



# Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mai juillet 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 juillet, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de 2,39 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui a généré un rendement total de 5,28 %.

Les rendements du mois de juillet ont été bons sur une base absolue et sur une base relative, le Fonds générant un rendement total de 0,51 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de -0,18 %. Étant donné que le rendement obligataire américain sur 10 ans a légèrement augmenté en juillet, à 2,96 %, la plupart des FPI ont affiché une faiblesse au cours du mois. Les sociétés d'exploitation de biens immobiliers, les FPI de commerce de détail et les FPI résidentielles ont poursuivi leur hausse depuis des niveaux sur survente, mais les gains ont été beaucoup plus modérés qu'au mois de juin, nous permettant de recouvrer un peu de terrain par rapport à l'indice de référence.

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 (+80 pb), Colliers (+73 pb) et Pure Industrial REIT (+60 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 (-64 pb), de Gazit-Globe (-40 pb) et de Citycon Oyj (-30 pb).

Après un faible début d'année, en raison de la liquidation générale dans le secteur immobilier, notre position dans CyrusOne Incorporated (CONE US) a affiché une belle reprise, gagnant environ 42 % par rapport aux creux. CONE est le propriétaire et l'exploitant de centres de données partout aux États-Unis, en Europe et en Asie, se spécialisant dans la colocalisation de centres de données d'entreprises. Il est important de noter que les quelque 1 000 clients de CyrusOne comprennent 200 des entreprises du Fortune 1000. La stratégie de la société est axée sur l'attrait de nouveaux clients qui n'ont pas, par le passé, externalisé leurs besoins en matière de données, mais qui recherchent une flexibilité, une fiabilité et une sécurité accrues, ce que CONE peut leur offrir.

Le 1<sup>er</sup> août, la société a publié des résultats solides pour le deuxième trimestre, avec une croissance des revenus sur 12 mois de 18 %, à 196,9 millions \$, une croissance du BAIIA ajusté de 22 %, à 110,6 millions \$, et une croissance des flux de trésorerie d'exploitation normalisés par action de 5 %, à 0,81 \$. CONE a également annoncé des réservations record au cours du trimestre, louant 52 mégawatts et 305 000 pieds carrés de surface de colocalisation, totalisant 65 millions \$ en revenus annualisés futurs. Les activités de location comprenaient plus de 10 mégawatts conclus avec deux clients de grande envergure situés en Chine qui cherchent à élargir leur présence aux États-

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

Unis. La société vient également de compléter la construction de 18 mégawatts et de 27 000 pieds carrés de surface de colocalisation dans trois projets situés à San Antonio, en Virginie du Nord et à Phoenix. Compte tenu des réservations robustes, la direction a rehaussé les flux de trésorerie d'exploitation par action diluée depuis une fourchette de 3,18 \$ à 3,28 \$ à une nouvelle fourchette de 3,25 \$ à 3,30 \$, ce qui augure bien pour le rendement futur.

En date du 31 juillet 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 31 positions, les 10 principaux titres représentant environ 41,4 % 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 leurs dividendes, avec une hausse moyenne de 16,9 %. En utilisant une approche immobilière totale, nous continuerons à suivre un processus d'investissement discipliné, en soupesant l'évaluation, la croissance et le rendement dans le but de produire de solides rendements rajustés en fonction du 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 juillet 31, 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 juillet 31, 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 COURTIERS : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540