



# Fonds immobilier mondial Sprott

Commentaire de décembre 2017

En 2017, le Fonds immobilier mondial Sprott a généré un rendement total de 14,3 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed, qui a généré un rendement total de 4,0 %.

Les rendements du mois de décembre ont été décevants sur une base absolue, mais convenable sur une base relative; le Fonds générant un rendement total de -1,4 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de -1,2 %. La force du dollar canadien pendant la dernière semaine de l'année a été le moteur principal de la faiblesse durant le mois.

Jusqu'à la fin du calendrier 2017, notre exposition au dollar américain n'a pas été couverte, conforme à notre indice de référence. Notre modélisation continue d'indiquer que le dollar canadien devrait vraisemblablement se replier en 2018. Cependant, un renforcement récent des cours du pétrole et des attentes croissantes concernant des hausses de taux d'intérêt de la Banque du Canada sont à l'origine de la force du dollar canadien. Nous cherchons à ajouter des couvertures en dollars américains et canadiens au début de l'année 2018, peut-être lorsque les discours entourant les négociations de l'ALENA s'enflammeront, afin de réduire la volatilité relative à la monnaie dans le Fonds.

Aroundtown SA (+228 pb), Immobiliare Grande Distribuzione (+164 pb) et Interxion Holdings (+103 pb) sont les principaux contributeurs à la performance cumulative du Fonds immobilier mondial Sprott en 2017. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds en 2017, mentionnons GGP (-42 pb), Nextdc (-36 pb) et Simon Property Group (-26 pb). Veuillez noter que nous avons éliminé nos positions dans Nextdc et Simon Property Group plutôt cette année, après une période relativement brève de détention. GGP fait actuellement l'objet d'une offre de rachat de Brookfield Property Partners, et nous nous attendons à une offre améliorée au début de 2018.

Nous avons récemment entamé une position dans Pure Industrial REIT (AAR-u CN), qui était principalement axée sur les propriétés industrielles au Canada (environ 75 % du revenu net d'exploitation rajusté par emplacement) et sur quelques marchés américains sélectionnés (environ 25 % du revenu net d'exploitation rajusté par emplacement). L'accent étant mis sur la distribution et la logistique relatives aux entrepôts (environ 70 % du revenu net d'exploitation par propriété utilisée), le placement était une manière claire de profiter de l'importance croissante du commerce électronique dans l'environnement actuel du commerce de détail.

Négoiée à une prime de 4 % par rapport à la valeur de l'actif net (conforme à la moyenne historique), un C/MBA à terme au multiple de 16,8x et un rendement en dividendes de 4,6 %, l'évaluation de Pure Industrial REIT était assez intéressante d'après nos travaux. La confirmation est venue le 9 janvier 2018 lorsque PIRET a annoncé un accord avec une société affiliée de Blackstone Property Partners en vertu duquel, Blackstone ferait l'acquisition de toutes les parts de fiducie en circulation pour 8,10 \$ par unité en espèces, dans une transaction de 3,8 milliards de dollars (une

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

prime d'environ 20 % par rapport à la clôture du jour précédent et une prime de 27 % par rapport à la valeur de l'actif net du consensus). Étant donné la nature amicale de la transaction, nous pensons que l'affaire sera conclue avec succès au cours du deuxième trimestre de 2018.

Au 31 décembre 2017, le Fonds immobilier mondial Sprott était concentré dans 27 positions, les 10 principaux titres représentant environ 44,5 % du Fonds. Au cours de la dernière année, 14 de nos 27 participations ont annoncé une augmentation de leur dividende, avec une hausse moyenne de 15,3 %. 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 décembre 29, 2017; 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 décembre 29, 2017 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