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 IFRS de comptabilité.

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.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.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

Signé « Florence S. Narine »

Florence S. Narine
Présidente
Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée

Signé « Terry Rountes »

Terry Rountes
Chef des finances, Fonds
Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée

Le 5 juin 2025

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux 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 au 31 mars 2025 et au 31 mars 2024;
- les états du résultat global pour les périodes closes à ces dates, comme il est indiqué à la note 1;
- les états de l'évolution de la situation financière pour les périodes closes à ces dates, comme il est indiqué à la note 1;
- 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 annexes, y compris le résumé des méthodes comptables significatives;
  (ci-après, 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 au 31 mars 2025 et au 31 mars 2024, 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 IFRS de comptabilité.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues 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* » de notre rapport de l'auditeur.

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.

© Groupe Investors Inc. 2025

MC Les marques de commerce, y compris celle d'IG Gestion de patrimoine, sont la propriété de la Société financière IGM Inc. et sont utilisées sous licence par ses filiales.

GESTION DE PATRIMOINE

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT (suite)

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

– des informations contenues dans le rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons 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, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes à 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 anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

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 normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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 d'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'anomalies 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 normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies 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 influer 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 normes d'audit généralement reconnues 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 anomalies 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 anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie 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;
- 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 de l'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 de l'auditeur 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 de l'auditeur. Des événements ou situations 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.

KPMG s.r.l. / s.e.n.c.r.l.

Comptables professionnels agréés
Winnipeg, Canada
Le 5 juin 2025

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AUDITÉS | 31 mars 2025

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

	2025 $	2024 $
ACTIF		
Actifs courants		
Placements à la juste valeur	772 455	700 391
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58 964	118 158
Intérêts courus à recevoir	5 032	5 219
Sommes à recevoir pour placements vendus	9	13
Sommes à recevoir pour titres émis	–	–
Autres éléments d'actif	40 956	31 444
	877 416	855 225
Actifs non courants :		
Biens immobiliers	4 037 816	3 984 244
Total de l'actif	**4 915 232**	**4 839 469**
PASSIF		
Passifs courants		
Sommes à payer pour placements achetés	–	–
Sommes à payer pour titres rachetés	–	–
Distributions à verser	1 206	–
Sommes à payer au gestionnaire	1 509	11 550
Emprunts hypothécaires	43 862	171 605
Autres passifs	60 274	40 773
	106 851	223 928
Passifs non courants :		
Emprunts hypothécaires	1 168 183	922 731
Dette bancaire garantie	–	–
	1 168 183	922 731
Total du passif	**1 275 034**	**1 146 659**
Actif net attribuable aux porteurs de titres	**3 640 198**	**3 692 810**

ÉTATS DU RÉSULTAT GLOBAL

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

	2025 $	2024 $
Revenus		
Produits nets tirés des biens immobiliers		
Produits locatifs	286 140	290 287
Charges d'exploitation des biens	(125 520)	(125 071)
Frais de gestion des biens	(8 145)	(8 422)
Intérêts hypothécaires	(50 174)	(42 337)
	102 301	114 457
Profits (pertes) sur les placements et les biens immobiliers		
Revenus d'intérêts aux fins de distribution	24 570	25 540
Autres variations de la juste valeur des placements et autres actifs nets		
Profit (perte) net(te) réalisé(e)	(19 052)	(20 335)
Profit (perte) net(te) latent(e)	(81 633)	(270 245)
Profits (pertes) sur les placements et les biens immobiliers	26 186	(150 583)
Revenu tiré du prêt de titres	47	21
Autre	1	49
Total des revenus (pertes)	**26 234**	**(150 513)**
Charges (note 6)		
Frais de gestion	10 559	14 204
Rabais sur les frais de gestion	(11)	(20)
Frais de service	869	1 232
Rabais sur les frais de service	(289)	(426)
Frais d'administration	1 400	1 850
Honoraires du fiduciaire	444	587
Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille	2	3
Frais du comité d'examen indépendant	8	9
Autre	441	333
Charges avant les montants absorbés par le gestionnaire	**13 423**	**17 772**
Charges absorbées par le gestionnaire	–	–
Charges nettes	**13 423**	**17 772**
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres liée aux activités d'exploitation, avant impôt	**12 811**	**(168 285)**
Charge (économie) d'impôt étranger retenu à la source	(13)	(72)
Charge d'impôt étranger sur le résultat (recouvrée)	–	–
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres liée aux activités d'exploitation	**12 824**	**(168 213)**

	Actif net attribuable aux porteurs de titres (note 3)			
	par titre		par série	
	2025	2024	2025	2024
Série A	–	5,78	–	129 011
Série B	9,93	10,22	108 716	15 585
Série C	5,24	5,42	55 852	72 640
Série DB	9,28	9,54	21 838	21 681
Série F	10,04	10,33	578 053	709 714
Série J FAR	–	10,51	–	56 628
Série J SF	9,91	10,20	47 831	5 731
Série P	12,22	12,58	2 827 908	2 681 820
			3 640 198	**3 692 810**

	Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres liée aux activités d'exploitation (note 3)			
	par titre		par série	
	2025	2024	2025	2024
Série A	(0,03)	(0,39)	(223)	(9 979)
Série B	(0,18)	(0,69)	(1 984)	(1 319)
Série C	(0,08)	(0,35)	(940)	(5 450)
Série DB	0,07	0,25	157	280
Série F	(0,04)	(0,55)	(2 290)	(41 427)
Série J FAR	(0,02)	(0,68)	(76)	(4 303)
Série J SF	(0,15)	(0,69)	(736)	(482)
Série P	0,09	(0,51)	18 916	(105 533)
			12 824	**(168 213)**

Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers.

ÉTATS DE L'ÉVOLUTION 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 DB	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE TITRES										
À l'ouverture	**3 692 810**	**4 145 111**	**129 011**	**192 222**	**15 585**	**25 367**	**72 640**	**108 162**	**21 681**	–
Augmentation (diminution) de l'actif net liée aux activités d'exploitation	12 824	(168 213)	(223)	(9 979)	(1 984)	(1 319)	(940)	(5 450)	157	280
Distributions versées aux porteurs de titres :										
Revenu de placement	(116 898)	(105 458)	(66)	(962)	(1 200)	(126)	(821)	(807)	(779)	(114)
Gains en capital	–	(90 002)	–	(3 449)	–	(448)	–	(1 959)	–	–
Remboursement de capital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Rabais sur les frais de gestion	(11)	(20)	–	–	–	–	(1)	(1)	–	–
Rabais sur les frais de service	(289)	(426)	–	–	–	–	(289)	(426)	–	–
Total des distributions versées aux porteurs de titres	(117 198)	(195 906)	(66)	(4 411)	(1 200)	(574)	(1 111)	(3 193)	(779)	(114)
Opérations sur les titres :										
Produit de l'émission de titres	447 510	267 908	7	131	124 196	1 425	69 463	142	–	21 401
Réinvestissement des distributions	110 532	190 747	65	4 467	1 108	578	914	3 013	779	114
Paiements au rachat de titres	(506 280)	(546 837)	(128 794)	(53 419)	(28 989)	(9 892)	(85 114)	(30 034)	–	–
Total des opérations sur les titres	51 762	(88 182)	(128 722)	(48 821)	96 315	(7 889)	(14 737)	(26 879)	779	21 515
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres	**(52 612)**	**(452 301)**	**(129 011)**	**(63 211)**	**93 131**	**(9 782)**	**(16 788)**	**(35 522)**	**157**	**21 681**
À la clôture	**3 640 198**	**3 692 810**	–	**129 011**	**108 716**	**15 585**	**55 852**	**72 640**	**21 838**	**21 681**
Augmentation (diminution) des titres du Fonds (en milliers) (note 7) :			**Titres**		**Titres**		**Titres**		**Titres**	
Titres en circulation, à l'ouverture			**22 328**	**30 257**	**1 525**	**2 257**	**13 402**	**18 066**	**2 272**	–
Émis			1	21	12 185	132	12 860	25	–	2 260
Réinvestissement des distributions			11	767	110	56	181	546	82	12
Rachetés			(22 340)	(8 717)	(2 873)	(920)	(15 784)	(5 235)	–	–
Titres en circulation, à la clôture			–	**22 328**	**10 947**	**1 525**	**10 659**	**13 402**	**2 354**	**2 272**

	Série F		Série J FAR		Série J SF		Série P	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE TITRES								
À l'ouverture	**709 714**	**890 794**	**56 628**	**84 308**	**5 731**	**8 485**	**2 681 820**	**2 835 773**
Augmentation (diminution) de l'actif net liée aux activités d'exploitation	(2 290)	(41 427)	(76)	(4 303)	(736)	(482)	18 916	(105 533)
Distributions versées aux porteurs de titres :								
Revenu de placement	(15 580)	(16 711)	(42)	(637)	(676)	(66)	(97 734)	(86 035)
Gains en capital	–	(18 760)	–	(1 551)	–	(173)	–	(63 662)
Remboursement de capital	–	–	–	–	–	–	–	–
Rabais sur les frais de gestion	–	–	(4)	(19)	(6)	–	–	–
Rabais sur les frais de service	–	–	–	–	–	–	–	–
Total des distributions versées aux porteurs de titres	(15 580)	(35 471)	(46)	(2 207)	(682)	(239)	(97 734)	(149 697)
Opérations sur les titres :								
Produit de l'émission de titres	31 987	65 181	506	4 333	58 158	1 286	163 193	174 009
Réinvestissement des distributions	9 280	30 398	42	2 240	610	240	97 734	149 697
Paiements au rachat de titres	(155 058)	(199 761)	(57 054)	(27 743)	(15 250)	(3 559)	(36 021)	(222 429)
Total des opérations sur les titres	(113 791)	(104 182)	(56 506)	(21 170)	43 518	(2 033)	224 906	101 277
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres	**(131 661)**	**(181 080)**	**(56 628)**	**(27 680)**	**42 100**	**(2 754)**	**146 088**	**(153 953)**
À la clôture	**578 053**	**709 714**	–	**56 628**	**47 831**	**5 731**	**2 827 908**	**2 681 820**
Augmentation (diminution) des titres du Fonds (en milliers) (note 7) :	**Titres**		**Titres**		**Titres**		**Titres**	
Titres en circulation, à l'ouverture	**68 717**	**78 419**	**5 389**	**7 294**	**562**	**756**	**213 251**	**205 097**
Émis	3 131	5 911	48	384	5 715	117	13 131	12 902
Réinvestissement des distributions	909	2 892	4	210	61	24	7 872	11 585
Rachetés	(15 160)	(18 505)	(5 441)	(2 499)	(1 514)	(335)	(2 911)	(16 333)
Titres en circulation, à la clôture	**57 597**	**68 717**	–	**5 389**	**4 824**	**562**	**231 343**	**213 251**

Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers.

TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de $)

	2025 $	2024 $
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) nette de l'actif net attribuable aux porteurs de titres liée aux activités d'exploitation	12 824	(168 213)
Ajustements pour :		
Perte (profit) net(te) réalisé(e)	19 052	20 335
Variation de la perte (du profit) net(te) latent(e) sur les placements	81 633	270 245
Amortissement des commissions de location, des incitatifs à la location et des loyers comptabilisés sur une base linéaire	13 098	12 130
Produit de la vente de placements et de biens immobiliers	190 586	377 379
Acquisitions et entrées de placements et de biens immobiliers	(372 551)	(351 990)
(Augmentation) diminution des sommes à recevoir et autres actifs	(9 325)	(5 075)
Augmentation (diminution) des sommes à payer et autres passifs	9 460	8 941
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**(55 223)**	**163 752**
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Remboursement des emprunts hypothécaires	(54 934)	(46 182)
Produit des emprunts hypothécaires	115 193	146 703
Produit de l'émission de titres	124 961	219 486
Paiements au rachat de titres	(183 731)	(498 415)
Distributions versées, déduction faite des réinvestissements	(5 460)	(6 833)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	**(3 971)**	**(185 241)**
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	**(59 194)**	**(21 489)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à l'ouverture	118 158	139 647
Incidence des fluctuations des taux de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la clôture	**58 964**	**118 158**
Trésorerie	49 412	66 347
Équivalents de trésorerie	9 552	51 811
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la clôture	**58 964**	**118 158**
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation :		
Dividendes reçus	–	–
Impôts étrangers recouvrés	(13)	(72)
Intérêts reçus	24 757	23 713
Intérêts versés	49 895	41 431

Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers.

TABLEAU DES PLACEMENTS

Au 31 mars 2025

Nom du placement	Pays	Secteur	Valeur nominale/ N^bre d'actions/ de parts	Coût moyen (en milliers de $)	Juste valeur (en milliers de $)
BIENS IMMOBILIERS					
(se reporter au tableau 2)				**3 404 770**	**3 992 833**
AUTRES BIENS IMMOBILIERS					
(se reporter au tableau 2)				42 767	44 983
TOTAL DES PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS				**3 447 537**	**4 037 816**
OBLIGATIONS					
Fiducie du Canada pour l'habitation 1,95 % 15-12-2025	Canada	Gouvernement fédéral	44 640 000	47 542	44 452
Fiducie du Canada pour l'habitation 2,25 % 15-12-2025	Canada	Gouvernement fédéral	289 455 000	285 419	288 836
Fiducie du Canada pour l'habitation, taux variable 15-03-2026	Canada	Gouvernement fédéral	77 430 000	77 701	77 461
Fiducie du Canada pour l'habitation 1,25 % 15-06-2026	Canada	Gouvernement fédéral	16 250 000	16 298	16 011
Fiducie du Canada pour l'habitation 4,25 % 15-12-2028 144A	Canada	Gouvernement fédéral	80 000 000	79 911	84 533
Fiducie du Canada pour l'habitation 2,90 % 15-12-2029 144A	Canada	Gouvernement fédéral	50 000 000	49 573	50 339
Fiducie du Canada pour l'habitation 2,85 % 15-06-2030 144A	Canada	Gouvernement fédéral	70 000 000	69 850	70 142
Province de l'Ontario 2,60 % 02-06-2025	Canada	Gouvernements provinciaux	138 690 000	140 986	138 674
Province de l'Ontario 1,55 % 01-11-2029	Canada	Gouvernements provinciaux	2 122 000	2 117	2 007
Total des obligations				**769 397**	**772 455**
COMMISSIONS ET AUTRES COÛTS D'OPÉRATIONS DE PORTEFEUILLE				–	–
TOTAL DES PLACEMENTS NON DÉRIVÉS				**769 397**	**772 455**
Actif net (se reporter à la composition de l'actif) :					
Total des placements					772 455
Trésorerie et équivalents de trésorerie					58 964
Autres éléments d'actif moins le passif					(1 229 037)
Actif net attribuable aux porteurs de titres					**3 640 198**

TABLEAU 1 – APERÇU DU PORTEFEUILLE

31 MARS 2025

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Biens immobiliers	110,9
Obligations	21,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,6
Autres éléments d'actif (de passif) net	(0,4)
Emprunts hypothécaires	(33,3)

BIEN IMMOBILIER PAR TYPE DE BIENS	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Produits industriels	55,7
Bureaux	27,6
Vente au détail	14,8
Résidentiel – À unités multiples	11,6
Biens en voie d'aménagement	1,2

PAR PROVINCE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Ontario	49,1
Alberta	26,3
Colombie-Britannique	16,8
Québec	12,7
Manitoba	6,0

31 MARS 2024

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Biens immobiliers	107,9
Obligations	19,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3,2
Autres éléments d'actif (de passif) net	(0,5)
Emprunts hypothécaires	(29,6)

BIEN IMMOBILIER PAR TYPE DE BIENS	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Produits industriels	50,5
Bureaux	28,8
Vente au détail	14,2
Résidentiel – À unités multiples	11,0
Biens en voie d'aménagement	3,4

PAR PROVINCE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Ontario	49,0
Alberta	24,3
Colombie-Britannique	16,5
Québec	12,6
Manitoba	5,5

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS

Au 31 mars 2025

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût à l'acquisition (en milliers de $)	Coût au 31 mars 2025 (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 2025 (en milliers de $)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU									
Tuxedo Park Shopping Centre 2025 Corydon Avenue Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	30 juin 1987	14 176	27 245	30 juin 2024 BW Ferguson	128 104	99,5 %	–	2 531
Marketplace at Callingwood 6655-178th Street NW Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	30 septembre 1997	25 000	40 345	30 septembre 2024 CBRE	221 274	94,7 %	54 268	2 359
Westwood Plateau Village 1410 Parkway Boulevard Coquitlam (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	15 mai 1998	6 521	12 093	15 mai 2024 Colliers International	52 552	100,0 %	–	1 410
Fleetwood Park Village 15910-15980 Fraser Highway Surrey (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	20 mai 1999	17 019	21 616	20 mai 2024 Colliers International	86 578	100,0 %	–	2 208
Riverbend Shopping Centre 8338 18th Street SE & 30, 32, 36, 38 & 40 Riverglen Drive SE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	1er août 1999	21 309	25 592	1er août 2024 Avison Young	117 415	100,0 %	–	3 419
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	18 688	18 octobre 2024 Ryan	130 016	86,3 %	25 000	579
Scottsdale Centre 7017-7155 120th Street Delta (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	6 janvier 2005	41 870	47 070	6 janvier 2025 JLL	267 738	98,9 %	–	3 304
Yonge Norton Centre 5255 Yonge Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (50 %)	1er novembre 2006	57 971	37 311	31 octobre 2024 Groupe Altus	261 677	78,3 %	17 433	(238)
400 Industrial Centre 2233, 2239, 2243 Sheppard Ave. West Toronto (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	1er octobre 2007	31 596	160 357	15 septembre 2024 Cushman & Wakefield	1 132 233	100,0 %	–	11 517
700 Clayson Road Toronto (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	1er octobre 2007	50 030	53 120	15 septembre 2024 Cushman & Wakefield	458 512	100,0 %	42 000	2 346
104 Walker Drive Brampton (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	1er mai 2008	19 418	24 534	1er mai 2024 CBRE	248 769	100,0 %	–	2 124
80 Walker Drive Brampton (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	1er mai 2008	6 658	7 968	1er mai 2024 CBRE	80 746	100,0 %	–	1 578
1 Toronto Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	25 novembre 2008	125 641	148 522	25 novembre 2024 Groupe Altus	341 956	64,5 %	117 700	3 498
140 Quarry Park Blvd. SE Calgary (Alberta)	Locataire unique Bureaux (100 %)	31 mars 2010	36 316	41 660	31 mars 2025 Avison Young	101 733	95,3 %	–	927

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

Au 31 mars 2025

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût à l'acquisition (en milliers de $)	Coût au 31 mars 2025 (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 2025 (en milliers de $)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
Northwest Business Park – Site 1 14835-14903 137th Avenue NW 15505 137th Avenue NW 14904-15222 135th Avenue NW 13340-13503 149th Street NW Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	26 octobre 2011	106 856	109 889	26 octobre 2024 Newmark Valuation & Advisory	685 011	100,0 %	66 676	2 173
Great Plains IV Industrial Park 7720-7880 57th Street SE 7785 62nd Street SE 5820-6020 76th Avenue SE 5800 79th Avenue SE 5805 76th Avenue SE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	30 novembre 2011	116 806	122 040	30 novembre 2024 Newmark Valuation & Advisory	1 080 279	100,0 %	93 000	2 352
1090 Homer Street Vancouver (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	26 janvier 2012	39 226	41 646	26 janvier 2025 Groupe Altus	64 198	75,8 %	29 107	609
330 St. Mary Avenue Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	19 juillet 2012	26 421	44 290	19 juillet 2024 Groupe Altus	146 896	95,4 %	–	2 123
175 Hargrave Street Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	19 juillet 2012	13 280	16 590	19 juillet 2024 Groupe Altus	72 381	88,3 %	–	801
Northwest Business Park – Site 5 13425, 13435, 13455 149th Street NW Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Industriel (100 %)	11 décembre 2012	29 346	31 550	11 décembre 2024 Newmark Valuation & Advisory	169 400	100,0 %	–	2 265
Northwest Business Park – Site 7 13420 149th Street NW Edmonton (Alberta)	Locataires multiples Industriel (100 %)	11 décembre 2012	13 503	48 034	11 décembre 2024 Newmark Valuation & Advisory	395 450	100,0 %	33 485	1 234
7861-7878 82nd Street & 7848 Hoskins Street Delta (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	22 juillet 2013	44 046	45 610	22 juillet 2024 Groupe Altus	276 146	100,0 %	–	2 516
607 8th Avenue SW Calgary (Alberta)	Locataires multiples Bureaux/Vente au détail (100 %)	17 octobre 2013	141 657	166 346	17 octobre 2024 Groupe Altus	242 250	97,5 %	–	5 096
6732 8th Street NE Calgary (Alberta)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	4 novembre 2013	26 673	30 303	4 novembre 2024 Groupe Altus	119 993	100,0 %	–	1 289
8131, 8183 Wiggins Street Burnaby (Colombie-Britannique)	Locataires multiples Industriel/Bureaux (100 %)	11 février 2014	49 470	50 539	11 février 2025 Avison Young	236 183	100,0 %	44 769	1 646
240 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Bureaux/Vente au détail (100 %)	31 mars 2014	43 584	50 913	31 mars 2025 CBRE	173 924	66,9 %	–	405
5000 Yonge Street Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (50 %)	29 octobre 2014	128 248	142 208	31 octobre 2024 Groupe Altus	544 357	83,3 %	–	4 230
Agincourt Mall 3850 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	Locataires multiples Vente au détail (45 %)	14 janvier 2015	45 190	53 094	14 janvier 2025 JLL	289 921	88,9 %	30 574	(713)

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

Au 31 mars 2025

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût à l'acquisition (en milliers de $)	Coût au 31 mars 2025 (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 2025 (en milliers de $)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
11400, 11368 & 11416 Steeles Avenue Halton Hills (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	27 mai 2015	16 229	92 903	27 mai 2024 CBRE	639 839	100,0 %	62 000	6 508
Bridgwater Town Centre 350-400 North Town Road Winnipeg (Manitoba)	Locataires multiples Vente au détail (100 %)	15 juin 2015	52 002	53 315	15 juin 2024 BW Ferguson	116 821	97,5 %	–	3 336
8300, 8400 Parkhill Drive Milton (Ontario)	Locataires multiples Industriel (100 %)	28 avril 2016	7 772	35 854	28 avril 2024 CBRE	251 974	100,0 %	35 000	857
6849 72nd Street Delta (Colombie-Britannique)	Locataire unique Industriel (100 %)	2 août 2016	62 063	62 355	2 août 2024 Groupe Altus	153 081	100,0 %	32 206	1 892
Orleans Gardens Shopping Centre 1605-1615 Orleans Blvd. Ottawa (Ontario)	Locataires multiples Vente au détail (75 %)	12 septembre 2016	33 741	35 421	12 septembre 2024 Colliers International	110 388	100,0 %	19 948	945
[2] 1350 et 1360, boul. René-Lévesque O. et 1025, rue Lucien-L'Allier Montréal (Québec)	Locataires multiples Bureaux (50 %)	14 décembre 2016	207 282	227 529	31 août 2024 CBRE	930 033	90,4 %	83 450	4 156
17700, route Transcanadienne Kirkland (Québec)	Locataire unique Industriel (50 %)	21 décembre 2016	5 430	9 820	21 décembre 2024 CBRE	115 375	100,0 %	12 249	664
3000, rue Louis-A.-Amos Lachine (Québec)	Locataire unique Industriel (85 %)	21 décembre 2016	15 420	18 254	21 décembre 2024 CBRE	181 441	100,0 %	11 583	1 095
17550, route Transcanadienne Kirkland (Québec)	Locataires multiples Industriel (75 %)	21 décembre 2016	6 112	13 140	21 décembre 2024 CBRE	128 825	100,0 %	–	1 647
20975-21225, rue Daoust Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec)	Locataires multiples Industriel (50 %)	21 décembre 2016	5 094	5 386	21 décembre 2024 Groupe Altus	121 216	100,0 %	3 373	318
21040-21100, rue Daoust Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec)	Locataires multiples Industriel (50 %)	21 décembre 2016	7 583	7 996	21 décembre 2024 Groupe Altus	144 441	100,0 %	3 063	(12)
Minto Place 407 Laurier Avenue West 427 Laurier Avenue West 344 Slater Street 180 Kent Street Ottawa (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (33 %)	31 mars 2017	132 574	141 516	31 mars 2025 Colliers International	944 607	84,8 %	54 066	2 997
55 University Avenue Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (100 %)	27 mars 2018	203 129	248 914	15 juin 2024 Groupe Altus	273 249	82,5 %	120 000	1 544
Citizen on Jasper 10110 120th Steet NW Edmonton (Alberta)	Unités multiples Résidentiel (100 %)	17 septembre 2018	11 233	129 766	30 juin 2024 Cushman & Wakefield	247 452	78,9 %	–	2 284
[3] 1 Adelaide Office Complex 1 Adelaide Street East, 20 Victoria St. & 85 Yonge St. Toronto (Ontario)	Locataires multiples Bureaux (25 %)	27 février 2019	124 185	140 137	27 février 2025 Groupe Altus	662 821	54,0 %	59 375	(1 248)

TABLEAU 2 – PLACEMENTS EN BIENS IMMOBILIERS (suite)

Au 31 mars 2025

Adresse	Type de bien et % de propriété	Date d'acquisition	Coût à l'acquisition (en milliers de $)	Coût au 31 mars 2025 (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 2025 (en milliers de $)
BIENS IMMOBILIERS PRODUCTIFS DE REVENU (suite)									
Appartements Rockhill 4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges Montréal (Québec)	Unités multiples Résidentiel (50 %)	6 mai 2019	137 845	162 981	6 mai 2024 CBRE	780 526	98,0 %	62 350	3 008
Dominion Bridgeland 1018 McDougall Road NE Calgary (Alberta)	Unités multiples Résidentiel (100 %)	4 mars 2020	12 500	129 093	4 mars 2025 Avison Young	206 759	90,4 %	97 045	(127)
7095 Fifth Line Milton (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	13 août 2021	45 445	168 806	15 février 2025 CBRE	749 923	100,0 %	–	9 350
2100 Labrador Avenue 2100 Labrador Avenue Milton (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	13 août 2021	13 347	62 405	15 février 2025 CBRE	265 803	0,0 %	–	16
11319 Derry Road 11319 Derry Road Milton (Ontario)	Locataire unique Industriel (100 %)	13 août 2021	9 778	40 006	15 février 2025 CBRE	152 828	0,0 %	–	(52)
[4] Bénéfice net (perte nette) tiré(e) des biens vendus et autres charges d'exploitation indirectes liées aux biens									(465)
Biens immobiliers productifs de revenu				3 404 770		15 303 094		1 209 720	102 301
BIENS IMMOBILIERS EN VOIE D'AMÉNAGEMENT									
Atelier 300 Tuxedo Boulevard Winnipeg (Manitoba)	Terrain (100 %)	30 juin 1987	564	42 767	30 juin 2024 BW Ferguson	s.o.	s.o.	–	–
Biens immobiliers en voie d'aménagement				42 767				–	–
Total des placements en biens immobiliers				3 447 537		15 303 094		1 209 720	102 301

[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] *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 3 376 000 $.

[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 4 626 pieds carrés, contre un loyer annuel de base d'environ 136 000 $.

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

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

Au 31 mars 2025

	Valeur à l'évaluation la plus récente[1] (en milliers de $)	Juste valeur (en milliers de $)	% du total de la juste valeur
Ontario	1 764 355	1 786 935	44,2
Alberta	956 370	957 017	23,7
Colombie-Britannique	611 200	612 130	15,2
Québec	457 770	463 299	11,5
Manitoba	176 380	218 435	5,4
	3 966 075	**4 037 816**	**100,0**

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

NOTES ANNEXES

1. Organisation du Fonds, dates de clôture et généralités *(en milliers)*

a) Organisation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de fonds commun 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.

b) Périodes comptables

Les états de la situation financière sont présentés aux 31 mars 2025 et 2024. Les états du résultat global, les états de l'évolution de la situation financière et les tableaux des flux de trésorerie sont présentés pour les périodes de 12 mois closes les 31 mars 2025 et 2024. Le tableau des placements est présenté au 31 mars 2025. Advenant l'établissement 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 d'établissement. Lorsqu'une série du Fonds a été dissoute au cours de l'une ou l'autre des périodes, l'information concernant la série 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	Aucun titre émis	2,00	0,30	0,16	0,05
Série B	16 janvier 2017	2,00	0,30	0,16	0,05
Série C	2 janvier 1984	2,00	jusqu'à 0,50	0,13	0,05
Série DB	31 octobre 2023	–	–	–	–
Série F	12 juillet 2013	0,90	–	0,16	0,05
Série J FAR	Aucun titre émis	1,75	0,30	0,16	0,05
Série J SF	16 janvier 2017	1,75	0,30	0,16	0,05
Série P	28 décembre 2005	–	–	–	–

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

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.

La date d'établissement initiale de la série A est le 28 juillet 2003 et celle de la série J FAR est le 13 juillet 2012. Le 15 mai 2024, les séries A et J FAR ont été renommées séries B et J SF, respectivement.

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 du Fonds peut comprendre des placements dans du papier commercial à court terme, des obligations gouvernementales et de sociétés, des fiducies de placement immobilier (FPI) et des prêts hypothécaires.

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 le Fonds. Ce sous-conseiller 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.

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 transactions effectuées au cours des périodes ont été faites par l'entremise d'intermédiaires du marché et selon les modalités applicables sur le marché. Voir note 12.

2. Base d'établissement et mode de présentation

Les présents états financiers annuels audités (les « états financiers ») ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité. La note 3 présente un résumé des méthodes comptables significatives du Fonds en vertu des IFRS.

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 états financiers ont été établis sur la base de la continuité d'exploitation au moyen de la méthode du coût historique, sauf dans le cas des instruments financiers qui ont été évalués à la juste valeur.

La publication des présents états financiers a été approuvée par le gestionnaire le 5 juin 2025.

Les normes comptables publiées mais non encore en vigueur pour l'exercice comptable considéré sont décrites à la note 3.

NOTES ANNEXES

3. Méthodes comptables significatives

a) Instruments financiers

Le Fonds classe et évalue ses 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 (la « JVRN »). Tous les instruments financiers sont comptabilisés dans l'état de la situation financière lorsque le Fonds devient partie aux exigences contractuelles de l'instrument. Les instruments financiers sont décomptabilisés lorsque le droit de percevoir les flux de trésorerie liés aux instruments est échu ou que le Fonds a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ceux-ci. Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque l'obligation est acquittée, est annulée ou prend fin. Par conséquent, les opérations d'achat et de vente de placements sont comptabilisées à la date de l'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 profits et les 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 est définie comme le prix qui serait obtenu à la vente d'un actif ou qui serait payé au transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La politique d'évaluation du Fonds est présentée ci-après :

i) Titres de capitaux propres, titres à revenu fixe et autres fonds d'investissement

La juste valeur des titres cotés à une Bourse des valeurs mobilières ou négociés sur un marché hors cote correspond au dernier cours de marché ou au cours de clôture enregistré par la Bourse sur laquelle le titre se négocie principalement, si le cours se situe à l'intérieur d'un écart acheteur-vendeur pour le 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 l'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 transactions 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.

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 incluent les dépôts de trésorerie auprès de banques et les placements à court terme qui sont facilement convertibles en trésorerie, sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur et sont utilisés par le Fonds dans la gestion de ses engagements à court terme. La trésorerie, les équivalents de trésorerie et les placements à court terme sont présentés à leur juste valeur, qui se rapproche de leur coût amorti en raison de leur nature très liquide et de leur échéance à court terme. Les découverts bancaires sont présentés en tant que dette bancaire dans les passifs courants à l'état de la situation financière. Les placements à court terme qui ne sont pas considérés comme des équivalents de trésorerie sont présentés séparément dans le tableau des placements.

NOTES ANNEXES

3. Méthodes comptables significatives (suite)

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 revenus d'intérêts aux fins de distribution correspondent à l'intérêt nominal reçu par le Fonds et sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'engagement. Le Fonds n'amortit pas les primes versées ou les escomptes reçus à l'achat de titres à revenu fixe, à l'exception des obligations à coupon zéro, qui sont amorties selon le mode linéaire. 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 faire 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 B, C, F et J SF doivent être reçues par le Fonds au moins 30 jours avant le jour de l'évaluation au cours duquel les titres seront rachetés. 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 de portefeuille sont des charges engagées en vue d'acquérir, de céder ou de négocier autrement des actifs financiers ou des passifs financiers. Ils comprennent les honoraires et les commissions versés aux agents, aux bourses, aux courtiers et aux autres intermédiaires.

i) Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de titres liée aux activités d'exploitation

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

j) Modifications comptables futures

Le Fonds a déterminé qu'aucune incidence significative sur ses états financiers ne découle d'autres IFRS publiées mais non encore 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.

Voici les estimations et les jugements comptables les plus importants utilisés pour établir les 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 transaction 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.

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.

NOTES ANNEXES

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

d) Classement des instruments financiers

Lors du classement et de l'évaluation des instruments financiers détenus par le Fonds, le gestionnaire doit exercer des jugements importants afin de déterminer le classement le plus approprié selon 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

Le dollar canadien est la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation du Fonds, étant considéré comme la monnaie qui représente le plus fidèlement les effets économiques des opérations, événements et conditions sous-jacents du Fonds, compte tenu de la manière dont les titres sont émis et rachetés et dont le rendement 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 F. Les frais de conseil sont payables mensuellement par les investisseurs de la série F, 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.

6. Biens immobiliers

a) Juste valeur

	31 mars 2025 ($)	31 mars 2024 ($)
Solde, à l'ouverture	3 984 244	4 341 359
Entrées :		
Acquisitions	–	–
Dépenses d'investissement	131 154	121 636
Sorties	(18 732)	(196 032)
Reclassement dans les biens immobiliers en vente (montant net)	–	–
Profits nets (pertes nettes) réalisé(e) et latent(e)s	(58 850)	(282 719)
Solde, à la clôture	4 037 816	3 984 244
Variation des profits (pertes) latent(e)s au cours de la période attribuables aux titres détenus à la clôture de la période	(63 389)	(233 046)

NOTES ANNEXES

6. Biens immobiliers (suite)

a) Juste valeur (suite)

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'inoccupation 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 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 2025			31 mars 2024		
	Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final	Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final
Industriel :						
Minimum	3,75 %	4,75 %	3,75 %	3,75 %	4,75 %	3,75 %
Maximum	6,25 %	7,50 %	6,50 %	6,25 %	7,50 %	6,50 %
Moyenne pondérée	5,44 %	6,75 %	5,66 %	5,35 %	6,66 %	5,65 %
Bureaux :						
Minimum	5,25 %	6,25 %	5,25 %	4,75 %	5,75 %	5,00 %
Maximum	8,25 %	9,25 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	8,25 %
Moyenne pondérée	6,69 %	7,60 %	6,78 %	6,31 %	7,26 %	6,38 %
Vente au détail :						
Minimum	4,25 %	5,00 %	4,00 %	4,25 %	5,00 %	4,00 %
Maximum	6,60 %	7,75 %	6,75 %	6,50 %	7,50 %	6,50 %
Moyenne pondérée	5,48 %	6,51 %	5,58 %	5,58 %	6,58 %	5,68 %
Résidentiel :						
Minimum	4,25 %	–	–	4,00 %	–	–
Maximum	4,40 %	–	–	4,40 %	–	–
Moyenne pondérée	4,30 %	–	–	4,25 %	–	–

NOTES ANNEXES

6. Biens immobiliers (suite)

a) Juste valeur (suite)

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 2025 aurait diminué de 163 473 $ ou 4,49 % du total de l'actif net (160 200 $ ou 4,34 % en 2024) et aurait augmenté de 179 654 $ ou 4,94 % du total de l'actif net (176 318 $ ou 4,77 % en 2024), 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 2025, les coûts résiduels estimés cumulés d'achèvement des aménagements se chiffraient à 16 218 $ (57 182 $ en 2024). À l'atteinte d'un taux d'occupation de 95 % (ou, dans le cas du Citizen on Jasper, 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), 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'acquérir 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 acquérir une participation de 50 % dans les biens en voie d'aménagement situés au 2100 Labrador Avenue et au 11319 Derry Road ainsi qu'une participation de 25 % dans le bien en voie d'aménagement Citizen on Jasper.

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 2025 ($)	31 mars 2024 ($)
Un an au plus	163 152	163 844
Entre un an et cinq ans	510 410	527 857
Plus de cinq ans	409 996	420 380
	1 083 558	1 112 081

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

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 B, C, F et J SF 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 2025, le Fonds avait reçu des demandes de rachat totalisant 15 598 $ (24 335 $ en 2024).

8. Impôts sur le résultat

Le Fonds est une fiducie de fonds commun de placement aux termes des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et, par conséquent, il est assujetti 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 assujetti 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 nettes en capital peuvent être reportées prospectivement indéfiniment afin de réduire les gains en capital réalisés au cours d'exercices 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 88 866 $ 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.

NOTES ANNEXES

9. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont constitués d'emprunts hypothécaires à terme qui portent intérêt à des taux contractuels au 31 mars 2025 allant de 2,3 % à 5,8 % (de 2,3 % à 7,6 % en 2024) et à un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 4,1 % (4,0 % en 2024). 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 2 393 355 $ (2 290 522 $ en 2024) ainsi qu'une plage de dates d'échéance allant de moins de un an à neuf ans (de moins de un an à neuf ans en 2024). Des prêts hypothécaires évalués à 131 880 $ (124 936 $ en 2024) ont été consentis aux taux d'intérêt du marché par des sociétés affiliées au gestionnaire.

	31 mars 2025 ($)	31 mars 2024 ($)
Emprunts hypothécaires	1 209 720	1 149 510
Ajustement de la juste valeur	2 325	(55 174)
	1 212 045	1 094 336
Moins la partie courante	43 862	171 605
Partie non courante	1 168 183	922 731

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 ($)
31 mars 2026	43 862
31 mars 2027	226 156
31 mars 2028	228 147
31 mars 2029	157 032
31 mars 2030	92 670
Par la suite	461 853
Principal impayé	1 209 720

10. Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille

Tous les courtages engagés par le Fonds en lien avec les opérations de portefeuille pour les périodes, ainsi que les autres frais d'opérations, sont présentés dans les états du résultat global. Les activités de courtage sont attribuées aux courtiers en fonction du meilleur résultat net pour le Fonds. Sous réserve de ces critères, des commissions peuvent être versées à des sociétés de courtage qui offrent certains services (ou les paient), outre l'exécution des ordres, y compris la recherche, l'analyse et les rapports sur les placements, et les bases de données et les logiciels à l'appui de ces services. La valeur de ces services fournis au cours de la période close le 31 mars 2025 est de néant (néant en 2024). La valeur de certains services exclusifs fournis par des courtiers ne peut être estimée raisonnablement.

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

Le Fonds peut être autorisé à effectuer des opérations de prêt, de mise en pension et de prise en pension de titres, tel qu'il est défini dans le prospectus simplifié du Fonds. Ces opérations s'effectuent par l'échange temporaire de titres contre des biens donnés en garantie comportant l'engagement de rendre les 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 la trésorerie 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 prêts de titres sont gérées par The Bank of New York Mellon (l'agent de prêt de titres). Toutes les contreparties ont une note de crédit 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 2025	31 mars 2024
	($)	($)
Valeur des titres prêtés	97 458	8 369
Valeur des biens reçus en garantie	102 479	8 793

NOTES ANNEXES

11. Opérations de prêt et de mise en pension de titres (suite)

	31 mars 2025		31 mars 2024	
	($)	(%)	($)	(%)
Revenus de prêts de titres bruts	57	100,0	25	100,0
Impôt retenu à la source	–	–	–	–
	57	100,0	25	100,0
Paiements à l'agent de prêt de titres	(10)	(17,5)	(4)	(16,0)
Revenu tiré du prêt de titres	47	82,5	21	84,0

12. Transactions 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 9 immeubles de placement pour la période close le 31 mars 2025 (9 en 2024). 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 2025, les frais de gestion payés à CIGWL ont totalisé 2 136 $ (2 196 $ en 2024). Par ailleurs, le Fonds a aussi payé à CIGWL 482 $ au cours de la période close le 31 mars 2025 (649 $ en 2024) 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. Les produits locatifs reçus de ces sociétés s'élèvent à 1 723 $ pour la période close le 31 mars 2025 (1 589 $ en 2024).

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 légale. 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 assujetti à aucune restriction juridique portant sur l'émission, le rachat ou la revente d'actions rachetables autre que celles énoncées dans le prospectus simplifié du Fonds 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 de l'évolution 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, dont le rôle consiste à superviser les activités de placement du Fonds et à s'assurer de la conformité avec la stratégie de placement établie du Fonds, les directives internes et la réglementation des 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 capitaux propres 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 évalue la liquidité du Fonds en fonction de pourcentages de liquidité minimale prédéterminés établis pour diverses périodes et est surveillée sur une base trimestrielle. 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.

NOTES ANNEXES

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 selon les variations des taux d'intérêt du marché en vigueur. En règle générale, la valeur de ces titres augmente lorsque les taux d'intérêt baissent et diminue lorsqu'ils augmentent. La trésorerie et les équivalents de trésorerie étant, de par leur nature, à court terme, ils n'exposent généralement pas de façon importante 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	1 an à 3 ans	Plus de 3 ans	Échéance indéterminée	Total
31 mars 2025							
Placements immobiliers		–	–	–	–	4 037 816	4 037 816
Obligations	√	–	549 423	16 011	207 021	–	772 455
Trésorerie et équivalents de trésorerie		58 964	–	–	–	–	58 964
Autres actifs nets		–	14 998	–	–	–	14 998
		58 964	564 421	16 011	207 021	4 037 816	4 884 233
Emprunts hypothécaires	√	–	43 862	454 303	711 555	2 325	1 212 045
Autres passifs		2 715	29 275	–	–	–	31 990
		2 715	73 137	454 303	711 555	2 325	1 244 035
Actif net		56 249	491 284	(438 292)	(504 534)	4 035 491	3 640 198

($)	Instruments financiers sensibles aux taux d'intérêt	Montant payable à vue	Moins de 1 an	1 an à 3 ans	Plus de 3 ans	Échéance indéterminée	Total
31 mars 2024							
Placements immobiliers		–	–	–	–	3 984 244	3 984 244
Obligations	√	–	160 254	456 561	83 576	–	700 391
Trésorerie et équivalents de trésorerie		118 158	–	–	–	–	118 158
Autres actifs nets		–	36 676	–	–	–	36 676
		118 158	196 930	456 561	83 576	3 984 244	4 839 469
Emprunts hypothécaires	√	–	171 605	166 012	811 893	(55 174)	1 094 336
Autres passifs		11 550	40 773	–	–	–	52 323
		11 550	212 378	166 012	811 893	(55 174)	1 146 659
Actif net		106 608	(15 448)	290 549	(728 317)	4 039 418	3 692 810

Au 31 mars 2025, si les taux d'intérêt en vigueur avaient connu une hausse de 1 %, la courbe des taux évoluant en parallèle et toute autre variable demeurant constante, l'actif net aurait augmenté d'environ 32 087 $ ou 0,9 % du total de l'actif net (hausse de 30 196 $ ou 0,8 % en 2024). De même, si les taux d'intérêt en vigueur avaient connu une baisse de 1 %, la courbe des taux évoluant en parallèle et toute autre variable demeurant constante, l'actif net aurait diminué d'environ 34 694 $ ou 1,0 % du total de l'actif net (baisse de 32 048 $ ou 0,9 % en 2024). La sensibilité du Fonds aux variations des taux d'intérêt a été estimée selon la duration 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 important.

d) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une contrepartie à un instrument financier ne s'acquitte pas d'une obligation ou d'un engagement pris envers le Fonds.

Toutes les transactions 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 représente également l'exposition maximale au risque de crédit, puisqu'ils seront réglés à court terme.

NOTES ANNEXES

15. Risques découlant des instruments financiers (suite)

d) Risque de crédit (suite)

Pour ce Fonds, la plus forte concentration du risque de crédit se trouve dans les titres à revenu fixe, tels que les obligations. La juste valeur des titres à revenu fixe tient compte de la solvabilité de l'émetteur. L'exposition maximale à tout émetteur de titres de créance au 31 mars 2025 était de 17,4 % (Fiducie du Canada pour l'habitation) de l'actif net du Fonds (16,8 % en 2024). Le tableau ci-après présente un sommaire des titres à revenu fixe selon leur note de crédit :

	31 mars 2025	31 mars 2024
Note des obligations*	**% de l'actif net**	**% de l'actif net**
AAA	17,3	16,9
AA	3,9	2,1
Total	21,2	19,0

* Les notes de crédit et les catégories de crédit sont basées sur les notes d'une agence de notation désignée.

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 non rajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;

Niveau 2 – Données autres que les prix cotés qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement. 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 d'entrée qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables. 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 influer 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 2025				31 mars 2024			
	Niveau 1 ($)	**Niveau 2 ($)**	**Niveau 3 ($)**	**Total ($)**	**Niveau 1 ($)**	**Niveau 2 ($)**	**Niveau 3 ($)**	**Total ($)**
Obligations	–	772 455	–	772 455	–	700 391	–	700 391
Biens immobiliers	–	–	4 037 816	4 037 816	–	–	3 984 244	3 984 244
Placements à court terme	–	9 552	–	9 552	–	51 811	–	51 811
Emprunts hypothécaires	–	(1 212 045)	–	(1 212 045)	–	(1 094 336)	–	(1 094 336)
Total	–	(430 038)	4 037 816	3 607 778	–	(342 134)	3 984 244	3 642 110

17. Placements du gestionnaire dans le Fonds

Les placements détenus par le gestionnaire et d'autres fonds gérés par le gestionnaire, investis dans les séries P, R ou S du Fonds, le cas échéant (comme il est décrit à la rubrique *Renseignements sur le Fonds et les séries* de la note 1 c), s'établissaient comme suit :

	31 mars 2025	31 mars 2024
	($)	**($)**
Gestionnaire	–	–
Autres fonds gérés par le gestionnaire	2 827 908	2 681 820

18. Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers

Aux 31 mars 2025 et 2024, aucun montant ne faisait l'objet d'une compensation.

19. Intérêts dans des entités structurées non consolidées

Aux 31 mars 2025 et 2024, le Fonds n'avait aucun placement dans des fonds sous-jacents.

NOTES ANNEXES

20. Autres informations

Il est possible d'obtenir, sans frais et sur demande, des exemplaires du prospectus simplifié en vigueur du Fonds 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 d'IG Gestion de patrimoine à www.ig.ca/fr et sur le site de SEDAR+ à www.sedarplus.ca. 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 www.ig.ca/fr et sur le site de SEDAR+ à www.sedarplus.ca.

21. Placements du régime de retraite de la Société financière IGM Inc.

La Société financière IGM Inc. gère un régime de retraite d'employés à prestations définies (régime de retraite des employés de la Société financière IGM Inc. et de ses filiales et sociétés affiliées) dont elle est le promoteur. Le régime de retraite est constitué en une fiducie distincte et son actif est investi dans divers fonds communs de placement gérés par le gestionnaire. Parmi ses placements, le régime de retraite détenait les titres suivants :

	Au 31 mars 2025		Au 31 mars 2024	
	Nombre de titres	Juste valeur ($)	Nombre de titres	Juste valeur ($)
Série DB	2 354	21 838	2 272	21 680

22. Événement postérieur

Sous réserve d'une approbation réglementaire, le 1er juillet 2025, les placeurs, Services Financiers Groupe Investors Inc. et Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., fusionneront avec un courtier à double inscription, soit IG Gestion de patrimoine Inc., qui exercera ses activités à titre de courtier en valeurs mobilières ayant une division spécialisée dans les fonds communs de placement.