



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de janvier 2019

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 janvier, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 6,20 %, comparativement à l'indice MSCI World IMI Core Real Estate, qui a généré un rendement total de 6,47 %. Après la pire performance boursière de décembre depuis 1931, les marchés ont rebondi de façon marquée en janvier, l'indice S&P 500 affichant sa meilleure performance depuis 1987.

Essentiellement, les titres et les secteurs affichant le pire rendement en décembre ont fait volte-face pour devenir les chefs de file du marché en janvier, ce qui témoigne du fait que les ventes de fin d'exercice de 2018 étaient fondamentalement basées sur la confiance et le positionnement. Deux des trois préoccupations principales des investisseurs montrent déjà des signes d'amélioration en début d'année, la Réserve fédérale modifiant son approche pour une approche très conciliante et « patiente » par rapport aux hausses futures des taux d'intérêt et le président Trump semblant adoucir sa position face à la Chine. Les estimations de bénéfices prévus ont continué à chuter, mais les commentaires dans les communiqués de presse sur les résultats du quatrième trimestre ne pointent pas vers d'importantes révisions à la baisse. Avec un peu de chance, les facteurs fondamentaux redeviendront importants en 2019 et nous pourrons recommencer à sélectionner des titres en fonction des analyses effectuées sur des sociétés en particulier.

Les sous-secteurs des FPI de commerce de détail (+134 pb), des FPI industrielles (+97 pb) et des FPI de soins de santé (+91 pb) sont les principaux secteurs contributeurs du Fonds immobilier mondial Ninepoint depuis le début de l'année alors que le sous-secteur des infrastructures de loisirs (-46 pb) est le seul à avoir contribué négativement au Fonds.

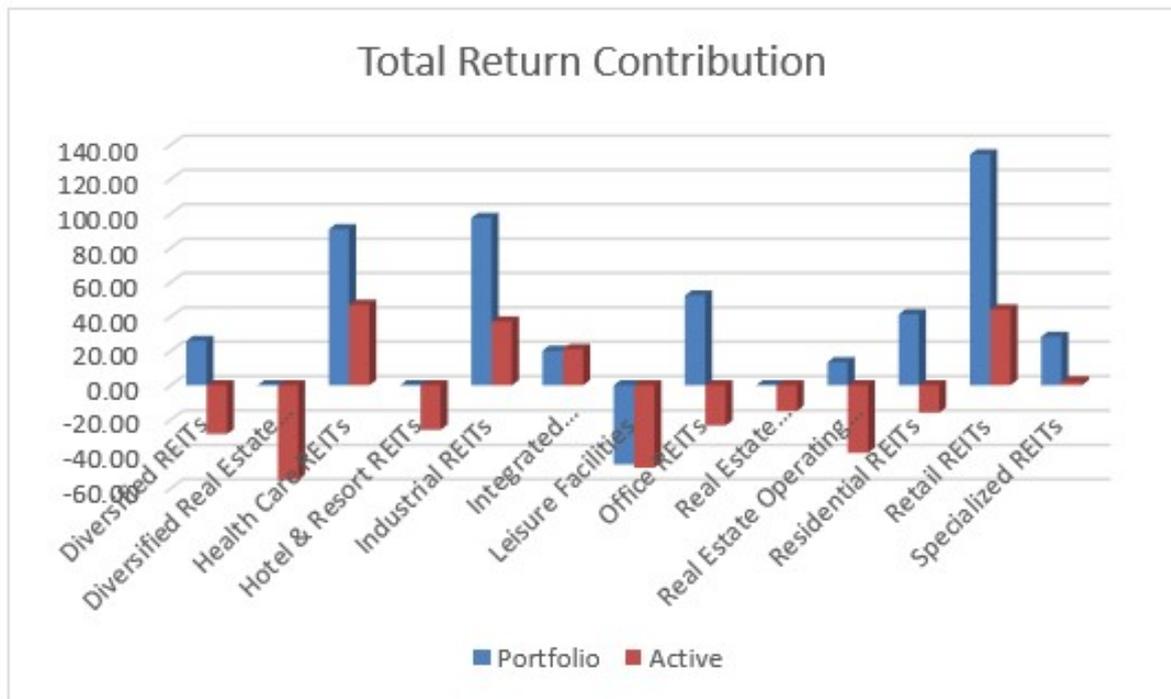
## Nos spécialistes en investissement

---



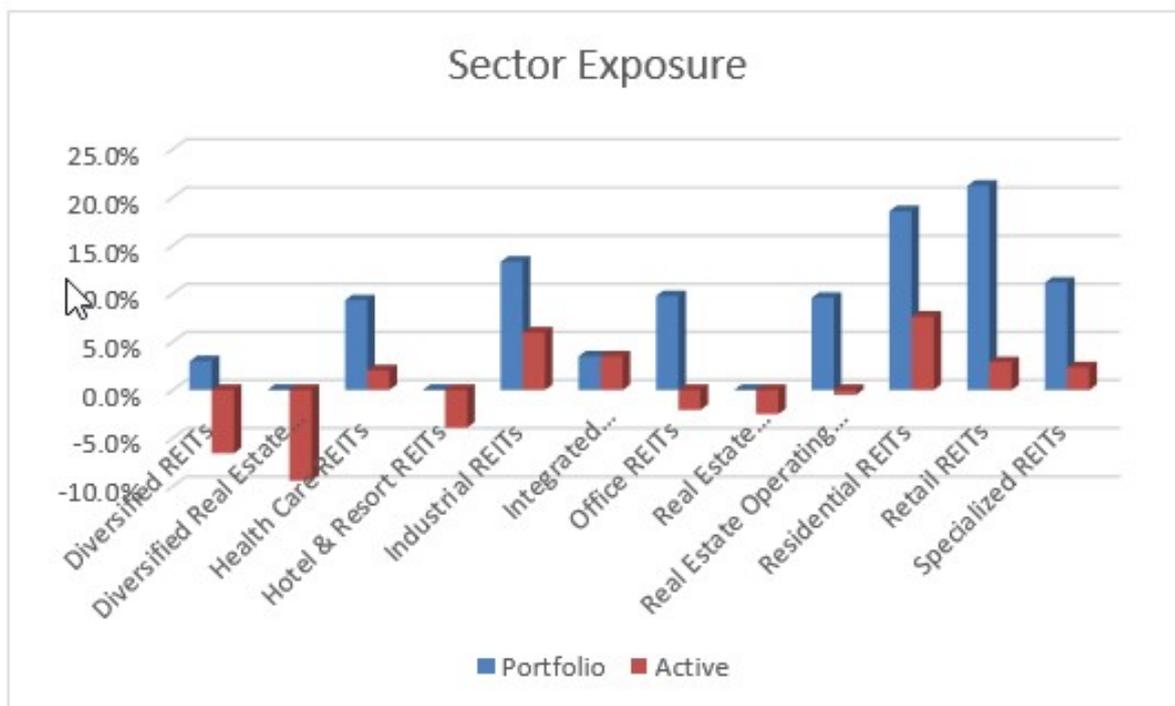
**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille



Source: Ninepoint Partners

Nous surpondérons les sous-secteurs des FPI résidentielles, des FPI industrielles et des services de télécommunications intégrés tandis que nous sous-pondérons ceux des activités immobilières diversifiées, des FPI diversifiées et des FPI – hôtels et centres de villégiature. Nos sous-secteurs surpondérés devraient afficher une croissance des flux de trésorerie d'exploitation supérieure à la moyenne au cours de l'année à venir, tout en se négociant à des évaluations inférieures à la moyenne. À l'inverse, nous sous-pondérons 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 sous-pondérons également le sous-secteur des FPI – hôtels et centres de villégiature puisqu'il est probable que ces FPI génèrent une croissance des flux de trésorerie d'exploitation supérieure à la moyenne en 2019.



Source: Ninepoint Partners

Sur le plan des actions, Prologis (+102 pb), Alexandria (+37 pb) et Caretrust (+33 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 depuis le début de l'année, mentionnons Vail Resorts (-46 pb), CyrusOne (-23 pb) et BSR (-10 pb).

Pour ce qui est de nos titres les plus performants, rien de particulier n'a contribué à ces gains, si ce n'est les reprises techniques à la suite de conditions de survente intense. Prologis a présenté des résultats opérationnels et financiers en janvier; la société a légèrement dépassé les attentes tant au chapitre des revenus (2 804 millions de dollars pour l'exercice complet comparativement à 2 618 millions de dollars pour la période correspondante de 2017, en hausse de 7,1 %) que de la croissance des flux de trésorerie d'exploitation de base (3,03 \$ contre 2,81 \$ en 2017, en hausse de 7,8 %). La direction a également présenté des prévisions prudentes pour une croissance des flux de trésorerie d'exploitation de base de 7,5 % en 2019, ce qui a été bien accueilli par le marché.

Malheureusement, expliquer la sous-performance de CyrusOne et de BSR en janvier est difficile. Quoi qu'il en soit, Vail a divulgué des indicateurs précoces décevants pour la saison de ski et a réduit ses attentes quant au BAIIA déclaré pour l'exercice complet. Comme la société l'a indiqué, « malgré les bonnes conditions, le nombre de visiteurs dans nos sites a été beaucoup plus faible que prévu lors de la période d'avant les vacances » et « ceci est dû aux préoccupations des visiteurs à la suite des mauvaises conditions dans nos centres de villégiature américains pendant la période d'avant les vacances des deux dernières années et nous n'avons pas vu la reprise des réservations à court terme que nous avons prévue » (traductions libres). Étant donné l'imprévisibilité des résultats de la présente saison, nous avons liquidé notre position dans Vail Resorts.

En date du 31 janvier 2019, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 31 positions, les 10 principaux titres représentant environ 35,8 % du Fonds. Au cours de l'exercice précédent, 24

des 31 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 5,5 %. 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 AVRIL 30, 2020 (SÉRIE F NPP132)**

	<b>1 MOIS</b>	<b>À CJ</b>	<b>3 MOIS</b>	<b>6 MOIS</b>	<b>1 AN</b>	<b>3 ANS</b>	<b>DÉBUT</b>
Fond	4,4 %	-5,0 %	-9,5 %	-7,4 %	1,0 %	5,9 %	8,1 %
Indice	4,7 %	-16,6 %	-18,8 %	-18,3 %	-12,7 %	-0,8 %	2,0 %

<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 janvier 31, 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 Sprott (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 janvier 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