


Dennis Mitchell MBA, CFA, CBV

Directeur général et chef des placements

Fonds	À CJ 2025	T3 2025	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement*
Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F	10,3 %	4,4 %	3,1 %	6,6 %	4,3 %	4,0 %

* Date de lancement : octobre 2018. Source : Starlight Capital, au 30 septembre 2025.

Sommaire du rendement

- Au cours du troisième trimestre de 2025, le Fonds d'immobilier mondial Starlight, série F (le Fonds) a enregistré un rendement de 4,4 %. Depuis le début de l'année, le Fonds est en hausse de 10,3 %.
- Les dirigeants des banques centrales du Canada et des États-Unis ont commencé à réduire leurs taux d'intérêt, allégeant ainsi les pressions de refinancement sur les bilans des FPI. Le secteur reste bien positionné grâce à des dividendes stables et à son exposition à plusieurs facteurs structurels à long terme.
- Les FPI industrielles, les FPI de soins de santé et les FPI de détail ont constitué les principaux contributeurs au rendement du Fonds au cours du trimestre, ce qui a été légèrement compensé par une baisse des FPI de tours de télécommunications, des FPI résidentielles multifamiliales et des FPI résidentielles unifamiliales.
- À l'avenir, nous continuerons d'allouer des capitaux aux secteurs soutenus par des facteurs structurels à long terme, tels que le vieillissement des baby-boomers et la prolifération des données. Cette stratégie s'appuiera sur une sélection tactique de titres, dans le cadre de laquelle nous identifierons les entreprises qui ont été mal évaluées par le marché et qui représentent une bonne valeur à long terme. Le Fonds continuera de surpondérer les titres à dividendes croissants afin de soutenir son rendement mensuel attrayant et fiscalement avantageux.

Aperçu du marché

Au troisième trimestre de 2025, les marchés mondiaux ont affiché des performances mitigées dans un contexte économique en pleine évolution. Les fiducies de placement immobilier (FPI) ont enregistré des gains modestes, à la traîne du marché boursier américain dans son ensemble. Cette sous-performance reflète la sensibilité des FPI aux fluctuations des taux d'intérêt et à la dynamique propre à leur secteur.

Les dirigeants des banques centrales du Canada et des États-Unis ont commencé à réduire leurs taux d'intérêt. L'inflation s'est modérée dans les deux pays, ce qui a créé une marge de manœuvre pour assouplir la politique monétaire, tandis que les tendances en matière d'emploi restent mitigées : le Canada affiche un marché du travail solide, tandis que l'emploi aux États-Unis montre les premiers signes d'un ralentissement.

Ces évolutions soutiennent les valorisations des FPI et les investisseurs devraient continuer à se tourner vers ce secteur pour bénéficier d'avantages fiscaux, de distributions et d'une appréciation du capital tirée par des facteurs structurels à long terme.

Contributeurs et détracteurs

Cinq principaux contributeurs au T3 2025			Cinq principaux détracteurs au T3 2025		
Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement	Action	Pondération moyenne	Contribution au rendement
HELIOS TOWERS PLC	3,5 %	0,8 %	SBA COMMUNICATIONS CORP	2,5 %	-0,4 %
WELLTOWER INC	4,1 %	0,7 %	KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	4,1 %	-0,3 %
BPOCN 4,536 % PERPÉTUELLES	3,8 %	0,5 %	AMERICAN TOWER CORP	2,7 %	-0,3 %
GRANITE REAL ESTATE INVESTME	4,2 %	0,5 %	CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	3.4 %	-0,3 %
CHARTWELL RETIREMENT RESIDEN	4,8 %	0,5 %	INVITATION HOMES INC	1,6 %	-0,1 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 30 septembre 2025.

Helios Towers a été la société la plus performante du troisième trimestre 2025, car elle continue de tirer profit d'une forte demande séculaire en infrastructures numériques en Afrique. Le PDG Tom Greenwood a récemment souligné que la consommation de données alimentée par l'intelligence artificielle (IA) sur le continent devrait « quintupler au cours des cinq prochaines années », ce qui laisse présager une croissance significative. Avec plus de 75 % de l'Afrique subsaharienne encore hors ligne, l'adoption des services mobiles et de données en est encore à ses débuts. Pour Helios Towers, cela se traduit par de multiples moteurs de croissance : une augmentation du nombre de locataires par tour à mesure que les réseaux se densifient, une valeur ajoutée grâce à l'énergie en tant que service et aux primes de disponibilité, une amélioration de la structure des prix grâce à une utilisation soutenue et à la colocalisation, et un déploiement accéléré de nouveaux sites. Cette entreprise reste une histoire de croissance avec des perspectives positives pour l'avenir.

Welltower a également largement contribué au rendement du Fonds au troisième trimestre 2025, grâce à sa dynamique continue et à la solidité de son modèle économique axé sur la croissance. La demande de la population vieillissante issue du baby-boom continue d'être un catalyseur clé, l'offre à court terme restant limitée. Welltower affiche une croissance à deux chiffres de son revenu net d'exploitation tout en se développant stratégiquement dans des zones à fort potentiel, ce qui positionne l'entreprise pour une croissance durable à long terme.

Du côté des détracteurs, **SBA Communications** a récemment sous-performé le Fonds, principalement en raison de sa nature cyclique. En tant que société d'infrastructure de tours, ses résultats sont étroitement liés aux cycles d'investissement des opérateurs de téléphonie mobile, qui ont ralenti à court terme. Parmi les autres facteurs défavorables, citons la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation de l'endettement et l'absence de nouveaux contrats de location importants, qui ont collectivement pesé sur la croissance à court terme. Malgré ces facteurs, l'activité sous-jacente de SBA reste solide et les perspectives à long terme continuent de bénéficier des tendances structurelles de la demande en matière de téléphonie mobile et de données. Bon nombre de ces défis se retrouvent également chez **American Tower**, ce qui explique pourquoi ces deux sociétés ont nui au Fonds lors du trimestre.

Mise à jour du portefeuille

Secteur	Pondération dans le portefeuille (%)	Variation trimestrielle (%)
FPI industrielles	16,7 %	1,6 %
Services de communication	4,2 %	1,1 %
Établissements de santé	2,4 %	1,1 %
FPI de détail	14,6 %	1,1 %
FPI de soins de santé	8,3 %	-1,7 %
FPI spécialisées	7,8 %	-2,1 %

Source : Starlight Capital et Bloomberg Finance L.P. Au 30 septembre 2025. Ne comprend pas la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les FPI industrielles ont été les plus performants du portefeuille ce trimestre, reflétant notre positionnement stratégique dans un secteur qui montre des signes de regain de vigueur en matière de location. Plusieurs titres industriels se négociaient récemment à des niveaux proches de leurs plus bas historiques, offrant ainsi un point d'entrée attrayant. Conscients de ces points d'inflexion, nous avons proactivement augmenté nos allocations avant un rebond potentiel de la performance des actions. Cette stratégie a commencé à être validée par les récents rapports sur les résultats, notamment celui de **Prologis**, dont la direction a souligné que les fondamentaux des marchés clés se stabilisaient et que le secteur avait peut-être atteint son niveau plancher. Ces développements soulignent la résilience de l'immobilier industriel, soutenue par la forte demande du commerce électronique, l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement et l'offre limitée de nouvelles surfaces logistiques.

Au cours du troisième trimestre, l'exposition du Fonds aux FPI spécialisées, principalement des sociétés de tours telles que **SBA Communications** et **American Tower**, a été légèrement réduite. Si le secteur continue d'afficher des fondamentaux solides, soutenus par la croissance continue de la demande de données mobiles, l'activité de location à court terme s'est modérée, les opérateurs ajustant leurs investissements dans les réseaux post-5G. Notre changement reflète une rotation vers des opportunités à plus forte croissance plutôt qu'un changement de conviction quant à l'attrait à long terme du modèle des tours. Nous avons renforcé notre position dans **Helios Towers**, qui offre une exposition aux marchés émergents à croissance plus rapide et qui a enregistré une forte performance depuis le début de l'année (plus de 60 %), ce qui nous a permis de maintenir notre participation dans le thème des tours de télécommunication grâce à un véhicule de croissance plus dynamique.

Perspectives du Fonds

À l'avenir, nous continuerons d'allouer des capitaux aux secteurs soutenus par des facteurs structurels à long terme, tels que le vieillissement des baby-boomers et la prolifération des données. Cette stratégie s'appuiera sur une sélection tactique de titres, dans le cadre de laquelle nous identifierons les entreprises dont l'évaluation boursière est erronée et qui présentent une bonne valeur à long terme. Le Fonds continuera de surpondérer les titres à dividendes croissants afin de maintenir son rendement mensuel attrayant et fiscalement avantageux.

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](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 30 septembre 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](https://starlightcapital.com)

