



# Fonds immobilier mondial Sprott

Commentaire de janvier 2018

En janvier 2018, le Fonds immobilier mondial Sprott a généré un rendement total de 0,02 % (série F), comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed, qui a généré un rendement total de -2,27 % en dollars canadiens.

Les rendements du premier mois de l'année ont été décevants sur une base absolue, mais bons sur une base relative. D'un point de vue plus général, les secteurs traditionnels sensibles aux taux d'intérêt (télécommunications, immobilier et services publics) sont sous pression depuis décembre dernier, alors que le rendement des obligations du gouvernement américain sur dix ans a dépassé les 2,40 %. À la fin du mois de janvier, alors que le rendement des obligations du gouvernement américain sur dix ans approchait 2,85 % sous l'effet de la crainte d'une hausse de l'inflation et d'un resserrement accéléré de la Réserve fédérale, les marchés boursiers en général s'étaient joints à la correction. Il ne faut cependant pas oublier que les données économiques mondiales demeurent positives et que la prévision de croissance des bénéfices en 2018 s'annonce tout à fait exceptionnelle. Par conséquent, nous n'attendons rien de plus qu'une correction de milieu de cycle, forte mais normale, sur les marchés.

En début d'année, notre exposition au dollar américain n'a pas été couverte, en accord avec notre indice de référence. Notre modélisation continue d'indiquer que le dollar canadien devrait vraisemblablement se replier en 2018. La vigueur récente des prix du pétrole et l'accélération de la croissance mondiale ont cependant conduit à la faiblesse du dollar américain. En prenant une orientation opposée aux tendances, nous avons commencé à ajouter des couvertures en dollars canadiens et américains afin de réduire la volatilité relative à la monnaie dans le Fonds en 2018.

Pure Industrial REIT (+58 pb), Icade (+30 pb), et Interxion Holdings (+21 pb) sont les principaux contributeurs à la performance cumulative du Fonds immobilier mondial Sprott en janvier. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds en janvier, mentionnons Hudson Pacific Properties (-32 pb), Brookfield Asset Management (-21 pb), et Killam Apartment REIT (-19 pb). Comme nous l'avons évoqué le mois dernier, Pure Industrial a été la cible d'une offre publique d'achat de Blackstone Property Partners et nous avons par la suite vendu notre position sur le marché libre.

Notre approche globale de l'immobilier permet l'achat d'actions immobilières et liées à l'immobilier, et non seulement de fiducies de placement immobilier traditionnelles. Ce mandat nous donne la flexibilité de construire un portefeuille immobilier différencié moins sensible à la hausse des taux, contrairement à beaucoup de nos pairs.

Nous avons récemment ajouté des actions de MGM Resorts International (MGM US), le propriétaire et exploitant de casinos bien connu, avec un total de 14 centres de villégiature aux États-Unis. En plus du chiffre d'affaires des services de jeux et autres, MGM a conservé la propriété directe des complexes MGM Grand Las Vegas, Bellagio et Circus Circus Las Vegas et relève donc clairement de

## Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

notre mandat immobilier. De plus, MGM contrôle MGM Growth Properties, une FPI cotée en bourse, par l'intermédiaire de sa participation de 76 % dans le partenariat d'exploitation de FPI. Enfin, MGM détient une participation de 56 % dans MGM China et s'apprête à ouvrir MGM Cotai à temps pour les célébrations du Nouvel An chinois de 2018, qui devraient servir de catalyseur positif pour le titre.

Au 31 janvier 2018, le Fonds immobilier mondial Sprott était concentré dans 25 positions, les 10 principaux titres représentant environ 45,1 % du Fonds. Au cours de la dernière année, 16 de nos 25 participations ont annoncé une augmentation de leur dividende, avec une hausse moyenne de 26,2 %. 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 janvier 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 janvier 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