

Fonds	T1 2024	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement*
Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F	1,3 %	-1,2 %	0,7 %	1,0 %	2,2 %

\* Date de lancement : octobre 2018.

Source : Starlight Capital, au 31 mars 2024.

## Sommaire du rendement

- Au cours du premier trimestre 2024, le Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F (le Fonds) a enregistré un rendement de 1,3 %.
- Le Fonds a généré un rendement total de 0,92 % en mars 2024, portant le rendement total du premier trimestre à +1,27 %. Ce chiffre est à comparer aux FPI canadiennes à -0,73 %, aux FPI américaines à +2,18 % (-0,32 % en \$US) et aux FPI mondiales à +1,36 % (-1,11% en \$US).
- Les FPI industrielles (Canada et États-Unis) et multi résidentielles (Canada) ont constitué les principaux contributeurs au rendement du Fonds. Ces deux secteurs présentent les caractéristiques fondamentales les plus solides (taux d'occupation élevé, forte croissance des loyers et du revenu net d'exploitation, augmentation des distributions) et ont représenté les allocations les plus importantes du portefeuille.

## Contributeurs et détracteurs

Cinq principaux contributeurs au T1 2024		
Action	Contribution au rendement	Pondération moyenne
BPOCN 4.536 PERP	+ 1,0 %	2,5 %
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	+ 0,4 %	3,7 %
EQUINIX INC	+ 0,3 %	3,1 %
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	+ 0,2 %	4,7 %
INVITATION HOMES INC	+ 0,2 %	2,5 %

Cinq principaux détracteurs au T1 2024		
Action	Contribution au rendement	Pondération moyenne
MINTO APARTMENT REAL ESTATE	-0,2 %	1,3 %
AMERICAN TOWER CORP	-0,2 %	4,2 %
SBA COMMUNICATIONS CORP	-0,2 %	3,2 %
CROWN CASTLE INC	-0,2 %	3,8 %
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	-0,2 %	4,7 %

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

Boardwalk REIT et Killam REIT sont toutes deux des FPI multifamiliales qui ont publié de solides résultats d'exploitation en février. Les deux FPI ont fourni des prévisions optimistes pour les opérations de 2024 et devraient tirer profit du faible niveau d'accessibilité du marché canadien de l'accession à la propriété.

American Tower, Crown Castle et SBA Communications sont toutes des sociétés de placement immobilier de tours cellulaires, qui ont tendance à se négocier à des ratios plus élevés que l'indice des sociétés de placement immobilier. Les bons rendements continus de l'économie américaine et la persistance de l'inflation ont repoussé les prévisions de baisse des taux des fonds fédéraux et ont eu un impact négatif sur les titres à ratio élevé.

## Mise à jour du portefeuille

Secteur	Pondération dans le portefeuille	Variation trimestrielle
FPI de détail	13,8 %	+ 6,5 %
FPI spécialisées	22,1 %	+ 4,7 %
FPI de soins de santé	4,0 %	+ 4,0 %
FPI résidentielles multifamiliales	1,5 %	- 5,7 %
FPI industrielles	13,9 %	- 8,3 %

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

Le portefeuille reste investi dans des titres nord-américains, mais la répartition canadienne a augmenté de 4,4 %, pour atteindre 56,0 % du fonds. La pondération canadienne continuera d'augmenter en prévision des réductions de taux de la Banque du Canada, ce qui devrait être favorable aux sociétés de placement immobilier canadiennes.

D'un point de vue sectoriel, les FPI industrielles et multifamiliales ont été réduites de 8,3 % et 5,7 %, respectivement, avec la vente de deux FPI résidentielles américaines (Mid-America Apartment Communities Inc. et UDR, Inc.) et d'une FPI industrielle américaine (Terreno Realty Corporation). Plusieurs autres positions dans les secteurs industriel et multifamilial ont également été réduites.

Le produit de ces ventes, ainsi que les liquidités, ont été utilisés pour initier des positions dans les secteurs canadiens de la vente au détail (Choice Properties REIT) et multifamiliales (Minto Apartment REIT). Des FPI spécialisés (Equinix Inc., American Tower) ont également été ajoutés au portefeuille.

## Perspectives du Fonds

En février, l'inflation américaine est demeurée supérieure à l'objectif à long terme de 2,0 %, à 3,2 %, contre 3,1 % en janvier. En revanche, l'inflation canadienne a continué à baisser en février, passant de 2,9 % en janvier à 2,8 %. L'économie canadienne est plus sensible aux taux que l'économie américaine et le récent cycle de hausse des taux a entraîné un ralentissement de la croissance du PIB canadien à 1,0 % au troisième trimestre 2023, comparativement à 3,2 % pour l'économie américaine au troisième trimestre 2023. Ces tendances devraient amener la Banque du Canada à réduire ses taux d'intérêt plus tôt que les États-Unis, voire davantage. Les baisses de taux sont favorables aux FPI canadiennes et américaines et le Fonds devrait également tirer avantage de la faiblesse du dollar canadien qui en résultera.

Le Fonds a connu 6 augmentations de dividendes et de distributions en 2024 avec une augmentation moyenne de 8,17 % (26 et 10,5 % en 2023). Le Fonds, série F, a un rendement annuel actuel de 7,1 % qui est versé aux investisseurs sur une base mensuelle. En 2023, environ 80,31 % des distributions ont été traitées comme des remboursements de capital à des fins fiscales.

La faiblesse récente du marché nord-américain des FPI résulte généralement de la vigueur de l'économie américaine (croissance de l'emploi et des salaires, croissance du PIB) et de la persistance de l'inflation (supérieure aux estimations pendant trois mois consécutifs, elle reste supérieure à 3,0 %). En janvier, les investisseurs prévoyaient jusqu'à six baisses de taux d'intérêt en 2024. Aujourd'hui, le marché ne prévoit plus que deux baisses de taux et certains analystes ont commencé à se demander si la Réserve fédérale allait procéder à des baisses de taux en 2024. Nous croyons que la Réserve fédérale et la Banque du Canada sont en passe de réduire leurs taux cette année et que les évaluations actuelles des FPI sont convaincantes dans ce contexte. Les FPI se négocient généralement à une décote par rapport à la valeur liquidative et à des ratios de bénéfices inférieurs à ceux du marché en général. Lorsque les banques centrales commenceront à réduire les taux, les sociétés sensibles aux taux d'intérêt devraient commencer à surperformer.

Source : Starlight Capital

# Investissez avec nous

Pour plus d'informations sur nos solutions d'investissement, consultez le site [starlightcapital.com](https://starlightcapital.com) ou communiquez avec notre équipe des ventes.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site [StarlightCapital.com](https://StarlightCapital.com)

## Déni de responsabilité important.

Les opinions exprimées dans cette mise à jour sont susceptibles d'être modifiées à tout moment en fonction des conditions du marché ou d'autres conditions et sont à jour au 12 avril 2024. Bien que tout le matériel soit considéré comme fiable, l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être garanties.

Certaines déclarations contenues dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs (« EP ») sont des déclarations de nature prévisionnelle, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou qui s'y réfèrent, ou qui contiennent des termes tels que « peut », « sera », « devrait », « pourrait », « s'attendre à », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « croire » ou « estimer », ou d'autres expressions similaires. Les déclarations qui se réfèrent à l'avenir ou qui comprennent autre chose que des informations historiques sont soumises à des risques et à des incertitudes, et les résultats, actions ou événements réels pourraient différer matériellement de ceux présentés dans les EP. Les EP ne sont pas des garanties de rendements futurs et sont, par nature, basés sur de nombreuses hypothèses. Bien que les EP contenus dans le présent document soient fondées sur ce que le gestionnaire de portefeuille considère comme des hypothèses raisonnables, ni Starlight Capital ni le gestionnaire de portefeuille ne peuvent garantir que les résultats réels seront conformes à ces EP. Le lecteur est invité d'examiner attentivement les prévisions financières et de ne pas s'y fier indûment. Sauf si la loi applicable l'exige, il n'y a aucune intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser les EP, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres, et cette intention ou obligation est expressément rejetée. Les fonds d'investissement ne sont pas garantis, leur valeur change fréquemment et les rendements passés peuvent ne pas se reproduire.

Le contenu de ce document (y compris les faits, les points de vue, les opinions, les recommandations, les descriptions ou les références à des produits ou à des titres) ne doit pas être utilisé ou interprété comme un conseil en investissement, comme une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat, ou comme une approbation, une recommandation ou un parrainage d'une entité ou d'un titre cité. Bien que nous nous efforcions d'en garantir l'exactitude et l'exhaustivité, nous n'assumons aucune responsabilité quant à leur utilisation. Les investissements dans les fonds communs de placement peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire les documents d'offre avant d'investir. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers avant d'investir.

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

**Starlight Capital**  
1400-3280, rue Bloor Ouest  
Toronto, Ontario, Canada M8X 2X3  
[info@starlightcapital.com](mailto:info@starlightcapital.com)  
1-833-752-4683  
[Starlightcapital.com](https://Starlightcapital.com)

**Starlight**™ **CAPITAL**  
Placements ciblés