

Rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds

Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Le présent rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds renferme des faits saillants financiers, mais ne contient pas les états financiers annuels complets du fonds d'investissement. Vous pouvez obtenir un exemplaire des états financiers annuels gratuitement en téléphonant au 1-800-661-4578 (au Québec) ou au 1-888-746-6344 (ailleurs au Canada), en nous écrivant au 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 visitant le site Web de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Les porteurs de titres peuvent également communiquer avec nous de ces façons pour demander un exemplaire du rapport financier intermédiaire, des politiques et procédures de vote par procuration, du dossier de divulgation des votes par procuration ou de la présentation d'informations trimestrielles sur le portefeuille du fonds d'investissement. Pour de plus amples renseignements, veuillez vous reporter au prospectus simplifié et à l'aperçu du Fonds, lesquels peuvent aussi être obtenus gratuitement des façons décrites ci-dessus.

Pour connaître la valeur liquidative courante par titre du Fonds et obtenir des renseignements plus récents sur les événements généraux du marché, veuillez visiter notre site Web à www.ig.ca/fr.

Au Québec, les termes « conseiller » et « conseillers » désignent le « représentant » ou les « représentants ».

UN MOT SUR LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport peut renfermer des énoncés prospectifs qui décrivent nos attentes actuelles ou nos prédictions pour l'avenir. Un énoncé prospectif est un énoncé de nature prévisionnelle qui est assujéti ou fait référence à des événements ou à des facteurs à venir, ou comprend des termes tels « prévoir », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « croire », « estimer », « préliminaire », « typique » et autres expressions similaires. De plus, ces déclarations peuvent être liées à des mesures commerciales futures, au rendement futur d'un fonds ou d'un titre ainsi qu'aux stratégies ou perspectives de placement futures. Les énoncés prospectifs sont, de par leur nature, assujétis, entre autres, à des risques, incertitudes et hypothèses qui peuvent modifier de façon importante les événements, les résultats, le rendement ou les perspectives réels qui ont été énoncés de manière expresse ou tacite dans les énoncés prospectifs. Ces risques, incertitudes et hypothèses comprennent notamment les conditions générales économiques, politiques et des marchés en Amérique du Nord et à l'échelle internationale, les taux d'intérêt et de change, la volatilité des marchés boursiers et financiers mondiaux, la concurrence commerciale, les changements technologiques, les changements sur le plan de la réglementation gouvernementale, les changements apportés aux lois et règlements en matière de valeurs mobilières, les changements au chapitre des lois fiscales, les décisions judiciaires ou réglementaires inattendues, les catastrophes, les éclosions de maladies ou les pandémies (comme la COVID-19) et la capacité du gestionnaire à attirer des employés clés ou à les conserver. La liste des risques, incertitudes et hypothèses précités n'est pas exhaustive. Nous vous invitons à soigneusement prendre en compte ces facteurs et d'autres facteurs et vous mettons en garde contre une confiance exagérée en ces énoncés prospectifs.

Tout énoncé prospectif présenté dans le présent rapport n'est valable qu'à la date du présent rapport. Le lecteur ne doit pas s'attendre à ce que ces renseignements soient mis à jour, complétés ou révisés en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles circonstances, d'événements futurs ou autres.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Analyse du rendement du Fonds par la direction

Le 6 juin 2024

Cette analyse du rendement du Fonds par la direction présente les opinions de l'équipe de gestion de portefeuille sur les facteurs et les événements importants qui ont influé sur le rendement et les perspectives du Fonds au cours de l'exercice clos le 31 mars 2024 (la « période »). Si le Fonds a été établi au cours de la période, l'information fournie se rapporte à la période commençant à la date d'établissement.

Dans ce rapport, « SGIIG » et « le gestionnaire » renvoient à la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée, le gestionnaire du Fonds. Par ailleurs, « valeur liquidative » signifie la valeur du Fonds calculée aux fins d'opérations, laquelle est à la base de l'analyse du rendement du Fonds.

Veuillez lire la rubrique *Un mot sur les énoncés prospectifs* à la première page du présent document.

Objectif et stratégies de placement

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.

Risque

Les risques associés au Fonds demeurent les mêmes que ceux mentionnés dans le prospectus simplifié du Fonds.

Le Fonds convient aux investisseurs ayant un horizon de placement à long terme qui cherchent une croissance du capital et qui ont une tolérance faible au risque.

Résultats d'exploitation

Rendement des placements

Le rendement de toutes les séries au cours de la période actuelle et des périodes précédentes est présenté à la rubrique *Rendement passé* du présent rapport. Le rendement varie d'une série à l'autre, principalement parce que les frais et les charges diffèrent entre les séries ou que les titres d'une série n'avaient pas été émis et n'étaient pas en circulation pendant toute la période considérée. Veuillez consulter la rubrique *Constitution du Fonds et renseignements sur les séries* du présent rapport pour prendre connaissance des divers frais de gestion et d'administration payables par chaque série. La comparaison suivante avec des indices de marché vise à aider à la compréhension du rendement du Fonds par rapport à celui de l'ensemble des marchés. Toutefois, le mandat du Fonds peut être différent de celui des indices indiqués.

Pour l'exercice clos le 31 mars 2024, les titres de série F du Fonds ont inscrit un rendement de -4,9 % (après déduction des frais et charges payés par le Fonds). En comparaison, l'indice des obligations universelles FTSE Canada a enregistré un rendement de 2,1 %.

Le Fonds a affiché un rendement inférieur à celui de l'indice au cours de la période, en grande partie en raison de la dévaluation de la valeur de biens immobiliers du Fonds dans la deuxième moitié de la période. Les hausses de taux d'intérêt en 2023 ont entraîné une augmentation des taux de capitalisation et, par conséquent, la valeur des biens immobiliers commerciaux a reculé. Les paramètres d'exploitation des biens immobiliers du portefeuille dans son ensemble demeurent cependant positifs, le revenu d'exploitation net des immeubles comparables ayant progressé de 3,7 % au cours de la période. La rétention des locataires et les taux d'occupation

demeurent solides; le taux d'inoccupation total a terminé la période à 6,1 %, ce qui se compare favorablement au taux de référence du groupe sectoriel de 7,2 %. Le rendement des immeubles de bureaux du Fonds a reculé à mesure que le taux d'inoccupation a monté en raison de la baisse de la demande de bureaux, mais le taux est demeuré supérieur à la moyenne nationale. Les immeubles industriels et de commerces de détail du Fonds sont de grande qualité et continuent de fournir un revenu sûr, car les taux de location se maintiennent et le taux d'inoccupation se situe près de zéro. Les biens résidentiels à unités multiples du Fonds répondent aux attentes.

À la fin de la période, la juste valeur des emprunts hypothécaires était de 1,1 milliard de dollars, soit 29,6 % de l'actif net du Fonds. Le capital impayé des prêts hypothécaires s'établissait à 1,1 milliard de dollars. Il s'agissait de prêts hypothécaires à terme dont les taux d'intérêt variaient entre 2,3 % et 7,6 % et le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 4,1 %.

Le Fonds a maintenu une proportion élevée de l'actif dans des placements en instruments du marché monétaire et en obligations gouvernementales. Cette approche a procuré les liquidités nécessaires pour assurer la souplesse financière.

Actif net

Au cours de la période, l'actif net du Fonds a diminué de 10,9 % pour s'établir à 3,7 milliards de dollars. Cette variation est principalement attribuable à une perte nette de 168,2 millions de dollars (y compris tout revenu d'intérêts et/ou de dividendes) provenant du rendement des placements, après déduction des frais et charges, et à une diminution de 284,1 millions de dollars attribuable aux opérations nettes des porteurs de titres (y compris les ventes, les rachats et les distributions en espèces).

Frais et charges

Le ratio des frais de gestion (« RFG ») pour chacune des séries au cours de l'exercice clos le 31 mars 2024 a été essentiellement semblable au RFG de l'exercice clos le 31 mars 2023. Le total des charges payées varie d'une période à l'autre, principalement en raison des variations de l'actif moyen dans chacune des séries. Les RFG pour toutes les séries sont présentés à la rubrique *Faits saillants financiers* du présent rapport.

Événements récents

Le Fonds n'a pas effectué d'acquisition d'immeuble au cours de la période. Cinq immeubles de commerces de détail à Montréal, Edmonton, Vancouver et Brantford, en Ontario ont été vendus. De plus, deux immeubles industriels ont été vendus à Calgary et dans la région du Grand Toronto ainsi qu'un petit immeuble de bureaux à Halifax. Les ventes ont totalisé plus de 313 millions de dollars. Le programme de développement immobilier du Fonds s'est poursuivi au cours de la période, avec un investissement de 56 millions de dollars dans deux immeubles industriels du Grand Toronto et un immeuble résidentiel à unités multiples à Winnipeg.

L'équipe de gestion de portefeuille s'attend à ce que le marché de l'immobilier commercial continue de composer avec des défis de nature économique et opérationnelle. Le Fonds met toujours l'accent sur les paramètres d'exploitation des immeubles et le rendement total. Le Fonds est bien positionné grâce à des biens immobiliers qui, selon l'équipe, demeurent très intéressants pour les investisseurs en quête de taux de rendement, de diversification et d'une protection contre l'inflation.

Autres événements

Le 15 mai 2024, les séries A et J FAR ont été renommées séries B et J SF, respectivement.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Transactions entre parties liées

La Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée est le gestionnaire, le fiduciaire et le conseiller en valeurs du Fonds. Le Fonds est offert par l'intermédiaire des conseillers des Services Financiers Groupe Investors Inc. et des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., collectivement appelés les placeurs. La Compagnie de Fiducie du Groupe Investors Ltée possède le titre juridique (en tant que nu-fiduciaire) sur certains biens immobiliers détenus pour le compte du fiduciaire et du Fonds. Le fiduciaire et le Fonds ont convenu de dédommager la Compagnie de Fiducie du Groupe Investors Ltée des frais qu'elle pourrait engager pour assurer la détention des titres sur ces biens en tant que nu-fiduciaire. Le gestionnaire, le conseiller en valeurs, les placeurs, le fiduciaire et le nu-fiduciaire sont, indirectement, des filiales entièrement détenues par la Société financière IGM Inc.

Le sous-conseiller en valeurs suivant a fourni des services en placement au Fonds pour ses biens autres qu'immobiliers :

- Corporation Financière Mackenzie

Corporation Financière Mackenzie appartient à cent pour cent à la Société financière IGM Inc.

Le Fonds a payé des frais de gestion au gestionnaire et au conseiller en valeurs en contrepartie de services de gestion et de conseil en valeurs (se reporter à la rubrique *Frais de gestion*).

Le Fonds a aussi payé des frais d'administration au gestionnaire. En échange, le gestionnaire a pris à sa charge les coûts et charges d'exploitation du Fonds, à l'exception de certains coûts définis.

Le Fonds a payé aux placeurs des frais de service en contrepartie de la prestation directe ou indirecte de services au Fonds, y compris l'émission ou l'attribution de titres. Une partie des frais de service liés aux titres de série C fait l'objet d'une remise trimestrielle par les placeurs, sous forme de distributions aux porteurs de titres de série C, comme il est indiqué dans le prospectus.

Le fiduciaire est responsable de la direction générale des affaires du Fonds et le Fonds lui verse des honoraires en contrepartie de ses services.

Il y a lieu de se reporter à la rubrique *Constitution du Fonds et renseignements sur les séries* pour prendre connaissance des frais annuels payés (en pourcentage de l'actif net moyen) par chacune des séries.

Les porteurs de titres de la série F paient également des frais de conseil directement aux placeurs. Ces frais ne sont pas pris en compte dans les charges du Fonds.

Conseillers immobiliers GWL inc. (CIGWL) et La Compagnie d'Assurance du Canada sur la 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 1,6 million de dollars pour la période close le 31 mars 2024.

Au 31 mars 2024, des prêts hypothécaires d'une valeur de 124,9 millions de dollars ont été consentis par des sociétés affiliées à la Société financière IGM Inc.

CIGWL est un gestionnaire immobilier et de location pour plusieurs des immeubles du Fonds. Pour la période close le 31 mars 2024, les frais de gestion payés à CIGWL ont totalisé 2,2 millions de dollars. Par ailleurs, le Fonds a aussi payé à CIGWL 0,6 million de dollars au cours de la période close le 31 mars 2024 à titre de commissions de location et en contrepartie d'autres services fournis relativement aux immeubles de placement que cette société gère.

Le Fonds détient une participation de 50 % dans un immeuble de bureaux de Montréal et une participation de 25 % dans un immeuble de bureaux de Toronto codétenu et exploité conjointement avec deux fonds parrainés par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie, soit le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (35 %) et le Fonds immobilier London Life (15 %).

Les transactions entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la juste valeur.

Depuis la création du comité d'examen indépendant (CEI) des Fonds d'IG Gestion de patrimoine, l'acquisition d'immeubles pour lesquels des sociétés affiliées au gestionnaire sont gestionnaires immobiliers, copropriétaires, locataires, sous-locataires ou prêteurs (si un prêt hypothécaire doit être pris en charge) de même que les nouvelles ententes de location ou les renouvellements avec des sociétés affiliées au gestionnaire, sont passés en revue au cas par cas et acheminés au CEI aux fins d'examen, au besoin. Le CEI a, en lien avec les opérations qu'il a examinées, y compris une entente de gestion immobilière avec CIGWL, formulé une recommandation au gestionnaire selon laquelle les opérations permettent d'obtenir un résultat équitable et raisonnable pour le Fonds.

Certains autres fonds d'investissement, distribués par IG Gestion de patrimoine, et d'autres investisseurs admissibles peuvent investir dans la série P du Fonds. Au 31 mars 2024, cette série constituait environ 72,6 % de l'actif net du Fonds. À cet égard, le gestionnaire s'est prévalu des instructions permanentes approuvées par le comité d'examen indépendant des Fonds d'IG Gestion de patrimoine concernant l'exécution de telles transactions, lesquelles sont fondées sur la valeur liquidative par titre déterminée le jour de la transaction, conformément aux politiques publiées du Fonds. Les placements d'autres fonds d'investissement dans le Fonds augmentent la possibilité que des ordres d'achat ou de rachat visant un grand nombre de titres soient placés, ce qui pourrait entraîner une position de trésorerie plus importante qu'à la normale au sein du Fonds pendant de courtes périodes. Cela pourrait avoir une incidence sur les activités du Fonds. Toutefois, le gestionnaire utilise diverses stratégies pour réduire le plus possible l'incidence dilutive éventuelle liée à des positions de trésorerie importantes. Ces stratégies peuvent inclure le transfert de titres en nature dans la mesure du possible, l'utilisation de FNB pour maintenir une exposition au marché plutôt que de conserver une position en trésorerie et la répartition des transactions en plus petites tranches sur une période donnée.

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. Au 31 mars 2024, le régime de retraite détenait des titres de série DB du Fonds d'une valeur de 21,7 millions de dollars.

Rendement passé

L'information sur le rendement du Fonds suppose que toutes les distributions faites par le Fonds au cours des périodes présentées ont été réinvesties dans des titres additionnels des séries applicables du Fonds. L'information sur le rendement ne tient pas compte des frais d'acquisition, frais de rachat, frais de distribution, autres frais accessoires ou impôt sur le revenu payables par un investisseur, lesquels viendraient réduire le rendement. Le rendement passé du Fonds n'est pas nécessairement indicateur de son rendement futur.

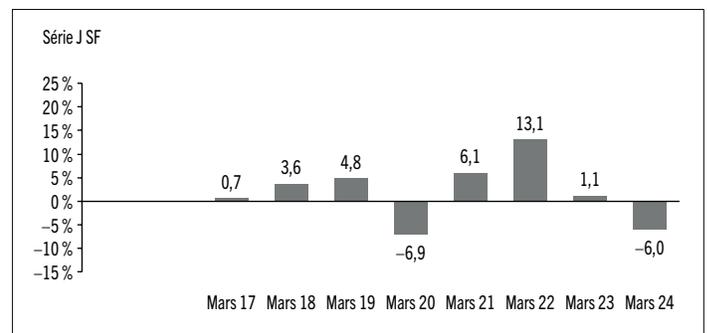
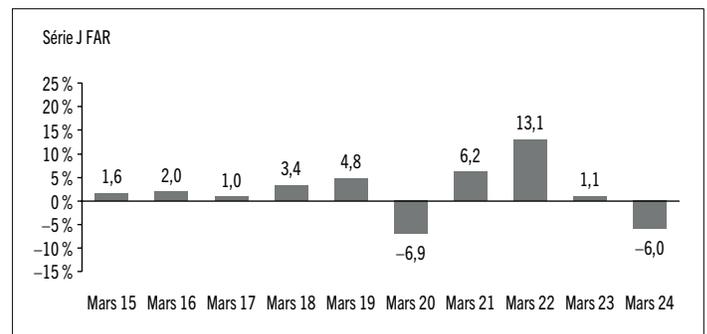
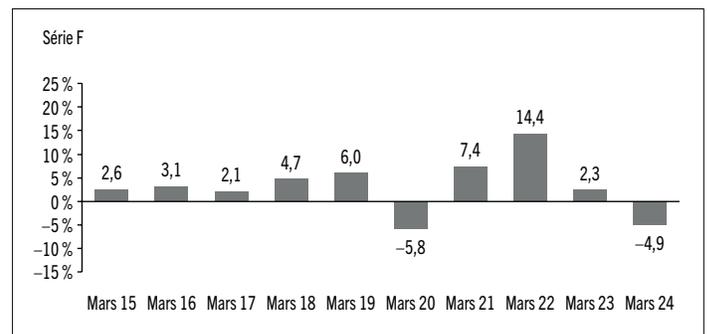
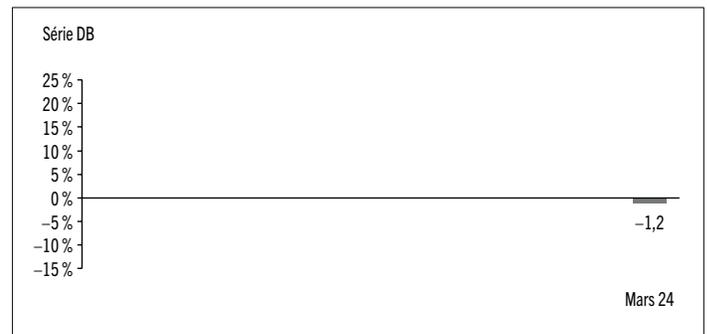
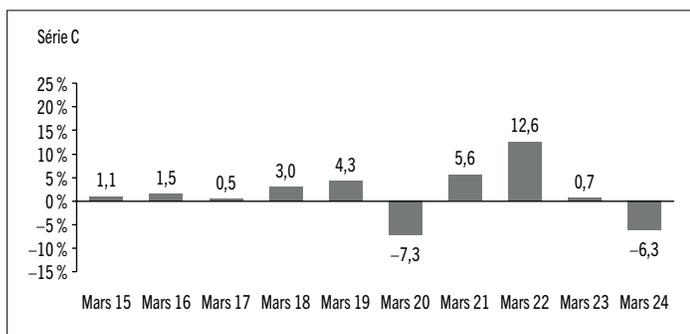
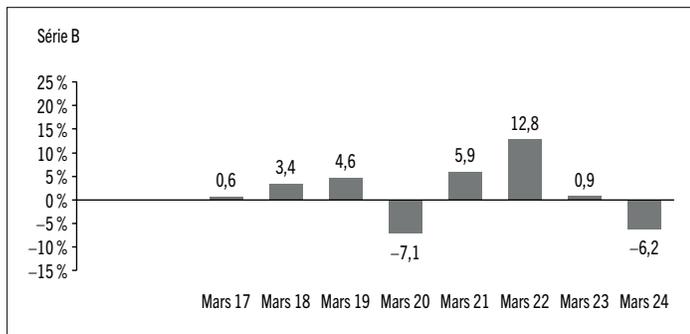
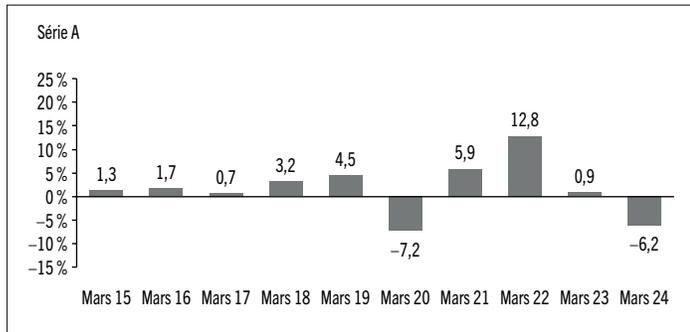
Si vous détenez ce Fonds hors d'un régime enregistré, les distributions de revenu et de gains en capital qui vous sont versées augmentent votre revenu aux fins de l'impôt, qu'elles vous soient versées au comptant ou réinvesties dans des titres additionnels du Fonds. Le montant des distributions imposables réinvesties est ajouté au prix de base rajusté des titres que vous détenez. Cela diminuerait vos gains en capital ou augmenterait votre perte en capital lors d'un rachat subséquent à partir du Fonds, assurant ainsi que vous n'êtes pas imposé de nouveau sur ce montant. Veuillez consulter votre conseiller fiscal en ce qui concerne votre situation fiscale personnelle.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

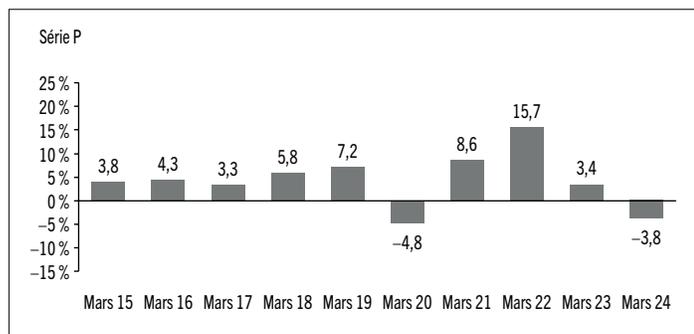
Rendements annuels

Les graphiques suivants présentent le rendement de chaque série du Fonds pour chacune des périodes comptables indiquées. Les graphiques indiquent, sous forme de pourcentage, la variation à la hausse ou à la baisse le dernier jour de chaque période comptable présentée d'un placement effectué le premier jour de chaque période comptable ou à la date d'établissement ou de rétablissement de la série, selon le cas. Les dates d'établissement ou de rétablissement des séries se trouvent à la rubrique *Constitution du Fonds et renseignements sur les séries*.



FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024



Rendements composés annuels

Le tableau suivant compare le rendement global composé annuel historique pour chaque série du Fonds à celui de l'indice ou des indices pertinents indiqués ci-après pour chacune des périodes closes le 31 mars 2024. Les investisseurs ne peuvent investir dans un indice sans engager des frais, charges et commissions, lesquels ne sont pas reflétés dans les présentes données de rendement.

Tous les rendements des indices sont calculés en dollars canadiens en fonction du rendement global, ce qui signifie que tous les versements de dividendes, les revenus d'intérêts courus et les paiements d'intérêt sont réinvestis.

Rendement en pourcentage ¹ :	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Depuis l'établissement ²
Série A	-6,2	2,2	1,0	1,6	s.o.
Série B	-6,2	2,2	1,0	s.o.	1,9
Série C	-6,3	2,0	0,8	1,4	s.o.
Série DB	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-1,2
Série F	-4,9	3,6	2,4	3,0	s.o.
Série J FAR	-6,0	2,5	1,2	1,9	s.o.
Série J SF	-6,0	2,4	1,2	s.o.	2,1
Série P	-3,8	4,8	3,5	4,2	s.o.
Indice des obligations universelles FTSE Canada	2,1	-1,5	0,3	2,0	Note 3

L'indice des obligations universelles FTSE Canada est une mesure générale des obligations canadiennes ayant une échéance de plus de un an. Il est composé d'obligations fédérales, provinciales, municipales et de sociétés ayant une cote « BBB » ou supérieure.

- 1) Le rendement en pourcentage diffère pour chaque série, car le taux des frais de gestion et les charges varient pour chaque série.
- 2) Le rendement depuis l'établissement pour chaque série diffère lorsque la date d'établissement diffère et n'est indiqué que lorsque la série est active depuis moins de 10 ans.
- 3) Les rendements de l'indice des obligations universelles FTSE Canada depuis l'établissement pour chaque série applicable sont les suivants : 1,2 % pour la série B, 6,5 % pour la série DB, 1,2 % pour la série J SF.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Aperçu du portefeuille au 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)

BIENS IMMOBILIERS 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

OBLIGATIONS PAR NOTE DE CRÉDIT*	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
AAA	16,9
A	2,1

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

LES 25 PRINCIPALES POSITIONS	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Émetteur	
400 Industrial Centre (Toronto, Ontario)	8,0
Fiducie du Canada pour l'habitation 2,25 % 15-12-2025	6,2
1350 et 1360, boul. René-Lévesque Ouest et 1025, rue Lucien-L'Allier (Montréal, Québec)	5,7
11400, avenue Steeles (Halton Hills, Ontario)	4,9
7095 Fifth Line (Milton, Ontario)	4,7
Great Plains IV Industrial Park (Calgary, Alberta)	4,5
Fiducie du Canada pour l'habitation 2,90 % 15-06-2024	4,3
55, avenue University (Toronto, Ontario)	4,3
1, rue Toronto (Toronto, Ontario)	4,3
700, chemin Clayson (Toronto, Ontario)	3,9
Appartements Rockhill (Montréal, Québec)	3,8
Dominion Bridgeland (Calgary, Alberta)	3,8
Citizen on Jasper (Edmonton, Alberta)	3,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3,2
8131 et 8183, rue Wiggins (Burnaby, Colombie-Britannique)	3,2
Northwest Business Park Site 1 (Edmonton, Alberta)	3,2
Place Minto (Ottawa, Ontario)	3,0
6849 72nd Street (Delta, Colombie-Britannique)	2,7
2100 Labrador Avenue et 11319 Derry Road (Milton, Ontario)	2,7
Agincourt Mall (Toronto, Ontario)	2,6
7861-7878 82nd Street & 7848 Hoskins Street (Delta, Colombie-Britannique)	2,5
Marketplace at Callingwood (Edmonton, Alberta)	2,2
5000, rue Yonge (Toronto, Ontario)	2,2
Fiducie du Canada pour l'habitation 4,25 % 15-12-2028 144A	2,2
1 Adelaide Office Complex (Toronto, Ontario)	2,2
Principales positions acheteur en tant que pourcentage de la valeur liquidative totale	93,8

Le Fonds ne détenait aucune position vendeur à la clôture de la période.

Les placements et pourcentages peuvent avoir changé depuis le 31 mars 2024 en raison des opérations de portefeuille continues du Fonds. Les mises à jour trimestrielles des titres sont disponibles dans les 60 jours suivant la fin de chaque trimestre, sauf pour le trimestre se terminant le 31 mars, date de clôture de l'exercice du Fonds, où elles sont disponibles dans les 90 jours.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Faits saillants financiers

Les tableaux suivants font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet de vous aider à comprendre les résultats financiers du Fonds pour chaque période comptable présentée ci-après. Si une série a été établie ou rétablie au cours de la période, l'information fournie se rapporte à la période allant de la date d'établissement ou de rétablissement jusqu'à la fin de cette période comptable. Les dates d'établissement ou de rétablissement des séries se trouvent à la rubrique *Constitution du Fonds et renseignements sur les séries*.

ACTIF NET PAR TITRE DU FONDS (\$)¹

Série A	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	6,35	6,32	5,66	5,40	5,87
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,22	0,21	0,19	0,21	0,24
Total des charges	(0,16)	(0,17)	(0,14)	(0,14)	(0,15)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,03)	0,38	(0,22)	0,11	(0,28)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,42)	(0,30)	0,82	0,14	(0,18)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,39)	0,12	0,65	0,32	(0,37)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,04)	(0,03)	(0,05)	(0,06)	(0,08)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,14)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,18)	(0,03)	(0,05)	(0,06)	(0,08)
Actif net, à la clôture	5,78	6,35	6,32	5,66	5,40
Série B	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	11,24	11,19	10,00	9,55	10,37
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,38	0,38	0,34	0,36	0,42
Total des charges	(0,28)	(0,30)	(0,25)	(0,25)	(0,27)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,05)	0,66	(0,38)	0,21	(0,50)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,74)	(0,54)	1,44	0,24	(0,32)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,69)	0,20	1,15	0,56	(0,67)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,07)	(0,05)	(0,09)	(0,11)	(0,14)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,25)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,32)	(0,05)	(0,09)	(0,11)	(0,14)
Actif net, à la clôture	10,22	11,24	11,19	10,00	9,55

Série C	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	5,99	5,99	5,38	5,17	5,63
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,20	0,20	0,18	0,20	0,23
Total des charges	(0,13)	(0,14)	(0,12)	(0,11)	(0,12)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,03)	0,35	(0,20)	0,11	(0,27)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,39)	(0,29)	0,78	0,13	(0,17)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,35)	0,12	0,64	0,33	(0,33)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,05)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,08)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,14)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,19)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,08)
Actif net, à la clôture	5,42	5,99	5,99	5,38	5,17
Série DB	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	10,00	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,17	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Total des charges	-	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Profits (pertes) réalisé(e)s	0,41	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Profits (pertes) latent(e)s	(0,33)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	0,25	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,10)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Des dividendes canadiens	-	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Des gains en capital	(0,23)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Remboursement de capital	-	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Distributions annuelles totales³	(0,33)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Actif net, à la clôture	9,54	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

- Ces calculs sont prescrits par les règlements sur les valeurs mobilières et ne sont pas censés être un rapprochement de l'actif net par titre à l'ouverture et à la clôture. Ces renseignements proviennent des états financiers annuels audités du Fonds. L'actif net par titre présenté dans les états financiers peut différer de la valeur liquidative par titre calculée aux fins de l'évaluation du Fonds. Une explication de ces différences, le cas échéant, se trouve dans les *Notes annexes*.
- L'actif net et les distributions sont fonction du nombre réel de titres en circulation au moment considéré. L'augmentation ou la diminution liée aux activités d'exploitation est fonction du nombre moyen pondéré de titres en circulation au cours de la période comptable.
- Les distributions ont été payées en espèces ou réinvesties en titres additionnels du Fonds, ou les deux.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

ACTIF NET PAR TITRE DU FONDS (\$)¹ (suite)

Série F	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	11,36	11,31	10,11	9,65	10,48
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,39	0,38	0,38	0,37	0,42
Total des charges	(0,12)	(0,13)	(0,12)	(0,11)	(0,12)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,07)	0,52	(0,40)	0,19	(0,51)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,75)	(0,54)	1,62	0,24	(0,33)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,55)	0,23	1,48	0,69	(0,54)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,22)	(0,21)	(0,24)	(0,24)	(0,29)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,26)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,48)	(0,21)	(0,24)	(0,24)	(0,29)
Actif net, à la clôture	10,33	11,36	11,31	10,11	9,65
Série J FAR	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	11,56	11,51	10,30	9,84	10,69
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,39	0,39	0,34	0,38	0,43
Total des charges	(0,25)	(0,27)	(0,22)	(0,23)	(0,25)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,06)	0,69	(0,40)	0,20	(0,52)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,76)	(0,55)	1,44	0,25	(0,31)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,68)	0,26	1,16	0,60	(0,65)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,10)	(0,08)	(0,13)	(0,14)	(0,17)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,26)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,36)	(0,08)	(0,13)	(0,14)	(0,17)
Actif net, à la clôture	10,51	11,56	11,51	10,30	9,84

Série J SF	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	11,22	11,17	10,00	9,55	10,37
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,39	0,38	0,33	0,36	0,42
Total des charges	(0,25)	(0,27)	(0,22)	(0,22)	(0,24)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,09)	0,61	(0,39)	0,20	(0,50)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,74)	(0,54)	1,39	0,24	(0,33)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,69)	0,18	1,11	0,58	(0,65)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,09)	(0,08)	(0,12)	(0,13)	(0,16)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,26)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,35)	(0,08)	(0,12)	(0,13)	(0,16)
Actif net, à la clôture	10,20	11,22	11,17	10,00	9,55
Série P	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net, à l'ouverture	13,83	13,77	12,32	11,76	12,76
Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :					
Total des produits	0,48	0,46	0,45	0,45	0,51
Total des charges	-	-	-	-	-
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,07)	0,74	(0,48)	0,26	(0,62)
Profits (pertes) latent(e)s	(0,92)	(0,66)	1,91	0,29	(0,40)
Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²	(0,51)	0,54	1,88	1,00	(0,51)
Distributions :					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(0,42)	(0,42)	(0,44)	(0,43)	(0,49)
Des dividendes canadiens	-	-	-	-	-
Des gains en capital	(0,31)	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Distributions annuelles totales³	(0,73)	(0,42)	(0,44)	(0,43)	(0,49)
Actif net, à la clôture	12,58	13,83	13,77	12,32	11,76

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

RATIOS ET DONNÉES SUPPLÉMENTAIRES

	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Série A					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	129 011	192 222	262 961	366 884	567 177
Titres en circulation (en milliers) ¹	22 328	30 257	41 580	64 871	105 037
Ratio des frais de gestion (%) ²	2,53	2,55	2,53	2,54	2,53
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	2,53	2,55	2,53	2,54	2,53
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	5,78	6,35	6,32	5,66	5,89
Série B					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	15 585	25 367	33 320	48 257	79 645
Titres en circulation (en milliers) ¹	1 525	2 257	2 979	4 824	8 339
Ratio des frais de gestion (%) ²	2,54	2,55	2,53	2,54	2,53
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	2,54	2,55	2,53	2,54	2,53
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	10,22	11,24	11,19	10,00	10,42
Série C					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	72 640	108 162	142 649	197 625	296 367
Titres en circulation (en milliers) ¹	13 402	18 066	23 824	36 704	57 035
Ratio des frais de gestion (%) ²	2,72	2,73	2,71	2,72	2,70
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	2,72	2,73	2,71	2,72	2,70
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	5,42	5,99	5,99	5,38	5,66
Série DB					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	21 681	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Titres en circulation (en milliers) ¹	2 272	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Ratio des frais de gestion (%) ²	0,02	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	0,02	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Valeur liquidative par titre (\$)	9,54	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Série F					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	709 714	890 794	800 595	620 913	616 757
Titres en circulation (en milliers) ¹	68 717	78 419	70 790	61 393	63 902
Ratio des frais de gestion (%) ²	1,13	1,14	1,13	1,13	1,12
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	1,13	1,14	1,13	1,13	1,12
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	10,33	11,36	11,31	10,11	10,53

	31 mars 2024	31 mars 2023	31 mars 2022	31 mars 2021	31 mars 2020
Série J FAR					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	56 628	84 308	125 426	219 664	365 106
Titres en circulation (en milliers) ¹	5 389	7 294	10 895	21 324	37 115
Ratio des frais de gestion (%) ²	2,28	2,30	2,28	2,29	2,28
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	2,28	2,30	2,28	2,29	2,28
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	10,51	11,56	11,51	10,30	10,74
Série J SF					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	5 731	8 485	10 319	18 228	32 600
Titres en circulation (en milliers) ¹	562	756	924	1 824	3 415
Ratio des frais de gestion (%) ²	2,29	2,30	2,28	2,29	2,28
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	2,29	2,30	2,28	2,29	2,28
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	10,20	11,22	11,17	10,00	10,42
Série P					
Valeur liquidative totale (en milliers de \$) ¹	2 681 820	2 835 773	3 157 610	2 786 360	2 327 023
Titres en circulation (en milliers) ¹	213 251	205 097	229 319	226 168	197 891
Ratio des frais de gestion (%) ²	0,01	0,03	0,01	0,02	0,01
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%) ²	0,01	0,03	0,01	0,02	0,01
Ratio des frais de négociation (%) ³	–	–	–	–	0,03
Taux de rotation du portefeuille (%) ⁴	7,72	13,62	9,18	15,28	21,80
Valeur liquidative par titre (\$)	12,58	13,83	13,77	12,32	12,82

1) Données à la clôture de la période comptable indiquée.

2) Le ratio des frais de gestion (« RFG ») est établi d'après le total des charges (exception faite des courtages et des autres coûts de transaction du portefeuille, de l'impôt sur le revenu et des retenues d'impôt) pour la période indiquée et est exprimé en pourcentage annualisé de l'actif net moyen quotidien pour la période, sauf indication contraire. Pour une période au cours de laquelle une série est établie, le RFG est annualisé depuis la date d'établissement de la série jusqu'à la clôture de la période. Lorsqu'un Fonds investit directement dans des titres d'un autre fonds (y compris les fonds négociés en bourse, ou « FNB »), les RFG présentés pour le Fonds comprennent la tranche des RFG de tout autre fonds attribuable à ce placement. Toute distribution de revenu de FNB gérés par des sociétés affiliées au gestionnaire reçue dans le but de compenser des frais payés à l'égard de ces FNB, mais qui ne sont pas considérés comme étant imputés en double aux termes des exigences réglementaires, est traitée à titre de charge ayant fait l'objet d'une renonciation aux fins du RFG. Le gestionnaire peut renoncer aux frais d'exploitation ou les absorber à son gré et mettre fin à la renonciation ou à l'absorption de ces frais en tout temps sans préavis.

3) Le ratio des frais de négociation représente le total des courtages et des autres coûts de transaction du portefeuille engagés et est exprimé en pourcentage annualisé de l'actif net moyen quotidien pour la période. Lorsqu'un Fonds investit dans des titres d'un autre fonds (y compris les FNB), les ratios des frais de négociation présentés pour le Fonds comprennent la tranche des ratios des frais de négociation de tout autre fonds attribuable à ce placement.

4) Le taux de rotation du portefeuille du Fonds indique dans quelle mesure le conseiller en valeurs du Fonds gère activement les placements de celui-ci. Un taux de rotation de 100 % signifie que le Fonds achète et vend tous les titres de son portefeuille une fois au cours de la période. Plus le taux de rotation du Fonds au cours d'une période est élevé, plus les coûts de négociation payables par le Fonds sont élevés au cours de la période et plus il est probable qu'un investisseur réalisera des gains en capital imposables au cours de l'exercice. Il n'y a pas nécessairement de lien entre un taux de rotation élevé et le rendement d'un fonds. Le taux de rotation du portefeuille n'est pas indiqué lorsqu'un fonds existe depuis moins d'un an. La valeur de toute opération visant à réaligner le portefeuille du Fonds après une fusion, le cas échéant, est exclue du taux de rotation du portefeuille.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Frais de gestion

Le Fonds paie des frais de gestion, par série, qui correspondent à un pourcentage de la valeur liquidative de la série à la clôture de chaque jour ouvrable (reportez-vous à la rubrique *Constitution du Fonds et renseignements sur les séries* pour prendre connaissance des frais payables par série). De façon générale, le montant des frais de gestion couvre les coûts afférents aux conseils en placement et aux services de gestion de placements de même que les coûts afférents aux services liés au placement de titres fournis par les placeurs.

Toutefois, dans le cas de la série F, les porteurs de titres paient directement au placeur des frais de conseil (distincts des frais de gestion). Par conséquent, les frais de gestion de cette série servent uniquement à couvrir les coûts afférents aux conseils en placement et aux services de gestion de placements.

Pour ce qui est de toutes les autres séries offertes au détail (c.-à-d. les séries autres que les séries R, P et S, si elles sont émises), environ 65 % des frais de gestion payés au cours de la période ont servi à couvrir les coûts afférents aux conseils en placement et aux services de gestion de placements et environ 35 %, à couvrir les coûts afférents aux services liés au placement de titres. Ces pourcentages peuvent varier d'une série à l'autre.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

RAPPORT ANNUEL DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour l'exercice clos le 31 mars 2024

Constitution du Fonds et renseignements sur les séries

Date de constitution : 31 décembre 2010

Série	Date d'établissement/ de rétablissement	Frais de gestion (%)	Frais de service (%)	Frais d'administration (%)	Honoraires du fiduciaire (%)
Série A	28 juillet 2003	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	13 juillet 2012	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.

Le 15 mai 2024, les séries A et J FAR ont été renommées séries B et J SF, respectivement.