

Fonds	À CJ 2024	T3 2024	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement*
Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F	14,6 %	14,7%	21,1 %	0,6 %	2,6 %	4,1 %

\* Date de lancement : octobre 2018. Source : Starlight Capital, au 30 septembre 2024.

## Sommaire du rendement

- Au cours du troisième trimestre de 2024, le Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F (le Fonds) a enregistré un rendement de 14,7 %.
- Les FPI résidentielles multifamiliales, les FPI de détail et les FPI industrielles ont constitué les principaux contributeurs au rendement total, qui a été légèrement compensé par des retards dans les FPI d'hôtellerie et de villégiature et les FPI hypothécaires.

## Contributeurs et détracteurs

Cinq principaux contributeurs au T3 2024			Cinq principaux détracteurs au T3 2024		
Action	Contribution au rendement	Pondération moyenne	Action	Contribution au rendement	Pondération moyenne
CAN APARTMENT PROP REAL ESTATE	4,2 %	+ 1,0 %	HOST HOTELS & RESORTS INC	0,7 %	-0,1 %
GRANITE REAL ESTATE INVESTMENT	4,4 %	+1,0 %	GAMING AND LEISURE PROPERTIES	0,1 %	0,0 %
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	3,9 %	+ 0,9 %	ANALY CAPITAL MANAGEMENT INC	0,3 %	0,0 %
SBA COMMUNICATION CORP	4,1 %	+ 0,9 %			
BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT	3,8 %	+ 0,8 %			

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 30 septembre 2024.

Au troisième trimestre, Canadian Apartment REIT, Killam Apartment REIT et Boardwalk REIT ont constitué les principaux contributeurs au rendement du Fonds. Ces sociétés ont tiré profit des baisses de taux de 75 points de base de la Banque du Canada, qui ont réduit les coûts d'emprunt et soutenu la demande locative. En outre, les pénuries de logements qui perdurent au Canada, ainsi que la croissance des loyers grâce à des ajustements à la valeur du marché, ont été d'autres facteurs favorables. L'intérêt que nous portons aux FPI canadiennes par rapport à leurs homologues américaines reflète les caractéristiques fondamentales plus solides au nord de la frontière, où les contraintes structurelles de l'offre et les tendances démographiques créent une demande robuste à long terme. Granite REIT s'est également classé parmi les meilleurs contributeurs après un recul dans le secteur de l'immobilier industriel. Les inquiétudes concernant l'offre nouvelle ont pesé sur les évaluations, mais le secteur s'attend maintenant à ce que les niveaux d'offre se stabilisent bientôt. L'évaluation décotée de Granite était injustifiée compte tenu de ses solides caractéristiques fondamentales, ce qui lui a permis de rebondir lorsque les conditions du marché se sont améliorées, renforçant ainsi la valeur de la FPI en tant que participation de base du Fonds.

Host Hotels & Resorts a été le principal détracteur du Fonds ce trimestre, les défis opérationnels et financiers ayant pesé sur le rendement. Les efforts de récupération après les incendies de Maui ont retardé le retour à une occupation complète, tandis que les grèves dans des propriétés clés ont augmenté les pressions salariales et perturbé les opérations. L'augmentation des coûts d'assurance et des dépenses d'investissement a eu une incidence supplémentaire sur les marges, ce qui a conduit à une révision à la baisse des prévisions pour l'ensemble de l'année. Le secteur des jeux et des loisirs a également contribué à la baisse du résultat, bien que cela ne soit pas dû à des problèmes spécifiques à l'entreprise. Le capital a été réaffecté à d'autres sous-secteurs offrant des remises plus importantes et une hausse plus immédiate, tels que les FPI résidentielles et industrielles canadiennes. Nous restons optimistes à l'égard du secteur des jeux et des loisirs, mais nous nous concentrons sur les secteurs offrant des occasions plus convaincantes à court terme.

## Mise à jour du portefeuille

Secteur	Pondération dans le portefeuille (%)	Variation trimestrielle (%)
FPI hypothécaires	4,9 %	4,9 %
Établissements de soins de santé	3,1 %	2,1 %
Autres FPI spécialisées	0,0 %	+ 1,5 %
Investissements privés	11,3 %	- 2,0 %
FPI résidentielles	16,1 %	- 2,1 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 30 septembre 2024.

Au troisième trimestre, nous avons réduit nos positions dans les FPI résidentielles et spécialisées afin de réaliser quelques gains à la lumière des récentes baisses de taux d'intérêt. Nous avons réorienté le produit de cette vente pour initier des positions dans les FPI hypothécaires, reconnaissant leur attrait dans la mesure où la tendance à la baisse des taux d'intérêt renforce leur potentiel de rendement des dividendes et d'appréciation du capital. Les FPI hypothécaires devraient tirer avantage de manière significative d'une stabilisation des taux d'intérêt, ce qui améliore leurs marges d'intérêt nettes. Ce changement stratégique s'aligne sur nos perspectives pour 2024, où nous nous attendons à ce que la convergence des évaluations des FPI et l'amélioration des conditions économiques créent des opportunités d'investissement favorables.

## Perspectives du Fonds

Starlight reste optimiste quant aux perspectives à court et à long terme du marché immobilier canadien. Les récentes réductions des taux d'intérêt par la Banque du Canada signalent un changement vers un environnement d'emprunt plus favorable, préparant le terrain pour une reprise de la croissance économique. L'immobilier canadien se négocie actuellement à des prix attrayant par rapport à la valeur liquidative, grâce à un faible effet de levier, à des ratios de distribution peu élevés et à un potentiel de bénéfices croissant. Les secteurs clés, tels que le résidentiel, l'industriel et les soins de santé, continuent d'afficher des caractéristiques fondamentales solides caractérisées par des taux d'occupation élevés et une croissance robuste des loyers, soutenus par les pénuries de logements en cours et la résistance de la demande. En outre, les sociétés de placement immobilier hypothécaire sont positionnées pour une croissance continue, car la baisse des taux d'intérêt renforce leur potentiel de rendement et d'appréciation du capital. Nous restons attachés à notre méthode d'investissement rigoureuse et vous invitons à nous accompagner dans la réalisation de nos objectifs d'investissement communs.

Source : Starlight Capital

## Investissez avec nous

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



Pour plus d'informations, veuillez consulter le site [StarlightCapital.com](https://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 octobre 2024. 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](https://starlightcapital.com)

