

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

Le présent Rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds contient les faits saillants financiers, mais ne comprend pas les états financiers annuels complets du fonds de placement. Si vous le souhaitez, vous pouvez obtenir un exemplaire des états financiers annuels sans frais, en composant le 1 800 792-9355, en écrivant à CI Investments Inc., 15, rue York, 2^e étage, Toronto (Ontario) M5J 0A3, 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.

Pour demander un autre format de ce document, veuillez communiquer avec nous à servicefrancais@ci.com ou au 1 800 792-9355.

OBJECTIF ET STRATÉGIES DE PLACEMENT

L'objectif de placement de la Fiducie privée d'immobilier mondial CI (le Fonds) est de procurer un revenu et une plus-value du capital en investissant principalement dans des fiducies de placement immobilier et des titres de participation de sociétés qui exercent leurs activités dans le secteur de l'immobilier résidentiel et commercial partout dans le monde. Ces sociétés détiennent, gèrent, construisent et financent des immeubles résidentiels et commerciaux situés aux quatre coins du monde, ou participent autrement à d'autres activités dans ce secteur.

Le Fonds a recours à une approche de placement ascendante et fondamentale. Le Fonds peut investir jusqu'à la totalité de son actif dans des titres étrangers.

Pour une analyse détaillée de l'objectif et des stratégies de placement du Fonds, veuillez vous reporter au prospectus simplifié le plus récent du Fonds.

RISQUE

Durant l'exercice, aucune modification apportée au Fonds n'a eu d'incidence importante sur le niveau de risque global associé à celui-ci. Les risques liés aux placements dans ce Fonds sont décrits dans le dernier prospectus simplifié ou ses modifications. Le gestionnaire procède à un examen de la notation du risque du Fonds, au moins chaque exercice, selon la méthodologie exigée par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières. Toute modification apportée à la notation du risque durant l'exercice découle d'un tel examen et ne repose pas sur des changements apportés à l'objectif ou aux stratégies de placement ou à la gestion du Fonds.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Du 31 mars 2021 au 31 mars 2022, l'actif net du Fonds a diminué de 3,1 millions \$ pour s'établir à 14,3 millions \$. Le Fonds a enregistré des rachats nets de 4,9 millions \$ au cours de l'exercice. Le rendement du portefeuille a fait augmenter l'actif de 3,5 millions \$. Le Fonds a versé des distributions totalisant 1,7 million \$. Les parts de série I ont dégagé un rendement de 20,8 %, après paiement des honoraires et des frais, pour la période d'un an close le 31 mars 2022. Durant la même période, l'indice de référence du Fonds a affiché un rendement de 14,7 %. L'indice de référence est l'indice de rendement global FTSE EPRA/NAREIT Developed (l'indice de référence ou l'indice).

La pandémie de COVID-19 a continué à être un facteur majeur affectant les économies mondiales et les marchés des capitaux au cours de l'exercice. Alors que de nouveaux variants Delta et Omicron de la COVID-19 sont apparus, la plupart des économies se sont progressivement ouvertes et les conditions économiques se sont améliorées. Du point de vue de l'immobilier, la réouverture a été généralement positive puisque des magasins et certains bureaux ont ouvert, tandis que le chômage a rapidement diminué.

L'augmentation de l'activité économique s'est combinée aux problèmes d'approvisionnement liés à la pandémie, à de nouvelles mesures de relance gouvernementales et au resserrement du marché du travail. Ces facteurs ont entraîné une hausse de l'inflation, qui a atteint son niveau le plus élevé depuis des décennies. En conséquence, les banques centrales ont entamé un resserrement monétaire qui devrait se poursuivre jusqu'en 2022, avec une hausse des taux d'intérêt pouvant atteindre 200 points de base (ou plus) au total. Les rendements obligataires ont donc augmenté. L'immobilier a enregistré de bons résultats malgré la hausse des taux d'intérêt, car les investisseurs semblaient se concentrer sur les bénéfices solides et les fondamentaux, qui devraient rester robustes en 2022.

Le Fonds a surclassé son indice de référence au cours de l'exercice. L'exposition au segment des logements locatifs unifamiliaux aux États-Unis a contribué au rendement du Fonds. Les principaux contributeurs individuels au rendement ont été les participations dans Tricon Residential Inc., Camden Property Trust et Prologis Inc. Tricon Residential a bénéficié de solides fondamentaux immobiliers, qui ont conduit à une hausse des loyers et à une amélioration de l'équilibre financier. Camden Property Trust a enregistré un rendement élevé grâce à l'amélioration rapide des caractéristiques fondamentales des appartements sur les marchés de la Sunbelt aux États-Unis. L'action de Prologis a fortement progressé en raison de la forte demande d'immobilier industriel liée à l'augmentation du magasinage en ligne et au remaniement des chaînes d'approvisionnement, ce qui a entraîné une hausse rapide des loyers.

Les placements dans l'immobilier allemand ont pesé sur le rendement du Fonds. Les plus grands détracteurs individuels de la performance ont été les participations surpondérées dans Americold Realty Trust et Vonovia SE. Americold Realty Trust a enregistré de mauvais rendements en raison de la hausse des coûts de la main-d'œuvre et de la baisse du débit de ses installations d'entreposage frigorifique, qui ont été affectées par des arrêts liés à la pandémie. Ces problèmes ont amené la société à revoir ses prévisions à la baisse à deux reprises au cours de l'exercice. Vonovia, le plus grand propriétaire d'appartements en Allemagne, a enregistré un rendement médiocre en raison de préoccupations politiques et de la possibilité d'un nouveau contrôle des loyers. Bien que ces préoccupations aient été en grande partie apaisées, les investisseurs ont alors porté leur attention sur la hausse des taux d'intérêt et des niveaux d'endettement.

Nous avons ajouté un certain nombre de nouvelles positions au Fonds au cours de l'exercice, notamment FPI industriel Dream, Chartwell, résidences pour retraités et VICI Properties Inc. Nous avons éliminé des positions dans Merlin Properties Socimi SA et FPI Nexus Industrial, tandis que Medical Properties Trust Inc, Americold Realty Trust et Equinix Inc. ont été réduites.

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

La hausse de l'inflation, qui entraîne une augmentation des taux d'intérêt, a été le plus grand risque pour le Fonds. L'incertitude liée à la guerre en Ukraine et à son impact possible sur les chaînes d'approvisionnement et l'inflation a également ajouté au risque du marché.

Le climat économique actuel peut être caractérisé par des marchés du travail tendus et des problèmes persistants au niveau des chaînes d'approvisionnement, ce qui entraîne une hausse de l'inflation à des niveaux jamais vus depuis trois décennies.

La courbe de rendement s'est considérablement aplatie et s'est même parfois inversée (lorsque les rendements à court terme dépassent les rendements à long terme d'émissions de même qualité de crédit). La courbe des rendements étant sur le point de s'inverser, la rhétorique d'une récession à venir s'intensifie. Bien que l'inversion de la courbe de rendement soit un bon indicateur de la contraction économique, elle n'est pas sans faille; nous en sommes conscients.

Nous pensons que les sociétés dotées d'un bilan solide et appartenant à des catégories d'actifs dont les fondamentaux sont solides devraient être les mieux placées pour résister au ralentissement de l'activité économique, comme les sociétés des sous-secteurs résidentiel et industriel. Nous maintenons en conséquence les pondérations du Fonds dans ces sous-secteurs.

Comité d'examen indépendant

Avec prise d'effet le 10 décembre 2021, James Werry a démissionné de son poste de membre du comité d'examen indépendant (CEI).

Adresse du bureau principal

Le 1^{er} août 2021, l'adresse du bureau principal du Fonds a changé, du 2, rue Queen Est, 20^e étage, Toronto (Ontario), M5C 3G7 au 15, rue York, 2^e étage, Toronto (Ontario), M5J 0A3.

Nom du fonds

Le 25 juin 2021, la Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry a été renommée Fiducie privée d'immobilier mondial CI.

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 31 mars 2022 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 série I. Veuillez consulter la partie A du prospectus simplifié pour obtenir plus de détails.

Opérations entre fonds

Ces opérations surviennent lorsqu'un Fonds achète les titres d'un émetteur d'un autre fonds de placement géré par le gestionnaire ou les vend à un autre fonds. Ces opérations sont exécutées par l'entremise des intermédiaires du marché conformément aux conditions qui prévalent sur le marché. Le CEI passe en revue ces opérations dans le cadre de ses réunions habituelles. Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2022, le Fonds a exécuté de telles opérations.

Comité d'examen indépendant

Le Fonds a reçu des instructions permanentes du CEI du Fonds en vue d'effectuer ou de conserver un placement dans les titres d'un émetteur lié au 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 politiques du gestionnaire exigent que les décisions de placement relatives aux opérations entre parties liées a) soient libres de toute influence de la part d'entités liées au gestionnaire et ne prennent en compte aucun facteur touchant une entité liée au gestionnaire; b) représentent l'appréciation commerciale du gestionnaire sans égard à des facteurs autres que l'intérêt véritable du Fonds; et c) respectent les limites fixées par la loi applicable. Après chaque exercice financier, le CEI examine les rapports qui évaluent la conformité aux politiques applicables de CI et qui décrivent chaque cas dans lequel le gestionnaire a agi en se fondant sur les instructions permanentes décrites ci-dessus.

Au cours de l'exercice, 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 l'exercice clos le 31 mars 2022.

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

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 financiers du Fonds pour les cinq derniers exercices.

Actif net par part (\$) ^{(1) (2) (4)}	Augmentation (diminution) liée aux activités :					Distributions :					Actif net à la clôture de l'exercice indiqué ⁽³⁾	
	Actif net à l'ouverture de l'exercice ⁽²⁾	Revenu total	Charges totales (déduction faite des distributions)	Profits (pertes) réalisés(e)s de l'exercice	Profits (pertes) latents(e)s de l'exercice	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												
31 mars 2022	10,98	0,25	-	1,53	0,65	2,43	(0,54)	-	(0,80)	-	(1,34)	11,99
31 mars 2021	9,95	0,48	-	(0,42)	1,61	1,67	(0,58)	(0,03)	-	-	(0,61)	10,98
31 mars 2020	11,35	0,30	-	0,73	(1,64)	(0,61)	(0,37)	(0,02)	(0,06)	-	(0,45)	9,95
31 mars 2019	10,18	0,29	(0,01)	(0,04)	1,73	1,97	(0,38)	-	-	-	(0,38)	11,35
31 mars 2018	10,24	0,37	(0,03)	0,20	(0,25)	0,29	-	(0,26)	(0,07)	-	(0,33)	10,18

1) Ces données proviennent des états financiers annuels audités 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 l'exercice.

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

4) Ces données sont fournies pour les exercices clos les 31 mars.

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

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 renoncations 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 l'exercice ⁽²⁾ %	Ratio des frais d'opérations ⁽³⁾ %	Taux de rotation du portefeuille ⁽⁴⁾ %
Série I									
Début des activités : 14 novembre 2016									
31 mars 2022	14 250	1 189	-	-	-	-	-	0,06	15,26
31 mars 2021	17 427	1 587	-	-	-	-	-	0,06	16,87
31 mars 2020	19 928	2 002	-	-	-	-	-	0,08	17,58
31 mars 2019	32 883	2 898	0,06	0,06	-	0,06	-	0,04	46,70
31 mars 2018	1 395	137	0,18	s.o.	s.o.	0,18	s.o.	0,11	43,88

1) Ces données proviennent des états financiers annuels audités 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 l'exercice, y compris la quote-part du Fonds des 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 l'exercice, y compris la quote-part du Fonds des 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 l'exercice. Plus le taux de rotation au cours d'un exercice est élevé, plus les frais d'opérations payables par le Fonds sont élevés au cours de cet exercice, et plus il est probable qu'un investisseur réalise 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 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 l'exercice (déduction faite de la trésorerie et des placements à court terme arrivant à échéance dans moins d'un an et déduction faite des actifs acquis dans le cadre d'une fusion, le cas échéant) divisé par la juste valeur moyenne mensuelle des placements au cours de l'exercice.

5) Ces données sont fournies pour les exercices clos les 31 mars.

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

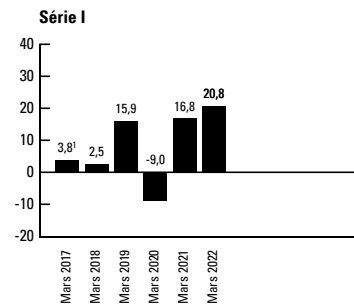
Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

RENDEMENT PASSÉ

Cette section contient une description du rendement passé du Fonds, lequel n'est pas nécessairement représentatif du rendement futur. Les données présentées reposent sur l'hypothèse que les distributions versés par le Fonds au cours des exercices indiqués ont été réinvestis 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 le rendement.

Rendement annuel

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



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

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

Rendements annuels composés

Le tableau ci-dessous présente les rendements annuels composés du Fonds pour chaque exercice présenté, comparativement à ceux de l'indice de rendement global FTSE EPRA/NAREIT Developed.

L'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed est un indice pondéré en fonction de la capitalisation boursière et rajusté selon le flottant disponible qui mesure le rendement des sociétés immobilières et des FPI.

La section « Résultats d'exploitation » du présent rapport contient une analyse du rendement du Fonds en comparaison de celui de l'indice de référence.

	Un an (%)	Trois ans (%)	Cinq ans (%)	Dix ans (%)	Depuis la création (%)
Série I	20,8	8,7	8,8	s.o.	8,9
Indice de rendement global FTSE EPRA/NAREIT Developed	14,7	4,1	6,2	s.o.	6,8

Fiducie privée d'immobilier mondial CI

(auparavant Fiducie privée d'immobilier mondial Sentry)

Rapport de la direction sur le rendement du Fonds pour l'exercice clos le 31 mars 2022

APERÇU DU PORTEFEUILLE au 31 mars 2022

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.	58,4	Immobilier	95,0	Prologis Inc.	5,3
Canada	22,5	Soins de santé	2,7	Tricon Capital Group Inc.	5,0
Allemagne	5,8	Produits industriels	1,8	Camden Property Trust	4,8
Îles Caïmans	4,5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,3	Alexandria Real Estate Equities Inc.	4,7
Japon	1,9	Autres actifs (passifs) nets	0,2	American Homes 4 Rent Trust	4,6
Singapour	1,8	Technologies de l'information	0,0	ESR Cayman Ltd.	4,5
Pays-Bas	1,4			Invitation Homes Inc.	4,4
Guernesey	1,2			Life Storage Inc.	4,3
Australie	0,8			AvalonBay Communities Inc.	4,2
France	0,6			American Tower Corp., catégorie A	4,1
R.-U.	0,3			Equity Residential Trust	4,1
Suède	0,3			Equinix Inc.	4,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,3			Vonovia S.E.	3,4
Autres actifs (passifs) nets	0,2			First Capital Real Estate Investment Trust	3,1
Mexique	0,0			Apartment Income REIT Corp.	3,0
				Chartwell Retirement Residences	2,7
				Granite Real Estate Investment Trust	2,7
				Killam Apartment Real Estate Investment Trust	2,6
				Kilroy Realty Corp.	2,5
				Fiducie de placement immobilier industriel Dream	2,4
				FPI Boardwalk	2,2
				Duke Realty Corp.	2,1
				Americold Realty Trust	1,9
				Nippon Prologis REIT Inc.	1,9
				RioCan Real Estate Investment Trust	1,9
				Total de l'actif net (en milliers de dollars)	14 250 \$

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.