

Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire Mai 2019

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mai, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 12,09 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, dont le rendement total était de 11,61 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de -0,24 %, tandis que celui de l'indice était de 0,51 %. Après une solide reprise au début de l'année, les marchés se sont effondrés en mai, les négociations commerciales entre les États-Unis et la Chine ayant échoué, la rhétorique enflammée s'étant transformée en une nouvelle série de tarifs douaniers et l'appétit pour le risque s'étant détérioré.

Au cours du premier week-end de mai, alors qu'il semblait que les États-Unis et la Chine étaient sur le point de régler leur différend commercial, les négociations ont pris un tournant pour le pire. Impétueusement, le président Trump a écrit sur la plateforme TweeterMD son intention de maintenir les tarifs à 25 % sur le panier initial de 50 milliards de dollars de biens et d'augmenter les tarifs de 10 % à 25 % sur le deuxième panier de 200 milliards de dollars de biens en plus de menacer d'imposer des tarifs supplémentaires de 25 % sur un troisième panier d'environ 300 milliards de biens. En signe de représailles évidentes, la Chine a haussé les tarifs douaniers sur 60 milliards de dollars de marchandises à un taux de 10 % à 25 %, selon le produit en cause. Malgré les déclarations contraires de l'administration américaine, la menace de droits de douane sur le troisième panier de 300 milliards de dollars de biens est extrêmement préoccupante, car s'ils étaient adoptés, ces droits auraient une incidence importante sur le consommateur américain.

L'objectif ultime du différend commercial est même désormais discutable vu l'émergence de deux nouveaux champs d'affrontement. Tout d'abord, dans un geste calculé visant à exercer une pression politique sur Pékin, le gouvernement américain a inscrit sur une liste noire la société chinoise Huawei, une entreprise mondiale de télécommunications, chef de file de la technologie 5G. L'interdiction du transfert de la technologie américaine à Huawei paralyserait cette société et entraverait le plan officiel de la Chine en matière de développement social et économique continu. Deuxièmement, le président Trump a menacé d'imposer des tarifs douaniers de 5 % (avec une augmentation progressive jusqu'à 25 % au fil du temps) sur les marchandises importées du Mexique si l'immigration en provenance d'Amérique centrale passant par le Mexique et à destination des États-Unis ne cesse pas. Étant donné le niveau élevé d'intégration des économies américaine et mexicaine, y compris d'importantes chaînes d'approvisionnement du secteur manufacturier, ces tarifs douaniers seraient extrêmement dommageables à la fois pour le Mexique et pour les États-Unis. De toute évidence, la volonté du président d'utiliser les menaces commerciales comme levier pour atteindre des objectifs géopolitiques génère un tout nouveau niveau d'incertitude pour les investisseurs.

Nous croyions depuis longtemps que l'économie mondiale (et surtout celle des États-Unis) éviterait une récession malgré l'affaiblissement des indicateurs prospectifs, en particulier les indices de

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA
Vice-président, gestionnaire de
portefeuille

directeurs d'achats composites mondiaux et la courbe des taux à terme. Toutefois, nous devons maintenant reconnaître que le risque d'un ralentissement économique plus prononcé augmente, mais nous avons relevé trois développements potentiels qui pourraient prolonger le cycle. Premièrement, la dernière tranche des tarifs douaniers sur les 300 milliards de dollars restants de marchandises en provenance de la Chine pourrait ne pas être adoptée et le président Trump pourrait être disposé à accepter un accord relativement plus faible afin d'améliorer ses chances de réélection en 2020. Deuxièmement, les tarifs douaniers sur les marchandises importées du Mexique pourraient être évités si le président Trump reçoit suffisamment de garanties que les autorités mexicaines intensifieront leurs efforts pour sécuriser la frontière (ou tout autre type de concession similaire). Enfin, la Réserve fédérale pourrait procéder à une forte baisse du taux des fonds fédéraux dans un mouvement préventif visant à stimuler l'économie intérieure, améliorant ainsi la croissance et l'inflation.

De toute évidence, les marchés font énormément confiance à la capacité de la Réserve fédérale à sauver l'économie de toute répercussion économique potentielle des tarifs imposés par le président des États-Unis. D'après la courbe des taux à terme, une baisse de 25 pb des taux d'intérêt en juillet est plus probable qu'improbable (ce qui ne serait pas une coïncidence, après la réunion du G20 qui aura lieu les 28 et 29 juin et où les présidents Trump et Xi pourraient se rencontrer face à face). En fait, trois baisses de taux d'intérêt au total ont été prévues d'ici décembre 2019 ou janvier 2020. Nous continuerons de surveiller attentivement la confiance des consommateurs (qui a remonté en mai pour atteindre 134,1, un sommet depuis près de 20 ans), les demandes de prestations d'assurance emploi (qui sont demeurées près des plus bas niveaux des 50 dernières années en mai) et le taux de chômage (qui est demeuré à 3,6 % en mai, le taux le plus bas depuis décembre 1969) pour tout signe d'un ralentissement économique imminent. À ce jour, nous croyons toujours qu'une véritable récession peut être évitée si la Réserve fédérale est prête à agir rapidement et d'une manière accommodante.

Sur une base absolue, les sous-secteurs des FPI spécialisées (+246 pb), des FPI industrielles (+238 pb) et des FPI de commerce de détail (+218 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année alors que les sous-secteurs des services immobiliers (-76 pb), des FPI – hôtels et centres de villégiature (-58 pb) et des infrastructures de loisirs (-46 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 industrielles et des FPI spécialisées a plus que contrebalancé la contribution négative des sous-secteurs des FPI – hôtels et centres de villégiature, des sociétés d'exploitation immobilière et des activités immobilières diversifiées.

Notre position est actuellement surpondérée pour les sous-secteurs des FPI industrielles, des FPI spécialisées et des FPI résidentielles, alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des FPI de commerce de détail, des activités immobilières diversifiées et des FPI diversifiées. Ce positionnement est cohérent avec la demande élevée pour des biens immobiliers associés à des entreprises axées sur la technologie engagées dans le commerce électronique (entrepôts de distribution et de logistique au détriment des sites de commerce au détail traditionnels), des biens liés au secteur des communications (tour de téléphonie cellulaire) et des services infonuagiques (centres de données). Les facteurs fondamentaux solides en ce qui concerne les résidences multifamiliales et unifamiliales sont reflétés dans notre positionnement surpondéré dans le sous-secteur des FPI résidentielles.

Sur le plan des actions individuelles, Equinix (+118 pb), American Tower (+109 pb) et Prologis (+90 pb) sont les principaux contributeurs au rendement du Fonds depuis le début de l'année. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds pour cette même période, mentionnons ceux de Colliers

International (-59 pb), de Braemar Hotels & Resorts (-57 pb) et de Vail Resorts (-46 pb).

En mai, nos placements ayant obtenu les meilleurs rendements comprenaient American Tower (+27 pb), Equinix (+25 pb) et Interxion (+24 pb), alors que Braemar Hotels & Resorts (-73 pb), CBRE Group (-22 pb) et Brookfield Property Partners (-19 pb) ont sous-performé.

Pour ce qui est de l'activité au cours du mois, dès que nous avons lu le gazouillis du président Trump sur Twitter concernant l'escalade de la guerre commerciale avec la Chine, nous avons pris des mesures pour positionner le portefeuille de façon plus défensive. Nous avons haussé notre position en liquidités, augmenté nos positions dans les sous-secteurs des FPI résidentielles, des FPI spécialisées et des FPI de soins de santé et réduit nos positions dans les sous-secteurs des activités immobilières diversifiées, des sociétés d'exploitation immobilière, des FPI – hôtels et centres de villégiature et des FPI de commerce de détail. Notre rendement relatif du mois de mai, légèrement en retard par rapport à notre indice de référence, est quelque peu décevant, mais nous croyons avoir correctement repositionné le portefeuille afin de refléter le contexte macroéconomique actuel. Le maintien d'une discipline rigoureuse et le suivi de notre processus de placement seront la clé de notre succès continu.

En date du 31 mai 2019, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux titres représentant environ 37,2 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 22 des 28 sociétés dont les titres sont détenus par le fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 12,9 %. En utilisant une approche immobilière totale, nous continuerons à suivre un processus d'investissement discipliné, en soupesant la valorisation, 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 OCTOBRE 31, 2022 (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	1,4 %	-23,7 %	-8,8 %	-15,4 %	-16,7 %	0,5 %	4,2 %	6,6 %
MSCI World IMI Core Real Estate NR (CAD)	2,3 %	-22,7 %	-10,4 %	-15,7 %	-17,9 %	-4,9 %	1,0 %	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, 2019; 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, 2019 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