

22 février 2024



Dennis Mitchell,
MBA, CFA, CBV

Directeur général et
chef des placements

Le Mandat privé d'immobilier mondial Starlight est conçu pour permettre aux investisseurs accrédités d'accéder à des actifs privés de qualité institutionnelle dans le cadre d'une solution offrant à la fois liquidité et revenu. Sa conception unique (80 % de fonds d'actifs privés et 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.

Bilan de l'année 2023

En 2023, le Mandat privé d'immobilier mondial Starlight (« Mandat d'immobilier ») a dégagé un rendement total de -4,7 % (série F). Le taux de change a constitué le principal facteur qui a nui au rendement en 2023, qui a réduit les rendements d'environ 400 points de base (pdb). Les devises ont été très volatiles au cours de l'année et plus particulièrement en novembre et décembre 2023. Le Mandat d'immobilier n'a pas été couvert pendant l'année et la faiblesse du dollar américain à la fin de l'année était due à une baisse des actifs à risque et à l'anticipation d'un maximum de six baisses de taux d'intérêt en 2024.

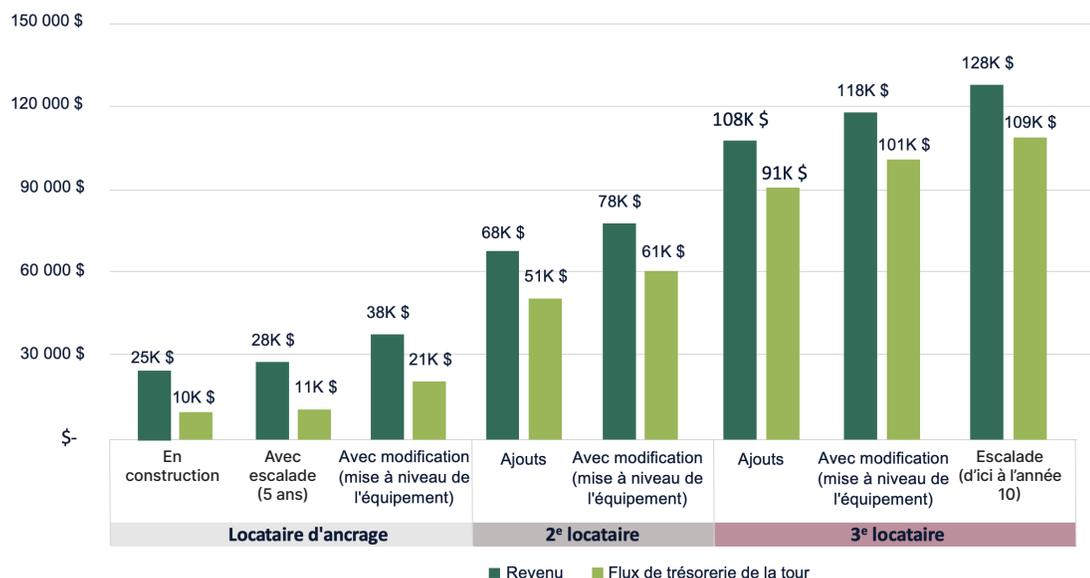
Le portefeuille de titres cotés a connu 26 augmentations de dividendes et de distributions, avec une augmentation moyenne de 10,5 %. Le portefeuille de titres cotés a généré un rendement total de 3,5 % en 2023. Toutefois, en raison de sa faible pondération en titres cotés, ce portefeuille a contribué pour moins de 10 pdb au rendement global.

Peppertree Capital Fund IX

Peppertree Capital est le principal développeur de tours cellulaires aux États-Unis. Les tours sont développées, louées à des entreprises de télécommunications (Verizon, AT&T et T-Mobile) et vendues à des agrégateurs de tours (American Tower, Crown Castle et SBA Communications). **Historiquement, Peppertree a enregistré un rendement net du capital investi de 1,89 x et un taux de rendement interne (TRI) net de 16,6 %.**

Le Mandat d'immobilier a alloué 10 millions \$US dans le Peppertree Capital Fund IX (« PCF IX ») et, au 31 décembre 2023, 88,6 % de cet engagement a été appelé. Au cours de l'année 2023, Peppertree a appelé 50,1 % de notre engagement et au cours des trois premiers trimestres de 2023, le PCF IX a développé 486 tours, ce qui porte le nombre total de tours construites à 2 558. Au 30 septembre 2023, le PCF IX compte 1 491 tours cellulaires en construction (en hausse de 308 par rapport à la fin de 2022) et 798 en attente d'acquisition (en hausse de 369 par rapport à la fin de 2022).

Jusqu'au 31 décembre 2023, le PCF IX a affiché un rendement total d'environ 21,7 %, ce qui a contribué à hauteur d'environ 150 pdb au rendement du Mandat d'immobilier. Le PCF IX a maintenant généré un rendement net du capital investi de 1,22x et notre TRI net est maintenant de 23,4 % dans le Mandat d'immobilier.

Illustration 1 – Exemple de croissance modélisée des flux de trésorerie des tours sur une période prolongée

Source : Peppertree Capital.

Peppertree indique que la demande de nouveaux pylônes continue d'être alimentée par la croissance démographique, la croissance des appareils connectés, le développement d'applications à forte intensité de données et l'évolution des réseaux (de la 4G à la 5G). Les entreprises de télécommunications américaines (Verizon, AT&T et T-Mobile) continuent d'offrir des plans de données illimitées et des produits Apple gratuits (iPhones, iPads et/ou Apple Watches) aux nouveaux abonnés, ce qui accroît encore l'utilisation de leurs réseaux existants et stimule la demande de nouveaux pylônes cellulaires. En outre, les entreprises de télécommunications sont en train de moderniser leurs réseaux pour passer de la 4G à la 5G, ce qui rendra leurs réseaux plus rapides et leur permettra de prendre en charge davantage d'appareils et de données.

Pour 2024, le PCF IX s'attend à des rendements totaux similaires à ceux de 2023, grâce au développement de nouvelles tours, à l'indexation annuelle des loyers contractuels, aux gains de loyers liés aux modifications de baux et à l'augmentation de l'intensité des locataires dans les tours existantes.

Starlight Canadian Residential Growth Fund

Starlight Investments est le plus grand bailleur résidentiel au Canada avec plus de 66 000 appartements à travers le pays. Des immeubles d'habitation plus anciens sont acquis et les appartements ainsi que l'infrastructure du bâtiment sont rénovés afin de rendre le bâtiment plus moderne et plus efficace. **Historiquement, Starlight Investments a généré un TRI brut de 25,0 % dans le cadre de cette stratégie et vise un TRI brut de 15,0 à 16,0 %, y compris une distribution annuelle en espèces de 4,0 %.**

Le Mandat d'immobilier a alloué 10 millions de dollars canadiens au Starlight Canadian Residential Growth Fund II (« SCRGF II ») et, au 31 décembre 2023, 100,0 % de cet engagement avait été déployé. Jusqu'au 30 septembre 2023, le SCRGF II a acquis 5 532 logements et a investi 65,0 millions \$ pour rénover 1 449 logements. Ces investissements ont généré une croissance moyenne des loyers de 57,7 % et un retour sur investissement de 29,8 %. La valeur totale créée par le SCRGF II est maintenant de 312,6 millions \$ et la valeur du portefeuille a augmenté pour atteindre 1,8 milliard \$.

Au cours des trois premiers trimestres de 2023, Starlight Investments a déployé 4,5 millions \$ en capex pour repositionner 278 logements supplémentaires, ce qui a entraîné une création de valeur de 101,7 millions \$.

Jusqu'au 31 décembre 2023, le SCRGF II a dégagé un rendement total d'environ 11,6 %, ce qui a contribué à hauteur d'environ 130 pdb au Mandat d'immobilier en 2023. Le TRI brut non réalisé depuis la création est de 12,9 % et le ratio d'argent brut des actions est de 1,3 x.

Le Mandat d'immobilier a alloué 10 millions \$CA au Starlight Canadian Residential Growth Fund III (« SCRGF III ») et, au 31 décembre 2023, 56,3 % de cet engagement a été déployé. Jusqu'au 30 septembre 2023, le SCRGF III a acquis 5 869 suites et a investi 18 millions \$ dans la rénovation de 783 suites. Ces investissements ont généré une croissance moyenne des loyers de 43,0 % et un retour sur investissement de 31,0 %. La valeur totale créée par le SCRGF III est maintenant de 130 millions \$ et la valeur du portefeuille a augmenté pour atteindre 1,9 milliard \$.

Au cours des trois premiers trimestres de 2023, Starlight Investments a déployé 12,6 millions \$ pour repositionner 583 suites supplémentaires, ce qui a entraîné une création de valeur de 101,7 millions \$. **Jusqu'au 31 décembre 2023, le SCRGF III a généré un rendement total d'environ 12,7 %, ce qui a contribué à hauteur d'environ 150 pdb au Mandat immobilier Starlight en 2023.** Au cours des 12 prochains mois, le SCRGF III devrait déployer 60 millions \$ d'investissements supplémentaires pour les parties communes, les extérieurs et l'infrastructure des bâtiments. Nous attendons des rendements similaires de ce déploiement de capital en 2024.

Illustration 2 – Les investissements à valeur ajoutée stimulent la croissance des loyers et l'appréciation du capital

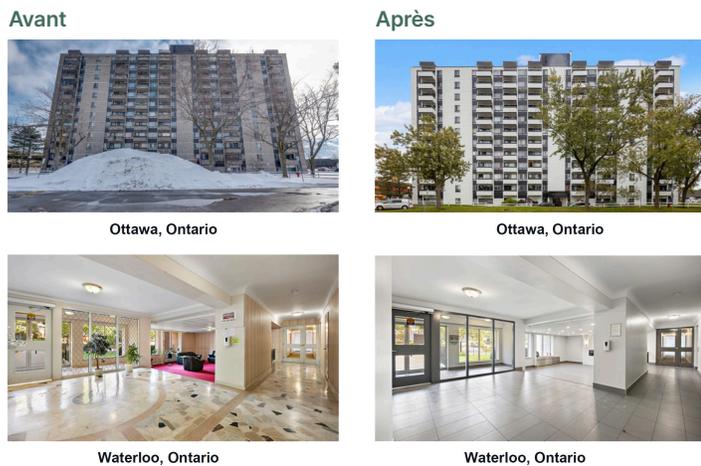
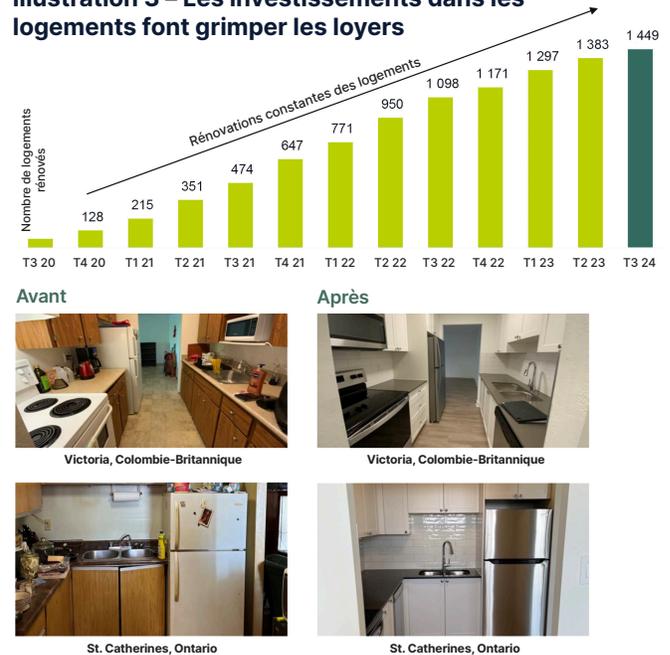


Illustration 3 – Les investissements dans les logements font grimper les loyers



Source : Starlight Investments. Starlight Canadian Residential Growth Fund III, au T3 2023. Au 30 septembre 2023.

Source : Starlight Investments. Starlight Canadian Residential Growth Fund II, T3 2023. Mise à jour trimestrielle. Au 30 septembre 2023.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») estime que d'ici 2030, la pénurie de logements au Canada atteindra 3,5 millions de logements. Dans son rapport 2024 sur le marché locatif, la SCHL estime que le taux d'inoccupation des appartements au niveau national est le plus bas jamais enregistré (1,5 %), ce qui a entraîné une croissance des loyers de 8,0 % en 2023. Le SCRGF II et le SCRGF III sont principalement exposés à Toronto (1,4 % d'inoccupation) et à Vancouver/ Victoria (0,9 % d'inoccupation), où l'inoccupation est encore plus faible et la croissance des loyers plus forte.

La baisse des taux d'intérêt au cours du second semestre 2024 devrait faire baisser les taux de capitalisation et augmenter la valeur du portefeuille. La plupart des dettes de chaque portefeuille ont été refinancées en prêts hypothécaires amortissables sur 40 ans avec des coupons inférieurs à 4,0 %. Le SCRGF II et III continueront à rénover les logements et à générer une croissance des loyers, soutenue par une offre et des taux d'inoccupation faibles.

Nous prévoyons que le SCRGF II et le SCRGF III produiront en 2024 des rendements similaires à ceux de 2023.

Prologis Targeted US Logistics Fund

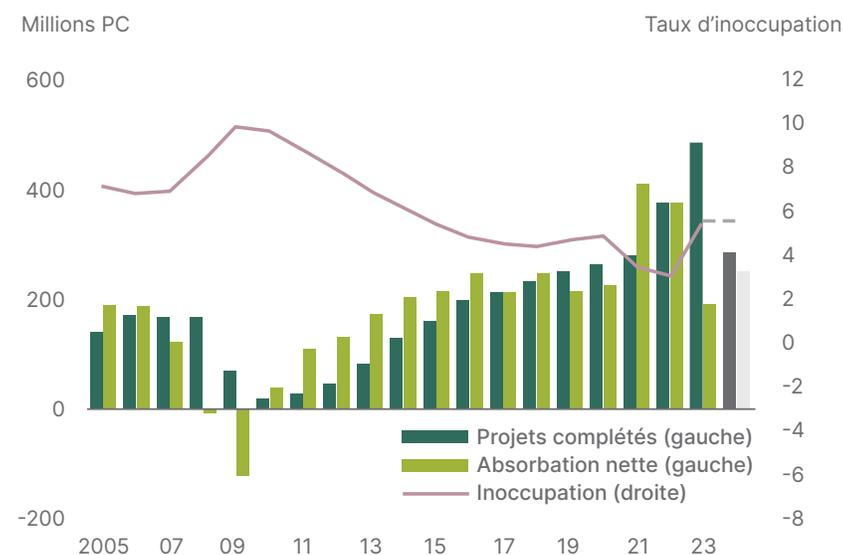
Prologis Inc. (« Prologis ») constitue le plus grand propriétaire industriel mondial avec environ 1,2 milliard de pieds carrés (« PC ») de biens immobiliers dans 19 pays. Chaque année, 2,8 % du PIB mondial transite par les entrepôts de Prologis, dont le portefeuille comprend 5 613 bâtiments desservant 6 700 clients. Le portefeuille de Prologis se concentre sur les nouveaux actifs de distribution, de logistique et d'entreposage dans les marchés côtiers de niveau 1 qui desservent des clients mondiaux. **Depuis sa création, le Prologis Targeted US Logistics Fund (« USLF ») a généré un TRI net de 13,0 %, dont un rendement brut de 5,9 %.**

Le Mandat d'immobilier a alloué 15 millions \$US au USLF et, au 31 décembre 2023, 100 % de ce capital a été déployé. Le USLF a atteint 24,8 milliards \$ d'actifs sous gestion, dont 26,2 % sont des investissements de Prologis Inc. Le portefeuille de 744 bâtiments et 124,1 millions PC est réparti sur 28 marchés américains. Le taux d'occupation est actuellement de 96,6 % et sur les 15,0 % de baux renouvelés en 2023, l'évaluation au prix du marché moyenne des transactions signées est de 82,9 % et continue d'augmenter d'un trimestre à l'autre. Le ratio prêt/valeur du portefeuille est descendu à 17,7 % (objectif de 20 % à 40 %) avec un coût moyen pondéré de 4,0 % et un nombre moyen pondéré d'années jusqu'à l'échéance de 7,7. En outre, 85,8 % de la dette du USLF est à taux fixe et 99,5 % des actifs ne sont pas grevés (c'est-à-dire que le USLF a utilisé des débetures non garanties, et non des dettes hypothécaires).

Jusqu'au 31 décembre 2023, le USLF a dégagé un rendement total de -13,0 %, ce qui a réduit le rendement total du Mandat d'immobilier d'environ 345 pdb. Pour 2023, Prologis signale que la hausse des taux d'intérêt a entraîné une augmentation significative des taux de capitalisation et des TRI attendus par les investisseurs, ce qui a fait baisser les évaluations. Tous les actifs d'USLF sont évalués chaque trimestre par un groupe tournant de sociétés de services immobiliers commerciaux (CBRE, Colliers, JLL, etc.). En raison de la fréquence des évaluations et de la rapidité du cycle de hausse des taux d'intérêt, le USLF a sous-performé l'indice de référence NPI-Industrial de -600 pdb en 2023.

Le nouveau développement industriel a contribué à l'augmentation de l'offre et à la faiblesse générale des valeurs d'expertise industrielles. En décembre 2022, 742,3 millions PC de nouvelles offres étaient en cours de construction aux États-Unis, ce qui représente 3,8 % du stock existant. Cette explosion de l'offre nouvelle a ralenti la croissance des loyers à 7,4 % en 2023 et a fait grimper l'inoccupation à 4,6 % à l'échelle nationale. Une grande partie de cette nouvelle offre a été absorbée et, en décembre 2023, l'offre nouvelle était tombée à 462,9 millions PC et à 2,4 % du stock existant. Les coûts de construction restent élevés (matériaux, main-d'œuvre et financement), ce qui contribue à la baisse des mises en chantier (tout développement spéculatif a cessé). Le USLF prévoit que l'inoccupation atteindra un sommet au premier semestre 2024 et commencera à diminuer au quatrième trimestre.

Illustration 4 – Principes de fonctionnement, É.-U.



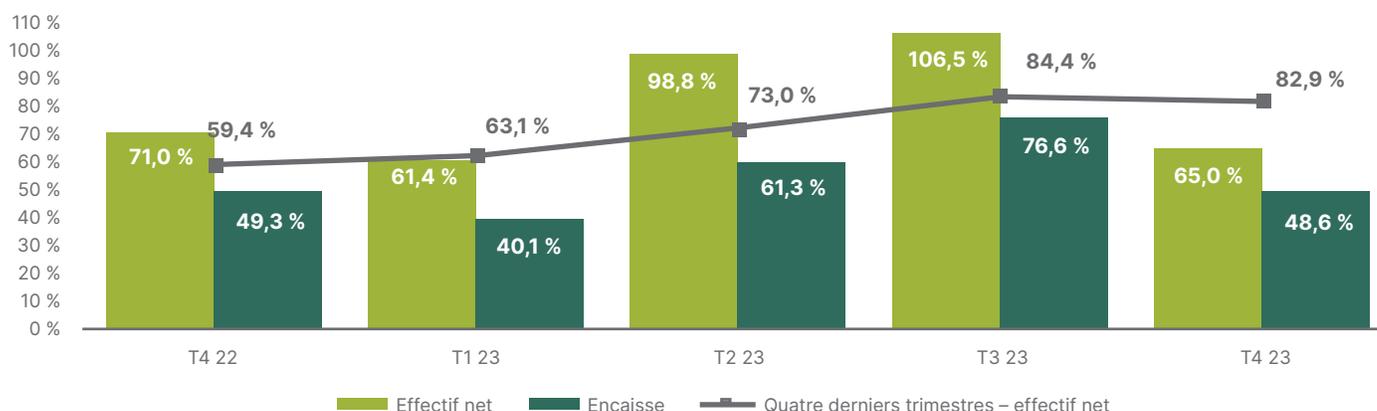
Source : Prologis Targeted U.S. Logistics Fund, L.P. Rapport trimestriel. T4 2023.

Pour 2024, la direction du USLF a dévoilé un plan d'affaires impressionnant qui soutient sa prévision d'un rendement total brut de 10,6 % (6,3 % d'appréciation du capital et 4,1 % de rendement des distributions). Le plan d'affaires du USLF pour 2024 se résume comme suit :

- Augmenter de 10 % le revenu net d'exploitation (« RNE »)
- Tirer parti de la réévaluation des actifs sur le marché
- Améliorer les liquidités et réduire l'effet de levier

En 2024, le USLF a 11,5 % des PC renouvelé, ce qui équivaut à 10,2 % du loyer de base annualisé final. Le USLF prévoit que l'occupation sera en baisse de 40 pdb à 96,2 % en 2024, mais la moyenne pondérée de l'évaluation au prix du marché de ces baux est de 82,8 %, ce qui entraîne une croissance de 10,1 % du revenu net d'exploitation des magasins comparables (11,3 % en 2023). Cette croissance est antérieure à la croissance des loyers de 5 à 7 % (7,4 % en 2023) que Prologis prévoit pour ses marchés en 2024.

Illustration 5 – Variation du loyer effectif net (« LEN »)



Source : Prologis Targeted U.S. Logistics Fund, L.P. Rapport trimestriel. T4 2023.

Le USLF dispose d'un pipeline de 7,8 millions PC d'actifs stabilisés à acquérir auprès de Prologis, ce qui devrait se traduire par un milliard \$ d'acquisitions relatives en 2024. Le USLF négocie également l'achat de 215 millions \$ d'actifs principaux et à valeur ajoutée de tiers afin de poursuivre sa croissance. Le USLF a également 329 millions \$

d'actifs entièrement évalués qu'il cherche à vendre pour financer certaines de ces acquisitions. Ce montant net d'environ 1 milliard \$ d'acquisitions relatives devrait continuer à stimuler la croissance positive en 2024.

Du point de vue de l'effet de levier, seulement 3,1 % de la dette arrive à échéance en 2024 (aucune dette n'arrive à échéance en 2025) à un taux d'intérêt moyen de 3,9 %. Le USLF retirera probablement cette dette pour maintenir l'effet de levier total en dessous de sa fourchette cible de 20 % à 40 % tant que les taux sont élevés. Le USLF vise à lever 1 milliard \$ de fonds propres en 2024 pour réduire encore l'effet de levier.

Bien que les caractéristiques fondamentales de l'immobilier industriel américain soient très solides et que nous soyons convaincus que l'équipe de direction d'USLF dispose d'un plan d'entreprise sain, nous avons choisi de réduire notre exposition au USLF. Nous continuerons à surveiller cette position et sommes prêts à la compléter si le plan d'entreprise porte ses fruits, ou à nous retirer complètement de cette position si les performances négatives persistent.

Unison Midgard Fund

Unison Midgard Fund (« Unison ») est un fonds ouvert qui génère des rendements par le biais d'investissements en actions dans des logements unifamiliaux d'un bout à l'autre des États-Unis. Historiquement, les prix des logements américains ont augmenté de 5,0 % en moyenne au cours des 50 dernières années, tandis que les logements dans lesquels Unison a investi ont historiquement surperformé ce chiffre d'environ 170 pdb. **En raison de l'effet de levier opérationnel (PAS l'effet de levier financier) des contrats d'Unison, Unison a généré en moyenne un rendement total de 14,5 % lorsque les maisons américaines se sont appréciées de 5,0 %. Depuis sa création, Unison a généré un TRI net de 20,5 %.**

Le Mandat d'immobilier a alloué environ 27 millions \$ au Unison Midgard Fund et, au 31 décembre 2023, 100 % de ce capital a été déployé. Unison est passé à 962,9 millions \$US en investissements garantis par des biens immobiliers d'une valeur de 3,8 milliards \$US. Les réalisations (ventes ou refinancements de biens immobiliers) au cours du troisième trimestre 2023 ont généré des gains moyens de 66,0 % et un TRI global de 18,0 %. Au 30 septembre 2023, la qualité du portefeuille d'Unison continue de s'améliorer puisque la valeur moyenne des maisons est passée à 497 000 \$US (la moyenne américaine est de 417 700 \$US) avec un investissement moyen d'Unison de 73 500 \$US.

Illustration 6 – Détails sur le Unison Midgard Fund

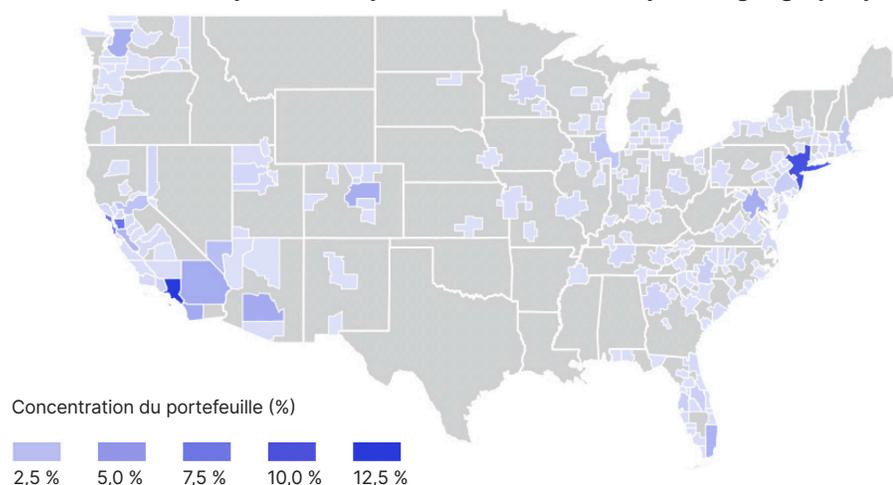
Détails sur le Unison Midgard Fund			
Total des accords d'Unison	10 478	Cote de crédit admissible	733
Âge du propriétaire	58	Cote de crédit actuelle	749
Prix du logement	497 000	Rapport prêt/valeur à l'origine	63,0 %
Montant investi	73 500	Rapport prêt/valeur actuel	44,0 %

Source : Unison Investment Management, au 30 septembre 2023.

En 2023, Unison a généré un rendement total légèrement négatif qui a réduit le rendement total du Mandat d'immobilier de moins de 10 pdb. Le rendement d'Unison en 2023 a été affecté par le décalage de son modèle d'évaluation, les titrisations, la composition du marché et les devises. Tous ces facteurs sont examinés en profondeur dans notre article autonome sur Unison, qui comprend nos perspectives pour 2024 pour Unison.

Les perspectives d'appréciation des prix de l'immobilier sur les marchés auxquels Unison est exposée sont d'environ 3,6 %, alors que les perspectives d'appréciation des prix de l'immobilier au niveau national sont d'environ 2,5 %. **Historiquement, ce niveau d'appréciation des prix de l'immobilier a donné lieu à des rendements totaux absolus attractifs pour Unison.**

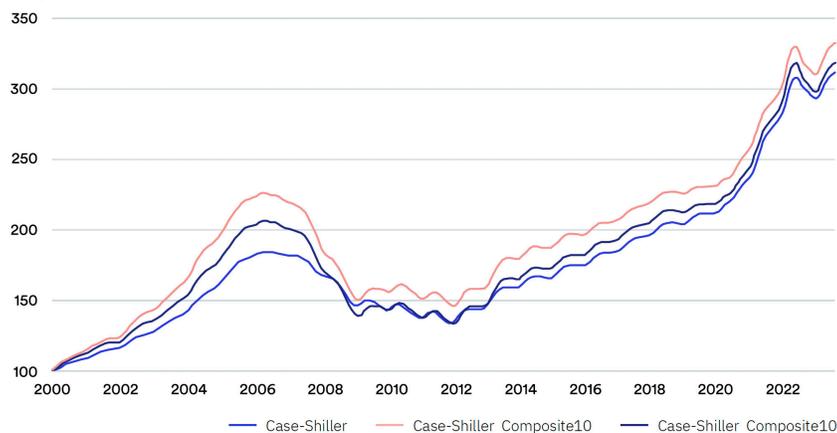
Illustration 7 – Composition du portefeuille Unison : Empreinte géographique



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

Illustration 8 – Les prix de l'immobilier dépassent le record historique de juin 2022

Les prix de l'immobilier ont rebondi



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

Pour 2024, 56,1 % des marchés d'Unison devraient connaître une appréciation du prix des logements de 3,0 % ou plus, 31,2 % de 4,0 % ou plus et 21,8 % de 5,0 % ou plus. Dans le graphique ci-dessous, les 10 marchés les plus importants pour Unison sont en gras pour démontrer l'effet de levier d'Unison sur ces marchés les plus performants. **Unison n'a aucune exposition aux marchés américains qui devraient avoir des rendements négatifs en 2024** (Arkansas, Louisiane, Mississippi et Dakota du Nord), de sorte que la composition du marché devrait contribuer positivement aux rendements totaux en 2024.

Illustration 9 – Analyse de l'exposition du marché d'Unison pour 2024

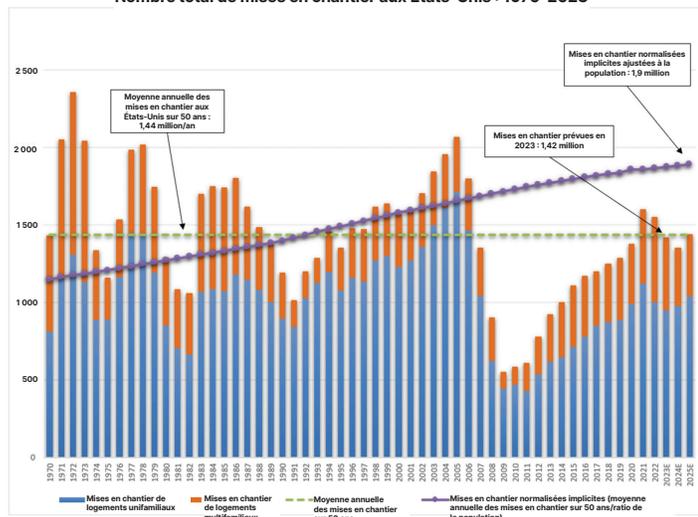
Analyse de l'exposition au marché d'Unison pour les marchés de 2024 Prévision d'appréciation du prix des logements :		
>3,0 %	>4,0 %	>5,0 %
56,1 %	31,2 %	21,8 %
Colorado Michigan New York Ohio Oregon Virginia Washington Wisconsin	Arizona Massachusetts Indiana Utah	Florida Géorgie Idaho New Jersey Caroline du Nord Tennessee

Source : Unison Investment Management, au 30 septembre 2023.

Si l'on examine les moteurs du marché immobilier américain, on constate que la quasi-totalité d'entre eux favorisent la hausse des prix ou s'améliorent à cet égard. Comme le montre le graphique ci-dessous, les mises en chantier aux États-Unis se sont élevées en moyenne à 1,44 million au cours des 50 dernières années. Depuis la crise financière mondiale, les États-Unis ont sous-investi dans les logements individuels, au point qu'il leur manque aujourd'hui 1,7 million de logements. Ce déficit devrait encore augmenter en 2024, car les 1,35 million de mises en chantier prévues sont inférieures à la moyenne à long terme et au taux de renouvellement actualisé de 1,9 million de mises en chantier nécessaire pour combler le déficit au fil du temps.

Illustration 10 – Le déficit de l'offre de logements unifamiliaux ne fait que s'aggraver

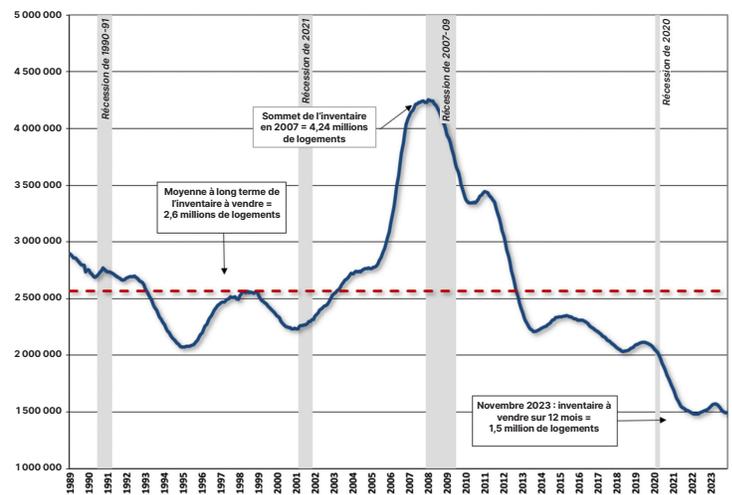
Nombre total de mises en chantier aux États-Unis : 1970-2023



Source : U.S. Census Bureau; Raymond James Research.

Illustration 11 – Inventaire total combiné pour la vente : 1989-2023

(Liste des logements existants et des logements neufs à vendre)

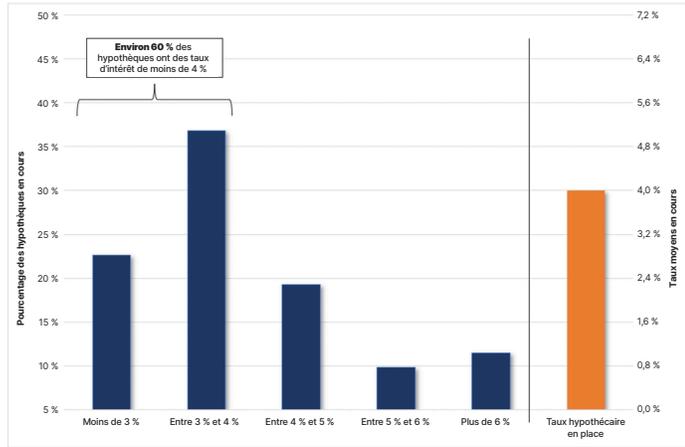


Source : National Association of Realtors, U.S. Census Bureau, Raymond James research.

On a beaucoup parlé de « l'effet de verrouillage » créé par une augmentation significative du taux hypothécaire à 30 ans sur une courte période. Les ventes de logements existants ont atteint leur rythme le plus lent depuis plus de dix ans, les propriétaires choisissant de rester dans leur logement actuel afin de conserver leurs faibles taux hypothécaires. Comme l'indique le graphique ci-dessous, environ 60 % des prêts hypothécaires américains sont assortis d'un taux inférieur à 4 %, alors que le taux actuel des prêts hypothécaires à 30 ans est de 6,6 %. Par conséquent, les ventes de logements existants en attente sont proches de leur niveau le plus bas.

Illustration 12 – « L'effet de verrouillage » n'est pas près de disparaître

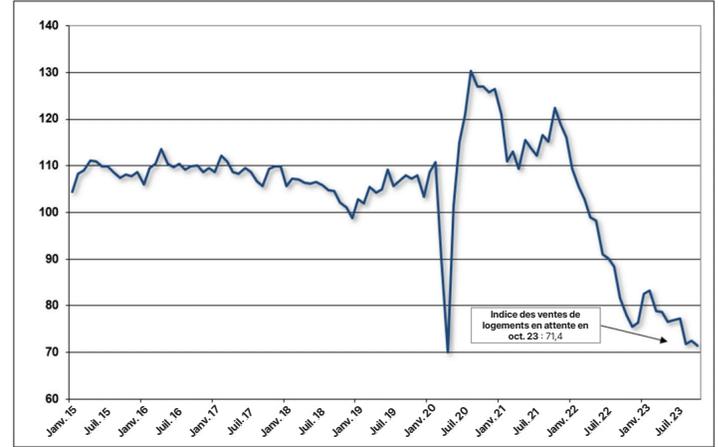
Taux hypothécaires en place sur les prêts en cours (en septembre 2023)



Source : Base de données hypothécaires nationales de la FHFA et Raymond James Research.

Illustration 13 – Indice des ventes de logements en attente (logements existants)

Taux annuel corrigé des variations saisonnières : 2015-2023



Source : National Association of Realtors, Raymond James research.

En résumé, les marchés d'Unison semblent prêts à fournir une forte appréciation du prix des logements en 2024. Les caractéristiques fondamentales du marché du logement américain (faible offre, demande croissante, capitaux propres élevés, baisse des taux hypothécaires, marché du travail solide) restent très solides et nous entrons dans la période de forte activité saisonnière du marché du logement américain.

Perspectives du Mandat privé d'immobilier mondial Starlight en 2024

La sous-performance de l'immobilier privé mondial en 2023 s'explique en grande partie par un cycle synchronisé de hausse des taux d'intérêt des banques centrales mondiales entre 2022 et 2023. Ces cycles de hausse des taux d'intérêt sont terminés et les banques centrales ont indiqué qu'elles commenceraient à réduire les taux directeurs en 2024. Historiquement, cela s'est traduit par une forte performance des actifs immobiliers et des FPI.

Illustration 14 – Taux d'intérêt canadiens et rendement des FPI



Source : Bloomberg Finance L.P.

Illustration 15 – Taux d'intérêt américains et rendement des FPI



Source : Bloomberg Finance L.P.

Le marché est passé d'une prévision de six baisses de taux d'intérêt en 2024 à une prévision de trois baisses, ce qui a eu pour effet de renforcer le dollar américain. **Nous nous attendons à ce que les dirigeants de la Banque du Canada réduisent leurs taux d'intérêt plus tôt et davantage que les décideurs de la Réserve fédérale, ce qui affaiblira encore davantage le dollar canadien par rapport au dollar américain.**

La répartition d'actifs du Mandat privé d'immobilier mondial Starlight devrait lui permettre de renouer avec un fort rendement absolu en 2024 :

- Appartements canadiens à valeur ajoutée
- Des caractéristiques fondamentales solides sur le marché du logement aux États-Unis
- Des caractéristiques fondamentales solides sur le marché industriel aux États-Unis
- La demande de développement de tours de téléphonie mobile aux États-Unis est motivée par les données

Le Mandat privé d'immobilier mondial Starlight n'est pas exposée aux actifs de bureaux ou de commerce de détail, ni aux marchés émergents. Tous nos partenaires immobiliers privés utilisent des stratégies d'endettement prudentes et génèrent d'importants flux de trésorerie disponibles.

À l'approche de notre sixième anniversaire en tant que société et du quatrième anniversaire du Mandat privé d'immobilier mondial Starlight, nous apprécions le soutien que vous nous avez témoigné. Nous apprécions l'occasion de rivaliser pour le capital de vos clients et les mandats privés Starlight ont joué un rôle important dans notre succès combiné.

Bien cordialement,

L'équipe de Starlight Capital

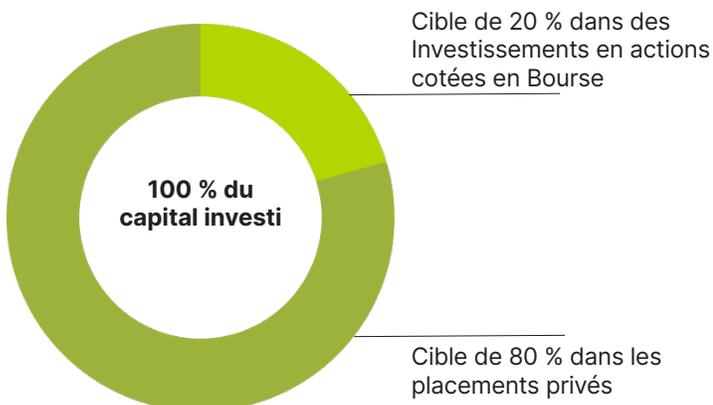
Nous vous invitons à vous associer à nous.

Mandat privé d'immobilier mondial Starlight

Structure de fonds novatrice

Accédez à un portefeuille diversifié de partenaires d'investissement privés de premier ordre qui gèrent des biens immobiliers privés de qualité institutionnelle.

Répartition d'actifs cible



Rendement total

- ✓ Objectif de 12 à 14 % de TRI net pour les investisseurs
- ✓ Potentiel attrayant d'appréciation du capital à long terme avec une distribution annuelle cible de 5 %

Structure de fonds novatrice

- ✓ Accès à des actifs privés institutionnels qui offrent des rendements non corrélés et une appréciation du capital à long terme
- ✓ Portefeuille concentré de titres mondiaux cotés en bourse des titres mondiaux cotés en bourse soutiennent le rendement et la liquidité

Liquidité

- ✓ Souscriptions mensuelles avec possibilité de remboursement trimestriel
- ✓ Distributions trimestrielles fiscalement avantageuses

Actifs réels

Mandat privé d'immobilier mondial Starlight

Lancement – 2020

Objectif de placement :

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 fiducies de placement immobilier (FPI) et des titres de participation de sociétés participant au secteur de l'immobilier résidentiel et commercial.

Code de fonds

Série A (SLC1101)

Série F (SLC1201)

Série I (SLC1901)

Fréquence des distributions

Trimestrielles fixes

Équipe de gestion de placement



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

Dennis Mitchell a rejoint Starlight Capital en mars 2018 en tant que directeur général et chef des placements. Il possède plus de 20 ans d'expérience dans le secteur des placements et a occupé des postes de direction auprès de Sprott Asset Management, à titre de vice-président principal et de gestionnaire de portefeuille principal, et à Investissements Sentry, à titre de vice-président exécutif et de chef des placements.

M. Mitchell a reçu le Brendan Wood International Canadian TopGun Award en 2009, 2010 et 2011 et le Brendan Wood International Canadian TopGun Team Leader Award en 2012. Il a également reçu le prix d'excellence Afroglobal Television pour l'entreprise en 2020 et le prix Harry Jerome President's Award de la Black Business and Professionals Association en 2021.

M. Mitchell est titulaire des titres d'analyste financier agréé (CFA) et d'évaluateur d'entreprise agréé (CBV). Il a obtenu une maîtrise en administration des affaires de la Schulich School of Business de l'Université York en 2002 et un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de l'Université Wilfrid Laurier en 1998.

M. Mitchell siège actuellement au conseil d'administration de la Toronto Foundation et est cofondateur et directeur du Fonds de prospérité pour l'avancement des communautés noires.

Au sujet de Starlight Capital

Starlight Capital est une société canadienne indépendante de gestion d'actifs qui gère plus d'un milliard \$ d'actifs. 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, les infrastructures 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 axée sur les entreprises. Starlight Capital est une filiale à 100 % de Starlight Investments. Starlight Investments est un leader mondial de l'investissement immobilier et de la gestion d'actifs, avec plus de 360 employés et 28 milliards \$ d'actifs sous gestion. Cette société privée est propriétaire, développeur et gestionnaire d'actifs de plus de 66 000 appartements multi-résidentiels et de plus de 7 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 www.linkedin.com/company/starlightcapital/.

Investissez avec nous

Pour plus de renseignements sur nos solutions d'investissement, visitez le site starlightcapital.com ou communiquez avec notre équipe des ventes.

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 22 février 2024. Bien que tout le matériel soit considéré comme fiable, l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être garanties.

Certains énoncés contenus dans le présent communiqué de presse sont de nature prospective et comportent un certain nombre de risques et d'incertitudes, notamment les énoncés concernant les perspectives des activités et des résultats d'exploitation de la Fiducie. Les énoncés prospectifs (« EP ») sont fournis dans le but d'aider le lecteur à comprendre le rendement financier, la situation financière et les flux de trésorerie de la Fiducie à certaines dates et pour les périodes terminées à certaines dates, et de présenter des renseignements sur les attentes et les plans actuels de la direction concernant l'avenir. Les lecteurs sont avertis que ces énoncés peuvent ne pas être appropriés à d'autres fins. Les EP impliquent des risques et des incertitudes connus et inconnus, qui peuvent être généraux ou spécifiques et qui donnent lieu à la possibilité que les attentes, les prévisions, les prédictions, les projections ou les conclusions ne se révèlent pas exactes, que les hypothèses ne soient pas correctes et que les objectifs, les buts stratégiques et les priorités ne soient pas atteints. Les EP sont des énoncés de nature prédictive, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou s'y réfèrent, ou qui contiennent des termes tels que « peut », « sera », « devrait », « pourrait », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention », « planifier », « croire » ou « estimer », ou d'autres expressions similaires. Les énoncés qui se projettent dans le temps ou qui comprennent des éléments autres que des informations historiques sont soumis à des risques et des incertitudes, et les résultats, actions ou événements réels pourraient différer sensiblement de ceux présentés dans les EP. Les EP ne sont pas des garanties de performances futures et sont par nature basées sur de nombreuses hypothèses.

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

Starlight Investments Capital LP (« Starlight Capital ») est le gestionnaire du Mandat privé d'immobilier mondial Starlight, du Mandat privé d'infrastructures mondiales Starlight et du Mandat privé d'actions mondiales Starlight (les « mandats privés Starlight »). Les mandats privés Starlight ne sont proposés qu'aux « investisseurs accrédités » ou en vertu d'une autre exemption de l'obligation de prospectus.

Starlight Capital

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

22 février 2024