

Fonds	T1 2025	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement*
Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F	4,0 %	10,0 %	-1,5 %	5,4 %	3,4 %

\* Date de lancement : octobre 2018. Source : Starlight Capital, au 31 mars 2025.

## Sommaire du rendement

- Au cours du premier trimestre de 2025, le Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F (le Fonds) a affiché un rendement de 4,0 %.
- Les FPI de soins de santé, les FPI de tours de télécommunications et les FPI hypothécaires ont constitué les principaux contributeurs sectoriels au rendement, qui a été légèrement compensé par une baisse des FPI de détail et des FPI de produits industriels.

## Contributeurs et détracteurs

Cinq principaux contributeurs au T1 2025			Cinq principaux détracteurs au T1 2025		
Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement	Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement
<b>WELLTOWER INC</b>	3,3 %	0,7 %	<b>GOODMAN GROUP</b>	1,0 %	-0,4 %
<b>AMERICAN TOWER CORP</b>	3,2 %	0,6 %	<b>KITE REALTY GROUP TRUST</b>	3,3 %	-0,4 %
<b>VENTAS INC</b>	3,2 %	0,6 %	<b>KIMCO REALTY CORP</b>	2,2 %	-0,2 %
<b>ANNALY CAPITAL MANAGEMENT INC</b>	3,4 %	0,5 %	<b>RIOCAN REAL ESTATE INVST TR</b>	3,1 %	-0,1 %
<b>VICI PROPERTIES INC</b>	4,0 %	0,5 %	<b>GRANITE REAL ESTATE INVESTMENT</b>	4,0 %	-0,1 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 31 mars 2025.

Au T1 2025, les meilleurs contributeurs au rendement du Fonds ont été Welltower, American Tower et Ventas, soutenues par des caractéristiques fondamentales sectorielles solides et par la demande des investisseurs pour des actifs résilients et orientés vers le revenu. Welltower a enregistré des rendements positifs, grâce à la forte demande de logements pour personnes âgées et d'immeubles de soins de santé. La répartition rigoureuse des capitaux, la forte activité de location et les défis démographiques ont permis à la société de maintenir la dynamique des bénéfices et de se positionner en tant que leader dans le secteur de l'immobilier de santé. American Tower s'est également bien comportée, tirant profit du déploiement mondial en cours de la 5G et de l'augmentation de la consommation de données. Sa capacité à générer des flux de trésorerie stables et indexés sur l'inflation l'a rendue particulièrement attrayante dans un environnement macroéconomique volatil, renforçant l'attrait des actifs d'infrastructure critiques. L'amélioration des performances de Ventas dans ses portefeuilles de logements pour personnes âgées et de sciences de la vie a permis d'obtenir des rendements élevés. La croissance de son segment SHOP est restée un moteur essentiel des bénéfices, malgré l'incidence à court terme de la transition des opérateurs. À mesure que ces défis s'atténuent, Ventas est bien positionnée pour reprendre son élan, grâce à une croissance interne solide et à un portefeuille diversifié et de grande qualité.

Au T1 2025, les principaux détracteurs du Fonds ont été Goodman Group, Kite Realty et Kimco Realty. Bien que chaque nom reste soutenu par des tendances favorables à long terme, des facteurs à court terme ont pesé sur le rendement. Goodman Group, qui a récemment été ajouté au portefeuille, a sous-performé en raison de l'évolution du sentiment du marché à l'égard de l'exposition aux centres de données. Alors que la demande d'infrastructures numériques reste forte, la hausse des coûts de développement et l'incertitude macroéconomique ont conduit les investisseurs à réévaluer les valorisations dans l'ensemble du secteur. Nous continuons à considérer la plateforme mondiale de logistique et de centres de données de Goodman comme une occasion à long terme. Kite Realty a été confronté à des défis et à des préoccupations plus générales dans le secteur des sociétés de placement immobilier de détail. Le ralentissement de la dynamique de location et les tendances prudentes des consommateurs ont pesé sur le sentiment, malgré le solide portefeuille de la société composé de centres à ciel ouvert et d'épicerie. Alors que les caractéristiques fondamentales restent intactes, la volatilité à court terme de l'environnement du commerce de détail a entraîné une sous-performance au cours du trimestre. Kimco Realty perd une partie de ses gains importants du quatrième trimestre. Cependant, nous avons quitté la position au début du trimestre après sa forte hausse, anticipant un repli potentiel en raison du ralentissement des volumes de transactions et de la persistance de la volatilité des dépenses de vente au détail. Si Kimco reste fondamentalement solide, nous croyons qu'il existe de meilleures occasions ailleurs, compte tenu de l'évolution de la dynamique du marché.

## Mise à jour du portefeuille

Secteur	Pondération dans le portefeuille (%)	Variation trimestrielle (%)
Services de communication	2,5 %	2,5 %
FPI industrielles	13,8 %	1,8 %
FPI de soins de santé	10,0 %	1,7 %
FPI résidentielles	13,4 %	1,6 %
FPI de détail	11,3 %	-3,7 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 31 mars 2025. Ne comprend pas la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Au T1 2025, nous avons ajusté le portefeuille pour refléter l'évolution de la dynamique risque/récompense dans les différents secteurs immobiliers. À la suite d'un fort rebond des sociétés de placement immobilier dans le commerce de détail, nous avons profité de l'occasion pour nous défaire de notre position dans Kimco Realty et réduire notre exposition au commerce de détail. Bien que nous continuions à voir de la valeur dans certains formats de magasins d'alimentation, les valorisations élevées et les données de consommation plus faibles nous conduisent à une position plus prudente sur le secteur dans son ensemble.

Le produit de la vente a été redéployé dans les FPI industrielles, où nous voyons un point d'entrée convaincant. Malgré de solides fondamentaux à long terme - notamment la demande de commerce électronique, la modernisation de la chaîne d'approvisionnement et une offre nouvelle limitée - les titres industriels ont été survendus dans un contexte d'incertitude macroéconomique. Nous estimons que les prix actuels offrent un potentiel de rendement intéressant et favorisent l'appréciation du capital à long terme.

Nous avons également pris une position dans le groupe Goodman, dont la plateforme mondiale de logistique et de centres de données offre une exposition différenciée aux tendances structurelles de la croissance. Bien que le sentiment concernant les centres de données se soit atténué au cours du trimestre, nous considérons la faiblesse récente comme une opportunité de s'exposer à des actifs de haute qualité à des évaluations plus attrayantes.

Ce repositionnement reflète notre volonté constante d'investir de manière sélective dans des secteurs et des titres qui offrent de meilleures perspectives de croissance, des flux de trésorerie résistants et des caractéristiques fondamentales favorables à long terme.

## Perspectives du Fonds

À l'horizon 2025, le secteur des FPI offre des occasions de plus en plus attrayantes. Malgré la volatilité économique actuelle, due à l'évolution des taux d'intérêt, aux tensions géopolitiques et aux risques liés à la politique commerciale, tels que les droits de douane, le secteur des FPI a toujours fait preuve de résilience pendant les périodes d'incertitude. En fait, pendant la crise financière de 2008, alors que de nombreux secteurs étaient confrontés à des défis importants, les FPI - en particulier ceux qui disposent de flux de trésorerie solides et défensifs - ont surpassé les marchés plus larges, démontrant ainsi leur capacité à résister aux tempêtes économiques.

Aujourd'hui, nous observons des conditions similaires : les FPI se négocient à des évaluations attrayantes, ce qui crée des points d'entrée intéressants. Génératrices de revenus et protégées de l'inflation, les FPI offrent une certaine stabilité sur des marchés volatils. Les FPI du secteur de la santé, en particulier, ont fait preuve de résilience et n'ont pas été affectés par les turbulences générales du marché. La demande croissante de services de santé, liée au vieillissement de la population, continue de soutenir ce secteur, qui offre une stabilité à long terme et un potentiel de croissance intéressant.

Source : Starlight Capital

## Investissez avec nous

Pour plus d'informations sur nos solutions d'investissement, consultez le site [starlightcapital.com](http://starlightcapital.com) ou communiquez avec notre équipe des ventes.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site [StarlightCapital.com](http://StarlightCapital.com)

### Déni de responsabilité important.

Les opinions exprimées dans cette mise à jour sont susceptibles d'être modifiées à tout moment en fonction des conditions du marché ou d'autres conditions et sont à jour au 15 avril 2025. Bien que tout le matériel soit considéré comme fiable, l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être garanties.

Certaines déclarations contenues dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs (« EP ») sont des déclarations de nature prévisionnelle, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou qui s'y réfèrent, ou qui contiennent des termes tels que « peut », « sera », « devrait », « pourrait », « s'attendre à », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « croire » ou « estimer », ou d'autres expressions similaires. Les déclarations qui se réfèrent à l'avenir ou qui comprennent autre chose que des informations historiques sont soumises à des risques et à des incertitudes, et les résultats, actions ou événements réels pourraient différer matériellement de ceux présentés dans les EP. Les EP ne sont pas des garanties de rendements futurs et sont, par nature, basés sur de nombreuses hypothèses. Bien que les EP contenus dans le présent document soient fondées sur ce que le gestionnaire de portefeuille considère comme des hypothèses raisonnables, ni Starlight Capital ni le gestionnaire de portefeuille ne peuvent garantir que les résultats réels seront conformes à ces EP. Le lecteur est prié d'examiner attentivement les prévisions financières et de ne pas s'y fier indûment. Sauf si la loi applicable l'exige, il n'y a aucune intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser les EP, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres, et cette intention ou obligation est expressément rejetée. Les fonds d'investissement ne sont pas garantis, leur valeur change fréquemment et les rendements passés peuvent ne pas se reproduire.

Le contenu de ce document (y compris les faits, les points de vue, les opinions, les recommandations, les descriptions ou les références à des produits ou à des titres) ne doit pas être utilisé ou interprété comme un conseil en investissement, comme une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat, ou comme une approbation, une recommandation ou un parrainage d'une entité ou d'un titre cité. Bien que nous nous efforcions d'en garantir l'exactitude et l'exhaustivité, nous n'assumons aucune responsabilité quant à leur utilisation. Les investissements dans les fonds communs de placement peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire les documents d'offre avant d'investir. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers avant d'investir.

Starlight, Starlight Investments, Starlight Capital et tous les autres logos Starlight sont des marques déposées de Starlight Group Property Holdings Inc.

### Starlight Capital

1400-3280, rue Bloor Ouest  
Toronto, Ontario, Canada M8X 2X3  
[info@starlightcapital.com](mailto:info@starlightcapital.com)  
1-833-752-4683  
[Starlightcapital.com](http://Starlightcapital.com)

