



Fonds immobilier mondial Ninepoint

Commentaire de mai avril 2018

Depuis le début de l'année et jusqu'au 31 mai, le Fonds immobilier mondial Ninepoint a généré un rendement total de -0,32 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, qui a généré un rendement total de 2,42 %.

Les rendements du mois de mai ont été positifs sur une base absolue, mais décevants sur une base relative, le Fonds générant un rendement total de 0,81 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de 2,77 %. Le rendement des obligations américaines à 10 ans a été extrêmement volatil au cours du mois, les taux atteignant un maximum de 3,13 % avant de chuter à 2,76 % en raison de l'incertitude entourant la politique italienne et des craintes d'une guerre commerciale mondiale. Parce que nous sommes positionnés pour un environnement de hausse des taux, avec les obligations américaines à 10 ans terminant le mois à 2,86 %, nous avons sous-performé alors que les titres les plus sensibles aux taux se sont redressés. À l'avenir, les obligations américaines à 10 ans devraient se situer au-dessus de 3,0 % jusqu'en 2018 et notre portefeuille gagnera du 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 prennent fin, nous avons réduit une partie de notre couverture de change, revenant à une position plus neutre par rapport à notre indice de référence.

Pure Industrial REIT (+58 pb), Aroundtown SA (+56 pb) et Interxion (+49 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 (-62 pb), Equinix (-33 pb) et GGP (-33 pb).

Au cours des derniers mois, les FPI d'appartements canadiens ont figuré parmi les sous-secteurs les plus performants au monde. L'offre limitée et les niveaux d'occupation élevés se sont traduits par une croissance solide des loyers sur la plupart des marchés du pays. L'une de nos positions les plus importantes dans le secteur de l'immobilier, Killam Properties (KMP-U CN), s'est bien redressée après avoir atteint un creux en février en raison de craintes relatives à la hausse des taux. Profitant du prix par part, la direction a annoncé le 6 juin une acquisition de 3,345 millions d'actions à 14,95 \$ par action (un escompte de 2,5 % à la clôture précédente et un rendement implicite de 4,28 %) pour un produit total d'environ 50 millions de dollars. Puisque les fonds sont destinés à rembourser intégralement la facilité de crédit du FPI et d'autres besoins de l'entreprise, nous croyons que la transaction créera de la valeur pour les actionnaires nouveaux et existants.

Killam Properties, établie à Halifax, possède et exploite un portefeuille de 2,593 milliards de dollars comprenant 15 093 appartements et 5 165 maisons préfabriquées dans les provinces de l'Atlantique, en Ontario et en Alberta, avec un taux d'occupation de 96,5 %. Le portefeuille est de

Nos spécialistes en investissement



Jeff Sayer, CFA

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

qualité relativement élevée, avec 31 % du revenu net d'exploitation total généré par les appartements construits au cours des 10 dernières années. Les actifs existants sont complétés par un pipeline de développement de 700 millions de dollars et un bilan solide. Selon les hypothèses de la direction, le développement de 2 361 nouvelles unités générerait environ 175 millions de dollars en valeur liquidative (ou environ 2 \$ par action) pour les porteurs de parts au fil du temps.

En date du 31 mai 2018, le Fonds immobilier mondial Ninepoint se concentrait sur 28 positions, les 10 principaux titres représentant environ 39,9 % du Fonds. Au cours de la dernière année, 15 de nos 28 avoirs ont annoncé une augmentation de leur dividende, arborant une hausse moyenne de 19,9 %. 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 mai 31, 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 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 mai 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 COURTIER : CIBC Mellon GSSC Record Keeping Services: sans frais : 1.877.358.0540