



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire d'août 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 août, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 4,31 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui a généré un rendement total de 6,71 %.

Les rendements du mois d'août ont été bons sur une base absolue et sur une base relative, le Fonds générant un rendement total de 1,87 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de 1,35 %. Bien que le rendement obligataire américain sur 10 ans soit demeuré essentiellement inchangé au mois d'août, à 2,94 % à la fin du mois, le secteur des FPI a poursuivi sa hausse. Au cours du mois, nous avons réalisé un rendement supérieur grâce à nos sociétés d'exploitation de biens immobiliers, nos FPI résidentielles, nos FPI spécialisées et nos FPI industrielles.

Certes, nous nous trouvons à un point plus avancé des cycles économique et d'investissement, mais nous sommes d'avis qu'il est trop tôt pour un repli radical. Les données économiques demeurent robustes et, en général, la croissance des bénéfices sera exceptionnelle d'ici la fin de 2018. En outre, les attentes actuelles à l'égard de 2019 pointent vers une autre année de croissance des bénéfices à deux chiffres.

Notre modélisation indique que le dollar canadien devrait continuer de s'affaiblir en 2018. Toutefois, avec le Mexique ayant consenti à une certaine forme d'entente commerciale bilatérale avec les États-Unis, la volatilité des devises s'est intensifiée. Bien que le Canada ait annoncé avoir raté l'échéance de la fin du mois, nous sommes persuadés qu'une entente trilatérale plus juste et négociée sera bientôt conclue. Par conséquent, nous avons ajouté certaines couvertures de change USD/CAD afin de réduire la volatilité du Fonds.

Aroundtown (+120 pb), Colliers (+74 pb) et Killam Apartment (+65 pb) ont été les titres principaux ayant contribué au rendement cumulatif 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 ceux d'Immobiliare Grande Distribuzione (-65 pb), de Gazit-Globe (-41 pb) et de Citycon Oyj (-31 pb).

Comme nous l'avons mentionné auparavant, les FPI canadiennes d'immeubles locatifs ont été parmi les sous-secteurs ayant affiché le meilleur rendement depuis le début de l'année. Un approvisionnement limité et des taux d'occupation élevés se sont traduits par une croissance robuste des loyers dans la plupart des marchés du pays, l'Ontario s'étant particulièrement démarquée. Ayant bâti un portefeuille de 9 021 appartements (7 212 appartements dans les marchés primaires du Grand Toronto, de Montréal et de la région de la Capitale nationale), Le Fonds de placement immobilier InterRent a affiché une belle progression au cours de l'année.

Compte tenu de la hausse du prix et de la conclusion d'un second appel public à l'épargne de 10,8 millions de parts de fiducie le 9 août au prix de 10,65 \$ la part pour un produit brut de

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA
Vice-président, gestionnaire de portefeuille

115 millions \$, InterRent est en voie d'être admissible à une inclusion dans l'indice composé S&P TSX en septembre. Selon les données actuelles, les indices devraient générer environ 6,7 millions de parts de demande, ce qui devrait contribuer à soutenir le rendement du prix par part, du moins à court terme.

En date du 31 août 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux titres représentant environ 41,8 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 19 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 6,2 %. 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 rajustés 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 août 31, 2018; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015. 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 août 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 COURTIERIS : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540