

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

RAPPORT DE LA DIRECTION

Responsabilité de la direction en matière d'information financière

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée, le gestionnaire du Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie (le « Fonds »). Le gestionnaire est responsable de l'intégrité, de l'objectivité et de la fiabilité des données présentées. Cette responsabilité comprend le choix de principes comptables appropriés et la formulation de jugements et d'estimations conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le gestionnaire est également responsable de l'établissement de contrôles internes à l'égard du processus de présentation de l'information financière destinés à fournir une assurance raisonnable quant à la pertinence et à la fiabilité de l'information financière présentée.

Le conseil d'administration (le « conseil ») de la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée est responsable de l'examen et de l'approbation des états financiers, ainsi que de la surveillance de la façon dont le gestionnaire s'acquitte de ses responsabilités quant à la présentation de l'information financière. Le conseil rencontre aussi régulièrement le gestionnaire, les auditeurs internes et les auditeurs externes afin de discuter des contrôles internes à l'égard du processus de présentation de l'information financière, des questions d'audit et des questions de présentation de l'information financière.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. est l'auditeur externe du Fonds. Il est nommé par le conseil. L'auditeur externe a audité les états financiers conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada afin de lui permettre d'exprimer une opinion sur les états financiers à l'intention des porteurs de titres. Son rapport est présenté ci-dessous.

Au nom de la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée,
gestionnaire du Fonds

Le président et chef de la direction,



Damon Murchison

Le chef des finances, Fonds,



Terry Rountes

Le 2 juin 2022

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À l'intention des porteurs de titres du Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie (le « Fonds »),

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière aux 31 mars 2022 et 2021, et les états du résultat global, les états des variations de la situation financière et les tableaux des flux de trésorerie pour les périodes closes à ces dates, comme il est indiqué à la note 1, ainsi que les notes y afférentes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 mars 2022 et 2021, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les périodes closes à ces dates, comme il est indiqué à la note 1, conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (« NAGR ») du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de la direction sur le rendement du Fonds.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations. En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une inexactitude significative.

Nous avons obtenu le rapport de la direction sur le rendement du Fonds avant la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une inexactitude significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'inexactitudes significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT (suite)

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus de présentation de l'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'inexactitudes significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute inexactitude significative qui pourrait exister. Les inexactitudes peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des inexactitudes significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une inexactitude significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une inexactitude significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto, Ontario
Le 13 juin 2022

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

aux 31 mars (en milliers de \$, sauf les montants par titre)

	2022	2021
	\$	\$
ACTIFS		
Actifs courants		
Placements à la juste valeur	700 589	800 271
Trésorerie et équivalents de trésorerie	93 918	148 334
Intérêts courus à recevoir	3 020	2 705
Montant à recevoir à l'égard des placements vendus	—	—
Montant à recevoir à l'égard des titres émis	—	—
Biens immobiliers en vente	15 708	3 700
Autres actifs	29 917	26 711
	843 152	981 721
Actifs non courants :		
Biens immobiliers	4 671 419	4 260 440
Total des actifs	5 514 571	5 242 161
PASSIFS		
Passifs courants		
Montant à payer à l'égard des placements achetés	—	7
Montant à payer à l'égard des titres rachetés	—	—
Distributions à verser	1 486	2 017
Montant à payer au gestionnaire	5 826	6 745
Emprunts hypothécaires	101 180	106 541
Autres passifs	77 631	56 067
	186 123	171 377
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires	795 568	812 853
Dettes bancaires garanties	—	—
	795 568	812 853
Total des passifs	981 691	984 230
Actif net attribuable aux porteurs de titres	4 532 880	4 257 931

ÉTATS DU RÉSULTAT GLOBAL

pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de \$, sauf les montants par titre)

	2022	2021
	\$	\$
Produits		
Produits nets tirés des biens immobiliers		
Produits locatifs	303 147	326 449
Charges d'exploitation des biens	(123 832)	(145 628)
Frais de gestion des biens	(9 126)	(9 209)
Intérêts hypothécaires	(27 947)	(23 753)
	142 242	147 859
Gains (pertes) sur les instruments dérivés et non dérivés		
Dividendes	17	42
Revenu d'intérêts	10 971	10 348
Autres variations de la juste valeur des placements et autres actifs nets		
Gain net réalisé (perte nette réalisée)	(163 845)	90 760
Gain net non réalisé (perte nette non réalisée)	649 382	103 532
Gains (pertes) sur les placements et les biens immobiliers	638 767	352 541
Produits du prêt de titres	59	67
Autres	12	156
Total des gains (pertes)	638 838	352 764
Charges (note 6)		
Frais de gestion	19 458	26 687
Remises sur frais de gestion	(50)	(597)
Frais de service	2 362	3 856
Remises sur frais de service	(778)	(1 242)
Frais d'administration	2 164	2 640
Intérêts débiteurs	1	15
Honoraires du fiduciaire	692	849
Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille	2	1
Coûts liés au Comité d'examen indépendant	8	10
Autres	400	720
Charges avant déduction des montants pris en charge par le gestionnaire	24 259	32 939
Charges prises en charge par le gestionnaire	—	—
Charges nettes	24 259	32 939
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités, avant impôt	614 579	319 825
Charge d'impôt étranger retenu à la source (recouvrée)	(264)	37
Charge d'impôt (recouvrée)	—	—
Impôts étrangers sur le résultat payés (recouverts)	—	—
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités	614 843	319 788

	Actif net attribuable aux porteurs de titres (note 3)			
	par titre		par série	
	2022	2021	2022	2021
Série A	6,32	5,66	262 961	366 884
Série B	11,19	10,00	33 320	48 257
Série C	5,99	5,38	142 649	197 625
Série J FAR	11,51	10,30	125 426	219 664
Série J SF	11,17	10,00	10 319	18 228
Série P	13,77	12,32	3 157 610	2 786 360
Série U	11,31	10,11	800 595	620 913
			4 532 880	4 257 931

	Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités (note 3)			
	par titre		par série	
	2022	2021	2022	2021
Série A	0,65	0,32	34 996	26 853
Série B	1,15	0,56	4 476	3 645
Série C	0,64	0,33	19 520	16 042
Série J FAR	1,16	0,60	18 807	17 525
Série J SF	1,11	0,58	1 488	1 464
Série P	1,88	1,00	438 819	213 394
Série U	1,48	0,69	96 737	40 865
			614 843	319 788

Les notes afférentes aux états financiers font partie intégrante de ces états financiers.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

ÉTATS DES VARIATIONS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de \$, sauf les montants par titre)

	Total		Série A		Série B		Série C		Série J FAR	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE TITRES										
À l'ouverture de la période	4 257 931	4 284 675	366 884	567 177	48 257	79 645	197 625	296 367	219 664	365 106
Augmentation (diminution) de l'actif net découlant des activités	614 843	319 789	34 996	26 853	4 476	3 645	19 520	16 042	18 807	17 527
Distributions aux porteurs de titres :										
Revenu de placement	(125 272)	(119 786)	(2 678)	(5 216)	(345)	(712)	(2 086)	(3 586)	(1 964)	(4 020)
Gains en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remises sur frais de gestion	(50)	(597)	(1)	(7)	-	-	(1)	(499)	(47)	(87)
Remises sur frais de service	(778)	(1 242)	-	-	-	-	(778)	(1 242)	-	-
Total des distributions aux porteurs de titres	(126 100)	(121 625)	(2 679)	(5 223)	(345)	(712)	(2 865)	(5 327)	(2 011)	(4 107)
Opérations sur titres :										
Produit de l'émission de titres	408 865	499 832	387	1 372	3 098	4 468	218	543	750	2 096
Distributions réinvesties	122 339	120 524	2 827	5 554	362	755	2 541	4 572	2 102	4 320
Paiements au rachat de titres	(744 998)	(845 264)	(139 454)	(228 849)	(22 528)	(39 544)	(74 390)	(114 572)	(113 886)	(165 278)
Total des opérations sur titres	(213 794)	(224 908)	(136 240)	(221 923)	(19 068)	(34 321)	(71 631)	(109 457)	(111 034)	(158 862)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres	274 949	(26 744)	(103 923)	(200 293)	(14 937)	(31 388)	(54 976)	(98 742)	(94 238)	(145 442)
À la clôture de la période	4 532 880	4 257 931	262 961	366 884	33 320	48 257	142 649	197 625	125 426	219 664
Augmentation (diminution) des titres du Fonds (en milliers) (note 7) :										
Titres en circulation à l'ouverture de la période			64 871	105 037	4 824	8 339	36 704	57 305	21 324	37 115
Émis			65	251	296	460	39	104	70	206
Distributions réinvesties			486	1 017	35	78	459	874	199	434
Rachetés			(23 842)	(41 434)	(2 176)	(4 053)	(13 378)	(21 579)	(10 698)	(16 431)
Titres en circulation – clôture de la période			41 580	64 871	2 979	4 824	23 824	36 704	10 895	21 324

	Série J SF		Série P		Série U	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE TITRES						
À l'ouverture de la période	18 228	32 600	2 786 360	2 327 023	620 913	616 757
Augmentation (diminution) de l'actif net découlant des activités	1 488	1 464	438 819	213 394	96 737	40 864
Distributions aux porteurs de titres :						
Revenu de placement	(154)	(339)	(102 084)	(91 477)	(15 961)	(14 436)
Gains en capital	-	-	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-	-
Remises sur frais de gestion	(1)	(4)	-	-	-	-
Remises sur frais de service	-	-	-	-	-	-
Total des distributions aux porteurs de titres	(155)	(343)	(102 084)	(91 477)	(15 961)	(14 436)
Opérations sur titres :						
Produit de l'émission de titres	661	1 223	166 853	277 642	236 898	212 488
Distributions réinvesties	158	358	102 084	91 477	12 265	13 488
Paiements au rachat de titres	(10 061)	(17 074)	(234 422)	(31 699)	(150 257)	(248 248)
Total des opérations sur titres	(9 242)	(15 493)	34 515	337 420	98 906	(22 272)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres	(7 909)	(14 372)	371 250	459 337	179 682	4 156
À la clôture de la période	10 319	18 228	3 157 610	2 786 360	800 595	620 913
Augmentation (diminution) des titres du Fonds (en milliers) (note 7) :						
Titres en circulation à l'ouverture de la période	1 824	3 415	226 168	197 891	61 393	63 902
Émis	62	123	13 270	23 247	22 547	21 343
Distributions réinvesties	15	37	7 972	7 623	1 170	1 375
Rachetés	(977)	(1 751)	(18 091)	(2 593)	(14 320)	(25 227)
Titres en circulation – clôture de la période	924	1 824	229 319	226 168	70 790	61 393

Les notes afférentes aux états financiers font partie intégrante de ces états financiers.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE

pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de \$)

	2022	2021
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) nette de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités	614 843	319 789
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :		
(Gain net réalisé) perte nette réalisée	163 809	(90 796)
Variation (du gain net non réalisé) de la perte nette non réalisée	(649 382)	(103 532)
Amortissement des commissions de location, des incitatifs à la location et des loyers comptabilisés sur une base linéaire	8 516	2 609
Produit de la vente de placements et de biens immobiliers	594 905	766 677
Acquisitions et entrées de placements et de biens immobiliers	(489 256)	(776 666)
(Augmentation) diminution des montants à recevoir et autres actifs	(3 521)	(8 725)
Augmentation (diminution) des montants à payer et autres passifs	20 645	(13 448)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	260 559	95 908
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Remboursement des emprunts hypothécaires	(8 011)	(10 433)
Produit des emprunts hypothécaires	33 461	324 570
Produit de l'émission de titres	302 001	286 371
Paiements au rachat de titres	(638 134)	(631 803)
Distributions versées après déduction des réinvestissements	(4 292)	(2 286)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(314 975)	(33 581)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(54 416)	62 327
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	148 334	86 007
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	93 918	148 334
Trésorerie	90 302	58 991
Équivalents de trésorerie	3 616	89 343
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	93 918	148 334
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation :		
Dividendes reçus	17	349
Impôts étrangers payés	(264)	37
Intérêts reçus	10 656	9 928
Intérêts versés	27 863	23 219

Les notes afférentes aux états financiers font partie intégrante de ces états financiers.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU DES PLACEMENTS

au 31 mars 2022

	Pays	Secteur	Valeur nominale/ Nbre d'actions/ de parts	Coût moyen (en milliers de \$)	Juste valeur (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS					
(voir Tableau 2)				3 230 081	4 280 449
AUTRES BIENS IMMOBILIERS					
(voir Tableau 2)				328 905	406 678
TOTAL DES PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS				3 558 986	4 687 127
OBLIGATIONS					
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, taux var., 15-09-2023	Canada	Gouvernement fédéral	38 500 000	38 520	38 609
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, taux var., 15-03-2024	Canada	Gouvernement fédéral	134 105 000	134 626	134 582
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,95 %, 15-12-2025	Canada	Gouvernement fédéral	197 880 000	210 745	193 073
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,25 %, 15-12-2025	Canada	Gouvernement fédéral	99 085 000	102 746	97 719
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, taux var., 15-03-2026	Canada	Gouvernement fédéral	101 430 000	101 785	101 374
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,25 %, 15-06-2026	Canada	Gouvernement fédéral	48 000 000	48 142	45 302
Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux var., 15-09-2026	Canada	Gouvernement fédéral	10 250 000	10 250	10 212
Province d'Ontario, 2,60 %, 02-06-2025	Canada	Gouvernements provinciaux	78 000 000	81 655	77 800
Province d'Ontario, 1,55 %, 01-11-2029	Canada	Gouvernements provinciaux	2 122 000	2 117	1 918
				730 586	700 589
COMMISSIONS ET AUTRES COÛTS D'OPÉRATIONS DE PORTEFEUILLE					
				-	-
TOTAL DES PLACEMENTS NON DÉRIVÉS				730 586	700 589
Actif net (voir la composition de l'actif) :					
Total des placements non dérivés					700 589
Trésorerie et équivalents de trésorerie					93 918
Autres actifs (passifs) nets					(948 754)
Actif net attribuable aux porteurs de titres					4 532 880

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 1 – SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS

31 MARS 2022

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Biens immobiliers	103,4
Obligations	15,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2,1
Titres de participation	0,0
Autres actifs (passifs) nets	(1,2)
Emprunts hypothécaires	(19,8)
Total	100,0

BIEN IMMOBILIER PAR TYPE DE BIENS

Industriel	40,5
Bureaux	29,9
Vente au détail	16,6
Biens en voie d'aménagement	8,9
Résidentiel – à unités multiples	7,5
	103,4

PAR PROVINCE

Ontario	53,2
Alberta	20,9
Colombie-Britannique	13,5
Québec	11,5
Manitoba	4,1
Nouvelle-Écosse	0,2
	103,4

31 MARS 2021

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Biens immobiliers	100,1
Obligations	18,7
Trésorerie et placements à court terme	3,5
Titres de participation	0,1
Autres actifs (passifs) nets	(0,8)
Emprunts hypothécaires	(21,6)
Total	100,0

BIEN IMMOBILIER PAR TYPE DE BIENS

Bureaux	33,0
Industriel	32,6
Vente au détail	23,4
Résidentiel – à unités multiples	7,5
Biens en voie d'aménagement	3,6
	100,1

PAR PROVINCE

Ontario	46,5
Alberta	22,1
Québec	13,7
Colombie-Britannique	13,0
Manitoba	4,3
Nouvelle-Écosse	0,4
Saskatchewan	0,1
	100,1

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS

au 31 mars 2022

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût d'acquisition (en milliers de \$)	Coût au 31 mars 2022 (en milliers de \$)	Date de l'évaluation et évaluateur ¹	Superficie locative nette en pieds carrés	% loué	Principal impayé sur les prêts hypothécaires (en milliers de \$)	Bénéfice net (perte nette) pour la période close le 31 mars 2022 (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU									
Tuxedo Park Shopping Centre 2025/2071 Corydon Avenue Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	30 juin 1987	14 176	26 638	30 juin 2021 Groupe Altus	132 780	100,0 %	–	2 164
2 Hanover Road Brampton (Ontario)	Unités multiples Résidentiel (100 %)	11 août 1994 (50 %) 30 novembre 2007 (50 %)	25 438	46 068	11 août 2021 Groupe Altus	256 009	97,5 %	45 000	1 945
4 Hanover Road Brampton (Ontario)	Unités multiples Résidentiel (100 %)	11 août 1994 (50 %) 30 novembre 2007 (50 %)	31 024	46 671	11 août 2021 Groupe Altus	302 145	97,2 %	55 000	2 127
Marketplace at Callingwood 6655-178 th Street Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	30 septembre 1997	25 000	38 160	30 septembre 2021 Newmark Knight Frank	221 272	97,9 %	–	4 765
Westwood Plateau Village Shopping Centre 1410 Parkway Boulevard Coquitlam (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	15 mai 1998	6 521	10 738	15 mai 2021 Ryan	52 552	100,0 %	–	1 248
Heritage Village Shopping Centre 2011-111 th Street Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	9 novembre 1998	10 496	12 855	9 novembre 2021 Newmark Knight Frank	86 867	95,8 %	–	2 109
Fleetwood Village Shopping Centre 15910-15980 Fraser Highway Surrey (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	20 mai 1999	17 019	21 856	20 mai 2021 Ryan	86 578	100,0 %	–	1 780
Riverbend Shopping Centre 8338-18 th Street SE & 30/32/36/38/40 Riverglen Drive SE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	1 ^{er} août 1999	21 309	23 607	1 ^{er} août 2021 Cushman & Wakefield	116 959	98,7 %	–	2 599
51 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	28 juillet 1999	998	1 482	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	22 528	100,0 %	–	217
84 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	2 525	3 274	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	57 952	100,0 %	–	372
91 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	3 695	4 622	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	85 446	100,0 %	–	635
101 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	1 698	2 766	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	35 748	100,0 %	–	320
110 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	28 juillet 1999	2 635	3 187	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	53 943	100,0 %	–	214
131 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	1 358	1 806	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	28 917	100,0 %	–	255
147 Citation Drive Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	1 238	1 699	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	27 438	94,8 %	–	243
75 Fernstaff Court Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	2 397	3 817	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	53 631	100,0 %	–	543
140 Fernstaff Court Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	2 616	3 174	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	52 272	100,0 %	–	305

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

au 31 mars 2022

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût d'acquisition (en milliers de \$)	Coût au 31 mars 2022 (en milliers de \$)	Date de l'évaluation et évaluateur ¹	Superficie locative nette en pieds carrés	% loué	Principal impayé sur les prêts hypothécaires (en milliers de \$)	Bénéfice net (perte nette) pour la période close le 31 mars 2022 (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
20 Staffern Drive Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 juillet 1999	4 195	5 193	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	96 960	100,0 %	–	932
Kent Corporate Centre 605-655 West Kent Avenue & 8755-8765 Ash Street Vancouver (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	18 octobre 2002	15 260	18 464	20 mars 2022 Ryan	130 016	99,9 %	–	1 614
Deerpoint Tech Centre 7911-8 th Street NE & 7912/7878 10 th Street NE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	15 janvier 2003	16 878	17 857	15 janvier 2022 Avison Young	181 528	100,0 %	–	1 468
Panorama Village 15127-56 th Avenue Surrey (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	2 septembre 2004	16 698	27 883	2 septembre 2021 Ryan	74 578	96,9 %	–	1 401
Panorama Phase II 15157-56 th Avenue Surrey (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	2 septembre 2004	3 827	20 128	2 septembre 2021 Ryan	48 323	100,0 %	–	1 485
Scottsdale Centre 7031-120 th Street Delta (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	6 janvier 2005	41 870	46 548	6 janvier 2022 Cushman & Wakefield	267 745	99,1 %	–	2 821
1240/1260/1290 Credistone Road Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	27 juillet 2006	10 748	12 836	15 février 2022 Cushman & Wakefield	110 195	100,0 %	–	800
150-160 Confederation Parkway Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	27 juillet 2006	4 849	5 644	15 février 2022 Cushman & Wakefield	55 504	100,0 %	–	463
299 Basaltic Road Vaughan (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	27 juillet 2006	3 211	3 344	15 février 2022 Cushman & Wakefield	29 412	100,0 %	–	270
Yonge Norton Centre 5255 Yonge Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (50 %)	1 ^{er} novembre 2006	57 971	38 080	1 ^{er} novembre 2021 Cushman & Wakefield	261 475	86,7 %	22 500	559
2233 Sheppard Avenue West Toronto (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	1 ^{er} octobre 2007	25 776	119 656	31 mars 2022 Cushman & Wakefield	937 470	100,0 %	–	8 371
700 Clayson Road Toronto (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	1 ^{er} octobre 2007	50 030	51 271	31 mars 2022 Cushman & Wakefield	458 512	100,0 %	42 000	1 320
Les Galeries Terrebbonne 1125/1185/1345, boul. Moody Terrebbonne (Québec)	Locataires multiples Vente au détail (50 %)	19 décembre 2007	48 564	63 163	19 décembre 2021 Groupe Altus	321 423	92,6 %	–	2 376
104 Walker Drive Brampton (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	1 ^{er} mai 2008	19 418	24 703	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	248 769	100,0 %	–	2 095
80 Walker Drive Brampton (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	1 ^{er} mai 2008	6 658	7 592	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	80 746	100,0 %	–	406
1 Toronto Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	25 novembre 2008	125 641	140 067	25 novembre 2021 Cushman & Wakefield	340 322	94,8 %	117 700	4 344
140 Quarry Park Boulevard SE Calgary (Alberta)	Locataire unique Bureaux (100 %)	31 mars 2010	36 316	42 266	31 mars 2022 CBRE	101 733	89,6 %	–	525

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

au 31 mars 2022

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût d'acquisition (en milliers de \$)	Coût au 31 mars 2022 (en milliers de \$)	Date de l'évaluation et évaluateur ¹	Superficie locative nette en pieds carrés	% loué	Principal impayé sur les prêts hypothécaires (en milliers de \$)	Bénéfice net (perte nette) pour la période close le 31 mars 2022 (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
Northwest Business Park – Site 1 14835-14903 137 th Avenue NW 15505 137 th Avenue NW 14904-15222 135 th Avenue NW 13340-13503 149 th Street NW Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	26 octobre 2011	106 856	109 744	26 octobre 2021 Groupe Altus	685 011	97,7 %	–	6 251
Great Plains IV Industrial Park 7720-7880 57 th Street SE 7785 62 nd Street SE 5820-6020 76 th Avenue SE 5800 79 th Avenue SE 5805 76 th Avenue SE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	30 novembre 2011	116 806	118 943	30 novembre 2021 Cushman & Wakefield	1 080 279	100,0 %	–	7 887
1090 Homer Street Vancouver (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	26 janvier 2012	39 226	40 997	26 janvier 2022 Colliers	64 231	100,0 %	–	2 388
330 St. Mary Avenue Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	19 juillet 2012	26 421	42 019	19 juillet 2021 Groupe Altus	146 939	96,0 %	–	1 966
175 Hargrave Street Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	19 juillet 2012	13 280	16 475	19 juillet 2021 Groupe Altus	71 263	89,9 %	–	809
Northwest Business Park – Site 5 13425/13435/13455 149 th Street NW Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Industriel (100 %)	11 décembre 2012	29 346	30 685	11 décembre 2021 Groupe Altus	169 400	90,4 %	–	1 959
Northwest Business Park – Site 7 13420 149 th Street Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Industriel (100 %)	11 décembre 2012	13 503	47 393	11 décembre 2021 Groupe Altus	395 450	100,0 %	–	2 946
7861-7878 82 nd Street & 7848 Hoskins Street Delta (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	22 juillet 2013	44 046	45 844	22 juillet 2021 Cushman & Wakefield	276 146	100,0 %	–	2 534
Plains Midstream Plaza 607-8 th Avenue SW Calgary (Alberta)	Locataires multiples Bureaux/Vente au détail (100 %)	17 octobre 2013	141 657	150 500	17 octobre 2021 Cushman & Wakefield	242 250	97,8 %	40 573	1 927
Harris Building 6732-8 th Street NE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	4 novembre 2013	26 673	28 414	4 novembre 2021 Cushman & Wakefield	118 929	100,0 %	–	1 367
8131/8183 Wiggins Street Burnaby (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	11 février 2014	49 470	50 189	11 février 2022 Ryan	236 183	100,0 %	45 000	1 458
Cargill Building 240 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Bureaux/Vente au détail (100 %)	31 mars 2014	43 584	46 944	31 mars 2022 Cushman & Wakefield	174 536	81,9 %	–	2 229
2618 Hopewell Place NE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	24 juin 2014	29 342	30 692	24 juin 2021 Cushman & Wakefield	76 812	86,3 %	–	620
2728 Hopewell Place NE Calgary (Alberta)	Locataire unique Bureaux (100 %)	24 juin 2014	35 249	35 809	24 juin 2021 Cushman & Wakefield	128 554	100,0 %	–	1 559
Lynden Park Mall 84 Lynden Road Brantford (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (97,5 %)	18 août 2014	107 640	129 548	18 août 2021 Leonard, McCoubrey & Associates	367 136	92,8 %	–	4 833

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

au 31 mars 2022

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût d'acquisition (en milliers de \$)	Coût au 31 mars 2022 (en milliers de \$)	Date de l'évaluation et évaluateur ¹	Superficie locative nette en pieds carrés	% loué	Principal impayé sur les prêts hypothécaires (en milliers de \$)	Bénéfice net (perte nette) pour la période close le 31 mars 2022 (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
² Transamerica Tower 5000 Yonge Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (50 %)	29 octobre 2014	128 248	138 208	29 octobre 2021 Cushman & Wakefield	542 929	81,0 %	–	3 056
Agincourt Mall 3850 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	Locataires multiples Vente au détail (45 %)	14 janvier 2015	45 190	51 175	14 janvier 2022 CBRE	289 918	86,2 %	29 250	580
103 Garland Avenue Halifax (Nouvelle-Écosse)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	2 février 2015	9 570	10 132	2 février 2022 CBRE	48 513	97,3 %	–	554
11400 Steeles Avenue 11368 & 11416 Steeles Avenue Halton Hills (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	27 mai 2015	16 229	91 350	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	639 839	100,0 %	62 000	3 658
Bridgwater Town Centre North Town Road & Kenaston Boulevard Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	15 juin 2015	52 002	53 344	15 juin 2021 Groupe Altus	116 821	98,5 %	–	3 266
8020 Fifth Line North Halton Hills (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	16 décembre 2015	29 365	29 816	16 décembre 2021 Groupe Altus	286 881	100,0 %	–	1 614
8300/8400 Parkhill Drive Milton (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 avril 2016	7 772	35 196	15 novembre 2021 Cushman & Wakefield	251 974	100,0 %	–	1 743
FedEx Distribution Centre 6849 72 nd Street Delta (Colombie-Britannique)	Locataire unique Industriel (100 %)	2 août 2016	62 063	62 697	2 août 2021 Cushman & Wakefield	153 081	100,0 %	34 769	1 784
Orleans Gardens 1605-1615 Orleans Boulevard Orléans (ville d'Ottawa) (Ontario)	Locataires multiples Vente au détail (75 %)	12 septembre 2016	33 741	34 898	12 septembre 2021 Juteau Johnson Comba	110 509	98,3 %	11 853	1 545
³ 1350-1360, boul. René-Lévesque Ouest et 1025, rue Lucien-L'Allier Montréal (Québec)	Locataires multiples Bureaux (50 %)	14 décembre 2016	207 282	232 975	14 décembre 2021 CBRE	930 032	93,5 %	111 000	5 099
17700, route Transcanadienne Kirkland (Québec)	Locataire unique Industriel (50 %)	21 décembre 2016	5 430	5 430	21 décembre 2021 Cushman & Wakefield	90 029	100,0 %	3 280	177
3000, rue Louis-Amos Lachine (Québec)	Locataire unique Industriel (85 %)	21 décembre 2016	15 420	17 511	21 décembre 2021 Cushman & Wakefield	181 441	100,0 %	12 531	681
17550, route Transcanadienne Kirkland (Québec)	Locataires multiples Industriel (75 %)	21 décembre 2016	6 112	6 313	21 décembre 2021 Cushman & Wakefield	97 938	100,0 %	–	379
20975-21025, rue Daoust Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec)	Locataires multiples Industriel (50 %)	21 décembre 2016	5 094	5 407	21 décembre 2021 Cushman & Wakefield	121 216	100,0 %	3 710	265
21040-21100, rue Daoust Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec)	Locataires multiples Industriel (50 %)	21 décembre 2016	7 583	7 897	21 décembre 2021 Cushman & Wakefield	144 441	100,0 %	3 509	334
Minto Place 180 Kent Street 344 Slater Street 427 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (33 %)	31 mars 2017	132 574	136 475	31 mars 2022 Cushman & Wakefield	945 912	98,2 %	58 591	4 450

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

au 31 mars 2022

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût d'acquisition (en milliers de \$)	Coût au 31 mars 2022 (en milliers de \$)	Date de l'évaluation et évaluateur ¹	Superficie locative nette en pieds carrés	% loué	Principal impayé sur les prêts hypothécaires (en milliers de \$)	Bénéfice net (perte nette) pour la période close le 31 mars 2022 (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
55 University Avenue Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	27 mars 2018	203 129	215 032	27 mars 2022 Groupe Altus	271 426	93,0 %	120 000	4 518
⁴ Dynamic Funds Tower 20 Victoria Street 85, 87, & 89 Yonge Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (25 %)	27 février 2019	124 185	125 477	27 février 2022 CBRE	653 515	91,8 %	59 375	3 398
Appartements Rockhill 4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges Montréal (Québec)	Unités multiples Résidentiel (50 %)	6 mai 2019	137 845	146 923	6 mai 2021 Groupe Altus	780 526	97,9 %	66 183	1 736
⁵ Bénéfice net (perte nette) tiré(e) des biens vendus et autres charges d'exploitation indirectes liées aux biens									8 350
Biens immobiliers productifs de revenu				3 227 567				943 824	141 011
BIENS IMMOBILIERS EN VOIE D'AMÉNAGEMENT									
Dominion Bridgeland 1018 McDougall Road NE Calgary (Alberta)	Terrain (100 %)	4 mars 2020	12 500	110 417	4 mars 2022 Cushman & Wakefield	s. o.	s. o.	–	781
Tuxedo Residential Tower 2025/2071 Corydon Avenue Winnipeg (Manitoba)	Terrain (100 %)	30 juin 1987	564	2 477	30 juin 2021 Groupe Altus	s. o.	s. o.	–	–
Milton (Derry Road) Development Lands 11233 Derry Road Milton (Ontario)	Terrain (100 %)	13 août 2021	68 570	112 840	s. o. s. o.	s. o.	s. o.	–	–
12010 Jasper Avenue NW Edmonton (Alberta)	Terrain (100 %)	17 septembre 2021	11 233	92 740	17 septembre 2021 Groupe Altus	s. o.	s. o.	–	–
Sheppard Phase II 2233 Sheppard Avenue Toronto (Ontario)	Terrain (100 %)	1 ^{er} octobre 2007	5 820	6 458	31 mars 2022 Cushman & Wakefield	s. o.	s. o.	–	–
Biens immobiliers en voie d'aménagement				324 932				–	781

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

au 31 mars 2022

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût d'acquisition (en milliers de \$)	Coût au 31 mars 2022 (en milliers de \$)	Date de l'évaluation et évaluateur ¹	Superficie locative nette en pieds carrés	% loué	Principal impayé sur les prêts hypothécaires (en milliers de \$)	Bénéfice net (perte nette) pour la période close le 31 mars 2022 (en milliers de \$)
BIENS IMMOBILIERS EN VENTE									
2750 Sheffield Road Ottawa (Ontario)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	9 mars 1999	2 311	3 083	9 mars 2022 Cushman & Wakefield	66 318	100,0 %	–	451
Lynden Park Mall 84 Lynden Road Brantford (Ontario)	Terrain (100 %)	18 août 2014	3 400	3 400	18 août 2021 Leonard, McCoubrey & Associates	s. o.	s. o.	–	–
Biens immobiliers en vente			5 711	6 483				–	451
Total des placements en biens immobiliers				3 558 986				943 824	142 242

¹ Les évaluations de biens sont effectuées au plus tard au jour anniversaire ou plus fréquemment, au gré de l'équipe des finances du Fonds de biens immobiliers Investors.

² Les Conseillers immobiliers GWL inc. étaient locataires de ce bien jusqu'au 30 juin 2021, occupant environ 2 617 pieds carrés, contre un loyer annuel de base d'environ 63 000 \$.

³ Le gestionnaire du Fonds est lié aux autres parties exploitant ce bien à titre d'entreprise commune.

Les Conseillers immobiliers GWL inc. sont locataires de ce bien, occupant environ 1 795 pieds carrés, contre un loyer annuel de base d'environ 47 000 \$.

La Great-West, compagnie d'assurance-vie est locataire de ce bien, occupant environ 135 692 pieds carrés, contre un loyer annuel de base d'environ 3 111 000 \$.

⁴ Le gestionnaire du Fonds est lié aux autres parties exploitant ce bien à titre d'entreprise commune.

Les Conseillers immobiliers GWL inc. sont locataires de ce bien, occupant environ 4 626 pieds carrés, contre un loyer annuel de base d'environ 127 000 \$.

⁵ Pour les biens vendus, le bénéfice net est inscrit seulement pour la période allant jusqu'à la date de vente.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

TABLEAU 3 – SOMMAIRE DES PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

au 31 mars 2022

	Valeur à l'évaluation la plus récente ¹ (en milliers de \$)	Juste valeur (en milliers de \$)	% du total de la juste valeur
Ontario	2 262 925	2 270 407	49,9
Alberta	926 760	948 205	20,9
Colombie-Britannique	610 000	610 125	13,4
Québec	519 823	522 211	11,5
Manitoba	180 800	187 198	4,1
Nouvelle-Écosse	7 700	7 700	0,2
	4 508 008	4 545 846	100,0

¹ Compte non tenu des biens acquis au cours de la période.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

1. Organisation du Fonds, dates de clôture et généralités

a) Organisation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de fonds communs de placement à capital variable constituée en vertu des lois du Manitoba et régie par une déclaration de fiducie. Le siège social du Fonds est situé au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) Canada. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de titres de multiples séries. Les titres de la série P ne peuvent être achetés que par d'autres Fonds IG Gestion de patrimoine ou par d'autres investisseurs admissibles.

En général, toutes les séries contribuent proportionnellement aux activités du Fonds, sauf pour les éléments attribuables spécifiquement à une ou à plusieurs séries. Les distributions peuvent varier d'une série à l'autre, en partie en raison des écarts entre les charges propres à chaque série.

Le 9 juillet 2021, le Fonds a été renommé Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie.

b) Périodes comptables

Les états de la situation financière sont présentés aux 31 mars 2022 et 2021. Les états du résultat global, les états des variations de la situation financière et les tableaux des flux de trésorerie sont présentés pour les périodes de douze mois closes les 31 mars 2022 et 2021. Le tableau des placements est présenté au 31 mars 2022. Advenant la création d'une série du Fonds au cours de l'une des périodes susmentionnées, l'information de la série en question est fournie depuis la date de création. Advenant la dissolution d'une série du Fonds au cours de l'une des périodes susmentionnées, l'information de la série en question est fournie jusqu'à la fermeture des bureaux à la date de dissolution.

c) Renseignements sur le Fonds et les séries

Série	Date d'établissement/ de rétablissement	Frais de gestion (%)	Frais de service (%)	Frais d'administration (%)	Honoraires du fiduciaire (%)
Série A	s. o.	2,00	0,30	0,16	0,05
Série B	16/01/2017	2,00	0,30	0,16	0,05
Série C	s. o.	2,00	jusqu'à 0,50	0,13	0,05
Série J FAR	13/07/2012	1,75	0,30	0,16	0,05
Série J SF	16/01/2017	1,75	0,30	0,16	0,05
Série P	s. o.	–	–	–	–
Série U	12/07/2013	0,90	–	0,16	0,05

Les taux présentés dans ce tableau sont arrondis à la deuxième décimale près.

La date de création des séries est indiquée si elle se situe au cours des 10 derniers exercices.

Les porteurs de titres de série C ont droit à une remise totale ou partielle sur les frais de service en fonction de la valeur de l'actif qu'ils détiennent dans le Fonds et dans d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine, comme il est indiqué dans le prospectus du Fonds.

Le Fonds vise à procurer la croissance à long terme du capital et un revenu régulier en investissant principalement dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers canadiens productifs de revenus dont les possibilités de croissance sont supérieures à la moyenne. Dans une moindre mesure, le portefeuille peut comprendre des placements en effets commerciaux à court terme, des obligations d'État et de sociétés ainsi que des prêts hypothécaires.

Les nouveaux placements, par les porteurs de titres, dans les séries A, C et J FAR, sauf en ce qui concerne le réinvestissement de distributions et les échanges entre séries correspondantes d'autres Fonds IG Gestion de patrimoine, ne sont plus acceptés.

Le gestionnaire a retenu les services de la Corporation Financière Mackenzie comme sous-conseiller en valeurs pour aider à la gestion des placements et à la négociation pour les biens autres qu'immobiliers du Fonds. Ce sous-conseiller en valeurs est une filiale de la Société financière IGM Inc. et, par conséquent, est considéré comme une société affiliée au fiduciaire, au gestionnaire et aux placeurs.

d) Généralités

La Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée est le gestionnaire et le fiduciaire du Fonds. Les placeurs du Fonds sont les Services Financiers Groupe Investors Inc. et les Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. (collectivement, les placeurs). Ces sociétés sont, indirectement, des filiales entièrement détenues par la Société financière IGM Inc.

La Société financière IGM Inc. est une filiale de Power Corporation du Canada. Par conséquent, les sociétés liées à Power Corporation du Canada sont considérées comme des sociétés affiliées au fiduciaire, au gestionnaire et aux placeurs. Le Fonds peut investir dans certains titres du groupe de sociétés Power, sous réserve de certains critères de gouvernance, et, le cas échéant, ces avoirs à la date de clôture de la période font l'objet d'un renvoi au tableau des placements du Fonds. Toutes les opérations effectuées au cours des périodes ont été faites par l'entremise d'intermédiaires du marché et selon les modalités applicables sur le marché. Il y a lieu de se reporter à la note 12.

2. Base d'établissement et mode de présentation

Les présents états financiers annuels audités (états financiers) ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards*, ou IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). La note 3 présente un résumé des principales méthodes comptables adoptées par le Fonds aux termes des IFRS.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

2. Base d'établissement et mode de présentation (suite)

Les présents états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle du Fonds, et les chiffres ont été arrondis au millier près, sauf indication contraire. Les présents états financiers ont été établis sur une base de continuité d'exploitation et au coût historique, sauf pour les actifs financiers, les passifs financiers et les biens immobiliers, qui ont été évalués à la juste valeur.

La publication des présents états financiers a été approuvée par le gestionnaire le 2 juin 2022.

Les normes publiées mais non encore entrées en vigueur pour l'exercice en cours sont décrites à la note 3.

3. Principales méthodes comptables

a) Instruments financiers

Le Fonds classe et évalue les instruments financiers conformément à l'IFRS 9, *Instruments financiers* (IFRS 9). Au moment de la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Tous les instruments financiers sont comptabilisés à l'état de la situation financière lorsque le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Un instrument financier est décomptabilisé lorsque le droit de percevoir des flux de trésorerie de celui-ci est échu ou que le Fonds a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à sa propriété. Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque l'obligation est exécutée, est annulée ou prend fin. Par conséquent, les opérations d'achat et de vente de placements sont comptabilisées à la date d'opération.

Les instruments financiers, y compris les placements et les emprunts hypothécaires, sont ensuite évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, les variations de la juste valeur étant comptabilisées à l'état du résultat global.

Le coût des placements (coût) est fonction de leur coût moyen pondéré et exclut les commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille, lesquels sont présentés de manière distincte à l'état du résultat global. Les gains et pertes réalisés à la cession, y compris les gains ou pertes de change sur ces placements, sont calculés en fonction du coût des placements. Les gains et pertes découlant de la variation de la juste valeur des placements sont pris en compte dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle ils surviennent.

La juste valeur correspond au prix qui serait obtenu à la vente d'un actif ou payé au transfert d'un passif dans le cadre d'une opération normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La politique d'évaluation du Fonds est présentée ci-après :

i) Titres de participation, titres à revenu fixe et autres fonds de placement

La juste valeur d'un titre coté en bourse ou négocié sur le marché hors cote correspond au cours de la dernière opération sur le marché ou au cours de clôture enregistré par la bourse où la majorité des opérations sur ce titre sont réalisées, si le cours de clôture se situe dans la fourchette correspondant à l'écart entre les cours acheteur et vendeur du titre. Lorsque le cours de la dernière opération sur le marché ne se situe pas dans cette fourchette, le gestionnaire détermine quelle valeur, comprise dans l'écart entre les cours acheteur et vendeur, correspond le plus à la juste valeur.

Les titres non cotés ou non négociés en bourse, les titres pour lesquels les cours de la dernière opération ne sont pas disponibles ou les titres pour lesquels les cours du marché sont, selon le gestionnaire, inexacts, douteux ou non représentatifs de toute l'information importante disponible sont évalués à leur juste valeur estimée selon des techniques d'évaluation pertinentes et acceptées par l'industrie, notamment des modèles d'évaluation. La juste valeur estimée d'un titre déterminée au moyen de modèles d'évaluation nécessite le recours à des données et à des hypothèses fondées sur des données du marché observables, notamment la volatilité et d'autres taux ou cours applicables. Dans des circonstances limitées, la juste valeur estimée d'un titre peut être déterminée au moyen de techniques d'évaluation qui ne sont pas étayées par des données du marché observables.

La juste valeur des titres à revenu fixe tient compte de la solvabilité de leur émetteur.

ii) Emprunts hypothécaires

La juste valeur des emprunts hypothécaires est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus selon des taux du marché observables pour des prêts pour lesquels le risque de crédit et l'échéance sont similaires.

b) Biens immobiliers

Conformément à l'IAS 40, *Immeubles de placement* (IAS 40), les biens immobiliers sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les biens immobiliers sont initialement comptabilisés au coût, ce qui comprend les coûts des opérations connexes se rapportant aux acquisitions d'actifs. Les biens immobiliers se composent de biens productifs de revenus et de biens en voie d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant que biens productifs de revenus.

Après la comptabilisation initiale, les biens immobiliers sont évalués à la juste valeur, établie à partir des données de marché disponibles à la date de l'état de la situation financière. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle elles se produisent. La valeur comptable des biens immobiliers comprend les loyers à recevoir comptabilisés sur une base linéaire, les coûts de location directs initiaux et les autres coûts de location, tels que les améliorations locatives et les incitatifs à la location.

Les coûts de location directs initiaux comprennent les commissions payées aux agents de location externes et les honoraires juridiques directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location. Les coûts de location directs initiaux sont amortis et imputés aux charges d'exploitation des biens selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location visé. Les paiements aux locataires qui sont effectués dans le cadre d'améliorations des biens sont appelés améliorations locatives. Tous les autres paiements versés aux locataires correspondent aux incitatifs à la location. Tant les améliorations locatives que les incitatifs à la location sont amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location visé en tant que réduction des produits locatifs.

Les biens immobiliers en voie d'aménagement comprennent les coûts engagés dans le cadre du réaménagement et de l'agrandissement de biens immobiliers nouveaux ou existants. Les coûts des projets d'aménagement incluent le coût d'acquisition du bien, les coûts d'aménagement directs, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables aux biens en voie d'aménagement. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif à compter du début des travaux, et ce, jusqu'à la date d'achèvement concret. On considère que le bien immobilier est en phase d'achèvement concret lorsque le gestionnaire a mené à terme toutes les activités nécessaires à la préparation de l'actif admissible pour son utilisation prévue. En règle générale, cette étape a lieu lorsque les travaux sont terminés, que la composition des locataires est assurée et que les permis d'occupation et les autres permis importants ont été reçus.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

3. Principales méthodes comptables (suite)

b) Biens immobiliers (suite)

Les projets d'aménagement sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle elles se produisent.

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de fonds en dépôt auprès de banques et de placements à court terme facilement convertibles en trésorerie, soumis à un risque négligeable de changement de la valeur et utilisés par le Fonds à des fins de gestion d'engagements à court terme. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur, qui avoisine leur coût amorti en raison de leur caractère hautement liquide et de leur courte durée jusqu'à l'échéance. Les découverts bancaires sont présentés en tant que dette bancaire dans les passifs courants à l'état de la situation financière.

d) Comptabilisation des produits

Les produits locatifs comprennent les loyers reçus des locataires, les recouvrements d'impôts fonciers et de coûts d'exploitation, les produits tirés des stationnements et les produits accessoires. Le total des loyers de base aux termes de contrats de location est comptabilisé selon le mode linéaire sur la durée des contrats de location respectifs. Les améliorations locatives et les incitatifs à la location sont amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location visé en tant que réduction des produits locatifs. Les recouvrements auprès des locataires relativement aux coûts d'exploitation des biens et aux impôts fonciers sont comptabilisés en tant que produits de la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les produits d'intérêts tirés des placements portant intérêt sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les autres produits sont comptabilisés à mesure qu'ils sont gagnés.

e) Partenariats

Le Fonds n'est partie à des entreprises communes que par l'intermédiaire de partenariats qui sont précisés au tableau des placements. Le Fonds comptabilise sa participation dans des entreprises communes en fonction de sa participation dans ces actifs, passifs, produits et charges.

f) Contrats de location

Le Fonds conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses biens immobiliers et il a classé tous les contrats de location en tant que contrats de location simple. Les paiements versés et reçus aux termes d'un contrat de location simple sont comptabilisés dans le résultat net selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

g) Titres rachetables

Les titres rachetables du Fonds confèrent aux porteurs le droit de racheter leur participation dans le Fonds contre un montant de trésorerie égal à leur part proportionnelle de la valeur liquidative du Fonds, entre autres droits contractuels. Ces titres rachetables comportent diverses obligations contractuelles pour le Fonds; par conséquent, ils répondent aux critères de classement en tant que passifs financiers. Les demandes de rachat pour les séries A, B, C, J FAR, J SF et U doivent être reçues par le Fonds au moins 30 jours avant le jour d'évaluation au cours duquel les parts seront rachetées. En ce qui concerne le Fonds, les jours d'évaluation correspondent au dernier jour ouvrable de chaque mois et au quinzième jour de chaque mois (ou au premier jour ouvrable suivant le 15 si le 15 n'est pas un jour ouvrable). L'obligation du Fonds au titre de l'actif net attribuable aux porteurs de titres est évaluée à la juste valeur par le biais du résultat net, la juste valeur correspondant au montant du rachat à la date de clôture. La juste valeur de l'actif net présentée dans les états financiers correspond aux valeurs liquidatives calculées conformément aux règlements sur les valeurs mobilières aux fins de l'achat et du rachat des titres rachetables du Fonds.

h) Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille

Les commissions et autres coûts d'opérations liés au portefeuille sont des charges engagées en vue d'acquérir, de céder ou de négocier autrement des actifs ou des passifs financiers. Ils comprennent les honoraires et les commissions versés aux agents, aux bourses, aux courtiers et autres intermédiaires.

i) Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités

L'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités par titre d'une série présentée à l'état du résultat global correspond à l'augmentation (la diminution) moyenne pondérée de l'actif net attribuable aux porteurs de titres découlant des activités de la série, par titre en circulation au cours de la période.

j) Modifications comptables futures

Le Fonds a déterminé qu'il n'y a aucune incidence significative sur ses états financiers découlant d'autres IFRS publiées mais non encore entrées en vigueur.

4. Recours au jugement comptable et utilisation d'estimations

L'établissement d'états financiers conformes aux IFRS exige le recours au jugement, à des estimations et à des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs et des passifs à la date de présentation de l'information et sur la valeur comptable des produits et des charges au cours de la période de présentation de l'information. Les circonstances et les hypothèses existantes peuvent changer en raison de l'évolution des marchés ou de circonstances qui échappent au contrôle du Fonds. De tels changements sont pris en compte dans les hypothèses lorsqu'ils se produisent.

L'incertitude persistante quant à la durée et à l'incidence à long terme de la pandémie de COVID-19 et à la mise en œuvre des campagnes de vaccination, de même qu'à l'égard de l'efficacité des mesures monétaires et budgétaires prises par les gouvernements et les banques centrales, pourrait continuer d'influer sur le rendement du Fonds au cours des périodes à venir.

Les paragraphes qui suivent abordent les principaux jugements comptables et estimations ayant servi à l'établissement des états financiers.

a) Évaluation de biens immobiliers

La juste valeur des biens immobiliers correspond à une estimation du prix qui serait reçu pour la vente de l'actif lors d'une opération normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Les estimations et hypothèses importantes sous-jacentes à l'évaluation des biens immobiliers sont décrites à la note 6.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

4. Recours au jugement comptable et utilisation d'estimations (suite)

b) Coûts afférents aux biens immobiliers en voie d'aménagement inscrits à l'actif

La méthode comptable utilisée par le Fonds à l'égard des biens immobiliers en voie d'aménagement est décrite à la note 3 b). Le recours au jugement est nécessaire pour déterminer à quel moment se produit l'achèvement concret du bien immobilier en voie d'aménagement.

c) Classement des contrats de location

Le gestionnaire doit faire appel au jugement pour déterminer si certains contrats de location, en particulier les contrats de location assortis d'échéances éloignées pour lesquels le preneur à bail est l'unique locataire du bien, sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Le gestionnaire a déterminé que tous ses contrats de location sont des contrats de location simple.

d) Classement des instruments financiers

Lors du classement et de l'évaluation des instruments financiers détenus par le Fonds, le gestionnaire est tenu de poser des jugements importants afin de déterminer le mode de classement le plus approprié aux termes de l'IFRS 9. Le gestionnaire a évalué le modèle économique du Fonds, le mode de gestion de la totalité des actifs financiers et des passifs financiers ainsi que le mode d'évaluation de leur performance en tant que groupe sur la base de la juste valeur, et il a conclu que le classement à la juste valeur par le biais du résultat net, conformément à l'IFRS 9, constituait le mode le plus approprié d'évaluation et de présentation des actifs financiers et des passifs financiers du Fonds.

e) Monnaie fonctionnelle

La monnaie fonctionnelle et de présentation du Fonds est le dollar canadien, soit la devise qui représente le plus fidèlement les effets économiques des opérations sous-jacentes du Fonds ainsi que les événements et les conditions qui s'y rapportent, compte tenu de la manière dont les titres sont émis et rachetés et dont les rendements et la performance du Fonds sont évalués.

5. Frais de gestion et autres charges

a) Chaque série du Fonds engagera des charges qui pourront être affectées spécifiquement à cette série. Les charges courantes du Fonds sont affectées aux séries du Fonds au prorata.

b) Le gestionnaire offre ou prévoit la prestation de services en placement et de services-conseils moyennant des frais de gestion. Il y a lieu de se reporter à la note 1 c) pour prendre connaissance des frais annuels payés (en pourcentage de l'actif moyen) par le Fonds.

c) Le Fonds paie au gestionnaire des frais d'administration et, en échange, celui-ci prend en charge les charges d'exploitation du Fonds, à l'exception de certains coûts définis. Il y a lieu de se reporter à la note 1 c) pour prendre connaissance des frais annuels payés (en pourcentage de l'actif moyen) par le Fonds.

Les autres coûts liés au Fonds comprennent les taxes et les impôts (y compris notamment la TPS/TVH et l'impôt sur le résultat), les coûts des opérations de vente et d'achat de placements et de dérivés, les frais d'évaluation des biens, les intérêts et les coûts d'emprunt, de même que les coûts liés au Comité d'examen indépendant (« CEI »).

d) Le Fonds peut payer aux placeurs des frais de service en contrepartie de la prestation directe ou indirecte de services au Fonds. Une partie des frais de service liés aux titres de la série C fait l'objet d'une remise trimestrielle par les placeurs, comme il est indiqué dans le prospectus simplifié du Fonds. La remise est distribuée aux porteurs de titres admissibles sous forme de distributions de capital et est réinvestie dans des titres supplémentaires de la série C du Fonds ou d'un autre fonds donnant droit à des distributions détenus par le porteur de titres. Il y a lieu de se reporter à la note 1 c) pour prendre connaissance des frais annuels payés (en pourcentage de l'actif moyen) par le Fonds.

e) Le fiduciaire est responsable de la direction et de la gestion générales des affaires du Fonds. Il y a lieu de se reporter à la note 1 c) pour prendre connaissance des frais annuels payés (en pourcentage de l'actif moyen) au fiduciaire par le Fonds.

f) Des frais de conseil sont imputés par les placeurs pour des conseils sur les placements et des services administratifs offerts relativement à la série U. Les frais de conseil sont payables mensuellement par les investisseurs de la série U directement, et non par le Fonds.

g) Le Fonds perçoit la TPS/TVH sur ses produits de source commerciale et peut déduire un crédit de taxe sur intrants pour la TPS/TVH payée sur ses charges attribuables à ses activités commerciales. Sinon, la TPS/TVH payée par le Fonds à l'égard de ses charges ne peut habituellement pas être recouvrée. Dans les présents états financiers, toute référence à la TPS/TVH inclut la TVQ (taxe de vente du Québec), le cas échéant.

h) Les autres charges comprennent les frais d'évaluation, les intérêts et les coûts d'emprunt ainsi que d'autres charges diverses.

i) Le gestionnaire peut, à son gré, payer certaines charges du Fonds pour que son rendement demeure concurrentiel. Toutefois, il n'est pas garanti que cela se produira. Toute charge prise en charge par le gestionnaire au cours des périodes a été présentée dans les états du résultat global.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

6. Biens immobiliers

a) Juste valeur

	pour la période de douze mois close le 31 mars 2022	pour la période de douze mois close le 31 mars 2021
Solde à l'ouverture de la période	4 260 440	4 183 151
Entrées :		
Acquisitions	50 808	–
Dépenses d'investissement	165 693	122 415
Sorties	(258 002)	(253 471)
Reclassement dans les biens immobiliers en vente (montant net)	(15 708)	(3 700)
Gains nets (pertes nettes) réalisé(e) et non réalisé(e)s	468 188	212 045
Solde à la clôture de la période	4 671 419	4 260 440
Variation des gains (pertes) non réalisé(e)s au cours de la période attribuables aux titres détenus à la clôture de la période	569 529	186 150

Les biens immobiliers sont évalués à la juste valeur établie par le gestionnaire et corroborée par des évaluations effectuées par des évaluateurs externes indépendants agréés (évaluations). Tous les biens immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle indépendante au plus tard au jour anniversaire de leur acquisition et cette évaluation est ajustée par le gestionnaire lorsque des variations importantes de la juste valeur du bien immobilier ont eu lieu depuis la date de l'évaluation annuelle. Des évaluations peuvent être menées plus fréquemment, au gré du gestionnaire du Fonds. Ces évaluations sont préparées conformément aux exigences de l'IAS 40, de l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*, et des *International Valuation Standards*.

Le gestionnaire analyse fréquemment les valeurs comptables et les changements significatifs liés aux principales estimations et hypothèses qui sous-tendent la juste valeur. Lorsque le gestionnaire est d'avis que certains facteurs ou changements ont eu une incidence importante sur la juste valeur d'un bien immobilier établie aux termes de la dernière évaluation et que cette évaluation n'est plus représentative de la juste valeur du bien, le gestionnaire en estimera la juste valeur jusqu'à ce qu'une nouvelle évaluation soit menée. Lorsqu'il estime la juste valeur marchande, le gestionnaire applique des techniques d'évaluation et des hypothèses semblables à celles utilisées dans le cadre de la plus récente évaluation et, si possible, recueille des commentaires des évaluateurs pour confirmer tout changement aux données d'évaluation.

La juste valeur des biens immobiliers est déterminée au moyen de plusieurs techniques d'évaluation reconnues, telles qu'elles ont été appliquées par l'évaluateur indépendant, notamment l'approche par le résultat, l'approche par comparaison directe et l'approche par les coûts. L'approche choisie par l'évaluateur est propre à l'environnement et à la conjoncture spécifiques à chaque bien. La principale technique d'évaluation est l'approche par le résultat, qui comprend les méthodes de la capitalisation directe et de l'actualisation des flux de trésorerie, après pondération en fonction des caractéristiques propres à chaque bien immobilier.

Aux termes de la méthode de la capitalisation directe, le bénéfice du premier exercice est stabilisé et capitalisé à un taux approprié pour chaque immeuble de placement. Le bénéfice stabilisé pour chacun des biens est notamment déterminé en fonction des modalités des contrats de location existants ou des données externes concernant les loyers pour des biens semblables sur le marché, des dépenses prévues au budget et réelles ainsi que des taux d'occupation du marché déterminés en fonction de la conjoncture, actuelle et future, du marché. La valeur capitalisée qui résulte de l'application de cette méthode est par la suite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts de stabilisation des bénéfices et des dépenses d'investissement recouvrables et non recouvrables.

Aux termes de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, les flux de trésorerie futurs attendus sont actualisés au moyen d'un taux propre aux risques inhérents à chaque bien, et ce, sur une durée de 10 ans, compte tenu d'une valeur finale, en fonction de l'application d'un taux de capitalisation final sur les flux de trésorerie estimés de la onzième année. Les flux de trésorerie attendus pour chaque bien sont notamment fonction des produits locatifs découlant des baux actuels et futurs, des dépenses prévues et réelles, du montant net des dépenses d'investissement recouvrables et non recouvrables, ainsi que des frais d'installation des locataires.

Les principales estimations et hypothèses sous-jacentes à l'approche par le résultat comprennent notamment les produits locatifs découlant des contrats de location actuels et futurs et le taux de capitalisation directe, le taux d'actualisation des flux de trésorerie (taux d'actualisation) et le taux de capitalisation final appliqués. Les taux appliqués sont évalués à l'aide des données de marché et ajustés pour tenir compte des risques inhérents à chaque bien, selon le classement, l'emplacement, la taille et la qualité du bien.

Les évaluateurs continuent d'accompagner leurs évaluations de mises en garde, précisant qu'ils accordent moins de poids aux données probantes du marché qu'avant la pandémie de COVID-19, que leurs évaluations comportent maintes incertitudes et qu'une grande prudence s'impose.

Le gestionnaire constate des signes encourageants sur le marché, y compris l'amélioration des perceptions de loyer, la levée graduelle des décrets d'urgence et les programmes d'allègement des loyers pour les petites entreprises de même que la reprise des opérations d'achat et de vente de biens immobiliers, autant de facteurs qui constituent des données observables du marché post-COVID à l'appui des évaluations immobilières.

Le gestionnaire fait preuve d'une grande prudence dans l'examen de la juste valeur des biens immobiliers, surveillant attentivement l'activité sur le marché pour chaque région et zone géographique dans l'évaluation et la mise à jour des valeurs estimatives des biens immobiliers. Au 31 mars 2022, le gestionnaire a évalué 73 immeubles au moyen de services d'évaluation externes indépendants, ce qui représente environ 97 % de la juste valeur des biens immobiliers du Fonds. Les biens immobiliers restants dans le portefeuille sont évalués selon la juste valeur estimative du gestionnaire. Dans le cadre de son évaluation de la juste valeur estimative, le gestionnaire a estimé la probabilité d'inoccupation des biens et la probabilité de recouvrement des produits locatifs en tenant compte de la durée restante du contrat de location, et ce, au cas par cas pour chaque contrat de location et pour chaque locataire.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

6. Biens immobiliers (suite)

a) Juste valeur (suite)

Le gestionnaire continue de surveiller l'incidence de l'évolution de la conjoncture économique sur les estimations faites et les hypothèses posées aux fins de la détermination de la juste valeur des biens immobiliers détenus par le Fonds. Tout changement apporté aux principales hypothèses et aux hypothèses d'importance critique servant à l'évaluation des biens immobiliers, qu'il découle de l'évolution de la conjoncture économique au niveau régional, national ou international ou de l'évolution de la pandémie de COVID-19, pourrait entraîner une variation de la juste valeur des biens immobiliers détenus par le Fonds, et cette variation pourrait être importante.

Les évaluations sont très sensibles aux variations des taux de capitalisation directe, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux. Le Fonds a utilisé les taux suivants pour estimer la juste valeur des biens immobiliers :

	31 mars 2022			31 mars 2021		
	Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final	Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final
Industriel :						
Minimum	3,00 %	4,25 %	3,50 %	3,50 %	4,50 %	3,75 %
Maximum	6,00 %	7,00 %	6,25 %	6,25 %	7,25 %	6,50 %
Moyenne pondérée	4,29 %	5,29 %	4,80 %	4,77 %	5,85 %	5,11 %
Bureaux :						
Minimum	3,50 %	4,75 %	3,75 %	3,50 %	4,50 %	3,50 %
Maximum	7,50 %	7,75 %	7,25 %	7,38 %	7,75 %	7,00 %
Moyenne pondérée	5,17 %	6,02 %	5,15 %	5,00 %	5,94 %	5,08 %
Vente au détail :						
Minimum	4,00 %	5,25 %	4,00 %	4,00 %	5,25 %	4,00 %
Maximum	7,75 %	8,75 %	8,00 %	8,00 %	8,75 %	8,00 %
Moyenne pondérée	5,76 %	6,75 %	5,95 %	6,07 %	6,99 %	6,14 %
Résidentiel :						
Minimum	3,50 %	–	–	3,75 %	–	–
Maximum	3,75 %	–	–	3,75 %	–	–
Moyenne pondérée	3,61 %	–	–	3,75 %	–	–

Une variation du taux de capitalisation directe et du taux d'actualisation ou du taux de capitalisation final pourrait avoir une incidence importante sur la juste valeur des biens immobiliers du Fonds, laquelle sera comptabilisée dans le résultat net de la période au cours de laquelle les variations se sont produites. Lorsque les taux de capitalisation directe, les taux d'actualisation ou les taux de capitalisation finaux diminuent, la juste valeur estimée des biens immobiliers augmente, et vice versa. Si le taux de capitalisation moyen pondéré avait augmenté ou diminué de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers comptabilisée au 31 mars 2022 aurait diminué de 201 225 000 \$, ou 4,44 % du total de l'actif net (203 362 000 \$, ou 4,78 %, en 2021) et aurait augmenté de 226 168 000 \$, ou 4,99 % du total de l'actif net (226 423 000 \$, ou 5,32 %, en 2021), respectivement.

b) Conventions de gestion d'aménagement

Les biens immobiliers en voie d'aménagement et les biens productifs de revenus issus des projets d'aménagement font l'objet de conventions de gestion d'aménagement conclues avec des gestionnaires en aménagement. Aux termes de ces conventions, les gestionnaires en aménagement assument les responsabilités de la gestion du bien pour le compte du Fonds. Au 31 mars 2022, les coûts résiduels estimés cumulés d'achèvement des aménagements se chiffraient à 225 443 000 \$ (166 161 000 \$ en 2021). À l'atteinte d'un taux d'occupation de 95 % (ou, dans le cas du 12010 Jasper Avenue NW, à l'atteinte d'un taux d'occupation de 95 % ou au deuxième anniversaire du quasi-achèvement du bien, selon la première de ces occurrences, et, dans le cas de Dominion Bridgeland, à l'atteinte d'un taux d'occupation de 90 %, au premier anniversaire du quasi-achèvement du bien sous réserve de l'atteinte d'un taux d'occupation de 60 % ou au premier anniversaire du quasi-achèvement entendu que le fonds pourra reporter le paiement pour une période pouvant aller jusqu'à six mois, selon la première de ces occurrences), le Fonds pourrait être tenu de payer, au promoteur, une commission de performance additionnelle fondée en partie sur l'excédent de la valeur obtenue par application de la méthode de la capitalisation directe et des taux de capitalisation négociés sur le total des coûts d'aménagement de l'immeuble. Les commissions de performance sont constatées par régularisation dans le coût du bien et le montant à payer connexe est classé dans les autres passifs à l'état de la situation financière. Les conventions de gestion d'aménagement pourraient permettre au gestionnaire en aménagement d'acquiescer une participation dans chaque bien immobilier au moment prévu ou de recevoir un paiement en trésorerie dont le montant est déterminé en fonction de la convention. Le gestionnaire en aménagement peut acquiescer une participation de 50 % dans le bien en voie d'aménagement situé au 11319 Derry Road, et une participation de 25 % dans le bien en voie d'aménagement situé au 12010 Jasper Avenue NW.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

6. Biens immobiliers (suite)

c) Produits locatifs minimaux aux termes d'engagements

Les produits locatifs minimaux aux termes d'engagements découlant de contrats de location simple non résiliables de locataires sur leur durée résiduelle se présentent comme suit :

(\$)	31 mars 2022	31 mars 2021
Un an au plus	168 453	185 811
Entre un an et cinq ans	553 672	566 276
Plus de cinq ans	519 705	509 451
	1 241 830	1 261 538

Le tableau ci-dessus ne tient pas compte des engagements de location relatifs aux biens immobiliers en vente et aux immeubles résidentiels.

Les paiements locatifs minimaux exigibles aux termes d'engagements reflètent les baux déjà conclus au 31 mars 2022. Le gestionnaire a eu recours au jugement pour évaluer les engagements contractuels ainsi que l'effet des perturbations économiques associées à la pandémie de COVID-19 sur les estimations et il n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable les répercussions potentielles de ces facteurs sur le montant des paiements locatifs minimaux exigibles aux termes d'engagements comptabilisé au 31 mars 2022.

7. Engagement à l'égard des demandes de rachat

Les titres rachetables sont émis et rachetés en fonction de la valeur liquidative par titre du Fonds, calculée en divisant l'actif net du Fonds, lequel est établi conformément à ses documents de placement, par le nombre de titres rachetables émis.

Les demandes de rachat pour les séries A, B, C, J FAR, J SF et U doivent être reçues par le Fonds au moins 30 jours avant le jour de l'évaluation au cours duquel les titres seront rachetés.

Au 31 mars 2022, le Fonds avait reçu des demandes de rachat totalisant 17 988 000 \$ (31 439 000 \$ en 2021).

8. Impôts sur le résultat

Le Fonds est une fiducie de fonds communs de placement aux termes des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et, par conséquent, il est assujéti à l'impôt sur le résultat, y compris sur les gains en capital nets réalisés, qui ne sont ni payés ni payables à ses porteurs de titres. La fin de l'année d'imposition du Fonds est en décembre. Le Fonds peut être assujéti aux retenues à la source d'impôts étrangers. En général, le Fonds traite les retenues d'impôts à la source en tant que charges portées en réduction du bénéfice aux fins du calcul de l'impôt. Le Fonds distribuera des montants suffisants tirés de son bénéfice net aux fins du calcul de l'impôt, au besoin, afin de ne pas payer d'impôt sur le résultat, à l'exception des impôts remboursables sur les gains en capital, le cas échéant.

Les pertes en capital nettes peuvent être reportées en avant indéfiniment afin de réduire les gains en capital réalisés futurs. Les pertes autres qu'en capital peuvent servir à réduire le bénéfice imposable d'exercices futurs et elles viennent à expiration en décembre des années indiquées. Les pertes fiscales disponibles pour réduire le bénéfice futur aux fins du calcul de l'impôt à la fin de la plus récente année d'imposition se détaillent comme suit :

À la fin de la dernière année d'imposition, le Fonds avait des pertes en capital de 117 121 \$ qui peuvent être reportées prospectivement indéfiniment afin de réduire les gains en capital réalisés au cours d'exercices futurs.

Aucune perte autre qu'en capital n'était disponible pour un report prospectif aux fins de l'impôt.

9. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont constitués d'emprunts hypothécaires à terme qui portent intérêt à des taux contractuels au 31 mars 2022 allant de 2,2 % à 5,0 % (de 2,2 % à 5,0 % en 2021) et à un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,1 % (3,1 % en 2021). Les prêts hypothécaires peuvent également contenir diverses clauses portant notamment sur la cession de contrats de location, les exigences minimales en matière d'assurance, les restrictions sur la vente du bien et le consentement des prêteurs dans le cadre de contrats de location et de modifications d'envergure visant un bien. Les prêts hypothécaires sont garantis par des hypothèques enregistrées de premier rang grevant certains biens et ont une juste valeur totale de 2 028 952 000 \$ (1 890 432 000 \$ en 2021) ainsi qu'une plage de dates d'échéance allant de moins de un an à dix ans (de un an à dix ans en 2021). Des prêts hypothécaires évalués à 170 790 000 \$ (182 529 000 \$ en 2021) ont été consentis aux taux d'intérêt du marché par des sociétés affiliées au gestionnaire.

	31 mars 2022 (\$)	31 mars 2021 (\$)
Emprunts hypothécaires	943 824	917 902
Ajustement de la juste valeur	(47 076)	1 492
	896 748	919 394
Moins la partie courante	101 180	106 541
Partie non courante	795 568	812 853

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

9. Emprunts hypothécaires (suite)

À la clôture de la période, les remboursements approximatifs de capital à payer pour les cinq prochaines années étaient les suivants :

Périodes de douze mois closes les	Paiements de capital exigibles (en milliers de \$)
31 mars 2023	101 180
31 mars 2024	20 622
31 mars 2025	134 851
31 mars 2026	8 660
31 mars 2027	124 049
Par la suite	554 462
Principal impayé	943 824

10. Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille

La totalité des commissions de courtage payables par le Fonds à l'égard des opérations de portefeuille pour les périodes, ainsi que les autres coûts d'opérations, sont présentés dans les états du résultat global. Les opérations de courtage sont réparties entre les courtiers selon le meilleur résultat net pour le Fonds. Sous réserve de ce critère, des commissions peuvent être payées à des firmes de courtage qui offrent (ou paient pour) certains services, autres que l'exécution d'ordres, services pouvant comprendre la recherche, l'analyse et la production de rapports de placements ainsi que les bases de données et les logiciels concourant à ces services. La valeur des services fournis par des tiers ayant été payés par des courtiers au cours de la période close le 31 mars 2022 est de 13 \$ (231 469 \$ en 2021). Il n'est pas possible de faire une estimation raisonnable de la valeur de certains services exclusifs offerts par les courtiers.

11. Opérations de prêt et de mise en pension de titres

Le Fonds peut être autorisé à conclure des opérations de prêt de titres, de mise en pension de titres et de prise en pension de titres tel qu'il a été établi dans son prospectus simplifié. Ces opérations s'effectuent par l'échange temporaire de titres contre des biens donnés en garantie comportant l'engagement de rendre ces mêmes titres à une date ultérieure. Le revenu tiré de ces opérations se présente sous forme de frais réglés par la contrepartie et, dans certains cas, sous forme d'intérêts sur les espèces ou les titres détenus en garantie. Les produits tirés de ces opérations sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice et inscrits à l'état du résultat global. Les opérations de prêt de titres sont exécutées par The Bank of New York Mellon (mandataire d'opérations de prêt de titres). Toutes les contreparties ont une cote de solvabilité suffisante et approuvée selon les notations attribuées par des agences de notation externes, et la valeur de la trésorerie ou des titres détenus en garantie doit équivaloir à au moins 102 % de la juste valeur des titres prêtés, vendus ou achetés. La valeur des titres prêtés et des biens reçus en garantie dans le cadre d'opérations de prêt de titres à la clôture des périodes, le cas échéant, est indiquée ci-dessous. Les biens reçus en garantie se composent de titres de créance du gouvernement du Canada et d'autres pays, d'administrations municipales, de gouvernements provinciaux et d'institutions financières du Canada.

	31 mars 2022		31 mars 2021	
	(\$)		(\$)	
Valeur des titres prêtés	42 145		156 988	
Valeur des biens reçus en garantie	44 329		164 904	

	2022		2021	
	(\$)	(%)	(\$)	(%)
Produit brut du prêt de titres	72	100,0	82	100,0
Impôt retenu	–	–	(3)	(3,1)
	72	100,0	79	96,9
Paiements aux mandataires d'opérations de prêt de titres	(13)	(18,0)	(12)	(14,9)
Produits du prêt de titres	59	82,0	67	82,0

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

12. Opérations entre parties liées

Le Fonds a conclu des conventions de gestion immobilière avec la société Conseillers immobiliers GWL inc. (CIGWL), société affiliée à la Société financière IGM Inc., prévoyant la prestation de tous les services de gestion immobilière, d'exploitation, de location et d'entretien pour 12 immeubles de placement pour la période close le 31 mars 2022 (14 en 2021). CIGWL fournira ces services jusqu'à la résiliation de la convention de gestion immobilière par l'une ou l'autre des parties, sous réserve d'un préavis écrit de 30 jours à l'autre partie. En contrepartie des services de gestion immobilière, CIGWL recevra du Fonds une rémunération sous forme de frais de gestion mensuels aux taux du marché. Pour la période close le 31 mars 2022, les frais de gestion payés à CIGWL ont totalisé 2 642 000 \$ (2 662 000 \$ en 2021). Par ailleurs, le Fonds a aussi payé à CIGWL 236 000 \$ au cours de la période close le 31 mars 2022 (1 094 000 \$ en 2021) à titre de commissions de location et en contrepartie d'autres services fournis relativement aux immeubles de placement que cette société gère. Les Services Financiers Groupe Investors Inc., CIGWL et la Great-West, compagnie d'assurance-vie, sociétés affiliées à la Société financière IGM Inc., sont locataires ou sous-locataires d'immeubles détenus par le Fonds. En contrepartie, le Fonds a reçu de ces sociétés des produits locatifs de 1 618 000 \$ pour la période close le 31 mars 2022 (1 663 000 \$ en 2021).

13. Assurance et indemnisation

En vertu des ententes entre les membres du CEI du Fonds et le fiduciaire, au nom du Fonds, il est prévu que tous les membres du CEI soient indemnisés par le Fonds pour les passifs et les coûts engendrés par toute action ou poursuite intentée contre eux du fait d'être ou d'avoir été membres du CEI, à la condition qu'ils aient agi en toute honnêteté et de bonne foi dans l'intérêt du Fonds ou, dans le cas d'une action ou d'une poursuite criminelle ou administrative donnant lieu à des sanctions monétaires, qu'ils aient des motifs raisonnables de croire que leur conduite était légitime. Aucune réclamation de la sorte n'a été faite et, par conséquent, aucun montant relatif à des indemnités n'a été inscrit dans les présents états financiers.

14. Gestion du capital

La structure du capital du Fonds se compose de titres rachetables de multiples séries. Le montant net du capital reçu par le Fonds est géré conformément à l'objectif et aux stratégies de placement du Fonds, tout en prévoyant suffisamment de liquidités pour répondre aux demandes de rachat des porteurs de titres. Le Fonds n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposée de l'extérieur et n'est assujéti à aucune restriction juridique portant sur l'émission, le rachat ou la vente d'actions rachetables autre que celles énoncées dans son prospectus simplifié et tel qu'il est indiqué à la note 7. Les émissions, réinvestissements et rachats de titres au cours des périodes sont reflétés dans les états des variations de la situation financière.

15. Risques découlant des instruments financiers

Les activités de placement du Fonds l'exposent à une gamme de risques financiers. Il y a lieu de se reporter au tableau des placements pour en savoir davantage sur les placements et les biens immobiliers détenus par le Fonds à la clôture de la période.

a) Gestion du risque

Le gestionnaire cherche à atténuer les éventuelles répercussions néfastes des risques sur le rendement du Fonds par l'embauche de conseillers en valeurs professionnels et expérimentés, par la surveillance des positions du Fonds et des événements de marché, ainsi que par la diversification du portefeuille de placements en respectant les contraintes de l'objectif de placement. Pour aider à la gestion du risque, le gestionnaire utilise également des lignes directrices internes qui ciblent l'exposition à chaque type de bien et pour chaque région. Le gestionnaire maintient également une structure de gouvernance qui contrôle les activités de placement du Fonds et surveille la conformité à la stratégie de placement établie du Fonds, aux lignes directrices internes et à la réglementation sur les valeurs mobilières.

b) Risque de liquidité

Puisque les placements immobiliers ne sont pas négociés sur un marché actif, le Fonds est exposé au risque de liquidité en raison des rachats bimensuels en trésorerie de titres rachetables. Dans une moindre mesure, les passifs hypothécaires exposent aussi le Fonds au risque de liquidité. Pour gérer la liquidité, les demandes de rachat doivent être reçues par le Fonds au moins 30 jours avant la date de rachat. De plus, le Fonds conserve suffisamment de placements liquides (p. ex., des obligations, des titres de participation et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie) pour assurer une liquidité adéquate. Le Fonds peut également emprunter jusqu'à 10 % de la valeur de son actif net pour financer les rachats (exception faite des prêts hypothécaires). Comme autre source de liquidités, le Fonds peut contracter un autre endettement hypothécaire, pourvu que le total des emprunts n'excède pas 50 % de l'actif total du Fonds et que la valeur de chaque prêt hypothécaire repris ne soit pas supérieure à 75 % de la valeur du bien concerné. Le Fonds utilise un programme de gestion du risque de liquidité qui calcule, au moyen d'une méthode de liquidation sur plusieurs jours, le temps nécessaire pour convertir en trésorerie les placements qu'il détient. Cette analyse du risque de liquidité permet d'évaluer le niveau de liquidité du Fonds par rapport à des pourcentages minimum prédéterminés, établis pour différentes périodes, et fait l'objet d'un suivi trimestriel. Il y a lieu de se reporter au tableau de la note 15 c) pour une analyse des échéances des actifs et des passifs du Fonds à la clôture des périodes.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

15. Risques découlant des instruments financiers (suite)

c) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est lié aux instruments financiers portant intérêt tels que les obligations et les emprunts hypothécaires. Le Fonds est exposé au risque que la valeur des instruments financiers portant intérêt fluctue en raison des variations des taux d'intérêt du marché en vigueur. En général, la valeur de ces titres augmente lorsque les taux d'intérêt diminuent, et vice versa. La trésorerie et les équivalents de trésorerie étant, de par leur nature, à court terme, ils n'exposent généralement pas de façon notable le Fonds au risque de taux d'intérêt. Les tableaux ci-dessous présentent l'exposition du Fonds au risque de liquidité et au risque de taux d'intérêt selon la durée résiduelle jusqu'à échéance.

(\$)	Instruments financiers sensibles aux taux d'intérêt	Montant payable à vue	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	Plus de 3 ans	Échéance indéterminée	Total
31 mars 2022							
Placements immobiliers		–	15 708	–	–	4 671 419	4 687 127
Obligations	√	–	–	173 191	527 398	–	700 589
Titres de participation		–	–	–	–	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie		93 918	–	–	–	–	93 918
Autres actifs nets		–	32 937	–	–	–	32 937
		93 918	48 645	173 191	527 398	4 671 419	5 514 571
Emprunts hypothécaires	√	–	101 180	155 473	687 171	(47 076)	896 748
Autres passifs		1 486	83 457	–	–	–	84 943
		1 486	184 637	155 473	687 171	(47 076)	981 691
Actif net		92 432	(135 992)	17 718	(159 773)	4 718 495	4 532 880

(\$)	Instruments financiers sensibles aux taux d'intérêt	Montant payable à vue	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	Plus de 3 ans	Échéance indéterminée	Total
31 mars 2021							
Placements immobiliers		–	–	–	–	4 264 140	4 264 140
Obligations	√	–	–	185 159	612 231	–	797 390
Titres de participation		–	–	–	–	2 881	2 881
Trésorerie et équivalents de trésorerie		148 333	–	–	–	–	148 333
Autres actifs nets		–	29 417	–	–	–	29 417
		148 333	29 417	185 159	612 231	4 267 021	5 242 161
Emprunts hypothécaires	√	–	106 541	68 751	742 610	1 492	919 394
Autres passifs		2 017	62 819	–	–	–	64 836
		2 017	169 360	68 751	742 610	1 492	984 230
Actif net		146 316	(139 943)	116 408	(130 379)	4 265 529	4 257 931

Au 31 mars 2022, si les taux d'intérêt en vigueur avaient augmenté de 1 %, en présumant une courbe de rendement parallèle, toutes les autres variables restant constantes, la valeur de l'actif net aurait augmenté d'environ 16 695 000 \$, ou 0,4 % du total de l'actif net (hausse de 13 002 000 \$, ou 0,3 %, en 2021). De façon similaire, si les taux d'intérêt en vigueur avaient diminué de 1 %, en présumant une courbe de rendement parallèle, toutes les autres variables restant constantes, la valeur de l'actif net aurait diminué d'environ 20 802 000 \$, ou 0,5 % du total de l'actif net (baisse de 16 369 000 \$, ou 0,4 %, en 2021). La sensibilité du Fonds aux variations des taux d'intérêt a été estimée selon la durée moyenne pondérée du portefeuille obligataire et un modèle d'évaluation qui estime l'incidence sur la juste valeur des emprunts hypothécaires en fonction des variations des taux d'intérêt en vigueur conformément à la politique d'évaluation des emprunts hypothécaires. En pratique, les résultats réels de négociation peuvent différer et l'écart pourrait être significatif.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

15. Risques découlant des instruments financiers (suite)

d) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une contrepartie à un instrument financier n'assume pas une obligation ou un engagement pris envers le Fonds.

Toutes les opérations sur titres cotés sont réglées ou payées sur livraison par des tiers qui sont des courtiers autorisés. Le risque de défaut est jugé minimal, étant donné que la livraison des placements vendus par le Fonds ne se fait qu'après la réception du paiement par le courtier. Le Fonds effectue le paiement à l'achat uniquement une fois que les placements ont été reçus par le courtier.

La valeur comptable des instruments financiers représente l'exposition maximale au risque de crédit. La valeur comptable des autres actifs correspond également à l'exposition maximale au risque de crédit, puisqu'ils seront réglés à court terme.

L'exposition du Fonds au risque de crédit est principalement attribuable aux titres à revenu fixe, tels que les obligations. La juste valeur des titres à revenu fixe tient compte de la solvabilité de leur émetteur. L'exposition maximale au risque liée à un même émetteur en date du 31 mars 2022 représentait 13,7 % (Fiducie du Canada pour l'habitation) de l'actif net du Fonds (14,4 % (Fiducie du Canada pour l'habitation) en 2021). Le tableau ci-dessous présente un sommaire des titres à revenu fixe selon leur cote de solvabilité :

Cote des obligations*	31 mars 2022	31 mars 2021
	% de l'actif net	% de l'actif net
AAA	13,7	16,4
A	1,8	2,3
Total	15,5	18,7

16. Évaluation de la juste valeur

Pour estimer la juste valeur, le gestionnaire emploie des techniques d'évaluation qui reposent, dans la mesure du possible, sur des données observables. Le Fonds classe la juste valeur de ses actifs et de ses passifs en niveaux, lesquels se différencient en fonction de la nature des données, observables ou non, et de la portée de l'estimation requise.

Niveau 1 – Prix cotés non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Niveau 2 – Données, autres que des prix cotés, qui sont directement ou indirectement observables pour l'actif ou le passif. Les évaluations de niveau 2 comprennent, par exemple, des prix cotés pour des titres semblables, des prix cotés sur des marchés inactifs et provenant de courtiers en valeurs mobilières reconnus, ainsi que l'application à des prix cotés ailleurs qu'en Amérique du Nord de facteurs obtenus à partir de données observables dans le but d'estimer l'incidence que peuvent avoir les différentes heures de clôture des marchés. Les justes valeurs estimées pour ces titres pourraient être différentes des valeurs qui auraient été utilisées si un marché pour le placement avait existé.

Niveau 3 – Données non observables du marché. Diverses techniques d'évaluation sont utilisées, selon chaque situation. Il y a lieu de se reporter à la note 6 pour obtenir une description des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur des biens immobiliers. En règle générale, les principales données et hypothèses utilisées se rapportent spécifiquement à un placement et peuvent comprendre les taux d'actualisation et les taux de capitalisation estimés, ainsi que les flux de trésorerie futurs. Des changements aux principales données et hypothèses pourraient influencer sur la juste valeur présentée de ces placements détenus par le Fonds. Les justes valeurs estimées pour ces placements pourraient être très différentes des valeurs qui auraient été utilisées si un marché pour le placement avait existé.

Le Fonds comptabilise les transferts entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur à la date de l'événement ou du changement de circonstances donnant lieu au transfert.

	31 mars 2022				31 mars 2021			
	Niveau 1 (\$)	Niveau 2 (\$)	Niveau 3 (\$)	Total (\$)	Niveau 1 (\$)	Niveau 2 (\$)	Niveau 3 (\$)	Total (\$)
Obligations	–	700 589	–	700 589	–	797 390	–	797 390
Biens immobiliers	–	–	4 671 419	4 671 419	–	–	–	–
Biens immobiliers en vente	–	–	15 708	15 708	–	–	–	–
Titres de participation	–	–	–	–	–	–	2 881	2 881
Placements à court terme	–	3 616	–	3 616	–	89 343	–	89 343
Emprunts hypothécaires	–	(896 748)	–	(896 748)	–	(919 394)	–	(919 394)
Total	–	(192 543)	4 687 127	4 494 584	–	(32 661)	4 267 021	4 234 360

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

(Auparavant Fonds de biens immobiliers Investors)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2022

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

16. Évaluation de la juste valeur (suite)

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement entre les soldes d'ouverture et de fermeture des placements évalués à la juste valeur au moyen de données non observables (niveau 3). Les transferts depuis le niveau 3 ou vers celui-ci sont évalués à la date du changement de circonstances à l'origine de ces transferts. Le gestionnaire a évalué l'incidence qu'aurait le remplacement des données servant aux évaluations de niveau 3 par des options raisonnablement possibles, et il a conclu que cela n'aurait pas d'incidence notable sur l'actif net attribuable aux porteurs de titres du Fonds.

	31 mars 2022	31 mars 2021
	Titres de participation	Titres de participation
Solde à l'ouverture de la période	2 881	–
Achats	–	–
Ventes	(3 047)	–
Transferts entrants	–	3 023
Transferts sortants	–	–
Gains (pertes) au cours de la période :		
Réalisé(e)s	1 105	–
Non réalisé(e)s	(939)	(142)
Solde à la clôture de la période	–	2 881
Variation des gains (pertes) non réalisé(e)s au cours de la période attribuables aux titres détenus à la clôture de la période	–	(142)

17. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants de la période précédente ont été reclassés pour que leur présentation soit conforme à la présentation adoptée pour la période considérée.

18. Autres informations

Il est possible d'obtenir, sans frais et sur demande, des exemplaires du prospectus simplifié en vigueur du Fonds, de sa notice annuelle et de son rapport de la direction sur le rendement du fonds en écrivant aux Services Financiers Groupe Investors Inc., 2001, boulevard Robert-Bourassa, bureau 2000, Montréal (Québec) H3A 2A6 [ou, si vous habitez à l'extérieur du Québec, au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5] ou en composant le numéro sans frais 1-800-661-4578 (au Québec) ou 1-888-746-6344 (ailleurs au Canada). Vous les trouverez aussi sur le site Web de IG Gestion de patrimoine à l'adresse www.ig.ca/fr et sur le site de SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Il est également possible d'obtenir sur demande des exemplaires des états financiers de tous les Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Ceux-ci se trouvent aussi sur le site Web d'IG Gestion de patrimoine à l'adresse www.ig.ca/fr et sur le site de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.