

Fonds	À CJ 2024	T4 2024	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement*
Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F	7,1 %	-6,5 %	7,1 %	-5,6 %	0,7 %	2,8 %

\* Date de lancement : octobre 2018. Source : Starlight Capital, au 31 décembre 2024.

## Sommaire du rendement

- Au cours du quatrième trimestre 2024, le Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F (le Fonds) a enregistré un rendement de -6,5 %. En 2024, le Fonds est en hausse de 7,1 %.
- Les FPI hypothécaires ont constitué le secteur qui a le plus contribué au rendement, ce qui a été compensé par une baisse des FPI résidentielles multifamiliales, des FPI industrielles et des FPI de tours de télécommunications.
- Les FPI de détail ont également contribué positivement au rendement, les centres commerciaux au Canada et aux États-Unis s'étant redressés

## Contributeurs et détracteurs

Cinq principaux contributeurs au T4 2024		
Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement
<b>BPOCN 4.536 PERP</b>	3,3 %	0,4 %
<b>KIMCO REALTY CORP</b>	2,8 %	0,2 %
<b>DYNEX CAPITAL INC</b>	1,0 %	0,1 %
<b>WELLTOWER INC</b>	2,2 %	0,1 %
<b>KITE REALTY GROUP TRUST</b>	3,6 %	0,1 %

Cinq principaux détracteurs au T4 2024		
Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement
<b>BROADWALK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST</b>	3,3 %	-0,9 %
<b>INTERRENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST</b>	3,8 %	-0,8 %
<b>CAN APARTMENT PROP REAL ESTATE INVESTMENT TRUST</b>	3,1 %	-0,8 %
<b>DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST</b>	3,9 %	-0,7 %
<b>MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST</b>	2,7 %	-0,7 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 31 décembre 2024.

Au quatrième trimestre, les actions privilégiées de Brookfield (BPOCN 4,536 PERP), Kimco Realty et Dynex Capital ont été les plus performantes du Fonds. Les actions privilégiées de Brookfield ont tiré avantage de l'appétit renouvelé des investisseurs pour les titres à revenu fixe de grande qualité, dans un contexte de stabilisation des prévisions de taux d'intérêt. Cette situation, associée au solide profil de crédit de Brookfield, a renforcé la confiance des investisseurs dans l'instrument privilégié perpétuel, ce qui a entraîné sa surperformance. Kimco Realty a également contribué de manière significative, car son portefeuille de commerces de détail ancrés dans l'épicerie a continué à faire preuve de résilience. Kimco a connu une activité de location stable, soutenue par une forte demande des consommateurs pour les commerces de détail essentiels. En outre, les acquisitions stratégiques et la gestion proactive des actifs de Kimco lui ont permis de se positionner favorablement pour capitaliser sur les tendances à long terme de l'immobilier commercial. Dynex Capital a complété le classement des meilleurs rendements, en rebondissant fortement grâce à sa gestion active de la sensibilité aux taux d'intérêt et à son solide portefeuille de titres adossés à des créances hypothécaires d'agences. La société a su faire face à l'évolution de l'environnement macroéconomique, et l'attention qu'elle a portée au maintien des liquidités lui a permis de tirer parti des occasions du marché.

Au quatrième trimestre, Boardwalk REIT, InterRent REIT et Canadian Apartment REIT ont été les principaux détracteurs au rendement du Fonds, les titres des sociétés multifamiliales canadiennes ayant été confrontés à des vents contraires. Alors que la pause des dirigeants de la Banque du Canada sur les réductions de taux a tempéré une partie de l'élan positif observé plus tôt dans l'année, le sentiment des investisseurs a été davantage freiné par les préoccupations concernant les défis d'accessibilité à court terme, et l'incertitude entourant les limites futures de l'immigration. Ces facteurs ont soulevé des questions sur la croissance de la demande, créant une pression supplémentaire sur le secteur malgré ses solides caractéristiques fondamentales à long terme.

Malgré ces difficultés à court terme, nous restons confiants dans les caractéristiques fondamentales à long terme du secteur canadien de l'immobilier multifamilial. Les pénuries structurelles de logements, la forte croissance démographique et les occasions de location au prix du marché continuent d'offrir des perspectives attrayantes pour ces FPI. Cela dit, nous surveillons activement nos positions dans ce sous-secteur afin d'évaluer les développements en cours et de déterminer s'il existe de meilleures occasions ailleurs.

## Mise à jour du portefeuille

Secteur	Pondération dans le portefeuille (%)	Variation trimestrielle (%)
FPI hypothécaires	7,5 %	2,7 %
Investissements privés	12,2 %	0,9 %
FPI multifamiliales résidentielles	3,0 %	-0,9 %
FPI spécialisées	9,9 %	-3,8 %
FPI résidentielles	11,8 %	-4,3 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 31 décembre 2024.

Au quatrième trimestre, nous avons réduit notre pondération dans les FPI résidentielles. Bien que nous restions optimistes au sujet des caractéristiques fondamentales à long terme du secteur, y compris les pénuries de logements et les défis démographiques, les problèmes d'accessibilité à court terme et les risques réglementaires nous ont incités à réduire notre exposition au secteur.

Le produit de la vente a été réaffecté aux sociétés de placement immobilier hypothécaire, qui offrent des rendements attrayants et un potentiel d'appréciation du capital dans un contexte de stabilisation des taux d'intérêt. Cette réorientation stratégique s'inscrit dans notre volonté d'optimiser le portefeuille pour 2024 en mettant l'accent sur les secteurs présentant un potentiel de hausse et de génération de revenus plus important à court terme.

## Perspectives du Fonds

À l'aube de 2025, nous voyons émerger d'importantes occasions dans le secteur des FPI, grâce à des évaluations attrayantes et à la possibilité d'un rebond de l'humeur du marché. De nombreuses FPI ont subi des pressions de vente injustifiées, créant une déconnexion entre leurs caractéristiques fondamentales et les évaluations actuelles. Il s'agit là d'un point d'entrée intéressant pour les investisseurs, en particulier dans les secteurs bénéficiant de solides vents contraires structurels.

Si nous restons optimistes à l'égard du marché immobilier canadien, où des sous-secteurs clés tels que le résidentiel, l'industriel et les soins de santé continuent d'afficher des fondamentaux solides, nous explorons également des opportunités de diversification dans des noms américains dans des secteurs promis à la croissance. Le marché américain offre des perspectives attrayantes dans des domaines où les moteurs de la demande évoluent et où il y a des ruptures de prix, ce qui nous permet d'accroître l'exposition du Fonds aux opportunités de forte croissance.

En outre, les FPI hypothécaires restent une priorité, car la stabilisation des taux d'intérêt renforce leur potentiel de génération de revenus et d'appréciation du capital. Notre stratégie d'investissement rigoureuse est centrée sur le positionnement du Fonds dans les bons secteurs et sous-secteurs afin de capitaliser sur les tendances de reprise et de libérer de la valeur à long terme pour nos investisseurs.

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 janvier 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)

