



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mai juin 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 30 juin, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a produit un rendement total de 1,88 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui, lui, a dégagé un rendement total de 5,48 % en dollars canadiens.

Les rendements du mois de juin ont été solides sur une base absolue, mais légèrement décevants sur une base relative, le Fonds ayant produit un rendement total de 2,21 %, tandis que l'indice de référence a affiché un rendement total de 2,98 %. Bien que le rendement des obligations américaines à dix ans ait été relativement stable jusqu'en juin, s'élevant à 2,86 %, l'incertitude politique et les craintes de guerre commerciale mondiale ont entraîné une rotation défensive sur les marchés. Certains des sous-secteurs des FPI ayant connu les moins bons rendements se sont redressés par rapport au niveau de survente, y compris les FPI de détail, secteur dans lequel nous sommes sous-pondérés, mais où nous cherchons à ajouter de l'exposition compte tenu de la dépréciation des évaluations. Heureusement, les sous-secteurs des FPI industriels et des FPI spécialisés se sont également redressés en juin et nous demeurons surpondérés.

Notre modélisation indique que le dollar canadien devrait continuer de s'affaiblir en 2018. Puisqu'il semble moins probable à court terme que les négociations en cours de l'ALENA aboutissent, nous avons liquidé notre couverture de change et nous sommes revenus à une position plus neutre par rapport à notre indice de référence.

Aroundtown (+77 pb), Pure Industrial REIT (+59 pb) et Colliers (+53 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 ceux d'Immobiliare Grande Distribuzione (-63 pb), de Gazit-Globe (-40 pb) et de Citycon Oyj (-30 pb).

En 2017, les FPI de détail ont été l'une des sous-industries ayant affiché les moins bons rendements du secteur des FPI, puisque la menace d'Amazon qui pèse sur les magasins de vente au détail traditionnels a paniqué les investisseurs. Les évaluations ont atteint des niveaux extrêmes, les titres de certains FPI de détail se négociant entre 20 % et 30 % de réduction par rapport à la valeur liquidative déclarée. Notre approche en matière de placement n'est pas adaptée pour cerner les points d'inflexion en forme de V, mais comme certains FPI individuels se sont redressés par rapport à leurs creux, ils ont commencé à apparaître sur nos écrans. En maintenant notre discipline en matière d'investissement, nous avons ajouté les titres de deux fonds de placement immobilier au détail reconnus, soit Simon Property Group aux États-Unis (SPG US) et les Fonds de placement immobilier (FPI) RioCan (REI-u CN) au Canada, tous deux avec une décote importante par rapport à la valeur liquidative déclarée.

La société Simon Property Group, qui dégage actuellement un rendement d'environ 4,6 %, est la plus importante propriétaire de centres commerciaux et de points de vente cotés en bourse aux États-

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Unis. Elle a une participation dans 233 immeubles commerciaux de détail avec une superficie de 190 millions de pieds carrés en Amérique du Nord, en Europe et en Asie. La croissance de la valeur liquidative et des marges brutes d'autofinancement (MBA) proviendra des projets de réaménagement et d'agrandissement de SPG de 28 propriétés aux États-Unis, au Canada et en Asie. Le FPI RioCan, qui dégagerait actuellement un rendement d'environ 5,9 %, est propriétaire et exploitant du plus important portefeuille de centres commerciaux au Canada avec une participation dans 284 propriétés, dont 17 propriétés destinées à l'aménagement d'une superficie totalisant 44 millions de pieds carrés. La croissance de la valeur liquidative et des MBA proviendra de la gamme de projets importants de mise en valeur d'emplacements situés en milieu urbain et axés sur le transport en commun du FPI.

En date du 30 juin 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 30 positions, les 10 principaux titres représentant environ 40,6 % du Fonds. Au cours de la dernière année, 20 des 30 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 21,3 %. 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 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 juin 29, 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 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 juin 29, 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