

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de septembre 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 septembre, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 1,31 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui a généré un rendement total de 3,57 %.

Les rendements du mois de septembre ont été décevants sur une base absolue, mais alignés sur une base relative; le Fonds générant un rendement total de -2,87 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de -3,00 %. En septembre, le rendement des obligations américaines à dix ans est passé de 2,85 % à 3,06 %, franchissant le seuil psychologique des 3,0 % et freinant ainsi au secteur de l'immobilier qui est sensible aux taux. En ce qui a trait au rendement des sous-secteurs, les FPI de bureaux, les FPI industrielles et les services immobiliers ont été particulièrement faibles, alors que nos FTI résidentielles ont généré des rendements positifs tout au long du mois de septembre.

Au moment où nous rédigeons ce commentaire, tous les marchés boursiers sont en liquidation, affichant une baisse de plus de 5 % par rapport au sommet atteint en septembre. En une semaine seulement, les multiples de capitalisation du S&P 500 prévus pour 2019 se sont dépréciés d'un point, passant de quelque 17,3 x à 16,3 x. Il est toujours difficile de déterminer ce qui déclenche précisément une correction, mais la hausse rapide des rendements des obligations américaines à dix ans, plus fulgurante que ce qu'avait prévu la Réserve fédérale, l'accentuation des tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine et les inquiétudes concernant les résultats qui seront publiés sont autant d'incertitudes qui pèsent sur la confiance des investisseurs.

Nous croyons toutefois qu'il est encore trop tôt pour se positionner en vue d'une récession pure et simple. Les données économiques restent solides (selon le FMI, le PIB mondial devrait croître de 3,7 % en 2018 et 2019) et l'année prochaine devrait afficher une croissance des gains de plus de 10 % (toutes les estimations prévoient une croissance de 10,2 %). Les variations saisonnières positives des marchés devraient s'amorcer d'ici la fin octobre (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) et les résultats du troisième trimestre seront probablement meilleurs que ce que l'on craint.

Notre modélisation indique que le dollar canadien devrait continuer de s'affaiblir en 2018. Toutefois, maintenant que le Canada s'est joint au Mexique en acceptant un nouvel accord commercial trilatéral avec les États-Unis, nous prévoyons un renforcement du dollar canadien à court terme. Par ailleurs, la liquidation des marchés boursiers présente un nouveau niveau de complexité à notre analyse des taux de change, puisque statistiquement, les corrélations antérieures sont moins importantes. Par conséquent, nous avons couvert la moitié de notre exposition au taux de change USD/CAD afin de réduire la volatilité du Fonds.

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Aroundtown (+109 pb), Killam Apartment (+73 pb) et Interxion (+67 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 (-63 pb), Gazit-Globe (-40 pb) et CBRE (-36 pb).

En date du 30 septembre 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 27 positions, les 10 principaux titres représentant environ 42,1 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 15 des 27 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 4,2 %. En utilisant une approche immobilière totale, nous continuerons à suivre un processus d'investissement discipliné, en s'appuyant sur l'évaluation, la croissance et le rendement dans le but de produire de solides rendements ajustés en fonction du risque.

Jeffrey Sayer, CFA

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 septembre 30, 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 septembre 30, 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