

Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période close le 30 septembre 2020

Le présent Rapport semestriel de la direction sur le rendement du Fonds contient les faits saillants financiers, mais ne comprend pas les états financiers semestriels ou annuels complets du fonds de placement. Si vous le souhaitez, vous pouvez obtenir un exemplaire des états financiers semestriels ou annuels sans frais, en composant le 1 800 668-3528, en écrivant à CI Investments Inc., 2, rue Queen Est, 20^e étage, Toronto (Ontario) M5C 3G7, ou en visitant notre site Web, au www.ci.com, ou le site Web de SEDAR, au www.sedar.com.

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Du 31 mars 2020 au 30 septembre 2020, les actifs nets du Fonds ont diminué de 1,4 million de dollars pour s'établir à 18,5 millions de dollars. Le Fonds a enregistré des rachats nets de 2,9 millions de dollars au cours de la période. Le rendement du portefeuille a accru l'actif de 1,5 million de dollars. Les actions de série I ont dégagé un rendement de 7,7 %, après paiement des honoraires et des frais, pour la période de six mois close le 30 septembre 2020. Durant la même période, l'indice de référence du Fonds a affiché un rendement de 6,8 %. L'indice de référence est l'indice de rendement global FTSE EPRA/NAREIT Developed (l'indice de référence).

Le marché mondial des fonds de placement immobilier (FPI) a continué à être fortement touché par la pandémie de COVID-19 au cours des deuxième et troisième trimestres de 2020. Tout au long des mois d'avril et de mai, les FPI mondiaux ont connu une reprise irrégulière par rapport aux creux atteints le 23 mars, et depuis lors, ils se sont négociés dans une fourchette relativement étroite, prenant du retard par rapport aux indices d'actions plus larges qui étaient largement soutenus par le secteur de la haute technologie. La plupart des marchés des FPI ont pris un retard d'environ 20 % par rapport à leur indice boursier régional correspondant en 2020, ce qui n'est pas habituel dans les périodes de faiblesse du marché, mais la COVID-19 a eu un impact inhabituel sur l'immobilier.

Au début de la pandémie, les FPI étaient généralement en bonne santé, avec des bilans solides, un faible endettement et beaucoup de liquidités, et des fondamentaux immobiliers sains. Alors que les conditions de crédit ont brièvement semblé se détériorer rapidement en mars, les mesures rapidement adoptées par les banques centrales ont rapidement calmé les craintes des investisseurs. Cependant, les fermetures obligatoires de magasins, les employés travaillant à distance et les nombreux locataires ne pouvant ou ne voulant pas payer de loyer ont suscité l'inquiétude des investisseurs immobiliers. Bien que la liquidation en mars ait été aveugle, la reprise en avril et mai a certainement été plus ciblée. Les investisseurs ont commencé à se rendre compte que la COVID-19 avait un effet très inégal sur l'immobilier, avec quelques vrais gagnants et perdants. Dans l'ancien camp se trouvaient des FPI dans les secteurs industriels, des centres de données et des tours de téléphonie cellulaire, ainsi que des espaces locatifs pour les familles. Cette dernière a été mise en évidence par les FPI de détail (en particulier les centres commerciaux fermés), les FPI de bureaux et les FPI d'hôtels. La COVID-19 a accéléré certaines tendances qui étaient déjà en place, à savoir les achats en ligne et l'utilisation accrue des données. Cela a eu un effet positif sur la demande des secteurs industriels et des centres de données et a certainement nuí à la vente au détail de briques et de mortier traditionnels. La location de maisons unifamiliales, un secteur immobilier récemment institutionnalisé, a également été bénéficiaire, car de plus en plus de

locataires souhaitent bénéficier de l'espace supplémentaire qu'une maison peut offrir par rapport à un appartement, tout en restant à un prix intéressant. Heureusement, et de par sa conception, le Fonds s'est concentré sur de nombreux sous-secteurs qui ont bénéficié de la COVID-19 et qui n'étaient pas ou peu exposés aux secteurs les plus touchés.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2020, le Fonds a surclassé son indice de référence. Les rendements positifs du Fonds ont reflété le rebond des marchés plus larges et des FPI par rapport aux creux de mars, les économies qui se sont lentement ouvertes pendant la période, les programmes de soutien du gouvernement pour les personnes les plus touchées par la COVID-19, et la poursuite du contexte de faibles taux d'intérêt. Les participations qui ont le plus contribué au rendement du Fonds au cours de la période comprennent Tricon Residential Inc., qui a bénéficié de la demande accrue de locations de maisons unifamiliales mentionnée ci-dessus ainsi que d'un investissement de The Blackstone Group Inc., qui a rehaussé le profil de la société. Parmi les autres entreprises les plus performantes, citons Prologis Inc. et ESR Cayman Ltd. qui sont toutes deux des fournisseurs d'espace industriel/logistique et des développeurs qui ont bénéficié de la demande accrue du commerce électronique. Parmi les participations qui ont nuí au rendement du Fonds, citons Equity Residential, dont le portefeuille d'appartements plus urbains et côtiers a pris du retard en raison de la tendance initiale de COVID-19, à savoir une préférence pour des emplacements plus suburbains et moins coûteux. Parmi les autres détracteurs, citons Kilroy Realty Corp. et Allied Properties, deux sociétés de placement immobilier axées sur les bureaux qui ont enregistré des rendements inférieurs à la moyenne en raison de l'incertitude perçue quant à la demande de bureaux à l'avenir, compte tenu de l'expérience réussie jusqu'à présent avec de nombreux employés travaillant à domicile.

Au début de la période de référence, la majorité du Fonds était positionnée dans des sous-secteurs soutenus par des fondamentaux solides et dont les activités devraient bien résister même en ces temps économiques très incertains. Les changements apportés au cours de cette période étaient conformes à cette philosophie. Le Fonds a vendu des noms tels que Cushman and Wakefield Inc. et CBRE Inc. car ces entreprises sont très dépendantes du marché de la location et des transactions, qui devrait être faible. Le Fonds a également réduit l'exposition aux bureaux par la vente de titres tels que Colonial et Gecina S.A., et a encore réduit sa pondération déjà faible dans le secteur du détail en vendant Federal Realty Investment Trust et RioCan REIT Co. Le Fonds a ajouté des sociétés et des secteurs qui devraient continuer à avoir des fondamentaux solides, tels que Equity LifeStyle Properties Inc. et Sun Communities Inc. dans le secteur des maisons usinées, Tricon Residential Inc. et American Homes 4 Rent REIT Co. dans le secteur de la location de maisons unifamiliales, et Chindata Group Holdings Ltd. dans le secteur des centres de données.

Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période close le 30 septembre 2020

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Dans l'ensemble, les FPI ont encore du mal à s'imposer pendant la pandémie. La récente hausse des cas infectés dans de nombreuses régions du monde n'a pas aidé la situation, mais jusqu'à présent, les taux d'hospitalisation sont demeurés bien en dessous des taux enregistrés au printemps, car ce sont généralement des personnes plus jeunes qui ont été infectées, et elles semblent vivre beaucoup moins de complications. Tant que les systèmes de santé ne sont pas débordés, les économies devraient rester ouvertes et cela devrait être positif pour de nombreux aspects de l'immobilier. De bons progrès sont réalisés sur le front des vaccins et cela constituerait également un catalyseur positif. Les prochaines semaines précédant les élections américaines pourraient déclencher une certaine volatilité sur les marchés.

Malgré toutes les incertitudes, plusieurs segments du marché immobilier se portent bien et nous avons continué à allouer des capitaux de manière sélective dans le secteur industriel, celui des centres de données et des tours de téléphonie cellulaire, celui de la location de maisons unifamiliales et certains sous-secteurs du secteur multifamilial. Les taux d'intérêt restent extrêmement favorables, les bilans sont solides et de nombreux régimes de retraite et de capital-investissement continuent à rechercher des investissements immobiliers. Il est très probable que le capital patient soit récompensé dans cet environnement.

Depuis le 3 avril 2020, Stuart Hensman a cessé de siéger au comité d'examen indépendant (CEI) des Fonds CI, et Donna Toth a été nommée à titre de membre du CEI.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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

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

Les taux des frais de gestion et des frais d'administration au 30 septembre 2020 pour la série sont indiqués ci-après :

	Taux des frais de gestion annuels (%)	Taux des frais d'administration annuels (%)
Série I	Payés directement par les investisseurs	Payés directement par les investisseurs

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

Comité d'examen indépendant

Le Fonds a reçu des instructions permanentes du comité d'examen indépendant (CEI) du Fonds, relativement aux opérations entre parties liées suivantes :

- a) opérations sur les titres de CI Financial Corp.; et
- b) achat ou vente de titres d'un émetteur auprès d'un autre fonds de placement géré par le gestionnaire.

Les instructions permanentes applicables exigent, entre autres, que les opérations entre parties liées soient effectuées conformément aux politiques et procédures du gestionnaire et à la loi applicable et que le gestionnaire informe le CEI de toute violation importante de ces politiques. Les instructions permanentes exigent également que les décisions de placement relative aux opérations entre parties liées a) soient libres de toute influence de la part d'entités liées au gestionnaire et ne prennent en compte aucun facteur touchant une entité liée au gestionnaire; b) représentent l'appréciation commerciale du gestionnaire sans égard à des facteurs autres que l'intérêt véritable du Fonds; c) soient prises conformément aux politiques et procédures du gestionnaire; et d) permettent d'obtenir des résultats équitables et raisonnables pour le Fonds. Le CEI examine ensuite chaque trimestre les opérations effectuées par le gestionnaire en vertu des instructions permanentes, en vue de s'assurer de leur conformité.

Au cours de la période, le Fonds s'est appuyé sur les instructions permanentes du CEI relativement aux opérations entre parties liées.

À moins d'indication contraire, le Fonds n'a été partie à aucune opération entre parties liées durant la période close le 30 septembre 2020.

Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période close le 30 septembre 2020

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

Les tableaux suivants, qui présentent les principales données financières relatives au Fonds, ont pour but de vous aider à comprendre les résultats du Fonds pour les dernières périodes.

Actif net par part (\$) ^{(1) (2) (4)}	Augmentation (diminution) liée aux activités :						Distributions :					Actif net à la clôture de la période indiquée ⁽³⁾
	Actif net à l'ouverture de la période ⁽²⁾	Revenu total	Charges totales (déduction faite des distributions)	Profits (pertes) réalisés(e)s de la période	Profits (pertes) latents(e)s de la période	Total de l'augmentation (la diminution) liée aux activités ⁽²⁾	Revenu net de placement (déduction faite des dividendes)	Dividendes	Gains en capital	Remboursement de capital	Total des distributions ^(2,3)	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Série I												
Début des activités : 14 novembre 2016												
30 sept. 2020	9,95	0,13	-	(0,53)	1,20	0,80	-	-	-	-	-	10,72
31 mars 2020	11,35	0,30	-	0,73	(1,64)	(0,61)	(0,37)	(0,02)	(0,06)	-	(0,45)	9,95
31 mars 2019	10,18	0,29	(0,01)	(0,04)	1,73	1,97	(0,38)	-	-	-	(0,38)	11,35
31 mars 2018	10,24	0,37	(0,03)	0,20	(0,25)	0,29	-	(0,26)	(0,07)	-	(0,33)	10,18
31 mars 2017	10,00	0,12	(0,02)	0,02	0,28	0,40	-	(0,09)	(0,05)	-	(0,14)	10,24

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

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

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

4) Ces données sont fournies pour la période close le 30 septembre 2020 et pour les exercices clos les 31 mars.

Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période close le 30 septembre 2020

FAITS SAILLANTS FINANCIERS (suite)

Ratios et données supplémentaires ^{(1) (5)}

	Total de l'actif net ⁽⁵⁾ en milliers de dollars	Nombre de parts en circulation ⁽⁵⁾ en milliers	Ratio des frais de gestion avant renonciations ou prises en charge après taxes ⁽²⁾ %	Ratio des frais de gestion avant taxes ⁽²⁾ %	Taxe de vente harmonisée ⁽²⁾ %	Ratio des frais de gestion après taxes ⁽²⁾ %	Taux effectif de la TVH pour la période ⁽²⁾ %	Ratio des frais d'opération ⁽³⁾ %	Taux de rotation du portefeuille ⁽⁴⁾ %
Série I									
Début des activités : 14 novembre 2016									
30 sept. 2020	18 515	1 728	-	-	-	-	-	-	1,67
31 mars 2020	19 928	2 002	-	-	-	-	-	0,08	17,58
31 mars 2019	32 883	2 898	0,06	0,06	-	0,06	9,92	0,04	46,70
31 mars 2018	1 395	137	0,18	s.o.	s.o.	0,18	s.o.	0,11	43,88
31 mars 2017	1 270	124	0,19	s.o.	s.o.	0,17	s.o.	0,16	62,34

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

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

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

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

5) Ces données sont fournies pour la période close le 30 septembre 2020 et pour les exercices clos les 31 mars.

Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry

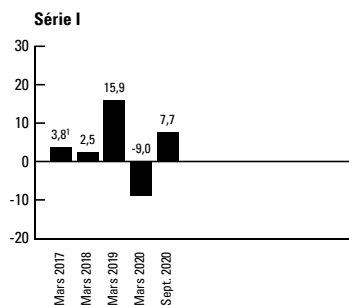
Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période close le 30 septembre 2020

RENDEMENT PASSÉ

Cette section contient une description des résultats passés du Fonds, lesquels ne sont pas nécessairement représentatifs des rendements futurs. Les données présentées ont été établies en prenant pour hypothèse que les distributions effectuées par le Fonds au cours des périodes indiquées ont été réinvesties dans des parts supplémentaires du Fonds. De plus, elles ne tiennent pas compte des frais d'acquisition, de rachat, de placement et des autres frais facultatifs qui auraient eu pour effet de réduire les rendements.

Rendement annuel

Le graphique suivant présente le rendement semestriel et annuel du Fonds pour chacune des périodes indiquées et illustre la variation du rendement d'une période à l'autre. Le graphique indique, sous forme de pourcentage, l'augmentation ou la diminution, calculée en date du dernier jour de chaque période, d'un placement effectué le premier jour de la période en question, sauf indication contraire.



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

Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour la période close le 30 septembre 2020

RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENT au 30 septembre 2020

Catégorie	% de l'actif net	Catégorie	% de l'actif net	Les 25 principaux titres	% de l'actif net
Répartition par pays		Répartition par secteur			
É.-U.	67,0	Immobilier	98,1	Equinix Inc.	8,4
Canada	12,6	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,6	Prologis Inc.	8,1
Îles Caïmans	5,9	Autres actifs (passifs) nets	0,3	American Tower Corp., catégorie A	6,9
Japon	4,8	Technologies de l'information	0,0	Alexandria Real Estate Equities Inc.	6,0
Espagne	2,7			AvalonBay Communities Inc.	5,6
Luxembourg	2,4			Americold Realty Trust	5,5
Singapour	1,7			ESR Cayman Ltd.	4,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,6			Nippon Prologis REIT Inc.	4,8
Autriche	1,0			Equity Residential	4,6
Autres actifs (passifs) nets	0,3			American Homes 4 Rent	3,7
Australie	0,0			Invitation Homes Inc.	3,5
Mexique	0,0			Camden Property Trust	3,3
				Public Storage Inc.	3,3
				Tricon Capital Group Inc.	3,2
				Nexus Real Estate Investment Trust	3,0
				Merlin Properties Socimi S.A.	2,7
				Aroundtown S.A.	2,4
				First Capital Real Estate Investment Trust	2,2
				Duke Realty Corp.	2,2
				Killam Apartment Real Estate Investment Trust	2,0
				Apartment Investment & Management Co.	2,0
				Parkway Life Real Estate Investment Trust	1,7
				Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,6
				Crown Castle International Corp.	1,2
				WPT Industrial Real Estate Investment Trust	1,1
				Total de l'actif net (en milliers de dollars)	18 515 \$

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

REMARQUE SUR LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur. Étant donné qu'elles comportent, de façon inhérente, des risques et des incertitudes, qui peuvent aussi bien concerner le Fonds que les facteurs économiques généraux, il est possible que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se réalisent pas. Nous vous conseillons de ne pas vous fier indûment à ces déclarations, car les événements ou résultats réels peuvent différer sensiblement de ceux qui sont

exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants, dont les suivants : la conjoncture économique, politique et financière générale au Canada, aux États-Unis et à l'échelle internationale, les taux d'intérêt et de change, les marchés des actions et des capitaux mondiaux, la concurrence, les progrès technologiques, les modifications apportées aux lois et règlements, les procédures judiciaires et réglementaires, les poursuites judiciaires et les catastrophes naturelles.

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