



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mars 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mars, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -1,47 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui a généré un rendement total de -2,05 %.

Les rendements du mois de mars ont été bons sur une base absolue, mais décevants sur une base relative, le Fonds générant un rendement total de 1,80 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de 2,88 %. Contrairement à la correction de février, caractérisée par une flambée du rendement des obligations américaines à 10 ans, la faiblesse généralisée des marchés boursiers en mars a entraîné une baisse du rendement sur 10 ans, ce qui s'est avéré être favorable au secteur de l'immobilier et a provoqué un rebond dans certaines des FPI les plus sensibles aux taux.

Notre modélisation indique que le dollar canadien devrait continuer de s'affaiblir en 2018. Même si le dollar canadien s'est renforcé en janvier en raison de l'accélération des prévisions de croissance mondiale, la devise a commencé à baisser en février et la tendance a persisté jusqu'à la mi-mars. Avec une résolution au sujet des négociations en cours de l'ALENA attendue sous peu, nous avons couvert environ la moitié de notre exposition au dollar américain afin de réduire la volatilité liée aux devises dans le Fonds.

Après des mois d'enquête et de menaces, l'administration Trump a récemment annoncé son intention d'imposer des tarifs douaniers sur des marchandises chinoises d'une valeur d'environ 50 milliards de dollars, augmentant ainsi le risque d'une guerre commerciale mondiale. Malgré les gros titres qui nous intéressent, nous croyons que les négociations prévaudront avant que les perspectives de croissance mondiale et les bénéfices des sociétés ne subissent des dommages importants. De notre point de vue, cette correction nous a donné l'occasion d'augmenter la valeur de nos portefeuilles et d'accroître notre exposition aux secteurs liés à l'immobilier et aux actions qui sont les plus profitables dans un contexte de milieu-fin de cycle.

Pure Industrial REIT (+57 pb), Merlin Properties (+37 pb) et Interxion (+37 pb) sont les principaux contributeurs à la performance cumulative 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 Immobiliare Grande Distribuzione (-61 pb), GGP (-35 pb) et Cyrusone (-33 pb).

Brookfield Properties et GGP (GGP US) ont conclu une entente avec l'annonce d'une offre publique d'achat « adoucie » le 26 mars 2018. Les actionnaires de GGP peuvent choisir de recevoir soit 23,50 \$ en espèces, soit une part de BPY ou une part d'une FPI américaine nouvellement créée qui suivra la performance de BPY. La composante en espèces est assujettie au prorata, compte tenu d'une contrepartie en espèces globale de 9,25 milliards de dollars et d'un ratio espèces/capitaux propres global d'environ 61 %/39 %. Mais, pour dire les choses franchement, nous partageons la déception du marché face à l'accord de reprise. Il ne tient pas compte de la baisse de 18 % des parts

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

de BPY à partir de la date des rapports initiaux d'une transaction jusqu'à la fin du mois de mars. En l'absence d'une forte appréciation du côté de BPY, nous estimons que l'offre actuelle sous-évalue GGP sur la base de nos calculs de la valeur liquidative.

En date du 31 mars 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 31 positions, les 10 principaux titres représentant environ 40,9 % du Fonds. Au cours de la dernière année, 21 des 31 sociétés dont les titres sont détenus par le Fonds ont annoncé une augmentation de leur dividende, avec une hausse moyenne de 23,7 %. En utilisant une approche d'immobilier totale, nous continuerons à appliquer un processus d'investissement discipliné, équilibrant l'évaluation, la croissance et le rendement dans le but de générer de solides rendements ajustés au 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 mars 30, 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 mars 30, 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