

# Pourquoi les actifs réels constituent un choix judicieux pour générer un revenu fiscalement avantageux



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

Directeur général et  
chef des placements



**Hisham Yakub,**  
CFA

Gestionnaire de  
portefeuille principal

Dans un marché caractérisé par une recherche de revenus stables, les débetures convertibles, les actions privilégiées et les FNB couverts ont connu une demande accrue. Bien que ces placements soient populaires, ils s'avèrent moins efficaces pour générer des revenus durables à mesure que les taux se normalisent. Cette évolution du marché met en évidence un besoin évident de solutions alternatives. Pour les investisseurs à la recherche de revenus et de croissance, les actifs réels, en particulier l'immobilier et les infrastructures, constituent un choix stratégique et attrayant.

## Que sont les actifs réels?

Investir dans des actifs réels signifie investir dans des actifs et des entreprises essentiels au bon fonctionnement d'une économie. **Leur nature essentielle leur confère une résistance aux récessions, une protection contre l'inflation, des revenus récurrents fiscalement avantageux et une appréciation du capital à long terme.**

Les actifs réels, en particulier l'immobilier et les infrastructures, constituent des secteurs qui fournissent des services essentiels à une grande partie de la population, dans un contexte d'offre limitée. Ces services comprennent le logement, les soins de santé, la logistique, l'électricité, l'eau, la collecte des déchets, les communications, le traitement des paiements, le stockage de données et l'internet haut débit. **En raison de leur nature essentielle, ces services génèrent des revenus stables, car les ménages, les entreprises et les municipalités continuent de les payer même en période de ralentissement économique.**

## Génération de revenus réguliers et croissants

La vision traditionnelle des actifs réels comme étant purement défensifs et à croissance limitée est dépassée. **Les données montrent que les actifs réels mondiaux ont systématiquement surpassé les actions mondiales sur le long terme (Illustration 1).**

Illustration 1 – Rendements totaux des actifs réels mondiaux par rapport aux rendements totaux des actions mondiales



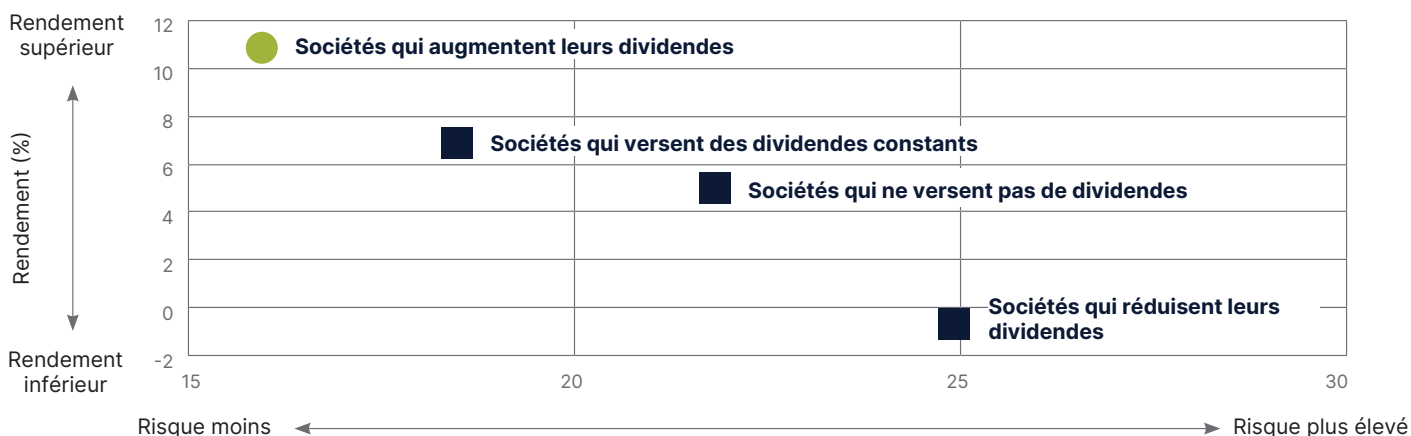
Source : Bloomberg Finance L.P., 30 juin 2025. Remarque : les rendements totaux de l'immobilier sont représentés par l'indice RUGL. Les rendements totaux des infrastructures sont représentés par l'indice SPGTINTR. Les rendements totaux des actions mondiales sont représentés par l'indice MXWO.

# Pourquoi les actifs réels constituent un choix judicieux pour générer un revenu fiscalement avantageux

La surperformance des actifs réels peut être largement attribuée aux dividendes et distributions réguliers versés par les sociétés immobilières et d'infrastructure. **Les sociétés qui ont historiquement augmenté leurs dividendes ont surperformé en termes de rendement total avec moins de volatilité (Illustration 2).**

## Illustration 2 – Rendements ajustés au risque des actions de l'indice S&P 500 par politique de dividendes

Risque contre le rendement, annualisé, 1973 – 2021



Source : Ned Davis Research, décembre 2021.

## Revenu fiscalement avantageux

Une part importante des distributions d'actifs réels a toujours été versée sous forme de remboursement de capital. Cet avantage unique permet aux investisseurs de conserver une plus grande partie de leurs distributions après impôts.

**Les investisseurs du Fonds d'immobilier mondial Starlight (SCGR) et du Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (SCGI) ont reçu la majeure partie de leurs distributions sous forme de remboursement de capital en 2024.** Ce traitement fiscal avantageux permet aux investisseurs de conserver une plus grande partie de leurs distributions Starlight par rapport aux dividendes des actions privilégiées et ordinaires, voire aux coupons plus élevés des obligations à haut rendement et convertibles.

D'après nos données au 30 juin 2025, un résident de l'Ontario disposant d'un revenu élevé aurait besoin de rendements exceptionnellement élevés provenant d'autres actifs pour égaler le rendement après impôt de ces fonds.

- Pour égaler les rendements après impôts du **Fonds d'immobilier mondial Starlight (SCGR)**, un investisseur aurait généralement besoin d'actions offrant un rendement supérieur à **9,9 %** ou d'obligations offrant un rendement supérieur à **12,9 %**.
- De même, pour égaler les rendements après impôts du **Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (SCGI)**, un investisseur aurait besoin d'actions offrant un rendement supérieur à **7,8 %** ou d'obligations offrant un rendement supérieur à **10,2 %**.

Le tableau ci-dessous illustre cet avantage en montrant comment les fonds d'actifs réels Starlight peuvent générer un revenu après impôt plus élevé à partir d'un investissement initial identique (**Illustration 3**).

# Pourquoi les actifs réels constituent un choix judicieux pour générer un revenu fiscalement avantageux

## Illustration 3 – Comparaison du rendement après impôt et du revenu au Canada

Fonds d'actifs réels Starlight vs. obligations à rendement élevé vs. actions ordinaires et privilégiées

	Exemple d'un investissement de 100 000 \$	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Fonds d'immobilier mondial Starlight (SCGR)	Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (SCGI)
Rendement	5,16 %	2,66 %	5,19 %	6,88 %	5,07 %
<b>Taux d'imposition</b>	<b>53,53 %</b>	<b>39,34 %</b>	<b>39,34 %</b>	<b>13,09 %</b>	<b>6,85 %</b>
Rendement après impôt	2,40 %	1,61 %	3,15 %	5,89 %	4,72 %
<b>Exemple d'un investissement de 100 000 \$</b>					
Capital	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$
Revenu	5 160 \$	2 660 \$	5 190 \$	6 880 \$	5 070 \$
Impôt à payer	<b>2 762 \$</b>	<b>1 046 \$</b>	<b>2 042 \$</b>	<b>901 \$</b>	<b>347 \$</b>

Remarques : Les obligations à rendement élevé sont représentées par le Mackenzie Global High Yield Fixed Income ETF, les actions ordinaires sont représentées par l'indice composé S&P/TSX, les actions privilégiées sont représentées par le FNB BMO échelonné actions privilégiées, SCGR est le Fonds d'immobilier mondial Starlight (série FNB), et SCGI est le Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (série FNB). Les taux d'imposition sont basés sur un résident de l'Ontario dont le revenu imposable est supérieur à 220 000 \$. La ventilation fiscale du SCGR et du SCGI est basée sur l'année d'imposition 2024. Source : Bloomberg, calculateurs fiscaux E&Y, Starlight Capital, 30 juin 2025. Tous les rendements et prix sont ceux en vigueur au 30 juin 2025.

Le Fonds d'immobilier mondial Starlight et le Fonds d'infrastructure mondiales Starlight offrent tous deux un rendement annuel supérieur à 5,0 % et les distributions sont versées aux investisseurs sur une base mensuelle. **Les rendements absolus élevés des fonds d'actifs réels Starlight sont soutenus par la forte croissance des dividendes et des distributions des investissements sous-jacents (Illustration 4).**

## Illustration 4 – Rendement, rendement du capital investi et hausses des distributions des fonds d'actifs réels Starlight

Nom du fonds	Année	Rendement	% of rendement du capital	Nombre d'augmentations de dividendes ou de distributions du portefeuille	Augmentation dividendes ou des distributions moyennes dans le portefeuille
Fonds d'immobilier mondial Starlight (SCGR)	2025	6,88 %	Non disponible	12	5,60 %
	2024	7,03 %	71,22 %	19	5,90 %
Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (SCGI)	2025	5,07 %	Non disponible	19	12,60 %
	2024	5,23 %	82,60 %	34	12,50 %

Remarque : SCGR est le Fonds d'immobilier mondial Starlight (série FNB) et SCGI est le Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (série FNB). Source : Starlight Capital as of June 30, 2025 and December 31, 2024.

## Plus de flux de trésorerie après impôts avec moins de capital

Les investisseurs peuvent choisir d'investir dans d'autres catégories d'actifs pour générer des revenus, mais les revenus provenant de certaines de ces catégories d'actifs se sont détériorés au cours des 25 dernières années. En 2000, les investisseurs pouvaient générer un rendement annualisé confortable de 6,3 % en investissant dans des obligations d'État canadiennes à 10 ans notées AAA.

## Pourquoi les actifs réels constituent un choix judicieux pour générer un revenu fiscalement avantageux

Aujourd'hui, pour générer un flux de revenus similaire à partir de titres à revenu fixe, les investisseurs ont deux options :

- Prendre beaucoup plus de risques en investissant dans des obligations à rendement élevé ou des obligations des marchés émergents; ou
- Allouer beaucoup plus de capital aux titres à revenu fixe.

Allouer des capitaux à des entreprises ou à des pays plus risqués en période de ralentissement économique semble être une mauvaise décision. Il est toutefois possible d'allouer davantage de capitaux aux bons du Trésor, mais pour générer le même niveau de revenu après impôts qu'en 2000, les investisseurs devraient allouer près de 50 % de capitaux supplémentaires aux obligations à 10 ans, soit plus de deux fois plus que les fonds d'actifs réels Starlight.

La stratégie consistant à investir dans des actifs réels offre une solution bien plus efficace. **Les investisseurs du Fonds d'immobilier mondial Starlight et du Fonds d'infrastructures mondiales Starlight peuvent générer le même niveau absolu de flux de trésorerie après impôts avec un capital nettement inférieur. Cette stratégie devrait se traduire par des flux de trésorerie après impôts plus importants et un profil de risque moindre pour les investisseurs (Illustration 5).**

**Illustration 5 – Comparaison du revenu canadien après impôt**  
Fonds d'actifs réels Starlight comparativement aux obligations à 10 ans

	2000	2025	2025	2025	2025
Catégorie d'actifs	Obligations à 10 ans	Obligations à 10 ans	Obligations à 10 ans	Fonds d'immobilier mondial Starlight (SCGR)	Fonds d'infrastructures mondiales Starlight (SCGI)
<b>Capital requis</b>	100 000 \$	100 000 \$	147 888 \$	48 612 \$	61 564 \$
<b>Rendement</b>	6,26 %	4,23 %	4,23 %	6,88 %	5,07 %
<b>Revenu annuel</b>	6 255 \$	4 230 \$	6 256 \$	3 345 \$	3 121 \$
<b>Impôt à payer</b>	3 348 \$	2 264 \$	3 349 \$	438 \$	214 \$
<b>Revenu après impôt</b>	<b>2 907 \$</b>	<b>1 966 \$</b>	<b>2 907 \$</b>	<b>2 907 \$</b>	<b>2 907 \$</b>

Source : Bloomberg Finance L.P. Rendement américain à 10 ans et Starlight Capital au 30 juin 2025.

Nous vous invitons à découvrir comment le **Fonds d'immobilier mondial Starlight** et le **Fonds d'infrastructures mondiales Starlight** peuvent vous offrir une appréciation du capital, ainsi qu'une solution de revenu plus avantageuse sur le plan fiscal pour vos portefeuilles.

# Pourquoi les actifs réels constituent un choix judicieux pour générer un revenu fiscalement avantageux

Apprenez-en davantage à [StarlightCapital.com](https://www.starlightcapital.com) ou communiquez avec votre conseiller.

## Fonds communs de placement et FNB d'actifs réels Starlight

Actifs réels	
Fonds d'immobilier mondial Starlight	Fonds d'infrastructures mondiales Starlight
<p>Création—2018</p> <p><b>Objectif d'investissement :</b> Fournir un revenu courant régulier en investissant à l'échelle mondiale principalement dans des fonds de placement immobilier (FPI) et des titres de participation de sociétés participant au secteur de l'immobilier résidentiel et commercial.</p> <p><b>Fréquence des distributions :</b> Mensuelles fixes</p> <p><b>Code de fonds</b> Série A (SLC101) Série F (SLC201) Série FT6 (SLC251) Série T6 (SLC151) Série FNB (SCGR)</p>	<p>Création—2018</p> <p><b>Objectif d'investissement :</b> Fournir un revenu courant régulier en investissant à l'échelle mondiale dans des sociétés ayant une exposition directe ou indirecte aux éléments suivants l'infrastructure.</p> <p><b>Fréquence des distributions :</b> Mensuelles fixes</p> <p><b>Code de fonds</b> Série A (SLC102) Série F (SLC202) Série FT6 (SLC252) Série T6 (SLC152) Série FNB (SCGI)</p>

# Pourquoi les actifs réels constituent un choix judicieux pour générer un revenu fiscalement avantageux

## Au sujet de Starlight Capital

Starlight Capital est une société canadienne indépendante de gestion d'actifs qui gère plus d'un milliard \$. 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, l'infrastructure 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 de placements ciblés axés sur les entreprises. Starlight Capital est une filiale à 100 % de Starlight Investments. Starlight Investments est un chef de file mondial de l'investissement immobilier et de la gestion d'actifs, avec plus de 375 employés et 30 milliards \$ d'actifs sous gestion. Il s'agit d'une société privée qui possède, développe et gère plus de 70 000 appartements multi-résidentiels et 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 <https://www.linkedin.com/company/starlightcapital/>.

## Investissez avec nous

Pour plus d'informations sur nos solutions d'investissement, consultez le site [starlightcapital.com](http://starlightcapital.com) ou adressez-vous à notre équipe de vente.

### 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 8 août 2023. Bien que tout le matériel soit considéré comme fiable, l'exactitude et l'exhaustivité ne peuvent être garanties.

Certains énoncés contenus dans le présent document sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs (« EP ») sont des énoncés 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 EP qui se réfèrent à l'avenir ou qui comprennent autre chose que des informations historiques sont soumis 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 fondés sur ce que Starlight Capital et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme des hypothèses raisonnables, ni Starlight Capital ni le gestionnaire de portefeuille ne peuvent garantir que les résultats réels seront conformes à ces ESF. 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 pas d'intention ou d'obligation de mettre à jour ou de réviser les EP, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Les fonds d'investissement peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et des dépenses. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds d'investissement ne sont pas garantis, leur valeur change fréquemment et les performances passées 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, une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat, ni 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 doivent consulter les investisseurs doivent consulter leurs conseillers avant d'investir.

**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](http://starlightcapital.com)

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