



# Fonds immobilier mondial Sprott

## Commentaire d'octobre 2017

Depuis le début de l'année jusqu'au 31 octobre, le Fonds immobilier mondial Sprott a généré un rendement total de 12,0 %, comparativement à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed, qui a généré un rendement total de 2,4 %.

Les rendements du mois d'octobre ont été très bons, le Fonds générant un rendement total de 3,4 %, tandis que l'indice de référence a généré un rendement total de 2,7 %. La surperformance au cours du mois est principalement attribuable à notre sous-pondération dans le secteur de la vente au détail aux États-Unis et à la surpondération dans les secteurs de l'industrie et des services spécialisés, ce qui a toujours bien fonctionné tout au long de l'année.

Les rendements en octobre ont également été positivement influencés par un affaiblissement du dollar canadien par rapport au dollar américain. Comme nous l'avions suggéré dans les commentaires antérieurs, la modélisation a indiqué qu'une partie de la vigueur récente du dollar canadien était injustifiée et risquait de s'inverser, ce qui s'est produit en octobre, à notre avantage.

Aroundtown Property Holdings (+172 pb), Immobiliare Grande Distribuzione (+151 pb) et American Tower (+100 pb) sont les principaux contributeurs à la performance cumulative du Fonds immobilier mondial Sprott depuis le début de l'année. Parmi les titres les plus à la traîne du Fonds depuis le début de l'année, mentionnons GGP (-72 pb), SL Green Realty (-39 pb) et Gazit-Globe (-39 pb).

En 2017, deux stratégies d'investissement distinctes ont très bien fonctionné pour nous : la sous-pondération du commerce de détail américain par rapport à la surpondération dans les secteurs de l'immobilier industriel et spécialisé, et l'achat d'équivalents européens actualisés à des actions américaines bien précises qui avaient surperformé. Cellnex, l'opérateur espagnol des tours de télécommunication sans fil, s'intègre bien à ces deux thèmes. Faisant partie d'un secteur spécialisé affichant une croissance supérieure à la moyenne, la société est le plus important exploitant de tours en Europe, avec plus de 24 000 sites en Italie, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en France, en Suisse et en Espagne. La croissance organique solide a été complétée par diverses acquisitions au fil du temps et, en 2017 seulement, la société a ajouté 6 500 tours par l'entremise de fusions et acquisitions.

Les indications prospectives comprennent un taux de croissance des flux de trésorerie disponible supérieur à 10 %, ce qui se traduit par une croissance des dividendes de 10 % en 2017 et au-delà. De manière surprenante et malgré une solide performance opérationnelle et boursière depuis le début de l'année, Cellnex bénéficie d'une décote de trois points par rapport à son pair le plus comparable aux États-Unis, American Tower, en fonction de la valeur d'entreprise à l'égard du BAIIA à venir.

### Nos spécialistes en investissement

---



**Jeff Sayer, CFA**

Vice-président, gestionnaire de portefeuille

En pensant aux catalyseurs potentiels pour réduire la réduction, rappelons que Cellnex a été créée en 2015 via une offre secondaire d'actions d'Abertis Infraestructuras, qui en a conservé 34 %. Abertis faisant actuellement l'objet d'une bataille de reprise, un acquéreur pourrait utiliser la vente d'actions de Cellnex (peut-être à un acheteur stratégique à prime) pour financer partiellement l'acquisition de l'opérateur routier à péage espagnol.

Au 31 octobre 2017, le Fonds immobilier mondial Sprott était concentré dans 27 positions, les 10 principaux titres représentant environ 47 % 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 15,6 %. 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**