

# Fiducie privée d'immobilier mondial CI

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023

Le présent Rapport semestriel de la direction sur le rendement du Fonds contient les faits saillants financiers, mais ne comprend pas les états financiers semestriels ou annuels complets du fonds de placement. Si vous le souhaitez, vous pouvez obtenir un exemplaire des états financiers semestriels ou annuels sans frais, en composant le 1 800 792-9355, en écrivant à CI Investments Inc., 15, rue York, 2e étage, Toronto (Ontario) M5J 0A3, ou en visitant notre site Web, au [www.ci.com](http://www.ci.com), ou le site Web de SEDAR, au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Les porteurs de titres peuvent également communiquer avec nous par l'une de ces méthodes pour obtenir un exemplaire des politiques et procédures de vote par procuration du fonds de placement, du dossier de vote par procuration et de l'information trimestrielle sur le portefeuille.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Du 31 mars 2023 au 30 septembre 2023, l'actif net du Fonds a augmenté de 0,8 M\$ de dollars pour s'établir à 8,9 M\$ de dollars. Le Fonds a enregistré des ventes nettes de 1,1 M\$ de dollars au cours de la période. Le rendement du portefeuille a réduit l'actif de 0,3 M\$ de dollars la valeur de l'actif. Les parts de série I ont dégagé un rendement de -3,1 %, après paiement des honoraires et des frais, pour la période de six mois close le 30 septembre 2023. Durant la même période, l'indice de référence du Fonds a affiché un rendement de -4,6 %. Ce dernier est l'indice de rendement global FTSE EPRA/NAREIT Developed (l'indice de référence ou l'indice).

La persistance d'une inflation élevée et d'une économie résiliente a conduit les banques centrales à continuer de relever les taux d'intérêt au cours de la période. La Réserve fédérale américaine (Fed) et la Banque du Canada (BdC) ont toutes deux augmenté leurs taux d'intérêt à deux reprises, les portant respectivement à 5,50 % et à 5,00 %. Les rendements obligataires ont augmenté en conséquence, le rendement des obligations du Trésor américain à 10 ans passant de 3,47 % à 4,57 % et celui des obligations du gouvernement du Canada à 10 ans de 2,90 % à 4,03 %. En conséquence, les fiducies de placement immobilier (FPI) ont enregistré des résultats médiocres, même si leurs fondamentaux d'exploitation sont restés corrects pour la plupart d'entre elles.

Sur la période, le Fonds a surclassé son indice de référence. L'exposition aux FPI américaines de logements locatifs unifamiliaux, qui se sont bien portées grâce à des fondamentaux solides, a contribué au rendement du Fonds. L'exposition au segment des logements pour personnes âgées au Canada a également contribué à la performance en raison d'une reprise de l'occupation. La sous-pondération du secteur de l'entreposage libre-service aux États-Unis a également contribué au rendement du Fonds. Les placements dans Boardwalk REIT, Chartwell, résidences pour retraités et Industrials REIT Ltd. ont été les principaux contributeurs au rendement du Fonds. Le portefeuille d'appartements de Boardwalk REIT, en particulier les 60 % situés en Alberta, a enregistré de bons résultats en raison d'une forte migration vers la province. Chartwell, résidences pour retraités a enregistré de bons résultats grâce à une hausse du taux d'occupation tout au long de la période, qui se redresse après la pandémie de COVID-19. L'action d'Industrials FPI Ltd. a considérablement augmenté après l'annonce de son rachat par Blackstone Inc.

L'exposition aux FPI spécialisées dans les tours a nui à la performance du Fonds dans un contexte de ralentissement de la croissance. L'allocation du Fonds au segment des sciences de la vie aux États-Unis a pesé sur la performance en raison de problèmes d'approvisionnement. La surpondération des FPI de détail et industrielles canadiennes a nui à la performance du Fonds en raison de la faiblesse de ces segments. Les positions dans American Tower Corp., Crown Castle International Corp. and Alexandria Real Estate Equities Inc. ont été les principaux obstacles à la performance du Fonds. Les actions d'American Tower Corp. et de Crown Castle International Corp. ont baissé, ainsi que d'autres actions de tours, en raison de la hausse des taux d'intérêt et du ralentissement des dépenses des sociétés de télécommunications. Alexandria Real Estate Equities Inc. a vu son action baisser, malgré des résultats sains, en raison de la perception d'un ralentissement de la location à l'avenir et d'une augmentation de l'offre dans le secteur des sciences de la vie.

Les niveaux élevés d'inflation ont entraîné une forte hausse des taux d'intérêt, ce qui a augmenté le niveau de volatilité dans le secteur des FPI. Nous avons ajouté de nouvelles positions dans Fibra Prologis, First Industrial Realty Trust Inc., Equity Lifestyle Properties Inc., Kimco Realty Corp. ainsi que dans Host Hotels & Resorts Inc. au Fonds. Une participation existante dans VICI Properties Inc. a été augmentée. Nous avons éliminé une position dans Life Storage Inc., et plusieurs positions ont été réduites, y compris Tricon Residential Inc., Camden Property Trust, ESR Group Ltd., American Tower Corp. et Invitation Homes Inc.

## ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Les récentes communications de la Fed et de la BdC suggèrent que les deux banques centrales approchent de la fin de leurs cycles respectifs de hausse des taux d'intérêt, les marchés semblant estimer à 50 % la probabilité d'une nouvelle augmentation de 25 points de base au cours des prochaines réunions des banques centrales. Nous pensons que l'opinion générale selon laquelle les taux d'intérêt seront « plus élevés pour plus longtemps » pourrait avoir un impact plus important sur les prix des actifs immobiliers privés que sur ceux des actifs immobiliers publics. Alors que le secteur ne serait pas nécessairement à l'abri de nouvelles augmentations des rendements obligataires, comparé au secteur privé, où la valeur des actifs n'a baissé que de 15 % par rapport au pic, les prix des actifs immobiliers publics ont déjà baissé de près de 25 %.

Les perspectives économiques restent incertaines, et bien qu'il y ait un consensus croissant sur le fait qu'un scénario d'atterrissage en douceur de l'économie est le plus probable, nous avons maintenu des position surpondérées dans des catégories d'actifs qui devraient avoir des fondamentaux d'exploitation plus résistants, indépendamment de la toile de fond économique à court terme. Ces secteurs comprennent le segment des immeubles à logements multiples canadiens, dont l'offre est limitée et la demande stimulée par l'immigration, et les logements locatifs individuels, dont l'offre est également limitée et qui sont plus abordables. Le Fonds a également une exposition surpondérée au segment industriel canadien.

# Fiducie privée d'immobilier mondial CI

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023

## OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

### Gestionnaire, conseiller en valeurs, fiduciaire et agent chargé de la tenue des registres

CI Investments Inc. est le gestionnaire, le conseiller en valeurs, le fiduciaire et l'agent chargé de la tenue des registres du Fonds. CI Investments Inc. est une filiale de CI Financial Corp. En contrepartie de frais de gestion, le gestionnaire offre les services de gestion nécessaires aux activités quotidiennes du Fonds. En contrepartie de frais d'administration, le gestionnaire s'acquitte de tous les frais d'exploitation du Fonds, à l'exception des coûts d'emprunt, des frais d'intérêt, des frais liés aux assemblées des investisseurs (dans la mesure permise par la réglementation canadienne en valeurs mobilières), des frais engagés par le CEI, des frais liés au respect des nouvelles exigences gouvernementales et réglementaires imposées le ou après le 16 février 2018 et des nouveaux frais imposés par le gouvernement, des frais liés aux modifications des exigences gouvernementales et réglementaires existantes apportées le ou après le 16 février 2018 (y compris l'augmentation des droits de dépôt réglementaires), des nouveaux types de frais qui n'étaient pas engagés avant le 16 février 2018, y compris ceux qui découlent de nouvelles exigences gouvernementales ou réglementaires ou qui sont liés à des services externes qui n'étaient habituellement pas facturés dans le secteur canadien des fonds communs de placement en date du 16 février 2018, ainsi que des frais d'exploitation engagés hors du cours normal des activités du Fonds le ou après le 16 février 2018.

Les taux des frais de gestion et des frais d'administration au 30 septembre 2023, pour la série ou catégorie ou pour chacune des séries ou catégories, selon le cas, sont indiqués ci-après :

	<b>Taux des frais de gestion annuels (%) :</b>	<b>Taux des frais d'administration annuels (%) :</b>
<b>Série I</b>	Payés directement par les investisseurs	Payés directement par les investisseurs

Le Fonds n'offre que des parts de série I, par conséquent les frais de gestion et d'administration sont négociés directement avec chaque investisseur et payés directement au gestionnaire conformément aux frais à l'égard de la convention relative au compte de série I. Veuillez consulter la partie A du prospectus simplifié pour obtenir plus de détails.

### Comité d'examen indépendant

Le gestionnaire, en ce qui concerne le Fonds, a reçu les instructions permanentes suivantes de la part du comité d'examen indépendant (CEI) en ce qui concerne les transactions entre parties liées :

Les instructions permanentes applicables exigent, entre autres, que les opérations entre parties liées soient effectuées conformément aux politiques et procédures du gestionnaire et à la loi applicable et que le gestionnaire rende compte périodiquement des opérations entre parties liées au CEI et informe le CEI de toute violation importante de ces politiques. Les politiques et procédures du gestionnaire exigent que les décisions de placement relatives aux opérations entre parties liées a) soient libres de toute influence de la part d'entités liées au gestionnaire et ne prennent en compte aucun facteur touchant une entité liée au gestionnaire; b) représentent l'appréciation commerciale du gestionnaire sans égard à des facteurs autres que l'intérêt véritable du Fonds; c) respectent les limites fixées par la loi applicable; et d) aboutissent à un résultat juste et raisonnable pour le Fonds.

À moins d'indication contraire ci-dessus dans la section Opérations entre parties liées, le Fonds n'était partie d'aucune opération entre parties liées durant la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023. Si le Fonds a investi dans des opérations entre parties liées, il s'est appuyé sur les instructions permanentes du CEI relativement aux opérations entre parties liées au cours de cette période ou de cet exercice de référence.

# Fiducie privée d'immobilier mondial CI

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS

Le ou les tableaux suivants, qui présentent les principales données financières relatives au Fonds, ont pour but de vous aider à comprendre les résultats financiers du Fonds pour les six dernières périodes ou derniers exercices, le cas échéant.

Actif net par part (\$)	Augmentation (diminution) liée aux activités :						Distributions :					Actif net à la clôture de la période ou de l'exercice indiqué	
	Actif net à l'ouverture de la période ou de l'exercice	Revenu total	Charges (déduction faite des distributions)	Profits (pertes) réalisés(e)s de la période ou de l'exercice	Profits (pertes) latents de la période ou de l'exercice	Total de l'augmentation (la diminution) liée aux activités	Revenu net de placement (déduction faite des dividendes)	Dividendes	Gains en capital	Remboursement de capital	Total des distributions		
				\$	\$				\$				\$
<b>Série I</b> <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>	Début des activités : 14 novembre 2016												
30 sept. 2023	8,50	0,16	(0,03)	0,13	(0,53)	(0,27)	-	-	-	-	-	-	8,24
31 mars 2023	11,99	0,29	(0,04)	0,46	(3,01)	(2,30)	(0,33)	(0,02)	(0,96)	-	-	(1,31)	8,50
31 mars 2022	10,98	0,25	-	1,53	0,65	2,43	(0,54)	-	(0,80)	-	-	(1,34)	11,99
31 mars 2021	9,95	0,48	-	(0,42)	1,61	1,67	(0,58)	(0,03)	-	-	-	(0,61)	10,98
31 mars 2020	11,35	0,30	-	0,73	(1,64)	(0,61)	(0,37)	(0,02)	(0,06)	-	-	(0,45)	9,95
31 mars 2019	10,18	0,29	(0,01)	(0,04)	1,73	1,97	(0,38)	-	-	-	-	(0,38)	11,35

1) Ces données proviennent des états financiers semestriels et annuels du Fonds.

2) L'actif net par part et les distributions par part sont fonction du nombre réel de parts en circulation de la série ou catégorie pertinente au moment considéré. L'augmentation ou la diminution de l'actif net par part liée aux activités est calculée à partir du nombre moyen pondéré de parts en circulation de la série ou catégorie pertinente au cours de la période ou l'exercice.

3) Les distributions sont automatiquement réinvesties dans des parts supplémentaires du Fonds.

4) Ces données sont fournies pour la ou les périodes ou l'exercice ou les exercices clos(es) le 30 septembre 2023 et les 31 mars.

# Fiducie privée d'immobilier mondial CI

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS (suite)

### Ratios et données supplémentaires

	Total de l'actif net en milliers de dollars	Nombre de parts en circulation en milliers	Ratio des frais de gestion avant renoncations ou prises en charge après taxes %	Ratio des frais de gestion avant taxes %	Taxe de vente harmonisée %	Ratio des frais de gestion après taxes %	Taux effectif de la TVH pour la période ou l'exercice %	Ratio des frais d'opérations %	Taux de rotation du portefeuille %
<b>Série I</b> <sup>(1)(2)(3)(4)(5)</sup>									
Début des activités : 14 novembre 2016									
30 sept. 2023	8 899	1 080	-	-	-	-	-	0,27	22,12
31 mars 2023	8 055	948	0,01	0,01	-	0,01	-	0,09	-
31 mars 2022	14 250	1 189	-	-	-	-	-	0,06	15,26
31 mars 2021	17 427	1 587	-	-	-	-	-	0,06	16,87
31 mars 2020	19 928	2 002	-	-	-	-	-	0,08	17,58
31 mars 2019	32 883	2 898	0,06	0,06	-	0,06	-	0,04	46,70

1) Ces données proviennent des états financiers semestriels et annuels du Fonds.

2) Le ratio des frais de gestion est établi d'après le total des charges (à l'exclusion des commissions et autres coûts de transaction) imputées au Fonds et est exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative moyenne quotidienne pour la période ou l'exercice, y compris la quote-part du Fonds des charges du ou des fonds sous-jacents, le cas échéant. Le taux effectif de la TVH est calculé en utilisant le taux applicable à chaque province selon la résidence du porteur de parts et peut être différent de 13 %.

3) Le ratio des frais d'opérations représente le total des commissions et des autres coûts de transaction exprimé sous forme de pourcentage annualisé de l'actif net moyen quotidien au cours de la période ou l'exercice, y compris la quote-part du Fonds des charges liées au ou aux fonds sous-jacents, le cas échéant.

4) Le taux de rotation du portefeuille du Fonds indique dans quelle mesure le conseiller en valeurs du Fonds gère activement les placements du portefeuille. Un taux de rotation de 100 % signifie que le Fonds achète et vend tous les titres de son portefeuille une fois au cours de la période ou l'exercice. Plus le taux de rotation au cours d'une période ou exercice est élevé, plus les frais d'opérations payables par le Fonds sont élevés au cours de cette période ou cet exercice, et plus il est probable qu'un investisseur réalise des gains en capital imposables au cours de la période ou l'exercice. Il n'y a pas nécessairement de lien entre un taux de rotation élevé et le rendement du Fonds. Le taux de rotation du portefeuille correspond au moindre du coût des achats et du produit des ventes de titres en portefeuille au cours de la période ou l'exercice (déduction faite de la trésorerie et des placements à court terme arrivant à échéance dans moins d'un an et déduction faite des actifs acquis dans le cadre d'une fusion, le cas échéant) divisé par la juste valeur moyenne mensuelle des placements au cours de la période ou l'exercice.

5) Ces données sont fournies pour la ou les périodes ou l'exercice ou les exercices clos(es) le 30 septembre 2023 et les 31 mars.

# Fiducie privée d'immobilier mondial CI

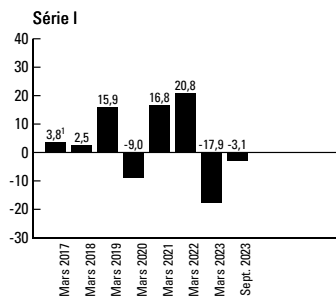
Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023

## RENDEMENT PASSÉ

Cette section contient une description du rendement passé du Fonds, lequel n'est pas nécessairement représentatif du rendement futur. Les données présentées reposent sur l'hypothèse que les distributions versées par le Fonds au cours de la ou des périodes ou du ou des exercices indiqués aient été réinvesties dans des parts supplémentaires des séries ou catégories pertinentes du Fonds. De plus, elles ne tiennent pas compte des frais d'acquisition, de rachat, de placement et des autres frais facultatifs qui auraient eu pour effet de réduire le rendement.

### Rendement annuel

Le ou les graphiques suivants présentent le rendement semestriel et annuel du Fonds pour chaque période ou exercice indiqué et illustrent la variation du rendement d'une période ou exercice à l'autre. Le ou les graphiques montrent, sous forme de pourcentage, l'augmentation ou la diminution, calculée en date du dernier jour de chaque période ou exercice, d'un placement effectué le premier jour de la période ou l'exercice en question, sauf indication contraire.



1 Le rendement de 2017 couvre la période du 14 novembre 2016 au 31 mars 2017.

# Fiducie privée d'immobilier mondial CI

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période ou l'exercice clos le 30 septembre 2023

## APERÇU DU PORTEFEUILLE au 30 septembre 2023

Catégorie	% de l'actif net	Catégorie	% de l'actif net	Les 25 principaux titres	% de l'actif net
<b>Répartition par pays</b>		<b>Répartition par secteur</b>			
E.-U. ....	59,3	Immobilier .....	94,6	Prologis Inc. ....	6,3
Canada .....	28,2	Soins de santé .....	3,2	American Homes 4 Rent, catégorie A .....	4,2
Autres actifs (passifs) nets .....	2,2	Autres actifs (passifs) nets .....	2,2	Equinix Inc. ....	4,0
Pays-Bas .....	2,2	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	0,0	VICI Properties Inc. ....	4,0
Mexique .....	2,0			AvalonBay Communities Inc. ....	3,3
Singapour .....	1,6			Host Hotels & Resorts Inc. ....	3,3
Japon .....	1,5			Chartwell, résidences pour retraités .....	3,2
Chine .....	1,1			Tricon Residential Inc. ....	3,2
Allemagne .....	1,0			Alexandria Real Estate Equities Inc. ....	3,1
Australie .....	0,9			FPI Granite .....	2,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	0,0			Kimco Realty Corp. ....	2,8
				American Tower Corp. ....	2,7
				FPI industriel Dream .....	2,7
				InterRent REIT .....	2,7
				Sun Communities Inc. ....	2,6
				FPI First Capital .....	2,5
				Equity Lifestyle Properties Inc. ....	2,4
				Invitation Homes Inc. ....	2,4
				Boardwalk REIT .....	2,2
				CTP NV .....	2,2
				Equity Residential .....	2,1
				Killam Apartment REIT .....	2,1
				FPI RioCan .....	2,1
				Ventas Inc. ....	2,1
				Prologis Property Mexico SA de CV .....	2,0
				<b>Total de l'actif net (en milliers de dollars)</b>	<b>8 899 \$</b>

L'aperçu du portefeuille peut changer en raison des opérations continues du Fonds. Des mises à jour seront disponibles sur une base trimestrielle.

## REMARQUE SUR LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Ce rapport peut contenir des déclarations prospectives sur le Fonds, ses futurs résultats, stratégies et perspectives, et d'éventuelles futures actions du Fonds. L'usage du conditionnel et l'emploi de termes à connotation prospective tels que « soupçonner », « perspective », « penser », « planifier », « prévoir », « estimer », « s'attendre à ce que », « avoir l'intention de », « prévision » ou « objectif » permettent de repérer ces déclarations prospectives.

Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur. Étant donné qu'elles comportent, de façon inhérente, des risques et des incertitudes, qui peuvent aussi bien concerner le Fonds que les facteurs économiques généraux, il est possible que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se réalisent pas. Nous vous conseillons de ne pas vous fier indûment à ces déclarations, car les événements ou résultats réels peuvent différer sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants, dont les suivants : la conjoncture économique, politique et financière au Canada, aux États-Unis et à l'échelle internationale, les taux d'intérêt et de change, les marchés boursiers et financiers mondiaux, la concurrence, les progrès technologiques, les modifications apportées aux lois et règlements, les procédures judiciaires et réglementaires, les poursuites judiciaires et les catastrophes naturelles.

Cette liste des facteurs importants susceptibles d'influer sur les résultats futurs n'est pas exhaustive. Avant de prendre une décision de placement, nous vous invitons à examiner soigneusement les différents facteurs, y compris ceux-là. Toutes les opinions exprimées dans les déclarations prospectives peuvent être modifiées sans préavis et sont émises de bonne foi sans aucune responsabilité légale.