



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de février 2019

Depuis le début de l'année et jusqu'au 28 février, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 7,54 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a produit un rendement total de 6,57 %. Pour le mois, le Fonds a généré un rendement total de 1,26 %, tandis que celui de l'indice était de 0,10 %. Après la pire performance boursière de décembre depuis 1931, les marchés ont rebondi de façon marquée en janvier et ont continué sur leur lancée en février.

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Depuis le début de 2019, la reprise générale du marché a été alimentée principalement par l'accroissement des multiples d'évaluation pendant que l'humeur continuait de s'améliorer et que les craintes continuaient de se dissiper. Les rapports financiers pour le quatrième trimestre sont raisonnablement positifs et, au vu des résultats publiés de presque toutes les composantes de l'indice S&P 500, la croissance des bénéfices semble avoir atteint environ 13 % d'une année à l'autre. Les attentes sont plus modérées pour le premier trimestre de 2019 vu la légère baisse anticipée de la croissance des bénéfices, mais les investisseurs seront probablement plus intéressés par les perspectives d'avenir. Peut-être plus important encore, les banques centrales mondiales ont visiblement adopté une politique monétaire plus conciliante en réaction au ralentissement des données économiques et de nouvelles hausses de taux dépendront fortement des signes d'une accélération de la croissance. Finalement, les négociations commerciales entre les États-Unis et la Chine semblent bien progresser, les hausses de droits de douane ayant été repoussées, et plusieurs attendent l'annonce prochaine d'un accord.

Les sous-secteurs des FPI de commerce de détail (+184 pb), des FPI industrielles (+125 pb) et des FPI résidentielles (+124 pb) sont les principaux contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année alors que les sous-secteurs des infrastructures de loisirs (-46 pb) des services immobiliers (-21 pb) et des sociétés d'exploitation immobilière (-12 pb) ont été les plus à la traîne.

Notre position est surpondérée dans les sous-secteurs des FPI résidentielles, des FPI industrielles et des sociétés d'exploitation immobilière alors qu'elle est sous-pondérée dans ceux des FPI diversifiées, des FPI de soins de santé et des activités immobilières diversifiées. Notre position est sous-pondérée dans les sous-secteurs des activités immobilières diversifiées et des FPI diversifiées qui sont davantage orientées vers la région Asie-Pacifique, où les évaluations sont plus difficiles à quantifier. Nous avons également tiré profit de plusieurs FPI de soins de santé américaines qui ont réalisé un très bon rendement et dans lesquelles notre position est maintenant sous-pondérée, puisque nous préférons attendre des valorisations plus attrayantes pour augmenter à nouveau l'exposition du Fonds à ce secteur.

Sur le plan des actions, Boeing (+60 pb), Alexandria (+53 pb) et Summit Industrial (+52 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 au cours de la même période, mentionnons Vail Resorts (-46 pb), CyrusOne (-23 pb) et Colliers International (-21 pb).

En février, nos placements ayant obtenu les meilleurs rendements comprenaient : Equinix (le plus grand centre de données et fournisseur de colocation au monde) qui a mené à la croissance du chiffre d'affaires de 9 à 10 % et à l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part de 10 à 13 % en 2019; Summit Industrial (FPI liée à l'industrie légère établie au Canada) qui a affiché, pour l'année, une augmentation de la croissance du bénéfice d'exploitation net sur le même bien de 4,5 % dans la région du Grand Toronto et de 4,7 % à Montréal; et Killam Apartment (FPI de résidences multifamiliales et de maisons préfabriquées établie au Canada) qui a affiché une croissance du bénéfice d'exploitation net sur le même bien, pour l'année, de 4,8 % et une augmentation de 3,1 % de la distribution. À l'inverse, Colliers International (fournisseur de services immobiliers commerciaux), Aroundtown Property Holdings (société d'exploitation immobilière commerciale et résidentielle établie au Luxembourg et ayant des actifs en Allemagne et aux Pays-Bas) et WPT Industrial (FPI industrielle établie au Canada ayant des actifs aux États-Unis) ont généré un moins bon rendement au cours du mois.

En date du 28 février 2019, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 27 positions, les 10 principaux titres représentant environ 37,9 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 19 des 27 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 4,5 %. 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 COMPOSÉS<sup>1</sup> CHIFFRES MIS À JOUR AU NOVEMBRE 30, 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	4,3 %	-20,4 %	-2,3 %	-4,6 %	-13,8 %	1,8 %	4,4 %	7,1 %
MSCI World IMI Core Real Estate NR (CAD)	6,3 %	-17,8 %	-0,5 %	-5,2 %	-13,9 %	-2,9 %	1,7 %	2,8 %

<sup>1</sup> 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 février 28, 2019; e) les rendements annuels de 2015 sont pour la période du 4 août au 31 décembre 2015.

<sup>2</sup> 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 février 28, 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 COURTIERS : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540