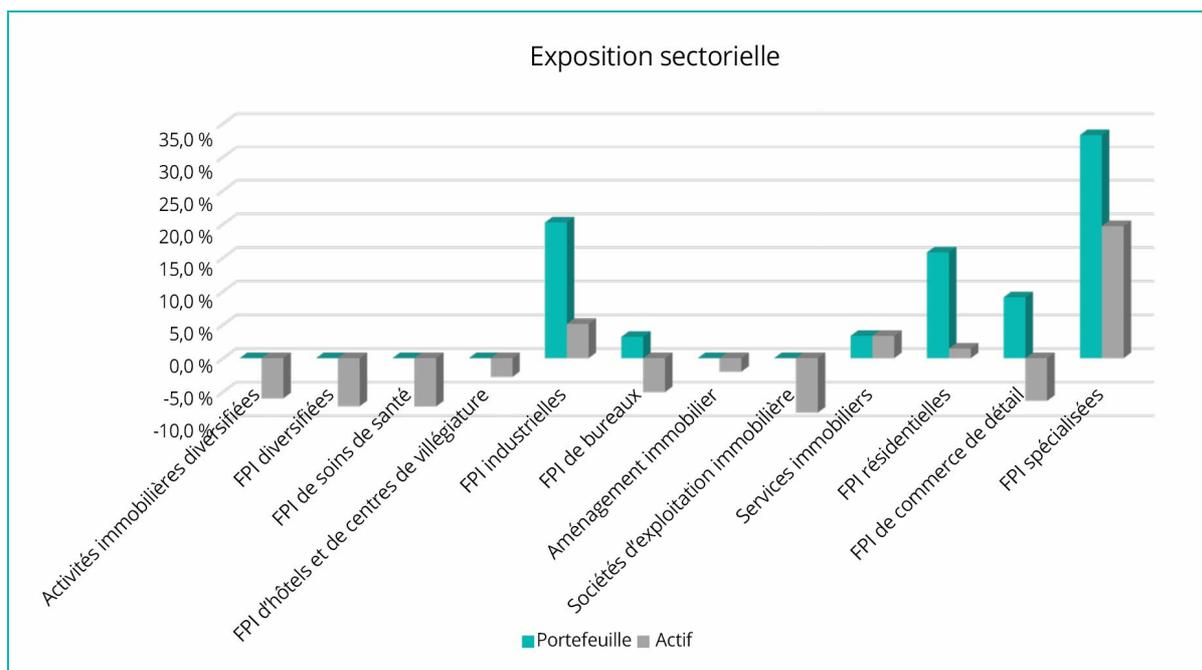
Sur une base relative, les contributions positives au rendement des sous-secteurs des sociétés d'exploitation immobilière (+71 pb), des FPI diversifiées (+126 pb) et des FPI de bureaux (+124 pb) ont été contrebalancées par les contributions négatives des sous-secteurs des FPI industrielles (-285 pb), des FPI spécialisées (-142 pb) et des FPI résidentielles (-91 pb).



Source : Partenaires Ninepoint

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI spécialisées, des FPI industrielles et des services immobiliers, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI de soins de santé et des FPI diversifiées. Avec des signes d'un ralentissement mondial en voie de se matérialiser et l'engagement de la Réserve fédérale américaine envers la reprise du contrôle de l'inflation, nous nous sommes concentrés sur des FPI de grande qualité comportant le potentiel le plus important de croissance des produits et des flux de trésorerie disponibles.

Compte tenu de la correction subie par le secteur de l'immobilier depuis le début de l'année, nous sommes beaucoup plus à l'aise avec les valorisations aujourd'hui sur une base absolue et relative. Récemment, nous avons été en mesure de dénicher plusieurs occasions de placement attrayantes dans les sous-secteurs des FPI spécialisées et industrielles et nous surveillons attentivement soit le cycle de révision des bénéfices négatifs qui va atteindre son point le plus bas, soit une pause de la Réserve fédérale pour signaler que les marchés boursiers mondiaux peuvent progresser durablement.



Source : Partenaires Ninepoint

En date du 30 septembre 2022, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 26 positions, les 10 principaux placements représentant environ 36,2 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 18 des 26 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 10,6 % (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 septembre 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 septembre 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 COURTIER : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540