



Dennis Mitchell MBA, CFA, CBV

Directeur général et chef des placements

Fonds	À CJ 2025	T4 2025	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement*
Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F	10,6 %	0,3 %	10,6 %	6,2 %	3,8 %	3,9 %

* Date de lancement : octobre 2018. Source : Starlight Capital, au 31 décembre 2025.

Sommaire du rendement

- Au cours du quatrième trimestre 2025, le Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F (le Fonds) a enregistré un rendement de 0,3 %. En 2025, le Fonds est en hausse de 10,6 %.
- Les marchés immobiliers mondiaux ont terminé l'année 2025 sur une note plus positive, l'assouplissement de la politique monétaire, la stabilisation de la croissance économique et l'amélioration des conditions des marchés financiers ayant soutenu le moral des investisseurs.
- Les FPI hypothécaires, les FPI industrielles et les FPI de soins de santé ont constitué les principaux contributeurs sectoriels au rendement du Fonds au cours du trimestre, ce qui a été compensé par une baisse des FPI résidentielles multifamiliales, des autres FPI spécialisées et des FPI de tours de télécommunications.
- Le Fonds est bien placé pour tirer parti d'une combinaison de distributions croissantes, de bénéfiques résilients et d'une normalisation potentielle des évaluations à l'approche de 2026.

Aperçu du marché

Les marchés immobiliers mondiaux ont terminé l'année 2025 sur une note plus positive, grâce à l'assouplissement de la politique monétaire, à la stabilisation de la croissance économique et à l'amélioration des conditions des marchés financiers, qui ont soutenu le moral des investisseurs. Les dirigeants des banques centrales des marchés développés ont procédé à des baisses importantes des taux d'intérêt au cours de l'année, allégeant ainsi les coûts de financement et contribuant à la reprise des évaluations immobilières, tandis que les fondamentaux opérationnels de nombreux types de biens immobiliers sont restés solides. Les taux d'occupation sont proches de leurs sommets cycliques dans plusieurs secteurs, les projets de développement restent modérés et la croissance de l'offre continue de ralentir, ce qui soutient la croissance régulière du revenu net d'exploitation et des flux de trésorerie. Malgré l'amélioration des caractéristiques fondamentales et des conditions macroéconomiques, les évaluations immobilières publiques restent inférieures aux moyennes à long terme et présentent des décotes par rapport à la valeur liquidative sous-jacente, ce qui crée un contexte attrayant pour les investissements immobiliers rigoureux et fondés sur les caractéristiques fondamentales à l'approche de 2026.

Contributeurs et détracteurs

Cinq principaux contributeurs au T4 2025			Cinq principaux détracteurs au T4 2025		
Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement	Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement
PROLOGIS INC	4,9 %	0,5 %	VICI PROPERTIES INC	3,4 %	-0,5 %
VENTAS INC	4,3 %	0,4 %	KILLAM APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	4,0 %	-0,3 %
HELIOS TOWERS PLC	4,4 %	0,4 %	BOARDWAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST REIT	4,3 %	-0,3 %
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT INC	3,2 %	0,4 %	CANADIAN APARTMENT PROPERTIES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	2,7 %	-0,2 %
AGNC INVESTMENT CORP	3,2 %	0,4 %	GOODMAN GROUP	3,7 %	-0,2 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 31 décembre 2025.

Au cours du trimestre, le rendement du Fonds a été tiré par **Prologis** et **Ventas**, qui ont toutes deux tiré profit de l'amélioration des caractéristiques fondamentales opérationnelles dans leurs secteurs respectifs. Prologis a enregistré de bons résultats, le marché industriel montrant des signes de stabilisation et d'inflexion précoce, avec une accélération de l'absorption nette aux États-Unis au quatrième trimestre et une légère baisse du taux de vacance, signe d'une amélioration de la dynamique de l'offre et de la demande. Le taux d'occupation et d'utilisation du portefeuille ont continué de s'améliorer de manière séquentielle, tandis que la croissance du revenu net d'exploitation à périmètre constant s'est accélérée, soutenue par des écarts de loyers importants et une qualité élevée des actifs. Les prévisions ultérieures de la société indiquent une amélioration de l'absorption, une modération de l'offre nouvelle et une croissance continue des bénéfices jusqu'en 2026, renforçant ainsi la thèse d'investissement à long terme.

Ventas a également été l'un des principaux contributeurs, la reprise du marché des logements pour personnes âgées ayant continué de s'accélérer. La hausse du taux d'occupation, l'amélioration du levier opérationnel et le ralentissement de la croissance des dépenses ont favorisé l'accélération de la croissance du revenu net d'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation, tandis que les tendances démographiques favorables continuent de soutenir la demande à long terme et la visibilité des flux de trésorerie dans l'ensemble du portefeuille.

Les rendements du trimestre ont été partiellement contrebalancés par la faiblesse des actifs multifamiliaux canadiens, notamment **Killam Apartment REIT** et **Boardwalk REIT**. Ces titres ont pesé sur les résultats à court terme en raison de la hausse des coûts d'exploitation et des contraintes réglementaires, qui ont pesé sur le sentiment pendant la période. Toutefois, les deux sociétés continuent d'afficher des taux d'occupation élevés et bénéficient d'une offre de logements structurellement limitée, ce qui les place en bonne position pour améliorer leurs caractéristiques fondamentales à mesure que les conditions d'accessibilité se stabilisent et que la croissance des loyers se normalise à moyen terme.

Mise à jour du portefeuille

Secteur	Pondération dans le portefeuille (%)	Variation trimestrielle (%)
Services de communication	5,8 %	1,6 %
Établissements de soins de santé	3,9 %	1,5 %
FPI industrielles	18,0 %	1,3 %
FPI résidentielles	5,5 %	-3,7 %
FPI de détail	10,8 %	-3,9 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 31 décembre 2025. Ne comprend pas la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Au cours du trimestre, le rendement du Fonds a été soutenue par les solides contributions des FPI hypothécaires, des FPI industrielles et des FPI de soins de santé, reflétant à la fois les caractéristiques fondamentales du secteur et le positionnement du portefeuille. Les FPI hypothécaires ont tiré profit d'un environnement de taux d'intérêt plus favorable, les coûts de financement ayant diminué à la suite de l'assouplissement monétaire important intervenu en début d'année, tandis que les rendements des actifs hypothécaires sont restés attractifs. Cela a amélioré les marges d'intérêt nettes et, parallèlement au resserrement des écarts de rendement des titres adossés à des créances hypothécaires, a favorisé une meilleure visibilité des bénéficiaires et une augmentation de la valeur des actifs dans l'ensemble du secteur. Les FPI industrielles ont continué d'afficher de bons résultats grâce à la demande soutenue en matière d'infrastructures logistiques et de chaîne d'approvisionnement, soutenue par des taux d'occupation élevés, une offre nouvelle limitée et une croissance continue des loyers sur les principaux marchés. Les FPI du secteur de la santé ont également été parmi les plus performants, grâce à la demande soutenue pour les logements pour personnes âgées et les établissements de santé, où les tendances démographiques favorables et l'amélioration des fondamentaux opérationnels ont soutenu l'accélération de la croissance du revenu net d'exploitation et des flux de trésorerie. Collectivement, ces expositions sectorielles s'alignent sur la stratégie du Fonds qui consiste à privilégier les sociétés immobilières de haute qualité bénéficiant de facteurs de demande durables, d'un pouvoir de fixation des prix et de la capacité de générer des flux de trésorerie attractifs et croissants tout au long des cycles de marché.

Le rendement du Fonds lors du trimestre a été légèrement contrebalancé par la faiblesse de certains secteurs, notamment les immeubles multifamiliaux canadiens, les tours de télécommunications et l'immobilier spécialisé. Les placements dans les immeubles multifamiliaux canadiens ont principalement pesé sur le rendement en raison de facteurs à court terme tels que la hausse des coûts d'exploitation et les contraintes liées aux politiques, qui ont temporairement pesé sur les prévisions de bénéficiaires. Toutefois, les caractéristiques fondamentales sous-jacents restent favorables compte tenu de l'offre structurellement limitée de logements et de l'amélioration de l'accessibilité grâce à la baisse des taux d'intérêt. L'exposition aux tours de télécommunications, notamment SBA Communications et American Tower, a également pesé sur les résultats au cours du trimestre, dans un contexte de sensibilité accrue aux taux d'intérêt et de modération des dépenses des opérateurs. Il convient de noter que l'incertitude liée à DISH Network a commencé à s'estomper, réduisant ainsi une menace importante pour le secteur, tandis que la demande à long terme pour les données mobiles, la densification de la 5G et les investissements dans les réseaux reste intacte. L'exposition aux biens immobiliers spécialisés, principalement VICI Properties, a sous-performé dans un contexte de rotation à court terme du marché, malgré un portefeuille de baux de haute qualité, à long terme et indexés sur l'inflation, qui continue de soutenir des flux de trésorerie stables et en croissance.

Perspectives du Fonds

À l'approche de 2026, le Fonds reste positionné dans des sociétés immobilières de grande qualité opérant dans des secteurs caractérisés par des facteurs de demande durables à long terme et une offre nouvelle limitée. L'accent que nous mettons sur des domaines tels que les logements pour personnes âgées, les infrastructures industrielles et numériques continue de soutenir un taux d'occupation élevé, un pouvoir de fixation des prix et une croissance visible des flux de trésorerie. Les banques centrales mondiales ayant procédé à d'importantes baisses de taux d'intérêt en 2025, les conditions de financement se sont considérablement améliorées, mais les évaluations immobilières publiques restent nettement inférieures à la valeur liquidative sous-jacente. Nous estimons que cet écart crée un point d'entrée attractif pour les opérateurs bien capitalisés, permettant au Fonds de tirer avantage d'une combinaison de distributions croissantes, de bénéficiaires résilients et d'une normalisation potentielle des évaluations à l'approche de 2026.

Source : Starlight Capital.

Investissez avec nous

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

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site 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 31 décembre 2025. 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 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 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
1-833-752-4683
Starlightcapital.com

Starlight™ **CAPITAL**
Placements ciblés