

## Rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds

pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Tous les chiffres sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Le présent rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds contient les faits saillants financiers, mais n'inclut pas les états financiers annuels du fonds de placement. Vous pouvez obtenir un exemplaire des états financiers annuels sur demande et sans frais, en composant le 1-800-465-3863, en nous envoyant un courriel à l'adresse [info@gestiondactifscibc.com](mailto:info@gestiondactifscibc.com), en nous écrivant à CIBC Square, 81 Bay Street, 20th floor, Toronto (Ontario), M5J 0E7, ou en consultant notre site Web à l'adresse [www.cibc.com/fondsmutuels](http://www.cibc.com/fondsmutuels) ou le site SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Les porteurs de parts peuvent également obtenir de cette façon un exemplaire du rapport financier intermédiaire, les politiques et procédures de vote par procuration, le dossier de vote par procuration et l'information trimestrielle sur le portefeuille.

### Analyse du rendement du fonds par la direction

#### Objectif et stratégies de placement

Objectif de placement : Le Fonds immobilier canadien CIBC (le *Fonds*) cherche à procurer une croissance à long terme par la plus-value du capital en investissant principalement dans le secteur immobilier canadien.

Stratégies de placement : Le Fonds utilise une approche ascendante de sélection des sociétés s'appuyant sur une évaluation de la qualité des propriétés détenues et sur une évaluation des antécédents de la direction. Cette approche cible des titres qui sont sous-évalués par rapport à d'autres titres similaires selon des paramètres établis. Le Fonds investira principalement dans des parts de fiducies de placement immobilier et dans des actions immobilières canadiennes cotées en Bourse.

#### Risque

Le Fonds est un fonds d'actions du secteur immobilier qui s'adresse aux investisseurs ayant un horizon de placement à long terme et pouvant tolérer un risque de placement moyen.

Pour la période close le 31 décembre 2024, le niveau de risque global du Fonds est resté identique à celui mentionné dans son prospectus simplifié.

#### Résultats d'exploitation

Lincluden Investment Management Limited est le sous-conseiller en valeurs (le *sous-conseiller*) du Fonds. Le commentaire qui suit présente un sommaire des résultats d'exploitation pour la période close le 31 décembre 2024. Tous les montants sont en milliers de dollars, sauf indication contraire.

La valeur liquidative du Fonds est passée de 40 639 \$ au 31 décembre 2023 à 35 857 \$ au 31 décembre 2024, en baisse de 12 % pour la période. La baisse globale de la valeur liquidative découle des rachats nets de 6 805 \$, contrebalancés en partie par le rendement positif des placements.

Les parts de catégorie A du Fonds ont dégagé un rendement de 5,4 % pour la période, contre 21,6 % pour son indice de référence principal, soit l'indice composé S&P/TSX (l'*indice de référence principal*). Le

rendement du Fonds tient compte des frais et des charges, ce qui n'est pas le cas de celui de l'indice de référence principal. Voir la section *Rendement passé* pour connaître les rendements des autres catégories de parts offertes par le Fonds.

La Banque du Canada a abaissé les taux d'intérêt à court terme à plusieurs reprises au cours de la période, ce qui a créé de la volatilité dans le secteur de l'immobilier. Les plafonds d'immigration du gouvernement fédéral canadien et la réduction du nombre d'étudiants étrangers ont pesé sur les fiducies de placement immobilier (les *FPI*) dans des immeubles résidentiels canadiens, le marché ayant réduit ses cibles de croissance du taux d'occupation et des loyers en raison de la baisse de la demande. Aux États-Unis comme au Canada, les craintes d'une récession ont freiné l'engouement des investisseurs pour les *FPI*, en particulier au premier semestre de 2024.

La tendance des employés de bureau à privilégier le télétravail à l'échelle mondiale a mené à une réévaluation des tendances en matière de demande. Ce problème concernait davantage les *FPI* de bureaux au Canada qu'aux États-Unis, où la vigueur de l'économie a contribué à soutenir les espaces de bureaux de qualité supérieure.

L'exposition aux titres américains a contribué au rendement du Fonds, le secteur de l'immobilier des États-Unis ayant affiché un rendement supérieur à celui du Canada en raison d'une économie globale plus forte. Par contre, les titres de sociétés cotées en bourse au Canada qui détiennent d'importants actifs immobiliers aux États-Unis ont profité de la situation.

L'exposition aux sociétés d'exploitation immobilières et aux biens immobiliers non traditionnels a contribué au rendement, car ces secteurs ont affiché un rendement supérieur à celui des *FPI* traditionnelles. Par exemple, le secteur des maisons de retraite a affiché une reprise solide après la pandémie, tandis que celui de la location d'appartements a dégagé que de piètres rendements. Même si l'activité de fusions-acquisitions a été limitée en 2024, certaines opérations réalisées au début de l'année ont contribué au rendement du Fonds.

La position dans Brookfield Corp. a contribué au rendement du Fonds dans la foulée de la reprise du marché immobilier des bureaux aux

États-Unis après la pandémie. Le portefeuille de centres commerciaux de la société a produit des rendements élevés, ses autres secteurs d'activités affichant également de solides rendements. La position dans Chartwell, résidences pour retraités, a également contribué au rendement du Fonds, avec l'augmentation du taux d'occupation d'après pandémie en parallèle à la réduction des dépenses.

La position dans Camden Property Trust a également contribué au rendement. Après une période de construction intensive dans la ceinture de soleil aux États-Unis, le marché s'est calmé et pourrait bénéficier d'une hausse des loyers des appartements à mesure que la population continue d'augmenter et que l'offre ralentit.

Le secteur de l'immobilier est sensible aux taux d'intérêt, notamment ceux des titres à 10 ans, ce qui a nui au rendement du Fonds. Les rendements ont été très volatils, entraînant une faiblesse au début de l'année, un rebond au troisième trimestre, puis une correction au quatrième trimestre. L'exposition aux FPI de bureaux canadiens a entravé le rendement, car la tendance en faveur du télétravail s'est poursuivie et les taux d'occupation des bureaux étaient bien supérieurs aux moyennes historiques.

Les positions du Fonds dans InterRent REIT, la Fiducie de placement immobilier de bureaux Dream et le Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadien ont nui au rendement. InterRent REIT a inscrit un rendement inférieur, la croissance des loyers ayant ralenti en raison de la diminution du taux de rotation des marchés soumis à un contrôle des loyers et de la baisse du nombre d'étudiants étrangers.

Le titre de la Fiducie de placement immobilier de bureaux Dream a moins bien fait, en raison de la faiblesse persistante du secteur des bureaux. Toutefois, selon le sous-conseiller, les taux d'occupation des bureaux au Canada se seraient stabilisés. Le titre du Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadien a dégagé un rendement inférieur, car les loyers semblent avoir atteint le plafond supérieur d'abordabilité, tandis que le taux de rotation sur les marchés où les loyers sont contrôlés est à un niveau historiquement bas.

Une position a été ouverte dans Sienna Senior Living Inc., car le sous-conseiller est optimiste à l'égard des tendances d'occupation de la société et de l'amélioration des marges après la pandémie. De l'avis du sous-conseiller, l'action se négociait à un escompte déraisonnable par rapport à son homologue, Chartwell, résidences pour retraités. La position actuelle dans Brookfield Corp. a été majorée pour profiter de la vigueur des tendances en matière de location de bureaux aux États-Unis et des ventes de centres commerciaux qui reflétaient le portefeuille de biens immobiliers de la société qui se négociaient à escompte.

La position dans Tricon Residential Inc. a été éliminée, car cette société de location de maisons unifamiliales a reçu une offre publique d'achat de la part de Blackstone Inc. La position dans Chartwell, résidences pour retraités, l'un des titres les plus performants du Fonds au cours de la période, a été réduite afin d'accroître l'exposition au Fonds de placement immobilier RioCan.

### Événements récents

Le risque géopolitique a ébranlé, de manière imprévisible et sans précédent, l'économie et les marchés des capitaux à l'échelle mondiale.

Cette situation a entraîné une grande volatilité et d'importantes incertitudes dans les marchés des capitaux. Il est impossible de déterminer si des mesures supplémentaires seront prises par les gouvernements ou de connaître l'incidence de ces mesures sur les économies, les entreprises et les marchés des capitaux à l'échelle mondiale. La hausse de l'inflation dans de nombreux marchés à l'échelle du globe a incité les banques centrales à relever les taux d'intérêt pour contrer la hausse rapide des prix. Ces facteurs pourraient avoir une incidence négative sur le Fonds. Le gestionnaire continue de surveiller l'évolution de la situation ainsi que son incidence sur les stratégies de placement.

### Opérations entre parties liées

Les rôles et responsabilités de la Banque CIBC et des membres de son groupe, en ce qui a trait au Fonds, se résument comme suit et sont assortis des frais et honoraires (collectivement, les *frais*) décrits ci-après.

#### Gestionnaire

La Banque CIBC est le gestionnaire (le *gestionnaire*) du Fonds. La Banque CIBC reçoit des frais de gestion à l'égard des activités et de l'exploitation quotidiennes du Fonds, calculés en fonction de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts du Fonds, comme il est décrit à la section *Frais de gestion*. De temps à autre, la Banque CIBC peut investir dans des parts du Fonds.

Le gestionnaire paie les charges d'exploitation du Fonds (autres que certains frais des fonds) relativement à la catégorie de parts du Fonds (à l'exception des parts de catégorie O), qui peuvent comprendre, sans s'y limiter, les charges d'exploitation et les frais d'administration; les frais réglementaires; les honoraires des auditeurs et les frais juridiques; les honoraires du fiduciaire, les frais de garde et de dépôt et les honoraires des agents; et les frais de service aux investisseurs et les frais liés aux rapports aux porteurs de parts, aux prospectus, aux aperçus des fonds et aux autres rapports, en contrepartie du paiement, par le Fonds, de frais d'administration fixes (majorés de la TPS/TVH applicable) au gestionnaire relativement à cette catégorie de parts. Aucuns frais d'administration fixes ne sont exigibles à l'égard des parts de catégorie O. Le gestionnaire paie les charges d'exploitation du Fonds (autres que certains frais des fonds) attribuées aux parts de catégorie O du Fonds. Les frais d'administration fixes payables par le Fonds pourraient, au cours d'une période donnée, être supérieurs ou inférieurs aux dépenses que nous engageons dans la prestation de ces services au Fonds.

#### Fiduciaire

La Compagnie Trust CIBC (*Trust CIBC*), filiale en propriété exclusive de la Banque CIBC, est le fiduciaire (le *fiduciaire*) du Fonds. Le fiduciaire est le titulaire des biens (liquidités et titres) du Fonds pour le compte des porteurs de parts.

#### Conseiller en valeurs

Le conseiller en valeurs fournit des services de conseil en placement et de gestion de portefeuille au Fonds ou prend des dispositions pour la prestation de ces services. GACI, filiale en propriété exclusive de la Banque CIBC, est le conseiller en valeurs du Fonds.

### Placeur

Des courtiers et d'autres sociétés vendent les parts du Fonds aux investisseurs. Ces courtiers et autres sociétés comprennent les courtiers liés à la Banque CIBC comme le placeur principal, Placements CIBC inc. (*Placements CIBC*), la division de courtage à escompte Pro-Investisseurs CIBC de Services investisseurs CIBC inc. (*SI CIBC*), la division Service Investisseurs Impérial CIBC de SI CIBC et la division CIBC Wood Gundy de Marchés mondiaux CIBC inc. (*MM CIBC*). Placements CIBC, SI CIBC et MM CIBC sont des filiales en propriété exclusive de la Banque CIBC.

La Banque CIBC peut payer des commissions de suivi à ces courtiers et sociétés relativement à la vente de parts du Fonds. Ces courtiers et autres sociétés peuvent verser une partie de ces commissions de suivi à leurs conseillers qui vendent des parts du Fonds aux investisseurs.

### Ententes et rabais de courtage

Le conseiller en valeurs et tout sous-conseiller prennent des décisions, notamment sur la sélection des marchés et des courtiers ainsi que sur la négociation des commissions, en ce qui a trait à l'acquisition et à la vente de titres en portefeuille, de certains produits dérivés et à l'exécution des opérations sur portefeuille. Les activités de courtage peuvent être attribuées par le conseiller en valeurs et tout sous-conseiller à MM CIBC et CIBC World Markets Corp., toutes deux filiales de la Banque CIBC. MM CIBC et CIBC World Markets Corp. peuvent aussi réaliser des marges à la vente de titres à revenu fixe et d'autres titres et de certains produits dérivés au Fonds. La marge correspond à l'écart entre les cours vendeur et acheteur d'un titre dans un marché donné, en ce qui a trait à l'exécution des opérations sur portefeuille. Elle varie selon divers facteurs, comme le type et la liquidité du titre.

Les courtiers, y compris MM CIBC et CIBC World Markets Corp., peuvent fournir des biens et des services, autres que ceux relatifs à l'exécution d'ordres, au conseiller en valeurs et à tout sous-conseiller en contrepartie partielle du traitement des opérations de courtage par leur entremise (désignés, dans l'industrie, *rabais de courtage*). Ces biens et services sont payés à même une partie des commissions de courtage, aident le conseiller en valeurs et tout sous-conseiller à prendre des décisions en matière de placement pour le Fonds ou sont liés directement à l'exécution des opérations sur portefeuille au nom du Fonds. Comme le prévoient les conventions des sous-conseillers, ces rabais de courtage sont conformes aux lois applicables.

Au cours de la période, des commissions de courtage et d'autres frais totalisant 5 009 \$ ont été versés par le Fonds à MM CIBC, et aucune commission de courtage ni aucuns autres frais n'ont été versés à CIBC World Markets Corp. Les marges associées aux titres à revenu fixe et à d'autres titres ne sont pas vérifiables et, pour cette raison, ne peuvent être incluses dans le calcul de ces montants.

### Opérations du Fonds

Le Fonds peut conclure une ou plusieurs des opérations suivantes (les *opérations entre parties liées*) en se fondant sur les instructions permanentes émises par le CEI :

- investir dans des titres de participation de la Banque CIBC ou d'émetteurs liés au sous-conseiller en valeurs ou détenir ces titres;

- investir dans des titres de créance non négociés en Bourse de la Banque CIBC ou d'un émetteur lié à la Banque CIBC, dont la durée résiduelle jusqu'à l'échéance est de 365 jours ou plus, émis dans le cadre d'un placement initial ou achetés sur le marché secondaire, ou détenir de tels titres;
- faire un placement dans les titres d'un émetteur lorsque MM CIBC, CIBC World Markets Corp. ou tout membre du groupe de la Banque CIBC (le *courtier lié* ou les *courtiers liés*) agit à titre de preneur ferme au cours du placement des titres ou en tout temps au cours de la période de 60 jours suivant la fin du placement de ceux-ci (dans le cas d'un « placement privé », en conformité avec la dispense relative aux placements privés accordée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières et les politiques et procédures portant sur ces placements);
- conclure avec un courtier lié, lorsque celui-ci agit à titre de mandant, des opérations d'achat ou de vente de titres de capitaux propres ou de créance;
- conclure des opérations sur devises et sur instruments dérivés liés à des devises dans lesquelles la contrepartie est un courtier lié;
- conclure des opérations d'achat ou de vente de titres avec un autre fonds de placement ou un compte sous gestion géré par le gestionnaire ou un des membres de son groupe; et
- effectuer des transferts en nature en recevant des titres d'un compte sous gestion ou d'un autre fonds de placement gérés par le gestionnaire ou par un membre de son groupe ou en livrant des titres à ce compte ou à ce fonds de placement relativement à l'achat ou au rachat de parts du Fonds, sous réserve de certaines conditions.

Le CEI examine au moins une fois par année les opérations entre parties liées à l'égard desquelles il a émis des instructions permanentes. Le CEI est tenu d'aviser les autorités canadiennes en valeurs mobilières, après qu'une question a été soumise à son attention par le gestionnaire, s'il juge qu'une décision de placement n'a pas été prise en conformité avec les conditions imposées par la législation en valeurs mobilières ou par le CEI à l'égard de toute opération entre parties liées nécessitant son approbation.

### Dépositaire

La Compagnie Trust CIBC Mellon est le dépositaire (le *dépositaire*) du Fonds. Le dépositaire détient la totalité des liquidités et des titres du Fonds et s'assure que ces actifs sont conservés séparément des autres liquidités ou titres qu'il peut détenir. Le dépositaire fournit également d'autres services au Fonds, y compris la tenue des dossiers et le traitement des opérations de change. Les frais et les marges pour les services rendus par le dépositaire et directement liés à l'exécution des opérations sur portefeuille par le Fonds sont payés par GACI ou par le courtier ou les courtiers, à la demande de GACI, jusqu'à concurrence du montant des crédits découlant des rabais de courtage issus des activités de négociation au nom du Fonds au cours du mois en question. Tous les autres frais et marges découlant des services rendus par le dépositaire sont payés par le gestionnaire en contrepartie du paiement par le Fonds de frais d'administration fixes. La Banque CIBC détient une participation de 50 % dans le dépositaire.

*Fournisseur de services*

Le dépositaire fournit également certains services au Fonds, y compris des services de prêt de titres, de comptabilité, d'information financière et d'évaluation de portefeuille. Le gestionnaire reçoit des frais d'administration fixes du Fonds et, en contrepartie, paie certaines charges d'exploitation, dont les frais de garde (incluant toutes les taxes applicables), et les frais de comptabilité, d'information financière et d'évaluation de portefeuille (incluant toutes les taxes applicables) sont payés à la Compagnie Trust CIBC Mellon. Le cas échéant, des honoraires liés aux prêts de titres sont déduits des produits reçus par le Fonds.

## Faits saillants financiers

Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières sur le Fonds et ont pour objet de vous aider à mieux comprendre le rendement financier du Fonds pour la période close le 31 décembre.

Actif net par part<sup>1</sup> du Fonds - parts de catégorie A Date de début des activités : 22 septembre 1997

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Actif net au début de la période</b>	34,22 \$	32,50 \$	45,07 \$	34,42 \$	35,29 \$
<b>Augmentation (diminution) liée à l'exploitation :</b>					
Total des produits	1,22 \$	1,08 \$	1,11 \$	0,73 \$	0,77 \$
Total des charges	(0,90)	(0,83)	(0,96)	(1,11)	(0,94)
Profits réalisés (pertes réalisées) pour la période	0,77	1,26	1,51	3,02	(0,63)
Profits latents (pertes latentes) pour la période	0,73	0,99	(12,76)	7,96	(0,55)
<b>Augmentation (diminution) totale liée à l'exploitation<sup>2</sup></b>	1,82 \$	2,50 \$	(11,10) \$	10,60 \$	(1,35) \$
<b>Distributions :</b>					
Du revenu de placement (à l'exclusion des dividendes)	0,13 \$	0,07 \$	– \$	– \$	– \$
Des dividendes	0,16	0,20	–	–	–
Des gains en capital	–	0,62	1,41	–	–
Remboursement de capital	–	–	–	–	–
<b>Total des distributions<sup>3</sup></b>	0,29 \$	0,89 \$	1,41 \$	– \$	– \$
<b>Actif net à la fin de la période</b>	35,78 \$	34,22 \$	32,50 \$	45,07 \$	34,42 \$

## Ratios et données supplémentaires - parts de catégorie A

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Valeur liquidative totale (en milliers)<sup>4</sup></b>	24 208 \$	29 572 \$	31 417 \$	58 168 \$	44 965 \$
<b>Nombre de parts en circulation<sup>4</sup></b>	676 655	864 183	966 584	1 290 629	1 306 469
<b>Ratio des frais de gestion<sup>5</sup></b>	2,33 %	2,33 %	2,32 %	2,63 %	2,66 %
<b>Ratio des frais de gestion avant renoncations et prises en charge<sup>6</sup></b>	2,33 %	2,33 %	2,32 %	2,64 %	2,68 %
<b>Ratio des frais d'opération<sup>7</sup></b>	0,09 %	0,07 %	0,09 %	0,09 %	0,15 %
<b>Taux de rotation du portefeuille<sup>8</sup></b>	37,65 %	39,00 %	54,71 %	50,62 %	76,87 %
<b>Valeur liquidative par part</b>	35,78 \$	34,22 \$	32,50 \$	45,07 \$	34,42 \$

Actif net par part<sup>1</sup> du Fonds - parts de catégorie F Date de début des activités : 6 juillet 2020

	2024	2023	2022	2021	2020 <sup>a</sup>
<b>Actif net au début de la période</b>	11,10 \$	10,57 \$	14,51 \$	10,96 \$	10,00 <sup>b</sup> \$
<b>Augmentation (diminution) liée à l'exploitation :</b>					
Total des produits	0,33 \$	0,35 \$	(0,05) \$	0,14 \$	0,21 \$
Total des charges	(0,15)	(0,14)	(0,14)	(0,20)	(0,06)
Profits réalisés (pertes réalisées) pour la période	0,30	0,41	0,11	1,02	0,14
Profits latents (pertes latentes) pour la période	0,23	0,32	(3,66)	2,29	0,32
<b>Augmentation (diminution) totale liée à l'exploitation<sup>2</sup></b>	0,71 \$	0,94 \$	(3,74) \$	3,25 \$	0,61 \$
<b>Distributions :</b>					
Du revenu de placement (à l'exclusion des dividendes)	0,12 \$	0,06 \$	– \$	– \$	– \$
Des dividendes	0,15	0,17	–	–	–
Des gains en capital	–	0,22	0,47	–	–
Remboursement de capital	–	–	–	–	–
<b>Total des distributions<sup>3</sup></b>	0,27 \$	0,45 \$	0,47 \$	– \$	– \$
<b>Actif net à la fin de la période</b>	11,57 \$	11,10 \$	10,57 \$	14,51 \$	10,96 \$

Ratios et données supplémentaires - parts de catégorie F

	2024	2023	2022	2021	2020 <sup>a</sup>
Valeur liquidative totale (en milliers) <sup>4</sup>	11 649 \$	11 067 \$	10 998 \$	155 \$	35 \$
Nombre de parts en circulation <sup>4</sup>	1 007 141	997 221	1 040 277	10 675	3 165
Ratio des frais de gestion <sup>5</sup>	1,15 %	1,15 %	1,20 %	1,45 %	1,53 <sup>*</sup> %
Ratio des frais de gestion avant renonciations et prises en charge <sup>6</sup>	1,15 %	1,15 %	1,20 %	1,45 %	1,53 <sup>*</sup> %
Ratio des frais d'opération <sup>7</sup>	0,09 %	0,07 %	0,09 %	0,09 %	0,15 <sup>*</sup> %
Taux de rotation du portefeuille <sup>8</sup>	37,65 %	39,00 %	54,71 %	50,62 %	76,87 %
Valeur liquidative par part	11,57 \$	11,10 \$	10,57 \$	14,51 \$	10,96 \$

Actif net par part<sup>1</sup> du Fonds - parts de catégorie O

Date de début des activités : 30 octobre 2015

	2024	2023	2022	2021	2020
Actif net au début de la période	15,31 \$	13,92 \$	18,03 \$	13,51 \$	13,67 \$
Augmentation (diminution) liée à l'exploitation :					
Total des produits	0,25 \$	0,43 \$	0,35 \$	0,25 \$	0,30 \$
Total des charges	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,03)
Profits réalisés (pertes réalisées) pour la période	0,57	0,52	0,47	1,18	(0,29)
Profits latents (pertes latentes) pour la période	0,29	0,46	(4,91)	3,11	(0,14)
Augmentation (diminution) totale liée à l'exploitation <sup>2</sup>	1,09 \$	1,39 \$	(4,11) \$	4,52 \$	(0,16) \$
Distributions :					
Du revenu de placement (à l'exclusion des dividendes)	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Des dividendes	-	-	-	-	-
Des gains en capital	-	-	-	-	-
Remboursement de capital	-	-	-	-	-
Total des distributions <sup>3</sup>	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Actif net à la fin de la période	16,41 \$	15,31 \$	13,92 \$	18,03 \$	13,51 \$

Ratios et données supplémentaires - parts de catégorie O

	2024	2023	2022	2021	2020
Valeur liquidative totale (en milliers) <sup>4</sup>	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Nombre de parts en circulation <sup>4</sup>	1	1	1	1	1
Ratio des frais de gestion <sup>5</sup>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,00 %
Ratio des frais de gestion avant renonciations et prises en charge <sup>6</sup>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,00 %
Ratio des frais d'opération <sup>7</sup>	0,09 %	0,07 %	0,09 %	0,09 %	0,15 %
Taux de rotation du portefeuille <sup>8</sup>	37,65 %	39,00 %	54,71 %	50,62 %	76,87 %
Valeur liquidative par part	16,41 \$	15,31 \$	13,92 \$	18,03 \$	13,51 \$

<sup>a</sup> Données présentées pour la période allant du début des activités jusqu'au 31 décembre.

<sup>b</sup> Prix de souscription initial.

<sup>\*</sup> Le ratio a été annualisé.

<sup>1</sup> Cette information est tirée des états financiers annuels audités du Fonds.

<sup>2</sup> L'actif net et les distributions sont fonction du nombre réel de parts en circulation de la période en question. Le total de l'augmentation ou de la diminution liée à l'exploitation est fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période.

<sup>3</sup> Les distributions ont été payées au comptant ou réinvesties dans des parts additionnelles du Fonds, ou les deux.

<sup>4</sup> L'information est présentée au 31 décembre de toute période indiquée.

<sup>5</sup> Le ratio des frais de gestion est établi d'après le total des charges du Fonds (moins les commissions et autres coûts de transaction du portefeuille) engagées par une catégorie ou imputées à une catégorie pour la période indiquée, et il est exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative moyenne quotidienne de cette catégorie au cours de la période. Le ratio des frais de gestion comprend les frais attribuables aux fonds négociés en Bourse, le cas échéant.

<sup>6</sup> La décision de renoncer aux frais de gestion et aux frais d'administration fixes est au gré du gestionnaire. Cette pratique peut se poursuivre indéfiniment ou être abandonnée en tout temps sans avis aux porteurs de parts. Le ratio des frais de gestion avant renonciations et prises en charge comprend les frais attribuables aux fonds négociés en Bourse, le cas échéant.

<sup>7</sup> Le ratio des frais d'opération représente le total des commissions et des autres coûts de transaction du portefeuille avant impôt sur le résultat et est exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative moyenne quotidienne au cours de la période. Les marges associées à la négociation de titres à revenu fixe ne sont pas vérifiables et, pour cette raison, ne sont pas incluses dans le calcul du ratio des frais d'opération.

<sup>8</sup> Le taux de rotation du portefeuille indique dans quelle mesure le conseiller en valeurs ou le sous-conseiller gère 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 au cours d'une période est élevé, plus les frais d'opération payables par un 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 l'exercice. Il n'y a pas nécessairement de lien entre un taux de rotation élevé et le rendement d'un Fonds.

## Frais de gestion

Le Fonds paie à la Banque CIBC, directement ou indirectement, des frais de gestion annuels pour couvrir les coûts liés à la gestion du Fonds. Ces frais de gestion sont fondés sur la valeur liquidative du Fonds, calculés quotidiennement et payés mensuellement. Les frais de gestion sont payés à la Banque CIBC en contrepartie de la prestation de services de gestion, de placement et de conseil liés aux portefeuilles ou de dispositions prises pour la prestation de ces services. Les frais de publicité et de promotion, les charges indirectes et les commissions de suivi sont prélevés par la Banque CIBC sur les frais de gestion reçus du Fonds. Le Fonds est tenu de payer les taxes et impôts applicables aux frais de gestion versés à la Banque CIBC. Veuillez vous reporter au prospectus simplifié pour connaître le montant des frais de gestion annuels pour chaque catégorie de parts. Pour les parts de catégorie O, les frais de gestion sont négociés ou payés par les porteurs de parts ou selon leurs instructions, ou encore par les courtiers et les gestionnaires discrétionnaires au nom des porteurs de parts, conformément à leurs instructions. Ces frais de gestion des parts de catégorie O n'excéderont pas les frais de gestion des parts de catégorie F.

Le tableau suivant présente la ventilation des services reçus en contrepartie des frais de gestion, exprimée en pourcentage des frais de gestion tirés du Fonds pour la période close le 31 décembre 2024, avant renonciation aux frais de gestion et prises en charge.

	Parts de catégorie A	Parts de catégorie F
Commissions de vente et de suivi versées aux courtiers	50,04 %	0,00 %
Frais d'administration, conseils en placement et profit	49,96 %	100,00 %

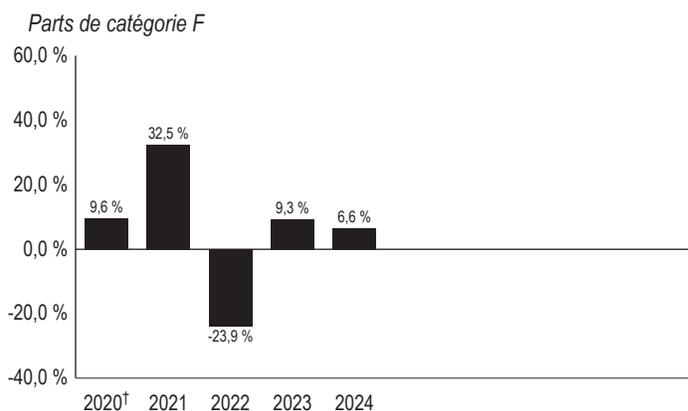
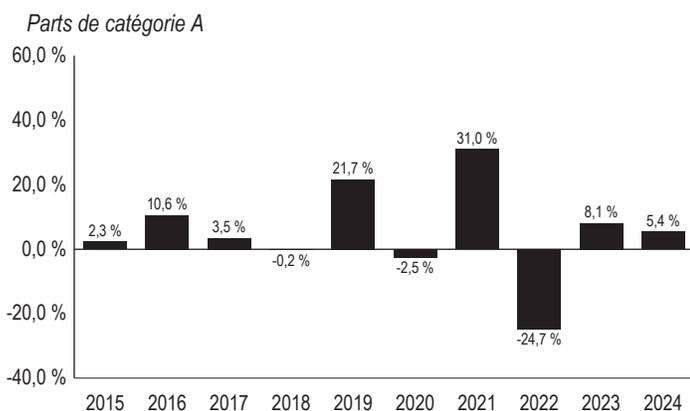
## Rendement passé

Les données sur le rendement tiennent compte du réinvestissement des distributions seulement et non des frais d'acquisition, de rachat, de placement ni d'autres frais optionnels payables par un porteur de parts qui auraient fait diminuer les rendements. Le rendement passé d'un fonds n'est pas nécessairement représentatif de son rendement futur.

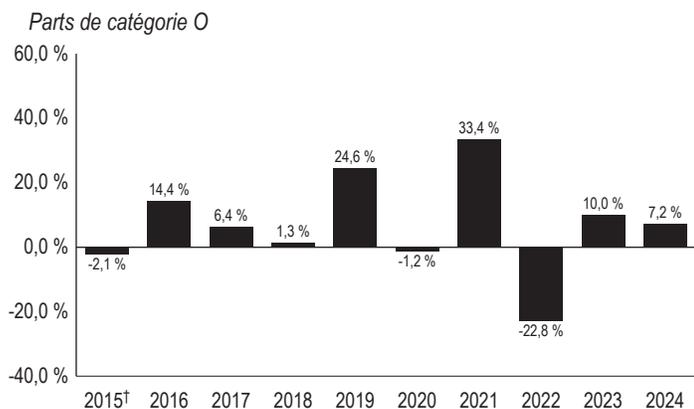
Les rendements du Fonds tiennent compte des frais et des charges, et l'écart dans les rendements entre les catégories de parts est principalement attribuable aux écarts entre les ratios des frais de gestion. Se reporter à la section *Faits saillants financiers* pour connaître le ratio des frais de gestion.

## Rendements annuels

Les diagrammes à barres ci-dessous donnent le rendement annuel de chaque catégorie de parts du Fonds pour les périodes présentées et illustrent comment le rendement varie d'une période à l'autre. Ces diagrammes indiquent en pourcentage quelle aurait été la variation, à la hausse ou à la baisse, au 31 décembre de l'exercice, d'un placement effectué le 1<sup>er</sup> janvier, à moins d'indication contraire.



<sup>†</sup> Le rendement de 2020 couvre la période du 6 juillet 2020 au 31 décembre 2020.



† Le rendement de 2015 couvre la période du 30 octobre 2015 au 31 décembre 2015.

### Rendements composés annuels

Le tableau suivant montre le rendement composé annuel de chaque catégorie de parts du Fonds pour chacune des périodes indiquées ayant pris fin le 31 décembre 2024. Le rendement total composé annuel est également comparé à celui de l'indice ou des indices de référence du Fonds.

L'indice de référence principal du Fonds est l'indice composé S&P/TSX.

L'indice de référence mixte du Fonds (*l'indice mixte*) est composé de ce qui suit :

- 40 % de l'indice plafonné de l'immobilier S&P/TSX
- 40 % de l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX
- 20 % de l'indice MSCI U.S. REIT

Catégorie et indice(s) de référence	1 an (%)	3 ans (%)	5 ans (%)	10 ans* (%)	ou depuis le début des activités* (%)	Date de début des activités
Parts de catégorie A	5,4	(5,0)	1,8	4,5		22 septembre 1997
Indice composé S&P/TSX	21,6	8,6	11,1	8,6		
Indice mixte	2,9	(4,3)	1,6	5,5		
Parts de catégorie F	6,6	(3,9)			5,8	6 juillet 2020
Indice composé S&P/TSX	21,6	8,6			14,2	
Indice mixte	2,9	(4,3)			6,9	
Parts de catégorie O	7,2	(3,1)	3,7		6,7	30 octobre 2015
Indice composé S&P/TSX	21,6	8,6	11,1		10,1	
Indice mixte	2,9	(4,3)	1,6		5,6	

\* Si une catégorie de parts a été créée il y a moins de 10 ans, le tableau indique le rendement composé annuel depuis le début des activités.

**L'indice MSCI U.S. REIT** est un indice pondéré en fonction de la capitalisation boursière, ajusté au flottant, qui se veut représentatif du secteur américain des fiducies de placement immobilier. Il regroupe des sociétés qui exercent des activités liées à la propriété et à la gestion d'immeubles.

**L'indice composé S&P/TSX** se veut représentatif du marché boursier canadien et englobe les plus grandes sociétés cotées à la Bourse de Toronto.

**L'indice plafonné de l'immobilier S&P/TSX** se veut représentatif du secteur de l'immobilier canadien et englobe des sociétés cotées à la Bourse de Toronto qui mènent des activités de gestion et de développement immobiliers. La pondération relative de chaque titre est plafonnée à 25 %.

**L'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX** se veut représentatif du secteur de l'immobilier canadien et englobe des sociétés cotées à la Bourse de Toronto qui mènent des activités de gestion et de développement immobiliers. La pondération relative de chaque titre est plafonnée à 25 %.

Une analyse du rendement relatif du Fonds par rapport à son ou à ses indices de référence est présentée à la section *Résultats d'exploitation*.

**Aperçu du portefeuille de placements** (au 31 décembre 2024)

L'aperçu du portefeuille de placements pourrait changer en raison des opérations courantes dans le portefeuille du fonds de placement. Vous pouvez obtenir une mise à jour trimestrielle en consultant le site [www.cibc.com/fondsmutuels](http://www.cibc.com/fondsmutuels). Le tableau Principales positions présente les 25 principales positions du Fonds. Dans le cas d'un fonds comportant moins de 25 positions, toutes les positions sont indiquées.

<i>Répartition du portefeuille</i>	<i>% de la valeur liquidative</i>	<i>Principales positions</i>	<i>% de la valeur liquidative</i>
FPI de détail	22,6	Fonds de placement immobilier RioCan	7,1
FPI d'immeubles multirésidentiels	21,2	FirstService Corp.	7,0
Autres actions	14,7	Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadien	5,3
FPI industrielles	13,1	FPI Granite	5,2
Services immobiliers	11,2	Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix	5,0
Infrastructures médicales	6,1	Fiducie de placement immobilier industriel Dream	4,6
FPI de bureau	5,1	Colliers International Group Inc.	4,2
FPI de tours de télécommunications	3,3	FPI Boardwalk	4,0
Trésorerie	1,4	American Tower Corp.	3,3
Financement de prêts hypothécaires commerciaux et résidentiels	1,3	Brookfield Corp., catégorie A	3,1
Contrats à terme de gré à gré et opérations au comptant	0,1	Chartwell, résidences pour retraités	3,1
Autres actifs, moins les passifs	(0,1)	FPI First Capital	3,1
		Sienna Senior Living Inc.	3,1
		Flagship Communities REIT	2,9
		Equinix Inc.	2,5
		Fonds de placement immobilier Crombie	2,5
		Killam Apartment REIT	2,5
		UDR Inc.	2,4
		Primaris REIT, série A	2,3
		Camden Property Trust	2,3
		Fonds de placement immobilier Allied	2,1
		Welltower Inc.	1,9
		Terreno Realty Corp. REIT	1,8
		Extra Space Storage Inc.	1,7
		Boston Properties Inc.	1,7

**Note sur les énoncés prospectifs**

Le rapport de la direction sur le rendement du fonds peut renfermer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs comprennent des énoncés qui sont de nature prédictive, qui dépendent d'événements ou de situations futurs ou qui y renvoient ou qui comprennent des expressions comme « s'attendre à », « compter », « projeter », « planifier », « croire », « estimer » ainsi que d'autres expressions similaires. En outre, tout énoncé qui pourrait porter sur le rendement futur, les stratégies, les perspectives ou la prise de mesures futures possibles par le fonds constitue également un énoncé prospectif. Les énoncés prospectifs ne garantissent pas le rendement futur. Ces énoncés comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les réalisations et les résultats réels du fonds diffèrent sensiblement de ceux décrits explicitement ou implicitement par ces énoncés. Ces facteurs comprennent, entre autres, la situation économique générale, la conjoncture du marché et des affaires, les fluctuations du cours des titres, des taux d'intérêt et des taux de change, les modifications apportées à la réglementation gouvernementale et les catastrophes.

La liste susmentionnée de facteurs importants susceptibles d'influer sur les résultats futurs n'est pas exhaustive. Avant de prendre toute décision de placement, le lecteur est également incité à examiner attentivement ces facteurs ainsi que d'autres facteurs. La Banque CIBC ne se considère pas tenue de mettre à jour ou de réviser les énoncés prospectifs, qu'il s'agisse de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement, avant la publication du prochain rapport de la direction sur le rendement du fonds, et elle rejette toute responsabilité à cet égard.



**Fonds mutuels CIBC**  
**Famille de Portefeuilles CIBC**

1-800-465-3863

[www.cibc.com/fondsmutuels](http://www.cibc.com/fondsmutuels)

[info@gestiondactifscibc.com](mailto:info@gestiondactifscibc.com)

Adresse de retour :

C. P. 4644, Station A

Toronto (Ontario)

M5W 5E4

Placements CIBC inc. est une filiale en propriété exclusive de la Banque CIBC et est le placeur principal des Fonds mutuels CIBC et de la Famille de Portefeuilles CIBC. La Famille de Portefeuilles CIBC est constituée de fonds communs de placement qui investissent principalement dans des Fonds mutuels CIBC. Pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié, communiquez avec Placements CIBC inc. en composant le 1-800-465-3863 ou parlez-en à votre conseiller.

Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC, utilisée sous licence.