

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de juin 2020

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 juin, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -4,38 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de -16,26 %. Pour le mois, le Fonds a dégagé un rendement total de -0,72 %, pendant que celui de l'indice était de 0,74 %.

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA
Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Bien que la pandémie de COVID-19 ait déclenché la plus grave récession mondiale depuis la Seconde Guerre mondiale, le monde commence maintenant son déconfinement, bien que par à-coups. Comme prévu, le nombre de nouveaux cas s'accroît au fur et à mesure que nous augmentons nos déplacements et que nous interagissons avec davantage de personnes en dehors de nos bulles de quarantaine. Toutefois, la réouverture progressive semble se dérouler raisonnablement bien dans les endroits où les normes de distanciation sociale (y compris le port du masque à l'intérieur) sont très respectées. Malheureusement, les États-Unis sont toujours aux prises avec la première vague de la pandémie (notamment en Arizona, en Californie, en Floride et au Texas) où les libertés civiles ont pris le pas sur le bien commun. Heureusement, nous n'avons pas encore observé de hausses vertigineuses en termes d'hospitalisations ou de décès (peut-être parce que l'âge moyen des nouveaux cas a baissé d'environ quinze ans, améliorant ainsi les chances de survie des personnes infectées), mais il est clair que les plus vulnérables doivent être protégés jusqu'à ce que nous disposions d'un vaccin efficace.

Du point de vue des placements, les marchés boursiers se sont remis des baisses causées par la panique du 23 mars et présentent ce qui ressemble le plus à une reprise en « V ». En fait, le rendement de 20 % affiché par l'indice S&P 500 au deuxième trimestre de 2020 est le meilleur rendement trimestriel depuis le quatrième trimestre de 1998 et l'indice a maintenant rebondi de 41 % par rapport à ses plus bas niveaux. Il est important de noter que la reprise a été soutenue par l'amélioration des données économiques, avec l'indice composite des directeurs d'achats à l'échelle mondiale de J. P. Morgan à 47,7 en juin, comparativement à 36,3 en mai et à 26,2 en avril, l'indice composite des directeurs d'achats des États-Unis à 47,9 en juin, comparativement à 37,0 en mai et à 27,0 en avril, et l'indice composite des directeurs d'achats de la zone euro à 48,5 en juin, comparativement à 31,9 en mai et à 13,6 en avril. Bien que toujours en contraction, l'économie américaine connaît une amélioration directionnelle des composantes manufacturières et des services qui s'est traduite par des gains d'emplois. Le Bureau of Labor Statistics a récemment indiqué que le nombre total d'emplois salariés non agricoles a augmenté de 4,8 millions en juin après une hausse de 2,5 millions en mai.

La question est maintenant de savoir si la reprise économique est autosuffisante et se poursuit à un niveau supérieur ou inférieur au sommet précédent, ce qui déterminera le rythme et l'ampleur de la reprise des bénéfices. Sur une note positive, les mesures de relance budgétaires et monétaires ont atteint des proportions épiques (les États-Unis ont déjà fourni 3 000 milliards de dollars de soutien

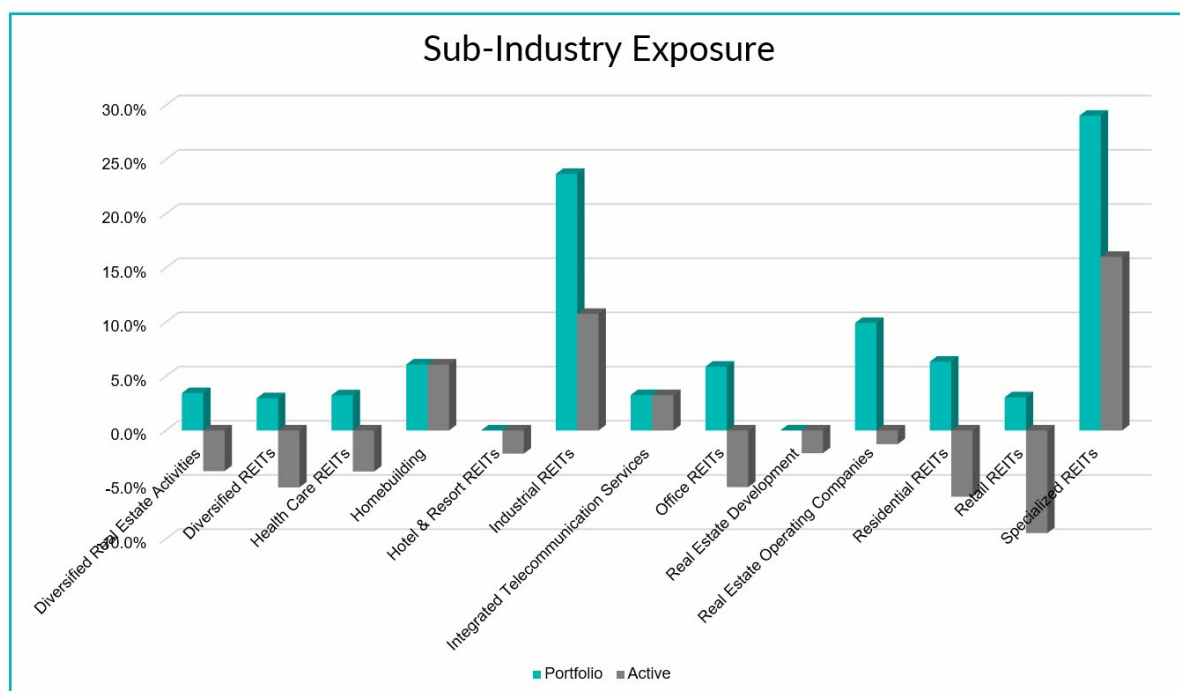
budgétaire, et 1 500 milliards de dollars supplémentaires sont possibles d'ici la fin juillet ou le début août). Cependant, les investisseurs en obligations ne croient pas encore à la reprise (ou du moins à une quelconque croissance économique inflationniste), le rendement des bons du Trésor américain à 10 ans étant resté dans une fourchette de 0,6 à 0,8 % malgré le rebond des marchés boursiers. La question reste donc sans réponse pour l'instant, mais l'annonce positive d'un vaccin changerait immédiatement la donne.

De mon point de vue, une analyse rapide du rendement des dividendes de l'indice S&P 500 par rapport au rendement des bons du Trésor américain à 10 ans suggère que les titres versant des dividendes n'ont jamais été aussi attractifs par rapport aux obligations en plus de 20 ans.

L'année civile 2020 est loin d'être terminée, mais un portefeuille d'actions versant des dividendes, présentant un équilibre entre la croissance ou le dynamisme, et les facteurs de valeur ou les facteurs cycliques, devrait continuer à bien se comporter tout au long du cycle. Cela étant dit, nous devons surveiller les risques à court terme, notamment la déception liée à la phase 4 du plan de relance, les inquiétudes concernant le nombre croissant de nouveaux cas de COVID-19 et l'incertitude entourant la prochaine élection présidentielle américaine.

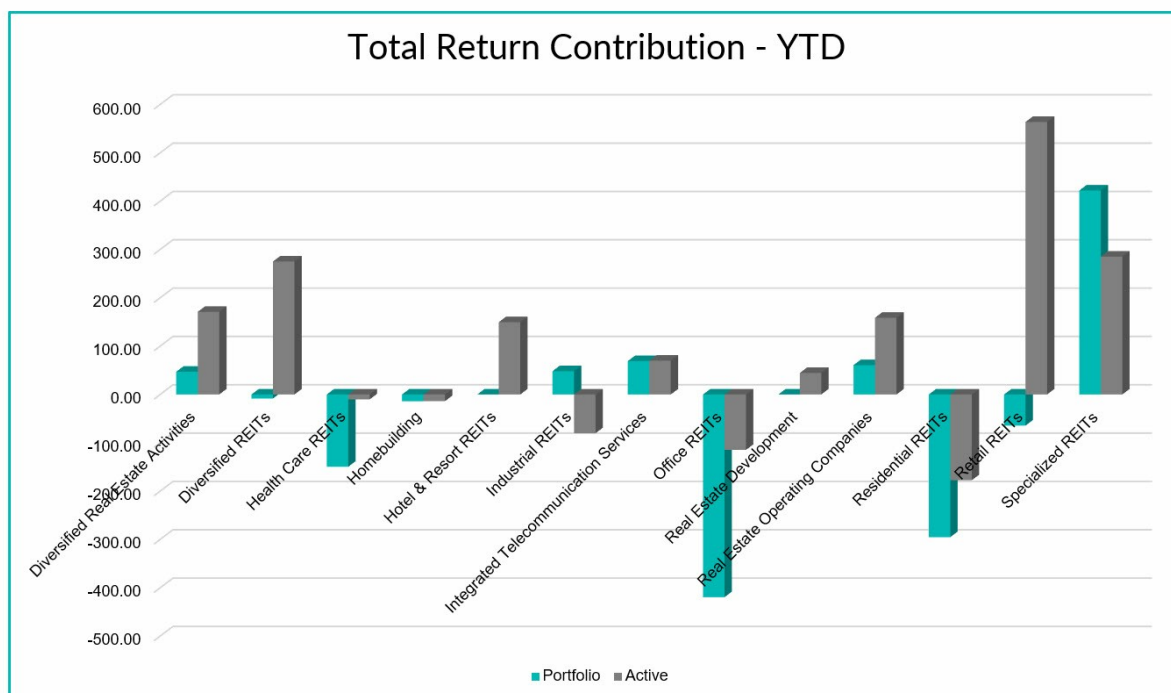
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI spécialisées (+422 pb), des services de télécommunications intégrés (+69 pb) et des sociétés d'exploitation immobilière (+61 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de bureau (-419 pb), des FPI résidentielles (-294 pb) et des FPI de soins de santé (-150 pb) ont été les plus à la traîne.

Sur une base relative, la contribution positive au rendement du Fonds des sous-secteurs des FPI de commerce de détail, des FPI spécialisées et des FPI diversifiées a été contrebalancée par la contribution négative des sous-secteurs des FPI résidentielles, des FPI de bureaux et des FPI industrielles.



Source: Ninepoint Partners

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI spécialisées, des FPI industrielles et des constructeurs résidentiels, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des FPI de commerces de détail, des FPI résidentielles et des FPI diversifiées. Nous nous attendons toujours à un rendement sous-sectoriel divergent dirigé par la réussite à percevoir les loyers au cours du ralentissement économique. Nous avons donc investi la majeure partie de notre position en liquidités dans les sous-secteurs qui ont affiché le plus grand pourcentage de perception des loyers et qui ont profité le plus des tendances du travail à domicile et de la consommation à domicile.



Source: Ninepoint Partners

Sur le plan des actions individuelles, Equinix (+98 pb), Crown Castle (+82 pb) et Cellnex (+77 pb) sont les principaux contributeurs au rendement du Fonds depuis le début de l'année. Parmi les titres les plus à la traîne pour cette même période, mentionnons Dream Office (-113 pb), Kilroy Realty (-102 pb) et Invitation Homes (-84 pb).

En juin, nos placements ayant obtenu les meilleurs rendements comprenaient : Tricon Capital (+42 pb), Nexpoint Residential (+23 pb) et Cellnex (+18 pb), alors que Easterly Government Properties (-25 pb), QTS Realty (-24 pb) et Equity Commonwealth (-23 pb) ont obtenu des rendements inférieurs.

En date du 30 juin 2020, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 29 positions, les 10 principaux placements représentant environ 37,5 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 22 des 29 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 5,7 % (la hausse médiane était de 6,9 %). En utilisant une approche immobilière intégrale, nous continuerons à suivre un processus de placement discipliné, en équilibrant la valorisation, 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 Composés¹ au 30 juin 2020 (série F NPP132)

	1 MOIS	À CJ	3 MOIS	6 MOIS	1 AN	3 ANS	Début
Fond	-0,7 %	-4,4 %	5,1 %	-4,4 %	4,9 %	6,4 %	7,9 %
Indice	0,7 %	-16,3 %	5,1 %	-16,3 %	-11,2 %	0,4 %	2,0 %

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 juin 30, 2020; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015.

² 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 Sprott (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, 2020 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