

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mai 2020

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mai, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -3,68 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, dont le rendement total a été de -16,87 %. Pour le mois, le Fonds a dégagé un rendement total de 1,40 %, pendant que celui de l'indice était de -0,31 %.

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Comme nous le savons tous, l'épidémie de COVID-19 a essentiellement paralysé l'économie mondiale et a déclenché le marché baissier le plus rapide de l'histoire, le S&P 500 ayant dégringolé de 35 % du 19 février au 23 mars. Cependant, le marché a connu un rebond étonnant de 39 % jusqu'au 29 mai et a continué à grimper pendant la première semaine de juin. La première partie de ce fait s'explique par la réaction relativement rapide et coordonnée des gouvernements, qui a consisté en des mesures financières d'urgence, des relances budgétaires agressives, des tests à grande échelle et des progrès tangibles vers la mise au point d'un vaccin. La panique s'est atténuée lorsque la menace de la pire catastrophe a été réduite et que les prévisions les plus pessimistes ne se sont heureusement pas matérialisées.

Mais cette reprise n'est pas seulement fondée sur l'espoir, de nombreux signes positifs ont commencé à se manifester au cours des deux derniers mois. Il est important de noter que le taux de croissance mondial des nouveaux cas a diminué jusqu'à environ 2 % et que de nombreux pays semblent avoir maîtrisé en grande partie l'épidémie. Aux États-Unis, la courbe des cas actifs s'est « aplatie » et non « pliée ». Mais, fait crucial, le système de santé n'a pas atteint son point de rupture grâce aux efforts inlassables des travailleurs de première ligne. Cela a permis la réouverture progressive de certaines économies dans le monde, y compris aux États-Unis et au Canada. Même si le nombre de nouveaux cas augmentera probablement à mesure que nous réduirons les restrictions, nous augmenterons nos déplacements et nous nous rapprocherons d'une nouvelle forme de normalité, nous venons d'assister à la plus grande reprise sur 50 jours de l'histoire du S&P 500.

Les données économiques et les commentaires de nombreuses entreprises ont corroboré le fait que le pire du ralentissement est derrière nous. Les indices PMI ont nettement plongé, l'indice composite des directeurs d'achats à l'échelle mondiale J.P. Morgan se situait à 36,3 en mai comparativement à 26,2 en avril, l'indice PMI composite s'élevait à 37,0 en mai comparativement à 27,0 en avril et l'indice PMI composite de la zone euro se situait à 31,9 en mai comparativement à 13,6 en avril. Certes, ces chiffres indiquent que les économies mondiales se sont contractées en mai, mais les données sur les tendances s'améliorent. Mastercard a également fourni une excellente granularité sur les dépenses des consommateurs américains, ce qui a montré que les volumes de paiement ont atteint leur creux au cours de la semaine se terminant le 14 avril et qu'ils se sont améliorés de manière séquentielle depuis. Mais la surprise la plus positive est peut-être venue du US Bureau of Labor Statistics (Bureau américain des statistiques du travail), puisque le nombre total d'emplois non agricoles a grimpé de 2,5 millions en mai, défiant les prévisions de 7,5 millions de pertes d'emplois

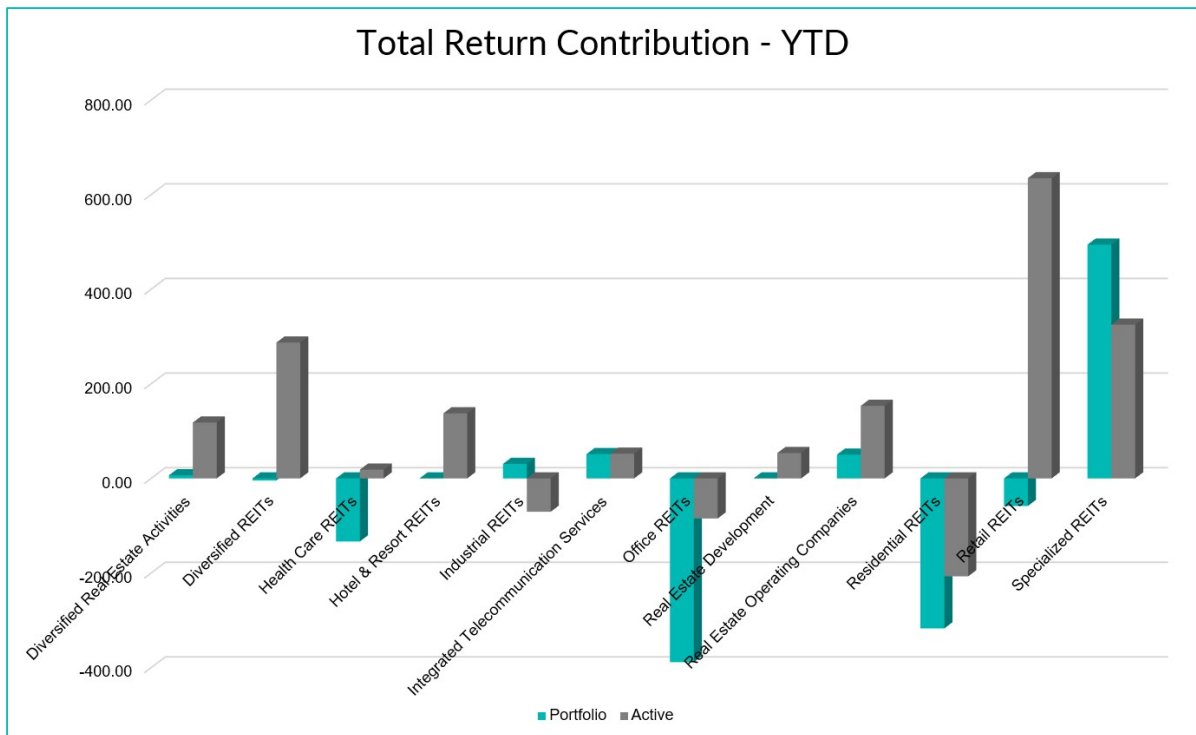
supplémentaires après les 20,5 millions de pertes d'emplois enregistrées en avril.

J'ai déjà parlé du fait que nous divisons notre univers de placement en quatre catégories : les entreprises qui ne retrouveront jamais les niveaux précédents, les entreprises cycliques de qualité qui ont besoin d'un retour à la croissance économique, les producteurs séculaires qui se sont dépréciés par rapport aux niveaux antérieurs et les entreprises qui peuvent prospérer dans le contexte actuel. Pendant le ralentissement, nous avons grandement tiré parti d'une position excessive en liquidités et d'une concentration dans les troisième et quatrième catégories, mais le moment est venu d'élargir nos avoirs en ajoutant les titres de quelques entreprises qui se trouvent dans la deuxième catégorie.

En termes simples, les conditions sont maintenant réunies pour basculer des titres axés sur les facteurs de dynamisme ou de croissance aux titres axés sur les facteurs de valeur ou cycliques : l'accentuation de la courbe de rendement, le resserrement des écarts de crédit, l'amélioration des indices PMI mondiaux, la hausse des prix des marchandises et l'affaiblissement du dollar américain. Bien qu'il soit difficile d'estimer la durée ou l'ampleur de ce fait, après plusieurs faux départs et des risques potentiels pour le commerce qui incluent la déception liée à la phase 4 du plan de relance, les préoccupations concernant une deuxième vague d'infections à l'automne ou à l'hiver et l'incertitude entourant la prochaine élection présidentielle américaine nous ont poussé à ajouter une certaine exposition aux titres des entreprises cycliques pour tirer parti de la reprise économique et suivre le rythme de la reprise.

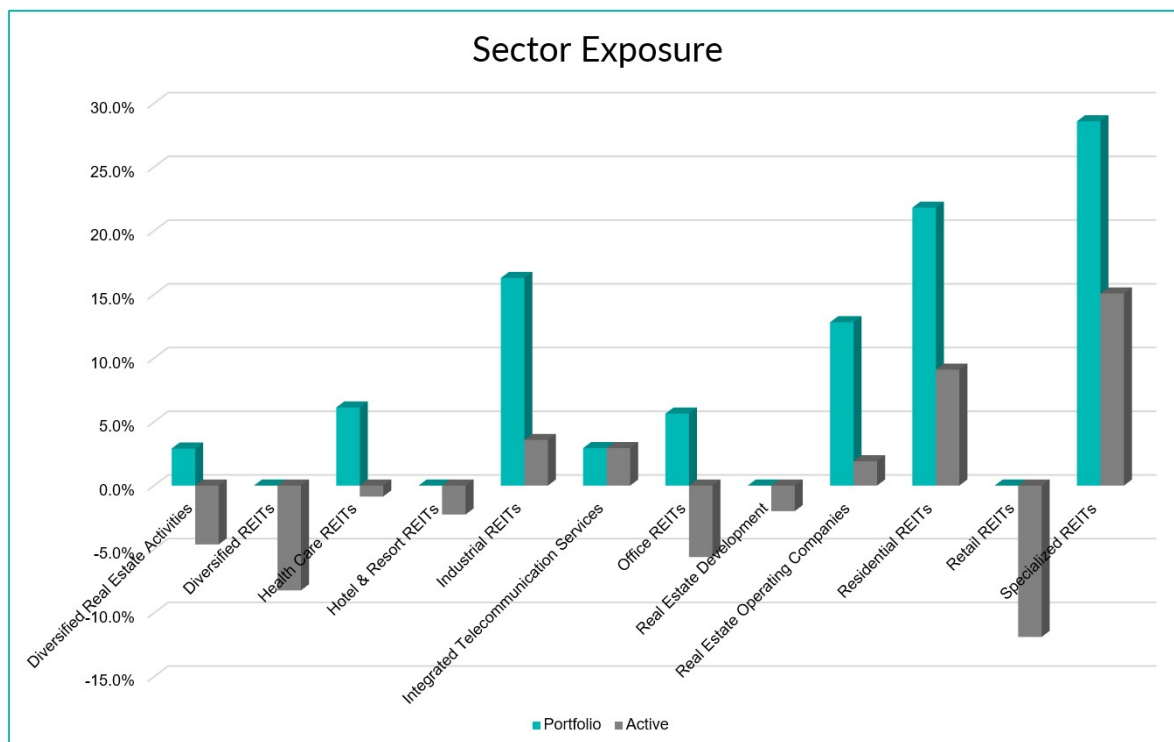
Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI spécialisées (+494 pb), des services de télécommunications intégrés (+51 pb) et des sociétés d'exploitation immobilière (+50 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année, alors que les sous-secteurs des FPI de bureau (-389 pb), des FPI résidentielles (-317 pb) et des FPI de soins de santé (-133 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 résidentielles et des FPI industrielles, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des FPI de commerces de détail, des FPI diversifiées et des FPI de bureaux. 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 par rapport aux attentes en avril et en mai.



Source: Ninepoint Partners

Sur le plan des actions individuelles, Equinix (+101 pb), Crown Castle (+97 pb) et American Tower (+69 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 (-94 pb).

En mai, nos placements ayant obtenu les meilleurs rendements comprenaient : Vici (+49 pb), Deutsche Wohnen (+31 pb) et Cellnex (+29 pb), alors que Terreno (-31 pb), Digital Realty (-25 pb) et Alexandria (-20 pb) ont obtenu des rendements inférieurs.

En date du 31 mai 2020, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux placements représentant environ 36,2 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 25 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, dont la hausse moyenne était de 10,5 %. 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 31 mai 2020 (série F NPP132)

	1 MOIS	ÀJ	3 MOIS	6 MOIS	1 AN	3 ANS	Début
Fond	4,4 %	-5,0 %	-9,5 %	-7,4 %	1,0 %	5,9 %	8,1 %
Indice	4,7 %	-16,6 %	-18,8 %	-18,3 %	-12,7 %	-0,8 %	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 mai 31, 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 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 mai 31, 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