

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

31 décembre 2022

Rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds

Le présent rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds contient les faits saillants financiers, mais non les états financiers annuels complets du fonds de placement. Vous pouvez obtenir les états financiers annuels du Fonds gratuitement, sur demande, en composant le 1-844-370-4884, en nous écrivant à Evolve Funds, 40 King Street West, Suite 3404, Toronto (Ontario) M5H 3Y2, ou encore en visitant notre site Web, à l'adresse www.evolveetfs.com, ou celui de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com. Vous pouvez également obtenir de cette façon les politiques et procédures de vote par procuration du fonds de placement, le dossier de vote par procuration ou l'information trimestrielle.

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

31 décembre 2022

Objectif et stratégies de placement

L'objectif de placement du Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate (le « Fonds ») est de procurer un niveau de revenu récurrent concordant avec le revenu de location sous-jacent tiré des immeubles appartenant aux émetteurs du secteur immobilier cotés en bourse détenus par le Fonds.

Risque

Au cours de la période visée par le présent rapport, aucun changement apporté au Fonds n'a modifié considérablement le niveau de risque associé à un placement dans le Fonds. Les investisseurs éventuels devraient lire le plus récent prospectus du Fonds et examiner la description des risques qui s'y trouve.

Résultats d'exploitation

Aucune donnée sur le rendement ne peut être présentée puisque les activités liées au Fonds ont commencé le 21 septembre 2022. Au 31 décembre 2022, l'actif net du Fonds s'établissait à 1,0 million de dollars.

Commentaires du gestionnaire de portefeuille

Les FPI mondiales ont connu une année difficile sur le plan de la performance, le rendement annuel de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed s'étant établi à -24,4 %. Toutefois, les rendements ont rebondi au quatrième trimestre, l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed affichant 7,1 %. Le rendement positif des FPI au dernier trimestre de l'année est attribuable à plusieurs indicateurs montrant des signes de modération. L'inflation mondiale, même si elle reste élevée, a commencé à se stabiliser et les banques centrales ont indiqué que le rythme d'augmentation des taux d'intérêt à venir pourrait ralentir. Bien que les tensions géopolitiques restent élevées, les perturbations initiales de la chaîne d'approvisionnement ont commencé à s'atténuer, et le prix de l'énergie a baissé en raison des températures plus élevées en Europe.

Compte tenu du rendement de cette année, les titres des FPI mondiales se négocient en moyenne à un escompte important par rapport à notre évaluation de leur juste valeur. Plus précisément, les titres des FPI de secteurs industriel et résidentiel se négocient actuellement à des niveaux inférieurs à ceux atteints au début de la pandémie et bien inférieurs à ce que nous estimons être la juste valeur. Les titres de quelques secteurs, comme ceux de l'entreposage en libre-service et des soins de santé, se négocient plus près de la valeur des biens sous-jacents, mais leurs évaluations demeurent attractives malgré leurs antécédents.

Cependant, en dépit de la chute des cours des FPI, le marché de l'immobilier direct ou privé n'a pas connu le même degré de correction de valeur. Les indices de référence du marché privé, comme l'indice NCREIF-Open End Diversified Core Equity ou la FPI privée de Blackstone, ont affiché des évaluations positives pour l'année en comparaison des FPI de la même région qui ont affiché une baisse de plus de 20 %. En examinant l'écart entre l'immobilier public et privé, nous constatons les titres de la plupart des secteurs se négocient à des cours parmi les moins chers de la dernière décennie, ce qui pourrait ouvrir la voie à des rendements positifs à l'avenir. Prenons l'exemple des FPI américaines. Nous constatons que les FPI dont les titres se négocient à escompte constituent généralement un très bon point d'entrée pour la catégorie d'actifs et qu'elles offriront vraisemblablement un excellent rendement pour l'année à venir.

Les données fondamentales restent bonnes. Malgré les craintes des investisseurs à l'égard de l'endettement et de l'incidence négative éventuelle de la hausse des taux d'intérêt sur les bénéfices futurs, la plupart des principaux marchés de FPI, comme les États-Unis, le Royaume-Uni et Hong Kong, sont généralement bien positionnés. D'après notre modélisation des flux de trésorerie, nos attentes en matière de croissance des flux de trésorerie liés aux opérations se sont concrétisées au cours de l'année, mais demeurent résolument en territoire positif. Nous sommes d'avis que cette situation permettra aux rendements en dividendes de continuer d'être attractifs pour cette catégorie d'actifs. Ils s'établissent en moyenne à 5 % et sont bien couverts par les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

Compte tenu de la solidité des données fondamentales et de la faiblesse des cours des FPI, le fait qu'il y ait eu de nombreuses fusions et acquisitions pendant l'année ne nous a pas étonnés. Les opérations directes sur le marché soutiennent de manière importante le cours des FPI, et il était encourageant de constater à quel point des investisseurs bien capitalisés sont demeurés actifs en 2022, ce qui a entraîné la privatisation de FPI ouvertes moyennant une prime importante par rapport au cours de leurs actions et, dans la plupart des cas, une prime par rapport à la valeur de leurs actifs sous-jacents.

Contribution au rendement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le FPI First Capital a contribué le plus au rendement du Fonds, suivi de Simon Property Group Inc. et de Dexus Industrial REIT. Sur le plan de la pondération, les principaux avoirs du Fonds étaient Link Real Estate Investment Trust, Agree Realty Corporation et VICI Properties Inc.

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

31 décembre 2022

Événements récents

Au cours de l'année close le 31 décembre 2022, la pandémie de COVID-19 a persisté et des gouvernements dans le monde ont continué de prendre des mesures sans précédent pour freiner la propagation de la maladie. Ces événements ont entraîné un niveau élevé d'incertitude et de volatilité sur les marchés financiers et ont eu des répercussions majeures sur les entreprises et les consommateurs dans tous les secteurs. La durée et les conséquences de ces événements sont inconnues à l'heure actuelle, ce qui empêche d'estimer l'impact financier sur les placements.

Opérations entre parties liées

Evolve Funds Group Inc. (le « gestionnaire ») se conforme à ses politiques et procédures actuelles à l'égard des placements auprès des émetteurs liés et se rapporte régulièrement au Comité d'examen d'investissement.

Frais de gestion

Les frais de gestion sont calculés en fonction d'un taux de 0,75 % par année de la valeur liquidative moyenne quotidienne du Fonds. Les frais sont cumulés quotidiennement et généralement payés tous les mois. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Fonds a engagé des frais de gestion de 2 222 \$. Ces frais de gestion ont été encaissés par le gestionnaire dans le cadre de l'exploitation quotidienne du Fonds, qui comprend notamment la gestion du portefeuille, la maintenance des systèmes de portefeuille utilisés pour la gestion du Fonds, le maintien du site Web www.evolveetfs.com et la prestation de l'ensemble des autres services comme le marketing et la promotion.

Frais d'exploitation

À moins que le gestionnaire n'y renonce ou ne les rembourse, tous les frais d'exploitation du Fonds qui sont engagés relativement à l'exploitation et à l'administration du Fonds Evolve sont payés par le Fonds. Ces frais comprennent notamment, mais sans s'y limiter : les frais d'expédition et d'impression des rapports périodiques aux porteurs de parts; les frais payables à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts et au dépositaire; les frais raisonnables que le gestionnaire ou ses agents ont engagés dans le cadre de leurs obligations courantes envers le Fonds; les frais engagés par les membres du CEI liés au CEI; les frais liés à la conformité au Règlement 81-107; les frais liés à l'exercice, par un tiers, des droits de vote rattachés aux procurations; les primes d'assurance pour les membres du CEI; les honoraires payables aux auditeurs et aux conseillers juridiques du Fonds; les frais de dépôts réglementaires, les frais de bourse et de licence (le cas échéant) et les frais de CDS; les frais bancaires et les intérêts se rapportant à tout emprunt (le cas échéant); les frais de maintenance du site Web; les frais liés à la conformité à l'ensemble des lois, aux règlements et aux politiques applicables, y compris les frais liés aux exigences de dépôt continues, comme les frais de rédaction et de dépôt des prospectus; les honoraires des avocats, des comptables et des auditeurs; les frais du fiduciaire engagés relativement à des questions qui ne relèvent pas du cours normal des activités du Fonds. Les frais additionnels que le Fonds doit également payer comprennent les taxes et les impôts payables par le Fonds auxquels il est assujéti, y compris l'impôt sur le revenu, les taxes de vente (notamment la TPS/TVH) et les retenues d'impôt; les frais engagés à la dissolution du Fonds; les frais extraordinaires que le Fonds peut engager et toutes les sommes payées au titre de la dette (s'il y a lieu); les frais liés aux assurances et aux poursuites ou procédures juridiques se rapportant au Fonds ou à ses actifs ou visant à protéger les porteurs de parts, le fiduciaire, le gestionnaire et les administrateurs, dirigeants, employés ou mandataires de chacun de ceux-ci; les frais liés à l'indemnisation du fiduciaire, des porteurs de parts, du gestionnaire et des administrateurs, dirigeants, employés ou mandataires de chacun de ceux-ci dans la mesure où la déclaration de fiducie le permet; et les frais liés à la préparation, à l'impression et à la mise à la poste des renseignements destinés aux porteurs de parts relativement aux assemblées des porteurs de parts. Le Fonds est également responsable de l'ensemble des courtages et des autres frais liés aux opérations de portefeuille ainsi que des frais extraordinaires du Fonds qui peuvent être engagés à l'occasion, y compris les commissions et autres coûts de transaction du portefeuille associés à l'exécution d'opérations de placement du Fonds.

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

31 décembre 2022

Faits saillants financiers

Les tableaux suivants présentent des informations financières clés sur le Fonds et visent à aider les lecteurs à comprendre ses résultats financiers pour la période indiquée.

Actif net par part du Fonds¹

	31 décembre 2022 (\$)
Pour la période close le :	
Parts de FNB couvertes – actif net par part	
Actif net par part au début de la période ²	20,00
Augmentation (diminution) liée à l'exploitation :	
Total des produits	0,29
Total des charges	(0,13)
Gains (pertes) réalisés	(0,50)
Gains (pertes) latents	(0,09)
Augmentation (diminution) totale liée à l'exploitation³	(0,43)
Distributions :	
Dividendes	(0,21)
Remboursement de capital	(0,08)
Total des distributions annuelles⁴	(0,29)
Actif net par part à la fin de la période	19,29

- 1 Ces renseignements proviennent des états financiers annuels audités du Fonds au 31 décembre 2022. Les opérations sur les parts de FNB couvertes ont commencé le 21 septembre 2022.
- 2 Ce montant représente le prix de lancement initial.
- 3 L'actif net et les distributions sont fonction du nombre réel de parts en circulation à la date considérée. L'augmentation (la diminution) liée à l'exploitation se fonde sur le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période.
- 4 Les distributions ont été payées au comptant ou réinvesties dans des parts additionnelles du Fonds, ou les deux. Comme les chiffres ont été arrondis, les distributions réelles peuvent varier légèrement.

Ratios et données supplémentaires du Fonds

	31 décembre 2022
Pour la période close le :	
Parts de FNB couvertes – ratios et données supplémentaires	
Valeur liquidative totale (\$) ⁵	964 483
Nombre de parts en circulation ⁵	50 000
Ratio des frais de gestion ⁶	0,84 %
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou prises en charge ⁷	8,82 %
Ratio des frais d'opérations ⁸	0,84 %
Taux de rotation du portefeuille ⁹	8,13 %
Valeur liquidative par part (\$)	19,29
Cours de clôture (\$)	19,18

- 5 Ces renseignements sont présentés au 31 décembre 2022.
- 6 Le ratio des frais de gestion est établi d'après le total des charges plus la taxe de vente harmonisée (exclusion faite des distributions, des commissions et des autres coûts de transaction du portefeuille) de la période indiquée et est exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative quotidienne moyenne au cours de la période.
- 7 Le gestionnaire peut, à son gré, renoncer à une partie des frais que le Fonds aurait normalement à payer ou les prendre en charge. La renonciation à ces frais et/ou à leur prise en charge par le gestionnaire peut prendre fin en tout temps ou se poursuivre indéfiniment, à son gré.
- 8 Le ratio des frais d'opérations représente le total des commissions et des autres coûts de transaction du portefeuille, exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative quotidienne moyenne au cours de la période.

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

31 décembre 2022

- 9 Le taux de rotation du portefeuille indique dans quelle mesure le gestionnaire de portefeuille du Fonds gère activement les placements de celui-ci. Un taux de rotation de 100 % signifie que le Fonds achète et vend tous les titres de son portefeuille une fois au cours de la période. Plus le taux de rotation au cours d'une période est élevé, plus les frais d'opérations payables par le Fonds au cours de la période sont élevés, et plus il est probable qu'un investisseur réalisera 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 d'un fonds.

Rendement passé

Étant donné que le Fonds est un émetteur assujéti depuis moins d'un an, sa date de création étant le 21 septembre 2022, la présentation de données sur le rendement de la période n'est pas autorisée.

Aperçu du portefeuille

25 principaux titres

Titre	Pourcentage de la valeur liquidative (%)
Link Real Estate Investment Trust	4,1
Agree Realty Corporation	4,0
VICI Properties Inc., FPI	3,6
WP Carey Inc., FPI	3,3
Frasers Logistics & Commercial Trust, FPI	2,9
CapitalLand Ascendas, FPI	2,9
Nippon Prologis REIT Inc.	2,6
Fonds de placement immobilier First Capital	2,6
Equity Residential, FPI	2,5
AvalonBay Communities Inc.	2,3
Fonds de placement immobilizer Granite	2,1
Alexandria Real Estate Equities Inc.	2,0
Killam Apartment Real Estate Investment Trust	2,0
Assura PLC	2,0
Charter Hall Long Wale, FPI	1,9
Mapletree Industrial Trust	1,9
Welltower Inc., FPI	1,8
Infrastrutture Wireless Italiane SpA	1,8
Charter Hall Retail, FPI	1,8
Realty Income Corporation	1,8
Dexus, FPI	1,8
Regency Centers Corporation	1,8
Simon Property Group Inc.	1,6
Healthcare Realty Trust Inc.	1,6
Easterly Government Properties Inc.	1,6
Total	58,3

Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate

31 décembre 2022

Répartition sectorielle

Portefeuille par catégorie	Pourcentage de la valeur liquidative (%)
Actions	
Services de communication	1,8
Immobilier	96,4
Actifs dérivés	0,5
Passifs dérivés	(0,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,9
Autres actifs, moins les passifs	0,1
Total	100,0

L'aperçu du portefeuille peut changer en raison des opérations que réalise le Fonds. Des mises à jour trimestrielles sont disponibles sur notre site Web, à l'adresse www.evolveetfs.com.



Fonds immobilier mondial à rendement amélioré Evolve Slate