

## **Rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du Fonds**

Pour la période de six mois close le 30 septembre 2024

*Le présent rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du Fonds renferme des faits saillants financiers, mais ne contient pas le rapport financier intermédiaire ni les états financiers annuels du fonds négocié en bourse (« FNB »). Vous pouvez obtenir un exemplaire du rapport financier intermédiaire ou des états financiers annuels gratuitement en téléphonant au numéro sans frais 1-800-387-0615, en écrivant à Corporation Financière Mackenzie, 180, rue Queen Ouest, Toronto, Ontario M5V 3K1, en visitant notre site Web à [www.placementsmackenzie.com](http://www.placementsmackenzie.com) ou celui de SEDAR+ à [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).*

*Les porteurs de parts peuvent également communiquer avec nous de ces façons pour demander un exemplaire 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 FNB. Pour de plus amples renseignements, veuillez vous reporter au prospectus et à l'aperçu du FNB, lesquels peuvent aussi être obtenus gratuitement des façons décrites ci-dessus.*

*Pour connaître la valeur liquidative courante par part du FNB et obtenir des renseignements plus récents sur les événements généraux du marché, veuillez visiter notre site Web.*

### **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 de Mackenzie 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.*



# FINB D'IMMOBILIER DES MARCHÉS DÉVELOPPÉS MACKENZIE

RAPPORT INTERMÉDIAIRE DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour la période close le 30 septembre 2024

## Analyse du rendement du Fonds par la direction

Le 12 novembre 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 FNB au cours de la période de six mois close le 30 septembre 2024 (la « période »). Si le FNB a été établi au cours de la période, l'information fournie se rapporte à la période commençant à la date d'établissement.

Dans le présent rapport, « Mackenzie » et « le gestionnaire » désignent la Corporation Financière Mackenzie, le gestionnaire du FNB. Par ailleurs, « valeur liquidative » signifie la valeur du FNB calculée aux fins de souscriptions et de rachats, laquelle est à la base de l'analyse du rendement du FNB.

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

## Résultats d'exploitation

### Rendement des placements

Au cours de la période, le FNB a dégagé un rendement de 13,3 % (après déduction des frais et charges), comparativement à un rendement de 13,6 % pour l'indice Solactive GBS Developed Markets Real Estate CAD. Tous les rendements des indices sont calculés en fonction du rendement global en dollars canadiens. Les investisseurs ne peuvent investir dans un indice sans engager des frais, des charges et des commissions, lesquels ne sont pas reflétés dans les rendements de l'indice.

Les marchés boursiers mondiaux ont en général grimpé au cours de la période, car la plupart des banques centrales ont commencé à réduire les taux d'intérêt. Les cours des actions ont augmenté parallèlement aux bénéfices des sociétés, les gains des marchés américains ayant découlé principalement d'un petit nombre de titres à mégacapitalisation. L'économie mondiale a été résiliente dans un contexte de repli soutenu de l'inflation à l'échelle de la plupart des grands marchés, même si le taux de chômage a légèrement augmenté.

Au cours de la période, le FNB a investi la quasi-totalité de son actif dans des titres qui composent l'indice, selon environ les mêmes pondérations qu'au sein de l'indice. Par ailleurs, le FNB pourrait utiliser une méthode d'échantillonnage pour investir dans des titres largement diversifiés qui, collectivement, présentent à peu près les principales caractéristiques de l'indice.

L'écart de rendement entre le FNB et l'indice est principalement attribuable aux frais de gestion et autres frais d'exploitation.

Au cours de la période, des changements ont été apportés aux placements du FNB afin de rendre compte de la nouvelle composition de l'indice.

### Actif net

Au cours de la période, l'actif net du FNB a augmenté de 11,5 % pour s'établir à 11,9 millions de dollars. Cette variation est principalement attribuable à un revenu net de 1,4 million 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 0,2 million de dollars attribuable aux opérations nettes des porteurs de parts (y compris les ventes, les rachats et les distributions en espèces).

Au 30 septembre 2024, 10,2 % de la valeur liquidative du FNB correspondait à des stocks détenus par le courtier désigné du FNB, essentiellement aux fins de vente à des investisseurs sur le marché secondaire. Ces placements exposent le FNB au risque associé aux opérations importantes, tel qu'il est indiqué dans le prospectus. Mackenzie gère ce risque afin de réduire la possibilité d'une incidence négative sur le FNB ou ses investisseurs au moyen de processus comme le règlement des opérations en nature, le prélèvement de frais de création et/ou de rachat pour les opérations réglées en espèces et la détermination d'heures d'échéance appropriées pour les ordres liés à ces opérations.

## Événements récents

Le FNB étant un fonds indiciel, ni les attentes du marché ni les récents développements n'ont d'incidence sur la composition du portefeuille.

Les changements suivants ont été apportés au comité d'examen indépendant des Fonds Mackenzie :

- le 13 septembre 2023, Saijal Patel a été nommé;
- le 5 mars 2024, Atul Tiwari a démissionné; et
- le 30 avril 2024, les mandats de Robert Hines et George Hucal sont arrivés à échéance, et Rebecca Cowdery a été nommée.

## Transactions entre parties liées

### Frais de gestion

Le ratio des frais de gestion (« RFG ») annualisé pour le FNB au cours de la période close le 30 septembre 2024 a été semblable au RFG de l'exercice clos le 31 mars 2024. Le total des charges payées varie d'une période à l'autre, principalement en raison des variations de l'actif moyen du FNB. Les RFG sont présentés à la rubrique *Faits saillants financiers* du présent rapport. Le FNB a versé des frais de gestion au gestionnaire au taux annuel de 0,40 %.

Les frais de gestion pour le FNB sont calculés et comptabilisés quotidiennement en tant que pourcentage de sa valeur liquidative. Le gestionnaire a utilisé les frais de gestion du FNB pour payer les coûts liés à la gestion du portefeuille de placement du FNB, y compris l'analyse des placements, la formulation de recommandations, la prise de décisions quant aux placements, la prise de dispositions de courtage pour l'achat et la vente du portefeuille de placement, la prestation d'autres services et la licence d'utilisation de l'indice, et pour payer tous les frais et charges (autres que certains frais précis associés au fonds qui sont décrits en détail dans le prospectus) requis pour l'exploitation du FNB.

### Autres transactions entre parties liées

Des fonds d'investissement gérés par Mackenzie et ses sociétés affiliées peuvent investir dans le FNB conformément aux objectifs de placement de ces fonds. Au 30 septembre 2024, des fonds gérés par Services de portefeuille Counsel Inc. détenaient 69,8 % de la valeur liquidative du FNB. Toutes les transactions entre parties liées sont effectuées en fonction du cours du moment. Ces placements peuvent exposer le FNB au risque associé aux opérations importantes, tel qu'il est indiqué dans le prospectus. Mackenzie gère ce risque afin de réduire la possibilité d'incidences négatives sur le FNB ou ses investisseurs au moyen de processus comme le règlement des opérations en nature, le prélèvement de frais de création et/ou de rachat pour les opérations réglées en espèces et la détermination d'heures d'échéance appropriées pour les ordres liés à ces opérations.

Le FNB ne s'est pas fondé sur une approbation, une recommandation positive ou une instruction permanente du comité d'examen indépendant des Fonds Mackenzie à l'égard de toute transaction entre parties liées pendant la période.

## Rendement passé

L'information sur le rendement du FNB suppose que toutes les distributions faites par le FNB au cours des périodes présentées ont été réinvesties dans des parts additionnelles du FNB. L'information sur le rendement ne tient pas compte des commissions de courtage ni de l'impôt sur le revenu payables par un investisseur, lesquels viendraient réduire le rendement. Le rendement passé du FNB n'est pas nécessairement indicateur de son rendement futur.

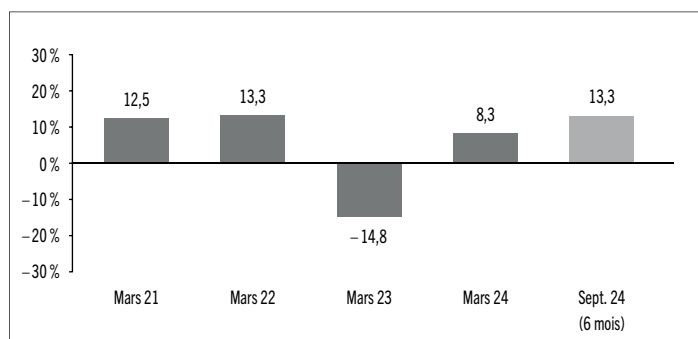
# FINB D'IMMOBILIER DES MARCHÉS DÉVELOPPÉS MACKENZIE

RAPPORT INTERMÉDIAIRE DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour la période close le 30 septembre 2024

Si vous détenez ce FNB 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 parts additionnelles du FNB. Le montant des distributions imposables réinvesties est ajouté au prix de base rajusté des parts que vous détenez. Cela diminuerait vos gains en capital ou augmenterait votre perte en capital lors d'une vente subséquente à partir du FNB, 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.

## *Rendements annuels*

Le graphique suivant présente le rendement du FNB pour chacune des périodes comptables indiquées. Le graphique indique, 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 du FNB (24 septembre 2020), selon le cas.



# FINB D'IMMOBILIER DES MARCHÉS DÉVELOPPÉS MACKENZIE

RAPPORT INTERMÉDIAIRE DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour la période close le 30 septembre 2024

## Aperçu du portefeuille au 30 septembre 2024

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Actions	99,6
Autres éléments d'actif (de passif)	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,2

RÉPARTITION RÉGIONALE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
États-Unis	67,1
Japon	8,5
Australie	5,4
Royaume-Uni	3,5
Hong Kong	2,9
Singapour	2,3
Canada	2,1
Suède	1,7
Allemagne	1,7
France	1,3
Suisse	0,9
Autre	0,8
Belgique	0,6
Israël	0,5
Luxembourg	0,3
Autres éléments d'actif (de passif)	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,2

RÉPARTITION SECTORIELLE	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Fiducies de placement immobilier – Spécialisé	24,8
Gestion et promotion immobilière	15,4
Fiducies de placement immobilier – Commerce de détail	13,4
Fiducies de placement immobilier – Produits industriels	13,2
Fiducies de placement immobilier – Résidentiel	9,8
Fiducies de placement immobilier – Soins de santé	7,3
Fiducies de placement immobilier – Bureaux	4,9
Fiducies de placement immobilier – Diversifiées	4,4
Fiducies de placement immobilier – Hypothécaire	2,1
Fiducies de placement immobilier – Hôtellerie et villégiature	1,8
Biens ménagers durables	1,1
Médias et services interactifs	0,8
Commerce de détail généraliste	0,4
Autres éléments d'actif (de passif)	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,2
Hôtels, restaurants et loisirs	0,1
Fournisseurs et services de soins de santé	0,1

## LES 25 PRINCIPALES POSITIONS

## % DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Émetteur	% DE LA VALEUR LIQUIDATIVE
Prologis Inc.	5,2
American Tower Corp.	4,8
Equinix Inc.	3,7
Welltower Inc.	3,4
Public Storage	2,6
Realty Income Corp.	2,5
Simon Property Group Inc.	2,4
Digital Realty Trust Inc.	2,3
Crown Castle International Corp.	2,3
Goodman Group	2,1
CB Richard Ellis Group Inc.	1,7
Extra Space Storage Inc.	1,7
VICI Properties Inc.	1,5
Iron Mountain Inc.	1,5
AvalonBay Communities Inc.	1,4
SBA Communications Corp.	1,1
Ventas Inc.	1,1
Mitsui Fudosan Co. Ltd.	1,1
Equity Residential	1,1
Vonovia SE	1,1
Invitation Homes Inc.	0,9
Essex Property Trust Inc.	0,8
Mitsubishi Estate Co. Ltd.	0,8
Alexandria Real Estate Equities Inc.	0,8
Mid-America Apartment Communities Inc.	0,8

Principales positions acheteur en tant que pourcentage de la valeur liquidative totale

48,7

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

Les placements et pourcentages peuvent avoir changé depuis le 30 septembre 2024 en raison des opérations de portefeuille continues du FNB.

# FINB D'IMMOBILIER DES MARCHÉS DÉVELOPPÉS MACKENZIE

RAPPORT INTERMÉDIAIRE DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS | Pour la période close le 30 septembre 2024

## Faits saillants financiers

Les tableaux suivants font état de données financières clés concernant le FNB et ont pour objet de vous aider à comprendre les résultats financiers du FNB pour chaque période comptable présentée ci-après. Pour la période pendant laquelle le FNB a été établi, l'information fournie se rapporte à la période allant de la date d'établissement jusqu'à la fin de cette période comptable. La date d'établissement se trouve à la rubrique *Rendement passé*.

### ACTIF NET PAR TITRE DU FNB (\$)¹

	30 sept.	31 mars	31 mars	31 mars	31 mars
Parts en \$ CA (symbole boursier : QRET)	2024	2024	2023	2022	2021
<b>Actif net, à l'ouverture</b>	<b>106,61</b>	<b>101,78</b>	<b>123,31</b>	<b>111,40</b>	<b>100,00</b>
<b>Augmentation (diminution) attribuable aux activités d'exploitation :</b>					
Total des produits	1,97	3,71	3,96	4,19	2,03
Total des charges	(0,13)	(0,14)	(0,28)	(0,70)	(0,37)
Profits (pertes) réalisé(e)s	(0,51)	(2,75)	(1,18)	2,55	(0,01)
Profits (pertes) latent(e)s	12,87	7,75	(20,39)	8,71	10,82
<b>Augmentation (diminution) totale attribuable aux activités d'exploitation²</b>	<b>14,20</b>	<b>8,57</b>	<b>(17,89)</b>	<b>14,75</b>	<b>12,47</b>
<b>Distributions :</b>					
Du revenu de placement net (sauf les dividendes canadiens)	(1,76)	(2,57)	(3,24)	(3,02)	(1,80)
Des dividendes canadiens	-	(0,01)	(0,01)	-	-
Des gains en capital	-	-	-	(0,72)	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
<b>Distributions annuelles totales³</b>	<b>(1,76)</b>	<b>(2,58)</b>	<b>(3,25)</b>	<b>(3,74)</b>	<b>(1,80)</b>
<b>Actif net, à la clôture</b>	<b>118,87</b>	<b>106,61</b>	<b>101,78</b>	<b>123,31</b>	<b>111,40</b>

- Ces calculs sont prescrits par les règlements sur les valeurs mobilières et ne sont pas censés être un rapprochement de l'actif net par part à l'ouverture et à la clôture. Ces renseignements proviennent des états financiers intermédiaires non audités et des états financiers annuels audités du FNB. L'actif net par part présenté dans les états financiers peut différer de la valeur liquidative par part calculée aux fins de l'évaluation du FNB. 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 parts en circulation au moment considéré. L'augmentation ou la diminution liée aux activités d'exploitation est fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période comptable.
- Les distributions ont été payées en espèces ou réinvesties en parts additionnelles du FNB, ou les deux.

## RATIOS ET DONNÉES SUPPLÉMENTAIRES

	30 sept.	31 mars	31 mars	31 mars	31 mars
Parts en \$ CA (symbole boursier : QRET)	2024	2024	2023	2022	2021
Valeur liquidative totale (en milliers de \$)¹	11 887	10 662	10,178	18,496	5,570
Parts en circulation (en milliers)¹	100	100	100	150	50
Ratio des frais de gestion (%)²	0,45	0,44	0,44	0,47	0,46
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions (%)²	0,45	0,44	0,44	0,47	0,46
Ratio des frais d'opérations (%)³	0,11	0,01	0,12	0,01	0,20
Ratio des frais d'opérations avant les remboursements (%)³	0,11	0,20	0,13	0,17	0,35
Taux de rotation du portefeuille (%)⁴	3,43	15,64	7,61	12,09	s.o.
Valeur liquidative par part (\$)	118,87	106,62	101,78	123,31	111,40
Cours de clôture (\$)⁵	118,92	106,58	101,55	123,29	111,69

- Données à la clôture de la période comptable indiquée.
- 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. Si le FNB a été établi au cours de la période, le RFG est annualisé depuis la date d'établissement jusqu'à la clôture de la période. Lorsqu'un FNB investit directement dans des titres d'un autre fonds (y compris les autres FNB), les RFG présentés pour le FNB comprennent la tranche des RFG de tout autre fonds attribuable à ce placement. Toute distribution de revenu de FNB gérés par le 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.
- Le ratio des frais d'opérations (« RFO ») représente le total des courtages et des autres coûts de transaction du portefeuille et est exprimé en pourcentage annualisé de l'actif net moyen quotidien pour la période. Lorsqu'un FNB investit dans des titres d'un autre fonds (y compris les autres FNB), les RFO présentés pour le FNB comprennent la tranche des RFO de tout autre fonds attribuable à ce placement. Le gestionnaire peut rembourser le FNB pour certaines commissions de courtage et certains autres coûts de transaction (y compris ceux payables au dépositaire ou à ses agents). Le gestionnaire peut effectuer ces remboursements à son gré et y mettre fin en tout temps sans préavis.
- Le taux de rotation du portefeuille du FNB indique dans quelle mesure le conseiller en valeurs du FNB gère activement les placements de celui-ci. Un taux de rotation de 100 % signifie que le FNB achète et vend tous les titres de son portefeuille une fois au cours de la période. Plus le taux de rotation du FNB au cours d'une période est élevé, plus les coûts de négociation payables par le FNB 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 du FNB. Le taux de rotation du portefeuille n'est pas indiqué lorsqu'un FNB existe depuis moins d'un an.
- Cours de clôture, ou valeur médiane du cours acheteur et du cours vendeur en l'absence d'un cours de clôture, le dernier jour de négociation de la période à la Bourse de Toronto.

## Dénégation de responsabilité du fournisseur de l'indice

Solactive AG ne parraine pas le FINB d'immobilier des marchés développés Mackenzie, n'en fait pas la promotion et ne vend pas ses parts, ne les appuie pas et ne donne aucune garantie, expresse ou implicite, quant aux résultats pouvant découler de l'utilisation de l'indice Solactive GBS Developed Markets Real Estate CAD (l'« indice sous-jacent »), des marques de commerce et/ou quant au prix de l'indice à quelque moment que ce soit ou à tout autre égard. Solactive AG calcule et publie l'indice sous-jacent. Elle fait de son mieux pour s'assurer que les calculs de l'indice sous-jacent sont corrects. Exclusion faite de ses obligations envers Mackenzie, Solactive AG n'a aucunement l'obligation de signaler toute erreur pouvant s'être produite dans le calcul de l'indice sous-jacent à un tiers, ce qui comprend, sans s'y limiter, les investisseurs et/ou les intermédiaires financiers du FINB d'immobilier des marchés développés Mackenzie. Le fait que Solactive AG publie l'indice sous-jacent et accorde des licences à son égard ou à l'égard de toute marque de commerce connexe en vue de leur utilisation par le FINB d'immobilier des marchés développés Mackenzie ne constitue pas une recommandation de sa part concernant un placement dans le FINB d'immobilier des marchés développés Mackenzie ni ne constitue une garantie ou un avis de Solactive AG en ce qui concerne un placement dans le FINB d'immobilier des marchés développés Mackenzie.