



**Dennis Mitchell,**  
MBA, CFA, CBV

Directeur-général  
Chef des placements

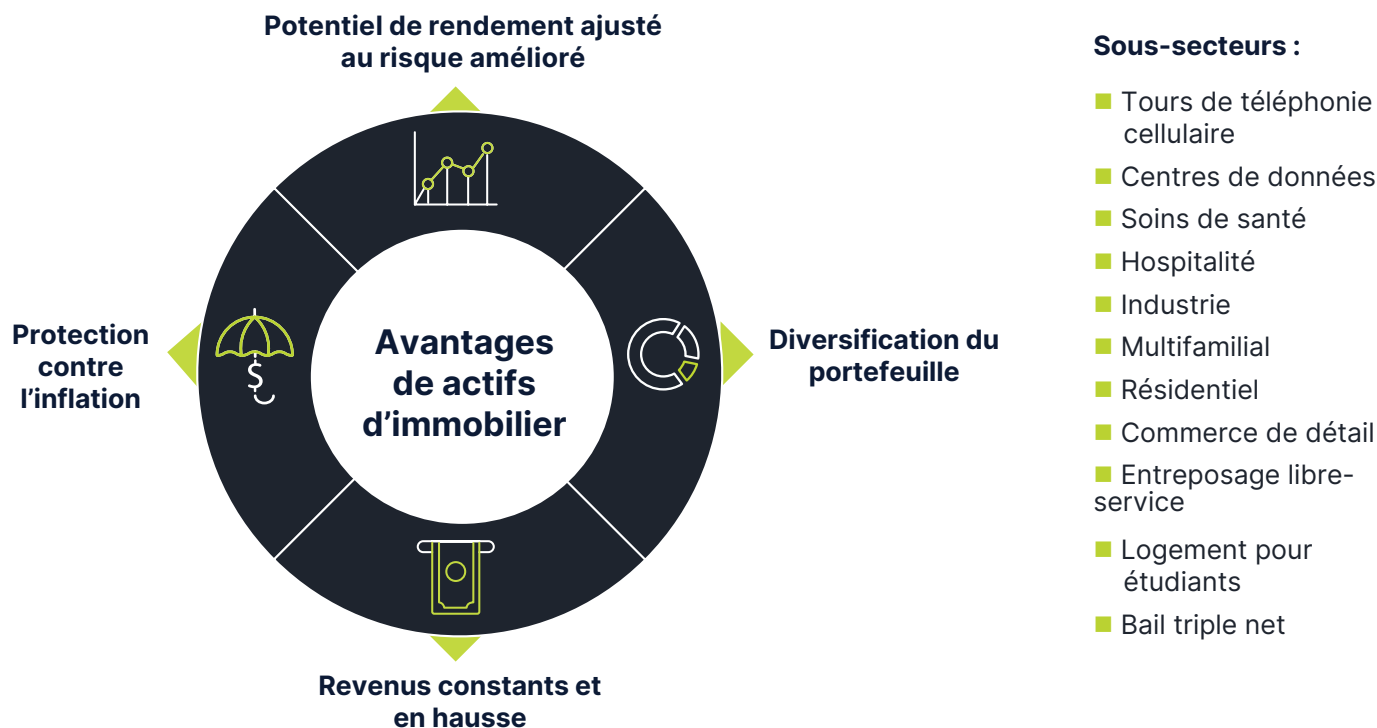
## Points clés à retenir :

- À l'instar des fonds communs de placement, les fiducies de placement immobilier (FPI) regroupent les capitaux de nombreux investisseurs pour investir dans des portefeuilles de biens immobiliers. Investir dans l'immobilier aujourd'hui offre aux investisseurs une exposition aux tendances structurelles induites par la pénurie de logements, le commerce mondial, le vieillissement de la population et l'immobilier technologique.
- L'environnement économique actuel offre une excellente occasion aux investisseurs de transférer des capitaux dans des investissements immobiliers. L'immobilier offre un mélange de revenus fiscalement avantageux et de croissance liée à l'inflation, ce qui en fait un élément essentiel des portefeuilles d'investissement diversifiés.
- Les grands fonds de dotation et les régimes de retraite ont alloué davantage de capitaux à l'immobilier mondial. Les investisseurs individuels canadiens devraient envisager de suivre le mouvement afin d'obtenir les mêmes rendements totaux ajustés au risque.

## Caractéristiques de l'immobilier

Les actifs immobiliers constituent le fondement de l'activité économique dans les économies mondiales.

## Avantages de actifs d'immobilier :



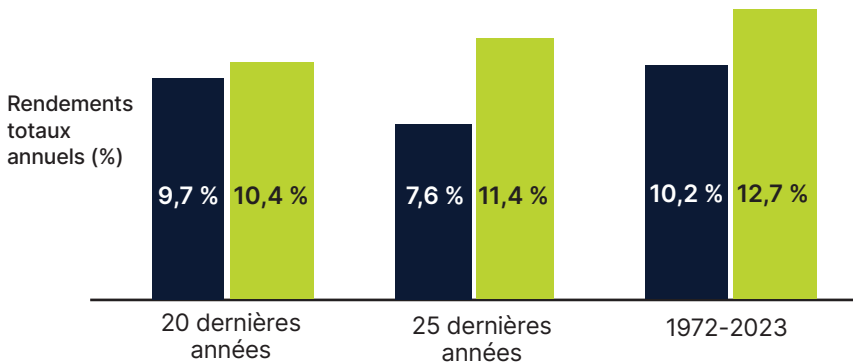
## Avantages de l'immobilier :

### Potentiel de rendement ajusté au risque amélioré

Au cours des 20, 25 et 50 dernières années, les FPI américaines ont surpassé l'indice S&P 500. Les FPI ont généralement généré des rendements totaux élevés, composés de distributions croissantes et fiscalement avantageuses, et d'une appréciation du capital à long terme alimentée par la croissance du revenu net d'exploitation.

#### Les FPI surclassent les actions à long terme

■ Indice S&P ■ Indice FTSE NAREIT ALL EQUITY REITS



Source : Nareit et YCharts (2024). Les rendements passés ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Il n'y a aucune garantie que les rendements passés seront reproduits.

### Diversification du portefeuille

Historiquement, les titres immobiliers présentent des corrélations relativement faibles avec les actions et les obligations<sup>1</sup>. Cela signifie que l'ajout de titres immobiliers à un portefeuille devrait améliorer la diversification et permettre au portefeuille de générer des rendements plus élevés pour le même niveau de risque.

#### Corrélations immobilières de 2000 à 2022

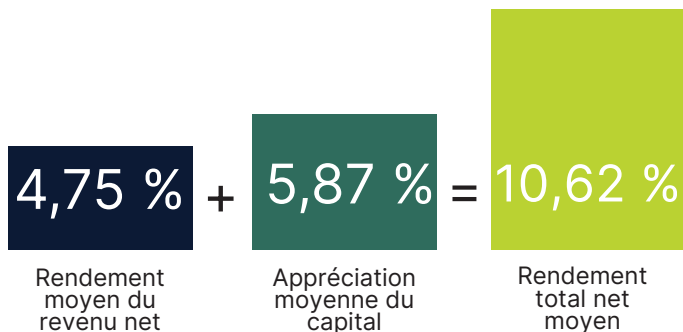
	Conjonctures boursières positives					Conjonctures boursières négatives				
	Grandes capitalisations américaines	Petites capitalisations américaines	Actions non américaines	Revenu fixe de base (obligations)	FPI	Grandes capitalisations américaines	Petites capitalisations américaines	Actions non américaines	Revenu fixe de base (obligations)	FPI
Grandes capitalisations américaines	1,00					1,00				
Petites capitalisations américaines	0,82	1,00				0,88	1,00			
Actions non américaines	0,73	0,67	1,00			0,82	0,74	1,00		
Revenu fixe de base (obligations)	0,14	0,00	0,15	1,00		-0,40	-0,38	-0,22	1,00	
FPI	0,54	0,51	0,44	0,44	1,00	0,53	0,63	0,50	0,03	1,00

Source : PGIM (2024). « Rethinking Resiliency and Risk ». Les rendements passés ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Il n'y a aucune garantie que les rendements passés seront reproduits. 1 La corrélation mesure la mesure dans laquelle deux éléments évoluent dans la même direction. Une valeur de corrélation de 1 signifie que deux éléments évoluent étroitement dans la même direction, tandis que 0 signifie qu'ils n'évoluent pas du tout dans l'une ou l'autre direction, et -1 signifie que les éléments évoluent étroitement dans des directions opposées.

### Revenus constants et en hausse

La nature contractuelle des flux de revenus et l'obligation de verser 90 % du revenu avant impôt aux détenteurs de parts signifient que les FPI ont historiquement généré des revenus réguliers pour les investisseurs.

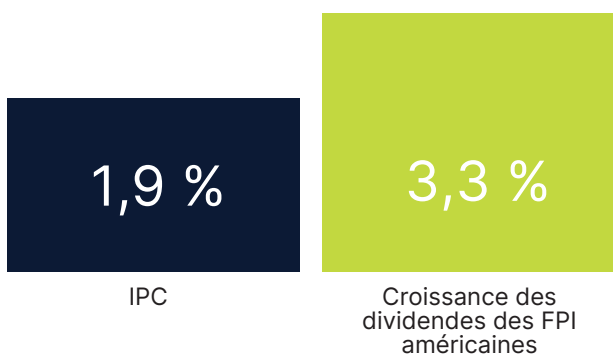
#### Revenus et appréciation du capital des FPI cotées en Bourse américaines sur une période de 25 ans



Source : La période de 25 ans est représentée par la période du T4 1988 au T3 2013. « Income and Capital Appreciation from Real Estate Investing: The Participation Trophy and the Performance Record », commentaire du marché de NAREIT, 29 août 2017. Les rendements passés ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Rien ne garantit que les rendements passés seront reproduits.

### Protection contre l'inflation

Bon nombre de FPI ont des augmentations de loyer annuelles liées à l'inflation et/ou des revenus sensibles à l'activité économique. Par conséquent, la hausse de l'inflation entraîne une croissance des flux de trésorerie et une appréciation des actifs de ces FPI.

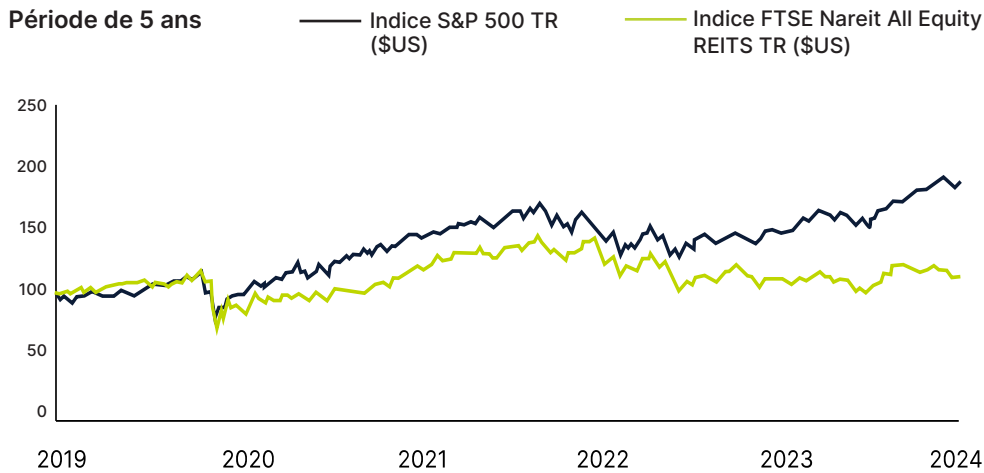


Source : Bloomberg, au 22 octobre 2018. Les rendements passés ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Rien ne garantit que les rendements passés seront reproduits.

## Les FPI se négocient actuellement à des prix très inférieurs à leur valeur liquidative, ce qui constitue une excellente occasion d'achat

Les actions américaines ont surclassé les FPI américains ces dernières années, créant un écart d'évaluation qui, selon nous, va s'inverser. Historiquement, de telles décotes ont été suivies de périodes de surperformance des FPI. Les dirigeants de la Réserve fédérale américaine ayant entamé un cycle agressif de réduction des taux d'intérêt, les FPI américaines devraient continuer à battre les actions américaines.

### Les actions se sont détournées des FPI ces dernières années

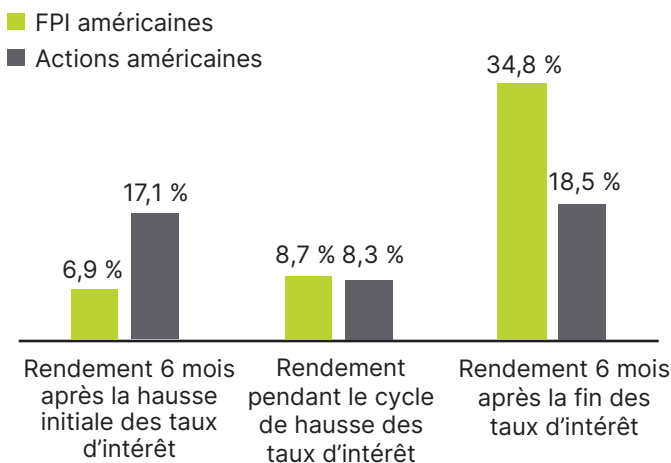


Source : Cohen & Steers. Au 30 avril 2024. Les rendements passés ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Il n'y a aucune garantie que les rendements passés seront reproduits.

## Les FPI ont tendance à surperformer après les cycles de hausse des taux d'intérêt

Le début de l'assouplissement monétaire (baisse des taux d'intérêt), combiné à des défis structurels persistants sur le marché de l'immobilier, place les FPI en position de surperformance à long terme. Le graphique ci-dessous montre la surperformance de la catégorie d'actifs sur des périodes de six mois suivant un cycle de resserrement.

### Surperformance de l'immobilier après les cycles de hausse des taux d'intérêt

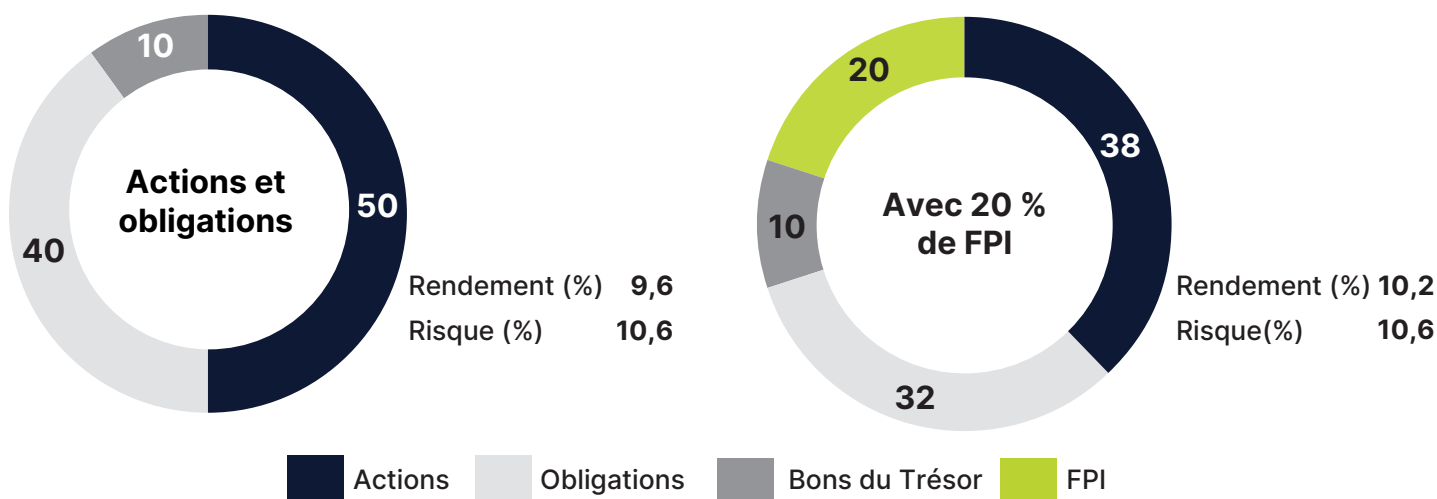


Source : Calculs de Cohen & Steers, Bloomberg Finance L.P. et Réserve fédérale. Au 31 août 2022. Les rendements passés ne sont pas indicatifs des résultats futurs. Il n'y a aucune garantie que les rendements passés seront reproduits.

## Les FPI peuvent accroître le rendement des portefeuilles sans ajouter de risque supplémentaire

Compte tenu des répercussions sur les profils de risque et de rendement, l'ajout d'une allocation de FPI à un portefeuille peut accroître les rendements sans augmenter le risque et peut apporter une diversification importante – les autres actions sont soumises au cycle économique tandis que les FPI représentent une catégorie d'actifs distincte et unique soumise au cycle du marché de l'immobilier.

**Risque et rendement : Augmentation des rendements sans augmentation des risques (1972-2023)**



Source : Nareit. « 2024-2025 REIT Quick Facts ».

## Les régimes de retraite augmentent leurs investissements immobiliers

« Depuis 1999, la part des actions est passée de 61 % à 45 %, tandis que celle des obligations a légèrement diminué, passant de 30 % à 29 %. **La répartition à d'autres actifs (immobilier et autres alternatives) est passée de 6 % en 1999 à une estimation de 23 %** à la fin de 2019. » - Recherche conjointe du Thinking Ahead Institute et de Pensions & Investments.

Régime	Année	Actions (millions)	Immobilier	Infrastructure	Actifs réels	Capital-investissement	Placements alternatifs
CPPIB	2023	570 296,0 \$	9,0 %	9,0 %	18,0 %	33,0 %	51,0 %
Caisse de dépôt et placement du Québec	2022	401 900,0 \$	11,9 %	13,6 %	25,5 %	20,1 %	45,6 %
Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario	2022	247 240,0 \$	11,4 %	16,1 %	27,4 %	23,6 %	51,0 %
Public Service Pension Plan	2023	243 700,0 \$	13,1 %	12,1 %	25,2 %	15,6 %	40,8 %
BC Investment Management Corporation	2023	233 000,0 \$	16,8 %	10,4 %	27,2 %	13,1 %	40,3 %
AIMCO	2022	135 030,0 \$	17,0 %	15,2 %	32,2 %	8,8 %	41,0 %
Ontario Municipal Employees Retirement System	2022	124 200,0 \$	16,8 %	20,8 %	37,6 %	18,4 %	56,0 %
Healthcare of Ontario Pension Plan	2022	103 674,0 \$	17,5 %	4,5 %	22,0 %	19,3 %	41,3 %
Ontario Pension Board	2022	31 022,4 \$	18,8 %	12,2 %	31,0 %	13,3 %	44,3 %
OP Trust	2022	24 643,0 \$	18,9 %	16,1 %	35,0 %	16,1 %	51,1 %
		<b>2 114 705,4 \$</b>	<b>15,1 %</b>	<b>13,0 %</b>	<b>28,1 %</b>	<b>18,1 %</b>	<b>46,2 %</b>

Source : Rapports annuels des régimes de retraite.

## Accédez à l'immobilier mondial grâce à **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.

L'investissement axé sur les entreprises signifie que nous investissons dans d'excellentes entreprises lorsqu'elles nous offrent un rendement suffisant par rapport au risque auquel nous sommes exposés. Les grandes entreprises se caractérisent par des flux de trésorerie récurrents importants, des actifs irremplaçables, un faible effet de levier et une équipe de direction solide. Il en résulte des portefeuilles concentrés de grandes entreprises qui récompensent les investisseurs par des dividendes croissants.

### Méthode de Starlight Capital :

Le **Fonds d'immobilier mondial Starlight** offre aux investisseurs un revenu et une croissance à long terme en investissant dans des actifs immobiliers de grande qualité sur des marchés aux caractéristiques fondamentales solides, notamment une population croissante et une offre nouvelle limitée.

**1 Des solutions d'investissement différenciées** : Des portefeuilles mondiaux concentrés composés d'entreprises immobilières de grande qualité proposés par le biais de fonds communs de placement, de fonds négociés en Bourse, de produits structurés et de mandats d'investissement privés pour les investisseurs accrédités.

**2 Une méthode d'investissement rigoureuse** : Nous nous efforçons d'offrir aux investisseurs des rendements supérieurs ajustés au risque à long terme, grâce à notre stratégie d'investissement exclusive axée sur les entreprises. Nous élaborons des portefeuilles concentrés composés d'entreprises de grande qualité lorsqu'elles nous offrent un rendement suffisant par rapport au risque encouru.

**3 Une expertise approfondie** : Dennis Mitchell, directeur général et chef des placements de Starlight Capital, a dirigé des équipes d'investissement de plus de 30 personnes et supervisé plus de 18 milliards \$ d'actifs sous gestion. Il possède plus de 20 ans d'expérience dans la gestion d'une équipe d'investissement responsable de plus de 2 milliards \$ de titres immobiliers et d'infrastructures à l'échelle mondiale.

Pour en savoir plus, consultez le site [StarlightCapital.com](https://www.starlightcapital.com) ou communiquez avec votre

Actifs réels

Fonds d'immobilier mondial Starlight

Lancement – 2018

#### Objectif d'investissement

Fournir un revenu courant régulier en investissant au niveau mondial dans des sociétés directement ou indirectement exposées à l'immobilier.

#### Codes de fonds :

Série FNB (SCGR)  
Série A (SLC101)  
Série T6 (SLC151)  
Série F (SLC201)  
Série FT6 (SLC251)

#### Fréquence des distributions

Mensuelles fixes

### 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 25 milliards \$ d'actifs sous gestion. Cette société privée est propriétaire, développeur et gestionnaire d'actifs de plus de 77 000 appartements multi-résidentiels et de plus de 8 millions de pieds carrés d'espace commercial. Pour en savoir plus, consultez le site [www.starlightcapital.com](http://www.starlightcapital.com) et rejoignez-nous sur LinkedIn à l'adresse [www.linkedin.com/company/starlightcapital/](http://www.linkedin.com/company/starlightcapital/).

## Investissez avec nous

Pour plus de renseignements sur nos solutions d'investissement, apprenez-en davantage à [starlightcapital.com](http://starlightcapital.com) ou communiquez avec notre équipe des ventes.

### Déni de responsabilité important.

Cet article a pour but de donner un aperçu général de l'incidence potentielle de la baisse des taux d'intérêt sur différents secteurs. Il ne se substitue pas à un conseil en investissement personnalisé. Les rendements passés ne sont pas nécessairement indicatifs des résultats futurs, et les rendements d'investissement peuvent varier au sein d'un secteur et d'une industrie donnés.

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 23 septembre 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, 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