Fonds d'immobilier mondial Starlight Mise à jour de 2025

Septembre 2025

Dennis Mitchell, MBA, CFA, CBV

Directeur général et chef des placements

Le Fonds d'immobilier mondial Starlight est un portefeuille concentré de 24 sociétés immobilières de grande qualité qui ont toujours augmenté leurs distributions chaque année. Depuis le début de l'année, le portefeuille a généré 13 augmentations de distributions (19 en 2024) affichant une augmentation moyenne de 5,9 % (5,9 % en 2024). Le portefeuille affiche actuellement un rendement de 6,7 % et 70,9 % des distributions du fonds en 2024 ont été imposées en tant que remboursement de capital.

La répartition sectorielle et la sélection des titres constituent les moteurs de la surperformance

Le Fonds d'immobilier mondial Starlight a connu une excellente année, générant un rendement total de 8,7 % jusqu'au 4 septembre. Le fonds a surperformé d'environ 487 points de base (pdb) son indice de référence.

La répartition des actifs a contribué à hauteur d'environ 182 pdb à la surperformance du fonds. Outre l'immobilier traditionnel (fiducies de placement immobilier (FPI) et société d'exploitation immobilière (SEI)), le fonds investit dans des sociétés des secteurs des services de communication, de la finance et de la santé.

Secteur	Positions	Moteur de rendement
Santé 130 pdb	Chartwell Retirement Residences Sienna Senior Living Inc.	Augmentation du taux d'occupation et forte croissance des loyers
Finance 105 pdb	Annaly Capital Management AGNC Investment Corp	Maintien d'un rendement élevé des capitaux propres et baisses des taux d'intérêt
Actions privilégiées/FPI de tours américaines 77 pdb	Brookfield Office Properties	Dividende maintenu, baisse des taux d'intérêt
Services de communication 59 pdb	Helios Towers Plc	Location des tours acquises

Source : Bloomberg LLP

La sélection des titres a contribué à hauteur d'environ 305 pdb à la surperformance du fonds. Les gains ont été réalisés par des sociétés canadiennes, américaines et britanniques, dans divers secteurs.

Position	Sous-secteur	Rendement à ce jour
Interrent REIT	FPI canadiennes spécialisées dans les appartements	34,91 %
Chartwell Retirement Residences	Soins de santé au Canada	28,28 %
Helios Towers Plc	Services de communication	49,35 %
Brookfield Property Partners, obligation perpétuelle à 4,536	Actions privilégiées / FPI de bureaux américaines	66,80 %
Annaly Capital Management Inc.	FPI hypothécaires américaines	22,86 %

Source : Bloomberg LLP

Les baisses de taux d'intérêt devraient stimuler le rendement jusqu'en 2026

Depuis le début de l'année, nous affirmons que la baisse des rendements obligataires à long terme serait le catalyseur de la surperformance des FPI. Les droits de douane imposés par Trump à l'occasion du « jour de la libération » ont suscité de nouvelles inquiétudes inflationnistes qui ont incité les dirigeants des banques centrales à rester sur la touche et maintenu les rendements obligataires à long terme à un niveau élevé. Cinq mois plus tard, la modération de l'inflation et la détérioration du marché du travail ont préparé le terrain pour que le Comité fédéral de l'open market (FOMC) et la Banque du Canada entament leurs cycles de baisse des taux le 17 septembre. D'autant plus que les pertes d'emplois continues dans les deux pays ont fait baisser les rendements obligataires à long terme de plus de 25 pdb.

Le tableau ci-dessous présente les prévisions des banques canadiennes pour l'indice des prix à la consommation (IPC) canadien et américain, la croissance du PIB réel et les taux directeurs pour 2025 et 2026. Il est clair que les deux économies devraient connaître une baisse de l'inflation, celle-ci devant passer sous la cible à long terme de 2,0 % au Canada. Les deux économies devraient enregistrer une croissance du PIB réel inférieure à leur potentiel à long terme et, par conséquent, les taux directeurs devraient baisser de 50 à 100 points de base d'ici la fin de 2026.

Canada	RBC	Banque TD	BMO	Banque Scotia	CIBC	NBF	Desjar-dins	Moyenne
Inflation-2024	2,40 %	2,40 %	2,40 %	2,40 %	2,40 %	2,40 %	2,40 %	2,40 %
2025	2,10 %	2,60 %	2,00 %	2,10 %	2,20 %	2,00 %	2,10 %	2,16 %
2026	2,00 %	2,20 %	2,00 %	2,10 %	1,70 %	2,00 %	2,10 %	2,01 %
GDP-2024	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %
2025	1,60 %	0,90 %	1,00 %	1,60 %	1,50 %	1,30 %	1,40 %	1,33 %
2026	1,30 %	1,10 %	1,20 %	1,30 %	1,60 %	1,10 %	1,40 %	1,29 %
Policy Rate-2024	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %
2025	2,75 %	2,25 %	2,73 %	2,75 %	2,25 %	2,25 %	2,00 %	2,43 %
2026	2,75 %	2,25 %	2,06 %	2,50 %	2,25 %	2,50 %	2,25 %	2,37 %

É.-U.	RBC	Banque TD	BMO	Banque Scotia	CIBC	NBF	Desjar-dins	Moyenne
Inflation-2024	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
2025	2,70 %	2,90 %	2,80 %	2,70 %	3,00 %	2,70 %	2,80 %	2,80 %
2026	2,60 %	2,70 %	2,70 %	2,40 %	2,90 %	2,70 %	2,70 %	2,67 %
PIB-2024	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %
2025	1,60 %	1,70 %	1,70 %	1,50 %	1,80 %	1,40 %	1,60 %	1,61 %
2026	1,30 %	2,10 %	1,60 %	1,50 %	2,20 %	1,40 %	1,50 %	1,66 %
Taux directeur-2024	4,38 %	4,50 %	5,15 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,58 %
2025	3,63 %	3,75 %	4,27 %	4,50 %	3,88 %	4,25 %	3,75 %	4,00 %
2026	2,88 %	3,25 %	3,42 %	3,50 %	3,38 %	3,50 %	3,25 %	3,31 %

Source : Sites Web des banques canadiennes

Nous prévoyons une reprise des FPI à la suite des baisses de taux, ce qui est corroboré par la surperformance des FPI les jours où des chiffres médiocres sur l'emploi ou une inflation faible ont été annoncés. Dans cette optique, nous avons apporté plusieurs changements stratégiques au portefeuille, dans le but d'augmenter son rendement total potentiel à long terme à mesure que les taux directeurs baissent.

La gestion active du portefeuille a contribué au rendement

Nous avons ajouté des FPI hypothécaires au portefeuille en raison de leur effet de levier sur la baisse des taux courts. Annaly Capital Management Inc. et AGNC Investment Corp. investissent toutes deux dans des prêts hypothécaires résidentiels financés par des dettes à court terme. Lorsque le FOMC baisse les taux, le coût de leur dette devrait diminuer, élargissant ainsi leurs marges d'investissement et augmentant leur rendement sur capitaux propres. Si elles continuent également à développer leurs portefeuilles, nous prévoyons que les deux sociétés augmenteront leurs dividendes en 2026. Pour plus d'informations, veuillez consulter notre Série perspectives sur les FPI hypothécaires.

Nous avons augmenté notre allocation dans les FPI industrielles canadiennes, qui ont pris du retard en raison de l'éclatement des guerres tarifaires et commerciales. Granite REIT et Dream Industrial REIT ont toutes deux généré une croissance de plus de 4 % des fonds provenant de l'exploitation (FPE) par action et ont orienté leurs prévisions vers une augmentation du taux d'occupation malgré la hausse progressive du taux de vacance sur le marché. Aux États-Unis, les FPI industrielles semblent avoir surmonté la hausse de l'offre et le ralentissement de la vitesse de location. Nous avons ajouté Goodman Group (« Goodman ») en Australie à notre portefeuille en raison de son exposition croissante au développement de centres de données. Goodman est une FPI industrielle, mais sa direction a constitué un portefeuille de sites alimentés en électricité et de projets de développement dans 13 grandes villes mondiales, avec une puissance totale de 5,0 GW.

Nous avons ajouté Helios Towers plc (« Helios ») au Royaume-Uni à notre portefeuille afin d'accroître notre exposition aux tours de téléphonie mobile et de diversifier davantage nos activités en dehors de l'Amérique du Nord. Helios affiche un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 25,0 % sur 10 ans en termes du bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (BAIIA) et a réussi à louer deux importants portefeuilles acquis au cours des cinq dernières années. Nous pensons qu'Helios commencera à verser des dividendes en 2026, ce qui devrait attirer un plus grand nombre d'investisseurs et améliorer son évaluation.

Enfin, nous avons renforcé nos positions dans le secteur de la distribution en augmentant la pondération de First Capital REIT (« FCR ») et en prenant une position dans la FPI américaine américain Simon Property Group Inc (« Simon »), spécialisé dans les centres commerciaux. FCR a mis en œuvre un programme de recyclage du capital qui lui a permis de réduire son endettement tout en générant une croissance de plus de 7,0 % de son FPE/part. Simon a maintenu une forte fréquentation dans ses centres commerciaux et l'incidence des droits de douane sur les loyers et les stocks des détaillants a été négligeable jusqu'à présent, comme en témoignent la croissance supérieure aux prévisions du FFO/unité au deuxième trimestre et la révision à la hausse des prévisions.

De solides rendements à l'horizon 2026

Le portefeuille du Fonds d'immobilier mondial Starlight est positionné pour tirer parti de plusieurs tendances macroéconomiques mondiales qui devraient continuer à stimuler la création de valeur en 2026. La pénurie de logements dans tous les pays du G7 signifie que les FPI résidentielles (appartements, maisons individuelles, maisons préfabriquées, logements étudiants) devraient continuer à tirer avantage d'un taux d'occupation élevé et d'une croissance des loyers supérieure à la moyenne. Les FPI spécialisées dans les logements pour personnes âgées continuent de gagner en occupation après les creux liés à la pandémie, et les baby-boomers commencent tout juste à avoir un impact sur la demande. Ces FPI devraient continuer à générer une forte croissance du ratio FPE/part. Enfin, la poursuite des investissements des entreprises dans l'intelligence artificielle (IA) et l'informatique en nuage devrait profiter aux FPI spécialisées dans les centres de données, mais aussi aux FPI industrielles disposant d'actifs d'entreposage, dans des juridictions où l'électricité est peu coûteuse, qui peuvent être convertis en centres de données. Les FPI se négociant à des prix inférieurs à leur valeur nette d'inventaire, générant une croissance

des ratios FPE/part à un chiffre et offrant des distributions de 5,0 %, nous pensons qu'ils généreront à l'avenir des rendements totaux de plus de 10 %, stimulés par les baisses de taux et la chute des rendements obligataires à long terme.

Nous vous invitons à vous associer à nous.

Starlight Capital

Gestion des investissements

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. 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 375 employés et 30 milliards $ d'actifs sous gestion. Cette société privée est propriétaire, développeur et gestionnaire d'actifs de plus de 70 000 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 11 septembre 2025. 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 appropriées 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 soumises 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 Capital
1400–3280, rue Bloor Ouest
Toronto, Ontario, Canada M8X 2X3
info@starlightcapital.com
1-833-752-4683
starlightcapital.com

Starlight™ CAPITAL Placements ciblés