

Mandats privés Starlight

Mise à jour d'automne/d'hiver 2023

31 octobre 2023



Dennis Mitchell,
MBA, CFA, CBV

Directeur général et
chef des placements

Les mandats privés Starlight sont conçus pour permettre aux investisseurs d'accéder à des actifs privés de qualité institutionnelle dans le cadre d'une solution offrant à la fois liquidité et revenu. Leur conception unique (80 % de fonds d'actifs privés, 20 % de titres cotés en Bourse) permet aux investisseurs de s'associer aux meilleurs gestionnaires institutionnels mondiaux d'actifs privés et d'investir aux côtés de certains des plus grands régimes de retraite, compagnies d'assurance et gestionnaires de patrimoine du monde.

Les mandats privés Starlight ont généré des rendements absolus positifs au cours d'une année où les actions de sociétés ouvertes ont connu une forte volatilité.

Tableau 1 – Rendement des mandats privés Starlight en 2023

Mandat	Rendement total en octobre 2023	Rendement total à ce jour en 2023	1 an	3 ans	Depuis le lancement	Rendement total en 2022	Taux de distribution en 2022	Traitement fiscal des distributions
Mandat privé d'immobilier mondial Starlight	2,5 %	0,3 %	-4,3 %	17,1 %	14,1 %	10,5 %	5,4 %	Remboursement de capital à 100 %
Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight	2,6 %	1,5 %	0,6 %	14,4 %	11,7 %	19,9 %	5,3 %	Remboursement de capital à 100 %
Mandat privé d'actions mondiales Starlight	2,5 %	1,8 %	24,2 %	S.O.	22,1 %	22,0 %	S.O.	S.O.

Remarque : Les données présentées concernent la série F des mandats privés Starlight; les rendements sont nets de frais; la date de création est le 30 avril 2020 pour le Mandat privé d'immobilier mondial Starlight et le Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight, et le 30 septembre 2022 pour le Mandat privé d'actions mondiales Starlight.

Source : Starlight Capital. Au 31 octobre 2023.

Mandat privé d'immobilier mondial Starlight

Le Mandat privé d'immobilier mondial Starlight (« Mandat d'immobilier ») est un portefeuille composé d'un volet d'actions immobilières mondiales cotées en Bourse dont la pondération cible est de 20 %. Ce portefeuille a généré 19 augmentations de dividendes et de distributions en 2023, avec une augmentation moyenne de 11,5 %.

Le Mandat d'immobilier a une pondération cible de 80 % en actifs privés qui offrent actuellement une exposition aux maisons individuelles américaines, aux appartements canadiens, à l'immobilier industriel américain et aux tours de téléphonie cellulaire américaines. À l'avenir, nous prévoyons des rendements proportionnels aux rendements moyens à long terme des sociétés immobilières privées avec lesquelles nous avons établi un partenariat. Chacune d'entre elles utilise une stratégie unique qui complète et diversifie le fonds immobilier.

Starlight Canadian Residential Growth Fund II et Starlight Canadian Residential Growth Fund III

Le Mandat d'immobilier a alloué 5 millions \$CA au Starlight Canadian Residential Growth Fund II (« SCRGF II »), dont la totalité a été appelée et investie. Au 31 juin 2023, 5 532 appartements ont été acquis et le portefeuille est évalué à 1,75 milliard \$. Dans le cadre du programme de valeur ajoutée, 1 383 appartements ont été rénovés, générant une croissance moyenne des loyers de 57,0 %, soit un retour sur coût de 29 %.

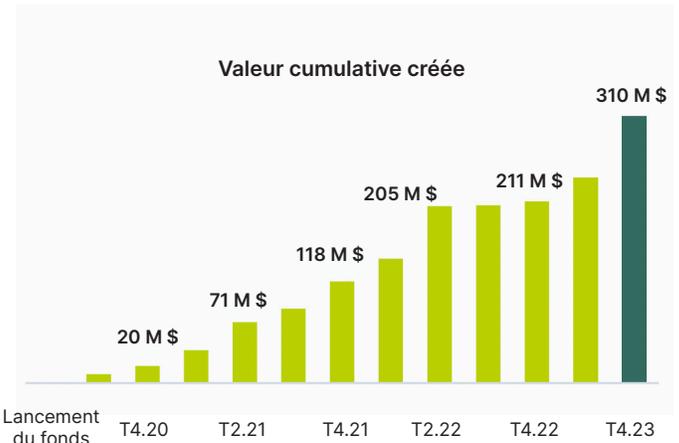
Le SCRGF II a créé 310 millions \$ de valeur et distribué 68 millions \$, soit 11 % du capital investi, aux investisseurs. Le SCRGF II est à mi-chemin de son plan de gestion des actifs, ayant déployé 63 millions \$ en dépenses d'investissement.

Tableau 2 - Les investissements dans les appartements stimulent les taux de location



Source : Starlight Investments. Mise à jour trimestrielle du T2 2023 du Starlight Canadian Residential Growth Fund II. Au 30 juin 2023.

Tableau 3 – Valeur cumulative créée par le SCRGF II



Source : Starlight Investments. Mise à jour trimestrielle du T2 2023 du Starlight Canadian Residential Growth Fund II. Au 30 juin 2023.

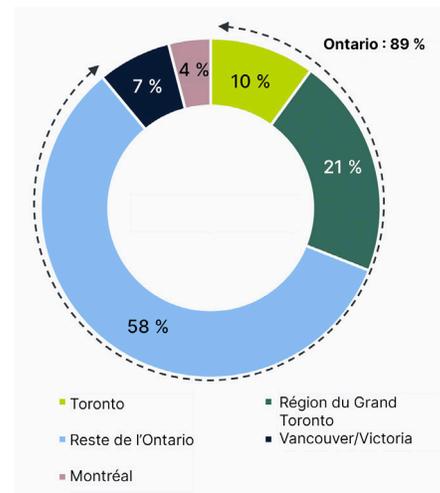
Le Mandat d'immobilier a alloué 10 millions \$CA au Starlight Canadian Residential Growth Fund III (« SCRGF III »), dont la totalité a été appelée et investie. Au 30 juin 2023, 5 588 appartements ont été acquis et le portefeuille est évalué à 1,78 milliard \$. Dans le cadre du programme de valeur ajoutée, 5400 appartements ont été rénovés, générant une croissance moyenne des loyers de 43,4 %, soit un retour sur coût de 29,6 %.

Tableau 4 - Les investissements dans les appartements stimulent les taux de location



Source : Starlight Investments. Mise à jour trimestrielle du T2 2023 du Starlight Canadian Residential Growth Fund III. Au 30 juin 2023.

Tableau 5 – Portefeuilles actuel du SCRGF III



Source : Starlight Investments. Mise à jour trimestrielle du T2 2023 du Starlight Canadian Residential Growth Fund III. Au 30 juin 2023.

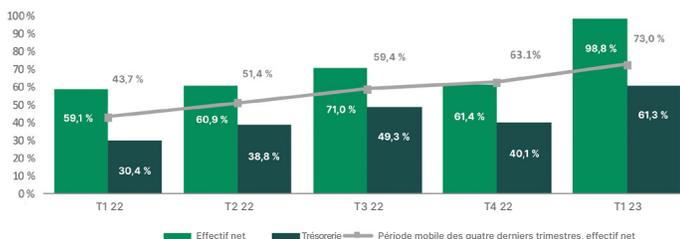
Le SCRGF II et le SCRGF III ont converti la dette à taux variable en une dette à taux fixe amortissable sur 40 ans, assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à un taux d'intérêt moyen de 3,65 %, ce qui a permis aux deux fonds de réaliser d'importantes économies. Avec un taux d'occupation des appartements de 1,9 % au niveau national, les deux fonds devraient bénéficier d'une augmentation de l'immigration canadienne, qui atteindra 465 000 personnes en 2023 et 500 000 en 2024.

Prologis US Targeted Logistics Fund

Le Mandat d'immobilier a alloué 20 millions \$ au Prologis US Targeted Logistics Fund (« USLF »), dont la totalité a été appelée et investie. Prologis fait évaluer chaque trimestre 100 % de ses actifs de manière indépendante et, à la fin de l'année 2022, la valeur du portefeuille s'élevait à 25,3 milliards \$US. Le portefeuille a un effet de levier très conservateur (14,7 % prêt-valeur, 99,7 % non grevé, 89,0 % à taux fixe) avec un taux moyen de 3,6 % et aucune échéance de dette en 2023 et en 2025 (6,3 % ou environ 233 millions \$ américains de la dette arrivent à échéance en 2024).

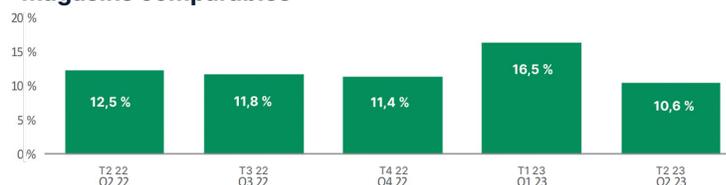
L'activité de location a été forte en 2023, avec une croissance des loyers effectifs nets de 77,0 % et une rétention de 70,2 %. La croissance du revenu net d'exploitation au comptant des magasins comparables a été de 10,6 % pour l'année.

Tableau 6 - Croissance du loyer effectif net



Source : Mise à jour trimestrielle du T2 2023 du Prologis US Targeted Logistics Fund II.

Tableau 7 - Croissance du revenu net d'exploitation des magasins comparables



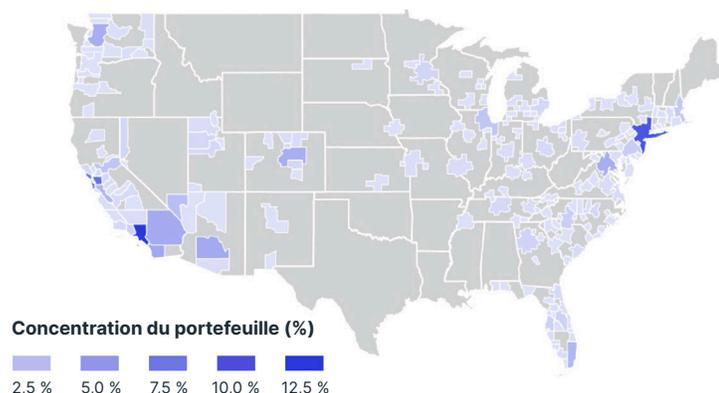
Source : Mise à jour trimestrielle du T2 2023 du Prologis US Targeted Logistics Fund II.

Les mises en chantier industrielles ralentissent et les réserves de construction diminuent, alors que la demande devrait s'accélérer à nouveau en 2024. Actuellement, le taux d'occupation des locaux industriels aux États-Unis reste faible (3,1 %), ce qui favorise la poursuite d'une forte croissance des locations et des loyers.

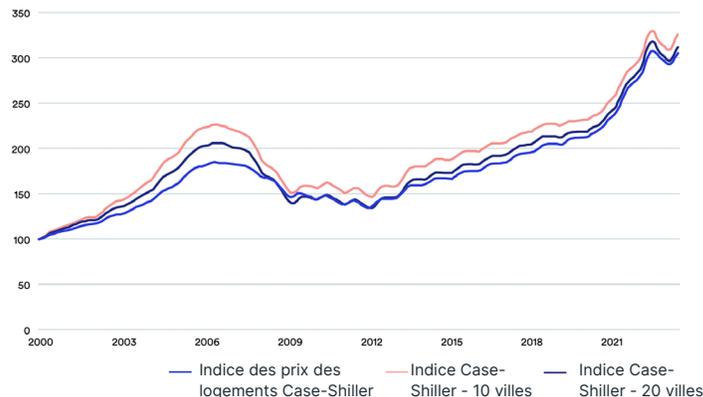
Unison Midgard Fund

Le Mandat d'immobilier a alloué 27 millions \$ à l'Unison Midgard Fund (« Unison »), dont la totalité a été appelée et investie. Les actifs d'Unison sont évalués indépendamment chaque mois et, au 30 juin 2023, la valeur du portefeuille s'élevait à 929 millions \$. Unison détient actuellement 4 946 investissements garantis par des biens immobiliers résidentiels d'une valeur de 3,7 milliards de dollars environ 24 % de la valeur moyenne des maisons). Depuis sa création, il y a eu 461 réalisations qui ont généré un gain moyen de 62,0 % et un taux de rendement interne (TRI) global de 25,3 %, sans aucune défaillance.

La Réserve fédérale américaine semble avoir terminé son cycle de hausse des taux d'intérêt et le marché immobilier américain a retrouvé une appréciation positive au cours de la période saisonnière de mars à octobre. Cela s'est produit malgré le fait que les taux hypothécaires à 30 ans sont passés de 6,7 % le 30 décembre 2022 à 7,2 % le 30 juin 2023. L'offre de logements reste limitée, tandis que la vigueur continue du marché du travail devrait continuer à soutenir la demande et les prix des logements.

Tableau 8 – Composition du portefeuille Unison : Empreinte géographique

Source : Unison Midgard Fund LP. Rapport trimestriel de l'investisseur. Au 30 juin 2023.

Tableau 9 – La croissance des prix de l'immobilier revient à la normale

Source : Unison Midgard Fund LP. Rapport trimestriel de l'investisseur. Au 30 juin 2023.

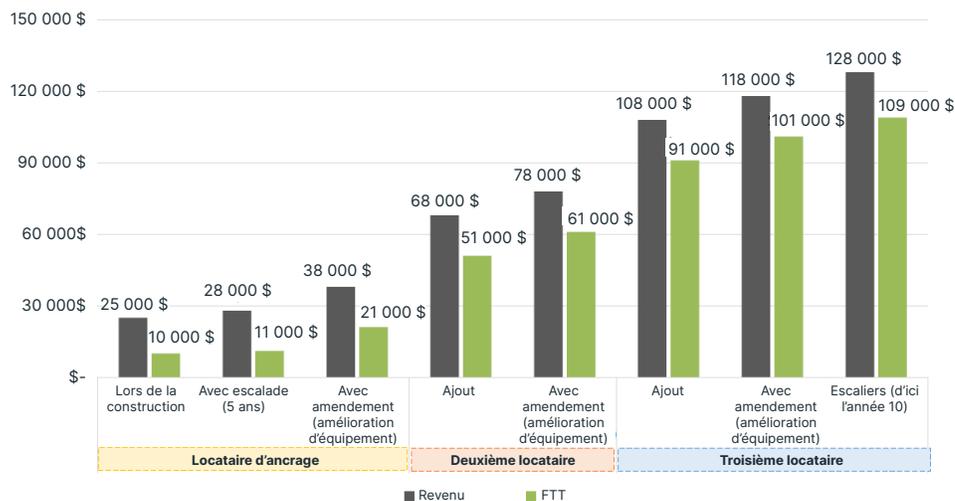
Peppertree Capital Fund IX

Le Mandat d'immobilier a alloué 10 millions \$ au Peppertree Capital Fund IX (« Peppertree »), dont 72,6 % ont été appelés et investis. Peppertree a développé ou acquis 2 322 tours, avec 1 345 autres actifs en cours de développement et 686 acquisitions en attente. Depuis septembre 2022, Peppertree a alloué environ 898 millions \$ et généré environ 250 millions \$ d'appréciation du capital, ce qui équivaut à un multiple de 1,3 fois sur le capital investi.

Les investisseurs se sont demandé si la hausse des taux d'intérêt avait eu une incidence sur les ratios auxquels les tours de téléphonie cellulaire peuvent être vendues. La réponse courte est non, car le potentiel de création de valeur des tours de téléphonie cellulaire est immense. Si Peppertree construit une tour cellulaire avec un locataire, le coût total de développement de 337 500 \$ US génère environ 10 000 \$US de flux de trésorerie de la tour (« FTT »). Des augmentations annuelles de loyer de 3,0 % sur cinq ans porteraient le FTT à 11 000 \$US, ce qui est bien, mais pas spectaculaire. Cependant, chaque fois que le locataire modernise son équipement, son loyer augmente sur la base d'une « commission de modification ». Sur une période de cinq ans, cela pourrait faire passer le FTT à 21 000 \$US, soit une augmentation de 110 % du FTT. La vente de cette tour à une société publique de placement immobilier à 40 fois le FTT rapporterait 840 000 \$US, soit un ratio de 1,5 fois le capital investi.

La FPI de tour a payé 40 fois le FTT et si elle se négocie à 20 fois, cette acquisition pourrait sembler très dilutive. Toutefois, si la FPI ajoute un autre locataire à la tour et conserve la tour pendant cinq ans avec des indexations annuelles et des frais d'amendement supplémentaires, le FTT pourrait atteindre 61 000 \$US. Le prix d'achat passe alors de 40 fois le FTT à 14 fois le FTT. Si nous excluons les indexations et les frais de modification et que nous nous contentons d'ajouter un autre locataire, le FTT passe à 51 000 \$US. Dans ce scénario, le prix d'achat passe de 40x le FTT à 17 fois le FTT. Quoi qu'il en soit, il est clair que les sociétés de placement immobilier spécialisées dans les tours de téléphonie cellulaire qui se négocient à 20 fois le prix d'achat seraient toujours très disposées à acquérir de nouvelles tours de téléphonie cellulaire à 40 fois le FTT auprès d'un promoteur tel que Peppertree.

Tableau 10 – Exemple de croissance modélisée du FTT sur une période prolongée



Source : Peppertree Capital Management, Inc.

Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight

Le Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight (« Mandat d'infrastructures ») est composé d'un volet d'actions d'infrastructures mondiales cotées en Bourse, avec une pondération cible de 20 %. Ce portefeuille a généré 14 augmentations de dividendes et de distributions en 2023, avec une augmentation moyenne de 12,2 %.

Le Mandat d'infrastructures affiche une pondération cible de 80 % en actifs privés qui offrent actuellement une exposition aux actifs solaires mondiaux, à la collecte des déchets aux États-Unis, aux actifs logistiques et à large bande, aux aéroports mondiaux, aux ports maritimes, aux routes à péage et aux services publics, ainsi qu'aux tours de téléphonie cellulaire aux États-Unis. À l'avenir, nous prévoyons des rendements proportionnels aux rendements moyens à long terme des sociétés d'infrastructure privées avec lesquelles nous avons établi un partenariat. Chacune d'entre elles utilise une stratégie unique qui complète et diversifie le Mandat d'infrastructures.

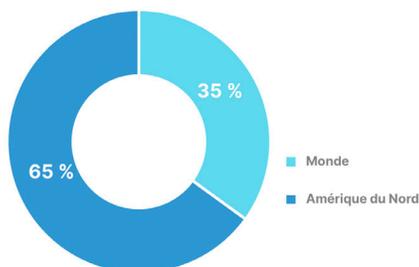
Alinda Infrastructure Fund IV

Le Mandat d'infrastructures a alloué 25 millions \$ à l'Alinda Infrastructure Fund IV (« Alinda »), dont 99,9 % ont été appelés. Alinda a investi 303 millions \$ dans ACL Airshop (logistique de fret de « ACL »), Big Truck Rental (« BTR », location de camions de ramassage de déchets) et plus récemment Everfast Fiber Networks (« Everfast », internet à haut débit). Alinda a généré plus de 170 millions \$ d'appréciation du capital et 52 millions \$ de distributions grâce à une croissance d'environ 100 % du chiffre d'affaires et de ~60 % du bénéfice avant intérêts, impôts et dotations aux amortissements (BAIIDA) pour ACL et BTR. Le rendement moyen des liquidités du fonds est passé à 10,9 % et il y a encore du capital à déployer et à appeler pour d'autres acquisitions et/ou pour la création de valeur. La croissance d'ACL s'est ralentie en raison de la lenteur de la reprise de l'activité de fret aérien (en particulier en Asie) et de l'offre de tarifs plus bas aux clients pour les faire passer de contrats à court terme à des contrats à long terme. ACL réduit ses risques et la société maintient une réserve active de contrats potentiels à court et à long terme sur les dispositifs de charge unitaire avec de nouveaux clients et des clients existants. BTR continue de générer des résultats solides en développant sa flotte tout en maintenant un taux d'utilisation élevé. BTR continue d'augmenter son chiffre d'affaires et son BAIIDA à des taux de croissance de plus de 30 %. Enfin, Everfast Fiber

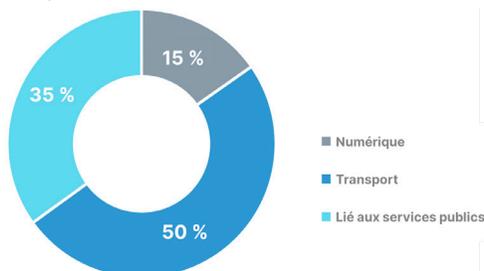
Networks a été clôturé en décembre et les objectifs de souscription sont un IRR de 20 % et un ratio sur le capital investi (RCI) de 2,0x. Alinda s'efforce d'accélérer la croissance des ventes d'Everfast dans les secteurs résidentiel et commercial et continue de maintenir cet investissement au prix coûtant.

Tableau 11 – Aperçu du portefeuille d'Alinda

Distribution géographique



Répartition sectorielle



Source : Alinda Infrastructure Fund IV. Rapports trimestriels descriptifs et financiers. Au 30 juin 2023.

Tableau 12 – Aperçu du portefeuille d'Alinda / Rendement depuis la création En \$US. Au 30 juin 2023.

Montants en millions de dollars

Société	Contributions	Distributions	Juste valeur ¹	Distributions plus juste valeur	TRI jusqu'à présent (\$US)	Ratio par rapport à la dette (\$US)
ACL Airshop	106,0 \$	26,4 \$	190,2 \$	216,6 \$	40,4 %	2,0x
BTR	150,8	25,9	236,1	262,0	38,7 %	1,7x
Everfast	46,3	-	46,3	46,3	s.o.	1,0x
Total (brut)	303,1 \$	40,3 \$	472,6 \$	524,9 \$	38,1 %	1,7x
Net des frais					30,1 %	1,6x

¹ Comprend la juste valeur des options de change associées.

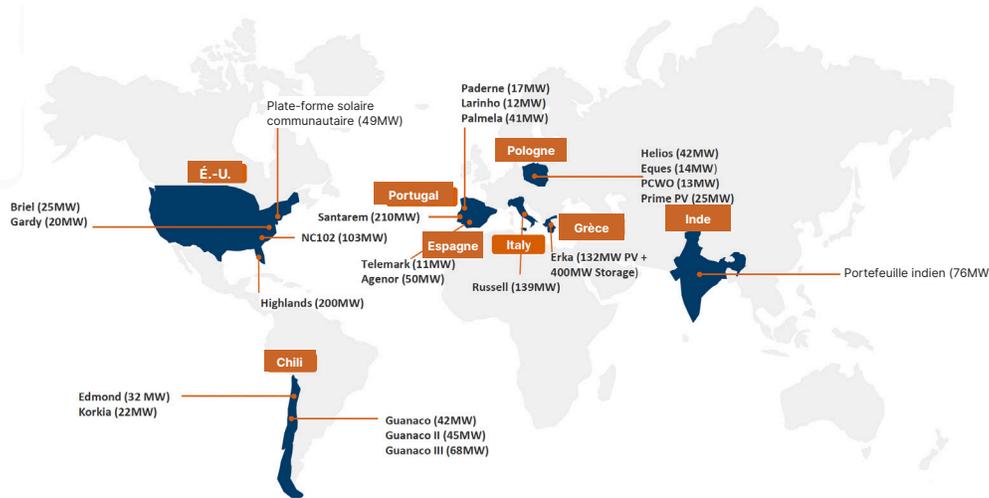
Source : Alinda Infrastructure Fund IV. Rapports trimestriels descriptifs et financiers. Au 30 juin 2023.

NextPower III ESG Fund

Le Mandat d'infrastructures a alloué 20 millions \$ au NextPower III ESG Fund (« NextPower »), dont 81,0 % ont été appelés. NextPower détient 23 portefeuilles solaires et un actif de stockage d'énergie, totalisant plus de 1,75 GW de potentiel de production d'électricité. Les actifs sont situés aux États-Unis, au Chili, en Espagne, au Portugal, en Pologne et en Inde, et les acquisitions les plus récentes comprennent six projets solaires photovoltaïques à grande échelle (132 MW) et six projets autonomes de stockage en batterie (400 MW), tous deux en Grèce.

NextPower devrait être entièrement alloué d'ici la fin de 2023 et devrait totaliser plus de 2GW, ce qui est suffisant pour alimenter environ 1,3 million de foyers par an et déplacer 2 millions de tCO₂e chaque année (l'équivalent de plus de 445 000 voitures à essence fonctionnant pendant un an). Les transactions en cours comprennent deux autres acquisitions en Italie et en Espagne pour 164 MW. Des actifs générant 18 MW commenceront à être construits au Chili et des actifs générant 55 MW entreront en service commercial en Espagne.

Tableau 13 – Carte mondiale du portefeuille NextPower

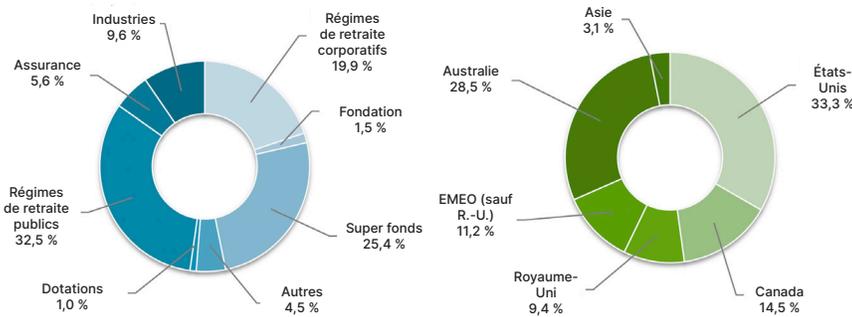


Remarques : Erka NPIII détient une majorité des 400 MW de stockage, Prime PV et Project Russell approuvés au T2 mais dont l'exécution est prévue au T3.
Source : Rapport trimestriel ESG de NextPower III. Mise à jour du 2T 2023.

IFM Global Infrastructure Fund

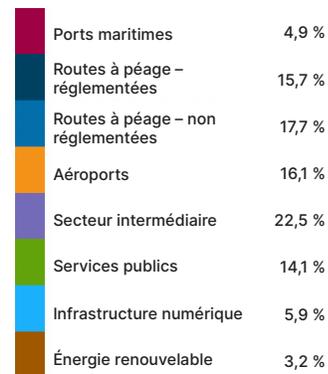
Le Mandat d'infrastructures a alloué 15 millions \$CA canadiens au IFM Global Infrastructure Fund (« IFM »), dont la totalité a été appelée. Le IFM a atteint 54,1 milliards \$ répartis sur 24 actifs dans plus de 14 pays et sept secteurs. Le IFM est peu exposé à la récente augmentation des taux d'emprunt, car l'effet de levier est conservateur à 34,6 % et la durée moyenne est de 9,4 ans.

Tableau 14 – Investisseurs IFM par type et par zone géographique



Source : IFM Global Infrastructure Fund. Rapport trimestriel de l'investisseur. Au 30 juin 2023.

Tableau 15 – Pondérations sectorielles du portefeuille IFM



Source : IFM Global Infrastructure Fund. Rapport trimestriel de l'investisseur. Au 30 juin 2023.

Les sources de surperformance d'IFM sont l'aéroport de Vienne (+22,6 %), le port international de Mersin (+7,4 %), Colonial Pipeline Company (+6,2 %), Buckeye Partners L.P. (+5,0 %) et Switch (+4,4 %). Cinq investissements ont généré des rendements négatifs ce trimestre, Atlas Arteria (-4,8 %), Enwave Energy Corporation (-4,5 %), Naturgy Energy Group S.S. (-3,1 %) connaissant les plus fortes baisses.

Le IFM a reçu des distributions totalisant 153,7 millions \$US au cours du trimestre, principalement de Naturgy Energy Group S.A., Mersin International Port, Airports Group et Vienna Airport. Au cours du deuxième trimestre, le IFM a déclaré une distribution de 309,0 millions \$US US aux investisseurs.

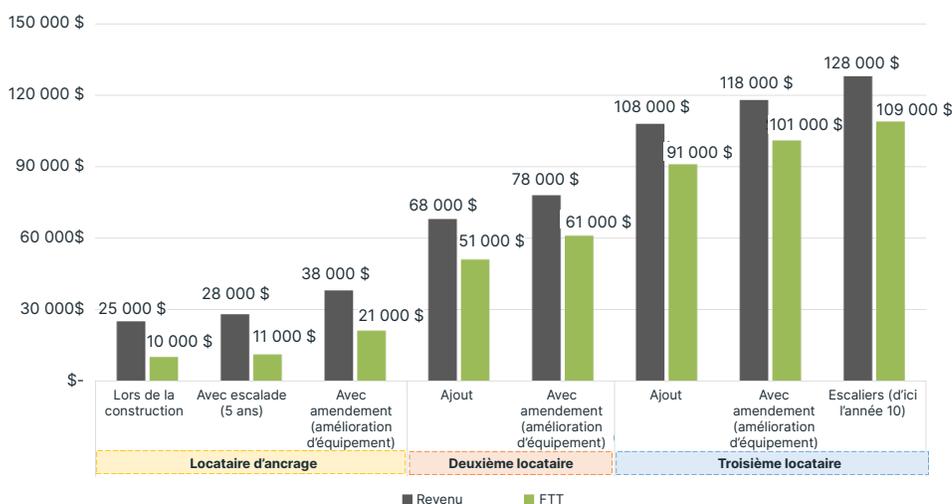
Peppertree Capital Fund IX

Le Mandat d'infrastructures a alloué 10 millions \$ à Peppertree, dont 72,6 % ont été appelés et investis. Peppertree a développé ou acquis 2 322 tours, avec 1 345 autres actifs en cours de développement et 686 en attente d'acquisition. Depuis septembre 2022, Peppertree a alloué environ 898 millions \$ et généré environ 250 millions \$ d'appréciation du capital, ce qui équivaut à un multiple de 1,3 x sur le capital investi.

Les investisseurs se sont demandé si la hausse des taux d'intérêt avait eu une incidence sur les ratios auxquels les tours de téléphonie cellulaire peuvent être vendues. La réponse courte est non, car le potentiel de création de valeur des tours de téléphonie cellulaire est immense. Si Peppertree construit une tour cellulaire avec un locataire, le coût total de développement de 337 500 \$ US génère environ 10 000 \$US de flux de trésorerie de la tour (« FTT »). Des augmentations annuelles de loyer de 3,0 % sur cinq ans porteraient le FTT à 11 000 \$US, ce qui est bien, mais pas spectaculaire. Cependant, chaque fois que le locataire modernise son équipement, son loyer augmente sur la base d'une « commission de modification ». Sur une période de cinq ans, cela pourrait faire passer le FTT à 21 000 \$US, soit une augmentation de 110 % du FTT. La vente de cette tour à une société publique de placement immobilier à 40 fois le FTT rapporterait 840 000 \$US, soit un ratio de 1,5 fois le capital investi.

La FPI de tour a payé 40 fois le FTT et si elle se négocie à 20 fois, cette acquisition pourrait sembler très dilutive. Toutefois, si la FPI ajoute un autre locataire à la tour et conserve la tour pendant cinq ans avec des indexations annuelles et des frais d'amendement supplémentaires, le FTT pourrait atteindre 61 000 \$US. Le prix d'achat passe alors de 40 fois le FTT à 14 fois le FTT. Si nous excluons les indexations et les frais de modification et que nous nous contentons d'ajouter un autre locataire, le FTT passe à 51 000 \$US. Dans ce scénario, le prix d'achat passe de 40 fois le FTT à 17 fois le FTT. Quoi qu'il en soit, il est clair que les sociétés de placement immobilier spécialisées dans les tours de téléphonie cellulaire qui se négocient à 20 fois le prix d'achat seraient toujours très disposées à acquérir de nouvelles tours de téléphonie cellulaire à 40 fois le FTT auprès d'un promoteur tel que Peppertree.

Tableau 16 – Exemple de croissance modélisée du FTT sur une période prolongée



Source : Peppertree Capital Management, Inc.

Mandat privé d'actions mondiales Starlight

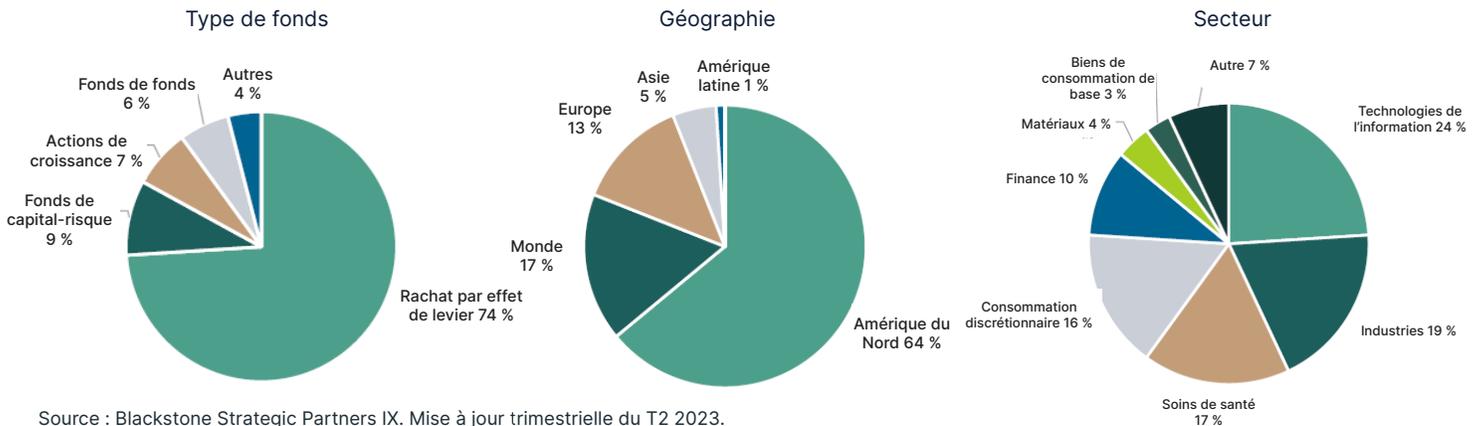
Le Mandat privé d'actions mondiales Starlight (« Mandat d'AM ») a un volet d'actions mondiales cotées en Bourse avec une pondération cible de 20 %. Ce portefeuille a généré 7 augmentations de dividendes et de distributions en 2023 avec une augmentation moyenne de 11,9%.

Le Mandat d'AM a une pondération cible de 80 % en actifs privés qui fournissent actuellement une exposition à un portefeuille diversifié de stratégies secondaires de capital-investissement. La conception du fonds de capital-investissement lui a permis de tirer profit presque immédiatement d'une augmentation significative de la valeur nette d'inventaire. À l'avenir, nous prévoyons des rendements correspondant aux rendements moyens à long terme des sociétés de capital-investissement avec lesquelles nous nous sommes associés. Chacune d'entre elles utilise une stratégie unique qui complète et diversifie le Mandat d'AM.

Blackstone Strategic Partners IX

Le Mandat d'AM a alloué 25 millions \$ à Blackstone Strategic Partners IX (« BSP IX »). L'activité de Blackstone Strategic Partners a historiquement généré un TRI net moyen de 18,0 % sur un capital de 52 milliards \$US au cours des 22 dernières années.

Tableau 17 – Aperçu du portefeuille BSP IX



Source : Blackstone Strategic Partners IX. Mise à jour trimestrielle du T2 2023.

BSP IX a obtenu 25,0 milliards \$ d'engagements de la part des investisseurs, ce qui en fait le plus grand fonds secondaire de l'histoire. BSP IX a appelé 17,5 % de cet engagement pour investir dans 685 fonds uniques avec 319 partenaires généraux uniques (c'est-à-dire Carlyle, Ares, Bain, Atlas). BSP IX bénéficie d'une excellente diversification des millésimes de 2013 à 2022.

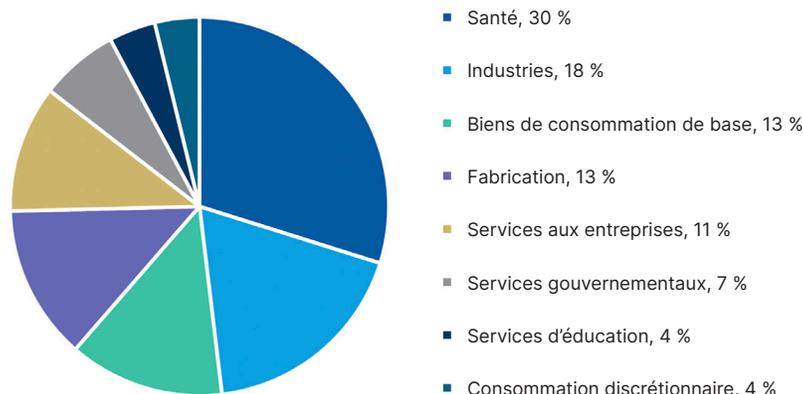
BSP IX a commencé à investir en octobre 2021 et a sécurisé le portefeuille actuel avec une décote moyenne de 18 %. Depuis octobre 2021, le BSP IX a généré un TRI net de 24 % et un ratio de capital investi net de 1,2 x.

Morgan Stanley Ashbridge Transformational Strategies II

Le Mandat d'AM a alloué 20 millions \$ au Ashbridge Transformational Secondaries Fund II (« ATS II ») de Morgan Stanley. Les activités d'Ashbridge Transformational Strategies ont historiquement généré un TRI brut moyen de 22,6 % sur un capital de 3,2 milliards \$US au cours des 17 dernières années.

Tableau 18 – Répartition des secteurs de Ashbridge II

% de la valeur marchande actuelle au 30 juin 2023



Source : Ashbridge Transformational Secondaries Fund II, LP. Rapport trimestriel du fonds. Au 30 juin 2023.

Au cours du trimestre, un certain nombre d'évolutions positives du portefeuille sont à souligner.

Projet Almanac – une entreprise de radiopharmacie – a signé une lettre d'intention pour l'acquisition d'une installation de TEP en Caroline du Sud et enregistre également de bons résultats avec des médicaments nouvellement lancés, notamment un médicament d'imagerie du cancer qui génère déjà un montant important de revenus.

Projet Polaris – une entreprise de démantèlement et de restauration de l'environnement – a signé un accord pour un projet de 115 millions \$US qui, s'ajoutant à son carnet de commandes de 2,8 milliards \$US, devrait continuer à stimuler le chiffre d'affaires.

Projet Spectrum – une entreprise de services de commercialisation dans le domaine des sciences de la vie – continue de faire preuve d'un grand dynamisme avec 600 millions \$US de nouveaux contrats pluriannuels, ce qui porte son carnet de commandes à 3,6 milliards \$US.

Projet Venus – une entreprise de services de spas médicaux – a déjà pris un bon départ. Depuis l'investissement initial au quatrième trimestre 2022 jusqu'au deuxième trimestre 2023, l'entreprise a enregistré une croissance de +5,9 % du chiffre d'affaires des magasins comparables et une augmentation significative du BAIIA grâce à l'acquisition, avec un pipeline actif d'occasions de fusions-acquisitions que l'entreprise a continué d'exécuter après le trimestre.

ATS II a obtenu un engagement total de 2,5 milliards \$US de la part des investisseurs et a utilisé 54 % de cet engagement pour financer 19 investissements uniques. Ces investissements ont généré des gains de 600 millions \$US et distribué 65 millions \$US aux détenteurs de parts. ATS II a commencé à investir en septembre 2020 et a généré un TRI net de 25,0 % et un ratio sur le capital investi de 1,3.

Whitehorse Liquidity Partners Flagship Fund V

Le Mandat d'AM a alloué 10 millions \$US au Whitehorse Liquidity Partners Flagship Fund V (« WFF V »). L'activité de WFF V a historiquement généré un TRI net moyen de 23,5 % et un ratio sur le capital investi net de 1,3 fois sur un capital de 7,4 milliards \$US au cours des sept dernières années. Ce TRI net comprend un rendement mensuel moyen de 2,3 % pour les investisseurs.

Au cours du trimestre, un certain nombre d'évolutions positives du portefeuille sont à souligner.

Projet Kennedy – a acheté deux portefeuilles de participations dans des sociétés de capital-investissement d'un montant total de 825 millions \$US à un système de retraite du secteur de la santé, représentant 7 900 actifs sous-jacents dans de nombreux secteurs d'activité et zones géographiques.

Projet Yellowknife – a effectué quatre transactions secondaires avec des commanditaire (le prix d'achat était de 86 % de la valeur liquidative), une transaction dirigée par un commandité et huit engagements primaires totalisant 740 millions \$US.

Projet Sanford – a fourni un financement structuré de 175 millions \$US à un commanditaire de capital-investissement axé sur le rachat d'entreprises en difficulté afin de financer son engagement dans son dernier fonds phare de capital-investissement.

Projet Perley – Engagement de financement structuré de 100 millions \$US auprès d'un commanditaire de capital-investissement axé sur la croissance afin de financer son engagement dans son dernier fonds phare de capital-investissement.

Le WFF V a obtenu un engagement total de 5,3 milliards \$US de la part des investisseurs et a appelé 43,5 % de cet engagement pour financer 16 investissements uniques. Ces investissements ont généré des gains de 266,2 millions \$US et distribué 750 millions \$US aux détenteurs de parts, ce qui représente un rapport de 0,34 entre le capital net distribué et le capital versé (rendement des distributions mensuelles de 4,6 %). Le WFF V a commencé à investir en octobre 2021 et a généré un TRI net de 22,5 % et un ratio sur le capital investi net de 1,11 fois.

Nous vous invitons à vous associer à nous.

Mandats privés Starlight

Actifs réels		Actions diversifiées
Mandat privé d'immobilier mondial Starlight	Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight	Mandat privé d'actions mondiales Starlight
Lancement - 2020	Lancement - 2020	Lancement - 2020
<p>Objectif d'investissement : Réaliser une appréciation du capital à long terme et un revenu courant régulier en investissant à l'échelle mondiale dans des placements immobiliers privés et dans des fonds de placement immobilier publics (FPI) et des titres de participation de sociétés participant au secteur de l'immobilier résidentiel et commercial.</p> <p>Codes de fonds Série A (SLC1101) Série F (SLC1201) Série I (SLC1901)</p> <p>Fréquence des distributions : Fixe trimestrielle</p>	<p>Objectif d'investissement : Réaliser une appréciation du capital à long terme et un revenu courant régulier en investissant dans le monde entier dans des infrastructures privées des investissements liés à l'infrastructure et dans des sociétés cotées en bourse directement ou indirectement une exposition directe ou indirecte à l'infrastructure.</p> <p>Codes de fonds Série A (SLC1102) Série F (SLC1202) Série I (SLC1902)</p> <p>Fréquence des distributions : Fixe trimestrielle</p>	<p>Objectif d'investissement : Réaliser une appréciation du capital à long terme en investissant dans un portefeuille mondial diversifié d'investissements en capital-investissement et d'actions mondiales cotées en Bourse.</p> <p>Codes de fonds Série A (SLC1104) Série F (SLC1204) Série I (SLC1904)</p> <p>Fréquence des distributions : S.O.</p>

Équipe de gestion de placement



Dennis Mitchell,
MBA, CFA, CBV
Directeur général et chef des placements

Mandats privés Starlight gérés :
Mandat privé d'immobilier mondial Starlight
Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight
Mandat privé d'actions mondiales Starlight



Hisham Yakub
Gestionnaire de portefeuille principal

Mandats privés Starlight gérés :
Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight



Sean Tascatan,
CFA
Gestionnaire de portefeuille principal, actions diversifiées

Mandats privés Starlight gérés :
Mandat privé d'actions mondiales Starlight

Au sujet de Starlight Capital

Starlight Capital est une société canadienne indépendante de gestion d'actifs qui gère plus d'un milliard \$. Nous gérons des investissements privés et publics diversifiés à l'échelle mondiale et nord-américaine dans des catégories d'actifs traditionnelles et alternatives, y compris l'immobilier, l'infrastructure et le capital-investissement. Notre objectif est d'offrir aux investisseurs un rendement total ajusté au risque supérieur grâce à une méthode d'investissement rigoureuse de placements ciblés axés sur les entreprises. Starlight Capital est une filiale en propriété exclusive de Starlight Investments. Starlight Investments est un chef de file mondial de l'investissement immobilier et de la gestion d'actifs, avec plus de 360 employés et 25 milliards \$ d'actifs sous gestion. Il s'agit d'une société privée qui possède, développe et gère plus de 77 000 appartements multi-résidentiels et plus de 9 millions de pieds carrés d'espace commercial. Pour en savoir plus, consultez le site www.starlightcapital.com et rejoignez-nous sur LinkedIn à l'adresse <https://www.linkedin.com/company/starlightcapital/>.

Investissez avec nous

Pour plus d'informations sur nos solutions d'investissement, consultez le site www.starlightcapital.com ou contactez notre équipe de vente.

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 31 octobre 2023. Bien que tout le matériel soit considéré comme fiable, l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être garanties.

Starlight Investments Capital LP (« Starlight Capital ») est le gestionnaire du Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight, du Mandat privé d'immobilier Starlight et du Mandat privé d'actions mondiales Starlight (les « Mandats privés Starlight »). Les mandats privés Starlight sont offerts uniquement aux « investisseurs qualifiés » ou en vertu d'une autre dispense de l'exigence de prospectus.

Certains énoncés contenus dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs (« EP ») sont des énoncés 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 EP qui se réfèrent à l'avenir ou qui comprennent autre chose que des informations historiques sont soumis 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 fondés sur ce que Starlight Capital et le gestionnaire de portefeuille considèrent 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 pas d'intention ou d'obligation de mettre à jour ou de réviser les EP, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.

Des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion, des frais de rendement et des dépenses peuvent tous être associés aux fonds de placement. Les fonds d'investissement ne sont pas garantis, leurs valeurs changent fréquemment et les rendements passés peuvent ne pas se répéter. Veuillez lire la notice d'offre avant d'investir. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers avant d'investir. Le contenu de ce document (y compris les faits, points de vue, opinions, recommandations, descriptions ou références à des produits ou des valeurs mobilières) 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 une approbation, recommandation ou parrainage de toute entité ou titre cité. Bien que nous nous efforcions d'en assurer l'exactitude et l'exhaustivité, nous n'assumons aucune responsabilité pour toute confiance à son égard. Les fonds communs de placement Starlight Capital, les fonds négociés en Bourse, les fonds d'offre et les produits structurés sont gérés par Starlight Capital, une filiale en propriété exclusive de Starlight Investments. Starlight, Starlight Investments, Starlight Capital et tous les autres logos Starlight associés sont des marques de Starlight Groupe Property Holdings Inc.

Starlight Capital

1400-3280, rue Bloor Ouest
Toronto, Ontario, Canada M8X 2X3
info@starlightcapital.com
1-833-752-4683 s
starlightcapital.com

Starlight ⁺**CAPITAL**
Placements ciblés