



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire d'avril 2018

Depuis le début de l'année et au 30 avril, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -1,13 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui a généré un rendement total de -0,28 %.

Les rendements du mois d'avril ont été positifs sur une base absolue, mais décevants sur une base relative, le Fonds générant un rendement total de 0,34 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de 1,75 %. Bien que le rendement des obligations américaines à 10 ans ait grimpé à 3,0 % en avril, le secteur immobilier s'est redressé au cours du mois grâce à la solide performance du secteur industriel qui s'est terminé par le rachat de DCT Industrial Trust par Prologis le dernier jour du mois.

Notre modélisation indique que le dollar canadien devrait continuer de s'affaiblir en 2018. Toutefois, puisqu'une solution ou une autre sera bientôt adoptée dans les négociations en cours de l'ALENA, nous avons couvert environ la moitié de notre exposition au dollar américain afin de réduire la volatilité liée aux devises dans le Fonds.

Pure Industrial REIT (+58 pb), Interxion (+51 pb) et Merlin Properties (+39 pb) sont les principaux contributeurs à la performance cumulative du Fonds immobilier mondial Ninepoint jusqu'à ce jour. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds depuis le début de l'année, mentionnons Immobiliare Grande Distribuzione (-61 pb), Gazit-Globe (-41 pb) et GGP (-41 pb).

Nous avons parlé de l'attrait des actifs de logistique et de distribution dans le passé (rappelons notre investissement dans Pure Industrial REIT, qui a ensuite été racheté par Blackstone Property Partners) afin de bénéficier de l'importance croissante du commerce électronique dans l'environnement actuel du commerce de détail. Par conséquent, nous investissons de longue date dans Prologis (PLD US), le chef de file mondial du secteur avec une capitalisation boursière actuelle de près de 35 milliards de dollars américains. Nous apprécions le fait que la société travaille activement à renforcer sa présence dans les principaux marchés à forte croissance avec l'acquisition imminente de DCT pour 8,4 milliards de dollars.

Prologis exploite actuellement 3 260 établissements modernes d'environ 683 millions de pieds carrés, répartis dans 19 pays, et l'acquisition de DCT ajoutera 414 emplacements supplémentaires et 71 millions de pieds carrés aux États-Unis. Prologis continuera à se concentrer sur le développement de son commerce électronique interentreprises et de sa vente au détail en ligne pour ses quelque 5 000 clients, dont Amazon, DHL, GEODIS, XPO Logistics et FedEx.

Une fois la transaction conclue, Prologis prévoit des synergies d'environ 80 millions de dollars et une augmentation du rythme annualisé de la marge brute d'autofinancement (MBA) principale prévue de 0,06 \$ à 0,08 \$ par action ou de 2 % à 3 %. La dette est gérable, avec un ratio dette/BAIIA ajusté pro

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

forma de 4,3x ou 24 % de la capitalisation boursière totale. La société a également clairement indiqué que son versement de dividendes ne sera pas touché et que le dividende annuel de 1,92 \$ par action (qui a augmenté de 9 % en février dernier) sera maintenu, ce qui signifie un rendement d'environ 3,0 %. Compte tenu de sa position concurrentielle plus forte, PLD devrait continuer à surperformer.

En date du 30 avril 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint détenait 31 positions, les 10 principaux avoirs représentant environ 41 % du Fonds. Au cours de la dernière année, 20 de nos 31 avoirs ont annoncé une augmentation de leur dividende, avec une hausse moyenne de 20,2 %. 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**

<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 avril 30, 2018; 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 avril 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 COURTIER : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540