

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire d'octobre 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 octobre, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a produit un rendement total de -2,11 % comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT qui, lui, a dégagé un rendement total de 1,57 % et notre nouvel indice de référence, le MSCI World IMI Core Real Estate, qui a pour sa part réalisé un rendement total de 0,12 %. Remarquez que nous avons apporté un changement à notre indice de référence pour des raisons purement administratives, mais ce changement fait en sorte que nos rendements depuis le début de l'année apparaissent sensiblement meilleurs sur une base relative.

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Les rendements d'octobre ont été décevants sur une base absolue et sur une base relative, le Fonds générant un rendement total de -3,38 %, tandis que l'indice FTSE EPRA/NAREIT a généré un rendement total de -1,87 % et que l'indice MSCI World IMI Core Real Estate a généré un rendement total de -2,55 %. En octobre, le rendement des obligations américaines à dix ans est passé de 3,06 % à 3,16 %, se maintenant au-dessus du seuil psychologique des 3,0 % et freinant ainsi le secteur de l'immobilier qui est sensible aux taux. En ce qui a trait aux sous-secteurs, les rendements des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI spécialisées et des services immobiliers ont été particulièrement faibles en octobre, alors que nos FPI résidentielles et nos FPI de commerce de détail ont enregistré des rendements positifs. Enfin, la couverture de change a pesé sur les résultats d'octobre, alors que le dollar canadien s'est affaibli malgré le succès des négociations de l'accord commercial AEUMC.

Octobre 2018 restera dans les mémoires pour la correction brutale des marchés boursiers, avec la chute du S&P 500 de 10,6 %, atteignant ainsi son cours intrajournalier le plus bas le 29 octobre, avant de rebondir. Les facteurs ou les causes possibles de la correction ont été bien documentés (y compris la position de la Réserve fédérale plus agressive que prévu qui a entraîné des prévisions de hausse des taux, la détérioration des relations sino-américaines qui a conduit à l'adoption des tarifs douaniers commerciaux, la hausse des salaires et des coûts des matériaux qui a réduit les marges publiées dans divers rapports aux actionnaires et les élections de mi-mandat imminentes aux États-Unis qui ont alimenté l'incertitude politique), mais, en réalité, la situation ne peut être attribuable à un seul facteur.

Quel que soit le déclencheur, les positions agressives sur les titres à forte croissance et les actions à multiples élevés ont été liquidées et l'ensemble du marché s'est déprécié. De façon générale, la hausse des taux et l'incertitude entraînent une baisse des ratios C/B, mais envisageons les scénarios suivants pour le S&P 500 en tenant compte des bénéfices anticipés prévus : $15 \times 178 \$ = 2\,670$ (semble peu probable étant donné que la croissance des bénéfices reste positive en 2019), $16 \times 178 \$ = 2\,850$ (très raisonnable), $17 \times 178 \$ = 3\,025$ (fort possible) ou $18 \times 178 \$ = 3\,200$ (semble peu probable sans une amélioration de la position de la Réserve fédérale ou du discours concernant les relations commerciales entre les États-Unis et la Chine).

Par conséquent, nous croyons qu'il est encore trop tôt pour se positionner en vue d'un repli radical et nous prévoyons que les marchés progresseront d'ici la fin de l'année. Les variations saisonnières positives des marchés devraient s'amorcer (selon les données des vingt dernières années, des gains en novembre et décembre se produisent 75 % du temps), les élections de mi-mandat devraient avoir peu d'effet (selon les données historiques, les marchés ont gagné en moyenne 7 % du 31 août au 31 décembre les années d'élections de mi-mandat). Par ailleurs, les bénéfices prévus et les évaluations boursières sont revenus à des niveaux raisonnables.

Notre modèle indique que la valeur du dollar canadien est plutôt acceptable. Toutefois, la liquidation des marchés boursiers présente un nouveau niveau de complexité pour analyser les taux de change, puisque statistiquement, les corrélations antérieures sont moins importantes. Par conséquent, nous avons maintenu la couverture de la moitié de notre exposition au taux de change USD/CAD afin de réduire la volatilité du Fonds.

Aroundtown (+75 pb), Killam Apartment (+74 pb) et InterRent (+68 pb) ont été les titres principaux ayant contribué au rendement cumulé du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds depuis le début de l'année, mentionnons Immobiliare Grande Distribuzione (-61 pb), CBRE (-54 pb) et Equinix (-46 pb).

En date du 31 octobre 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux titres représentant environ 43,5 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 17 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 9,9 %. En utilisant une approche immobilière totale, nous continuerons à suivre un processus d'investissement discipliné, en soupesant l'évaluation, la croissance et le rendement dans le but de produire de solides rendements ajustés en fonction des risques.

Jeffrey Sayer, CFA

FONDS IMMOBILIER MONDIAL NINEPOINT - RENDEMENTS COMPOSÉS¹ CHIFFRES MIS À JOUR AU FÉVRIER 28, 2023 (SÉRIE F NPP132) | DATE DE LANCEMENT: AOÛT 5, 2015

	1 MOIS	À CJ	3 MOIS	6 MOIS	1 AN	3 ANS	5 ANS	DÉBUT
Fond	-1,5 %	7,1 %	3,1 %	0,7 %	-6,3 %	3,5 %	6,0 %	7,3 %
MSCI World IMI Core Real Estate NR (CAD)	-2,7 %	4,6 %	1,5 %	1,0 %	-9,6 %	-0,4 %	3,4 %	3,0 %

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 octobre 31, 2018; 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 octobre 31, 2018 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