



RAPPORT INTERMÉDIAIRE DE LA DIRECTION SUR LE RENDEMENT DU FONDS

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

30 juin 2022



Les politiques et procédures de vote par procuration, le dossier de vote par procuration ou l'information trimestrielle du portefeuille peuvent être obtenus gratuitement, sur demande, en appelant au 1 866 998-8298, en nous écrivant à Groupe de portefeuilles Harvest Inc., 610 Chartwell Road, Suite 204, Oakville (Ontario) L6J 4A5, ou en consultant notre site Web à l'adresse www.harvestportfolios.com ou le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

LA SOCIÉTÉ

Groupe de portefeuilles Harvest Inc. (« Harvest » ou le « gestionnaire ») est une société canadienne de gestion de placements fondée en 2009. Nous créons des produits de placement selon trois critères d'investissement.

Nous nous efforçons i) de développer des produits de placement dont les objectifs sont clairs et faciles à comprendre pour les investisseurs, ii) de faire de la transparence notre priorité de sorte que nos investisseurs ouvrent leurs rapports et savent exactement ce qu'ils détiennent et iii) d'offrir aux investisseurs un revenu mensuel ou trimestriel régulier, c'est pourquoi nous recherchons des sociétés bien gérées, disposant de flux de trésorerie stables et durables, et versant des dividendes.

LE PLACEMENT

Le FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales (le « Fonds ») investit dans un portefeuille géré activement, composé d'actions¹ d'au moins 20 et d'au plus 30 fiducies de placement immobilier¹ (FPI) sélectionnées parmi les leaders du secteur des FPI envisageables pour un placement¹ et qui, après chaque reconstitution trimestrielle, i) ont une capitalisation boursière d'au moins 2 G\$ au moment de l'investissement, et ii) ont exclusivement des actions inscrites à la cote d'une bourse reconnue d'un marché développé. Afin d'offrir aux investisseurs canadiens une exposition diversifiée aux secteurs des FPI, le Fonds cible principalement les leaders du secteur des FPI¹ qui exercent leurs activités, ou possèdent des bureaux, à l'extérieur du Canada.

¹Voir le prospectus daté du 6 juin 2022 du Fonds.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

ANALYSE DU RENDEMENT PAR LA DIRECTION

Le présent rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du Fonds présente les faits saillants financiers, mais ne contient pas les états financiers intermédiaires complets du Fonds. À titre d'information, les états financiers intermédiaires du Fonds sont joints au rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du Fonds. Vous pouvez obtenir gratuitement, sur demande, des exemplaires additionnels de ces documents en appelant sans frais au 1 866 998-8298, en nous écrivant à Groupe de portefeuilles Harvest Inc., 610 Chartwell Road, Suite 204, Oakville (Ontario) L6J 4A5, ou en consultant notre site Web à l'adresse www.harvestportfolios.com ou le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Vous pouvez également nous contacter de la même façon pour obtenir un exemplaire des politiques et procédures de vote par procuration, le dossier de vote par procuration ou l'information trimestrielle du portefeuille.

OBJECTIFS ET STRATÉGIE DE PLACEMENT

Le Fonds a été créé pour fournir aux investisseurs une exposition unique à un portefeuille géré activement, composé d'actions d'au moins 20 et d'au plus 30 FPI sélectionnées parmi les leaders du secteur des FPI envisageables pour un placement et qui, après chaque reconstitution trimestrielle, i) ont une capitalisation boursière d'au moins 2 G\$ au moment de l'investissement, et ii) ont exclusivement des actions inscrites à la cote d'une bourse reconnue d'un marché développé. Afin d'offrir aux investisseurs canadiens une exposition diversifiée aux secteurs des FPI, le Fonds cible principalement les leaders du secteur des FPI qui exercent leurs activités, ou possèdent des bureaux, à l'extérieur du Canada.

Les objectifs de placement du Fonds visent à offrir aux porteurs de parts :

- i) une possibilité d'appréciation du capital.
- ii) des distributions mensuelles en trésorerie;
- iii) une volatilité des rendements généralement inférieure à ce qu'ils auraient connu s'ils avaient possédé directement les actions des leaders du secteur des FPI.

Afin d'accroître les rendements, le gestionnaire vend des options d'achat sur au plus 33 % des actions de chaque émetteur détenu.

Le portefeuille est reconstitué et rééquilibré trimestriellement par Harvest.

RISQUE

Les risques associés à un investissement dans le Fonds sont décrits dans le prospectus. Aucun changement important pouvant avoir une incidence sur le niveau de risque global du Fonds n'a été effectué au cours de la période.

RÉSULTATS

Pour la période close le 30 juin 2022, le Fonds a enregistré un rendement de -26,92 %, comparativement à un résultat de -18,48 % pour l'indice MSCI World Real Estate Investment Trusts Gross Total Return Local Index (USD) (l'« indice de référence »). Veuillez noter que l'indice de référence ne peut pas servir de modèle pour des placements.

Après une solide performance en 2021, attribuable à la hausse des pressions inflationnistes tandis que les taux d'intérêt demeuraient bas, le premier semestre de 2022 a été difficile pour les FPI, car l'invasion de l'Ukraine par la Russie a exacerbé les pressions inflationnistes. Ces pressions ont entraîné une hausse des taux d'intérêt, les banques centrales ayant accéléré l'abandon de la politique d'urgence de taux quasi nuls. L'incertitude généralisée concernant le rythme du relèvement des taux d'intérêt et la volatilité qu'elle génère ont pesé sur toutes les catégories d'actifs.

Même si de nombreuses sous-catégories de FPI ont faibli pendant la période, particulièrement celles qui sont dépendantes de la croissance et celles qui affichent des multiples élevés (avec de faibles taux de capitalisation), certaines sous-catégories du Fonds ont démontré leur forte capacité défensive. Ainsi, les galeries marchandes, les propriétés essentielles à un seul locataire, les maisons unifamiliales et les établissements de soins de première ligne en Europe ont affiché une meilleure capacité de protection contre les baisses pendant la période. Les tours de communication et les centres de données ont fait l'objet d'une vague de ventes. Mais celle-ci a été moins sévère que celle qui a touché d'autres FPI plus onéreuses, dont l'activité est stimulée par de fortes tendances positives de long terme.

Par ailleurs, le Fonds a liquidé sa position de longue date dans Orpea, l'un des plus importants gestionnaires européens de résidences pour aînés, pendant la période. Nous avons appris que certaines pratiques de cette entreprise font l'objet d'une enquête. Compte tenu de la longueur probable du processus et de l'incertitude qui plane sur les perspectives, nous avons jugé prudent de nous départir des titres à perte pour chercher des opportunités ailleurs.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

Le Fonds était investi dans les titres de 27 leaders du secteur des FPI à la fin de la période et demeure bien diversifié parmi de nombreux sous-secteurs de l'immobilier. Il détenait également des actifs dans une multitude de pays du monde. Il cible principalement les marchés hors Canada, ce qui permet aux investisseurs canadiens intéressés par les FPI de bénéficier d'un portefeuille diversifié. Le Fonds a vendu des options d'achat couvertes de manière sélective pour réaliser ses objectifs et sa stratégie de placement.

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

La propagation du coronavirus a causé de la volatilité sur les marchés financiers et a eu des conséquences sur l'économie mondiale. Même si les restrictions locales et mondiales ont été allégées et qu'il semble moins probable qu'elles soient de nouveau renforcées, elles ont eu des conséquences durables sur l'économie, dont une poussée d'inflation qui a entraîné une hausse des taux d'intérêt. La guerre en Ukraine a accentué l'augmentation de l'inflation ainsi que l'instabilité de l'économie et des marchés financiers. Ces deux facteurs ont grandement perturbé les économies et les marchés financiers. De plus, l'incertitude plane sur leur durée et leurs répercussions sur la performance financière des placements actuels et futurs du Fonds.

OPÉRATIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Il n'y a eu aucune opération avec des parties liées pendant la période, à l'exception du remboursement des frais de gestion et autres frais à Harvest, tel qu'il est décrit à la rubrique « Frais de gestion et autres frais » ci-après.

FRAIS DE GESTION ET AUTRES FRAIS

Il incombe au gestionnaire de gérer l'ensemble des activités du Fonds, ainsi que de mettre à sa disposition du personnel de direction clé. Le Fonds verse au gestionnaire des frais de gestion annuels de 0,85 % (taxes en sus), calculés sur la valeur liquidative quotidienne moyenne du Fonds.

Charges d'exploitation

Le Fonds est responsable des charges d'exploitation liées à la conduite de ses activités, notamment les droits de garde, les intérêts, les taxes, les frais juridiques, les honoraires d'audit, les honoraires des agents des transferts pour les services liés à l'émission et au rachat de parts, les frais de préparation des rapports financiers et autres, les frais et charges liés au comité d'examen indépendant (CEI), dont les dépenses des membres du CEI, et les frais liés à la conformité avec les lois, les règlements et les politiques en vigueur. Le gestionnaire paie ces charges au nom du Fonds, à l'exception de certaines d'entre elles (comme les intérêts), et reçoit ensuite un remboursement.

Autres charges

Le Fonds rembourse au gestionnaire tous les frais et les charges raisonnables et tous les passifs engagés aux fins de la prestation de services pour le compte du Fonds dans le cadre de ses obligations aux termes des présentes. Ces frais et charges comprennent notamment : les frais d'impression et d'envoi des rapports aux porteurs de parts ainsi que d'autres communications, un montant raisonnable pour les salaires et les avantages sociaux et d'autres frais d'administration engagés dans le cadre de l'offre continue des actions du Fonds et d'autres obligations. Ces frais sont répartis de façon raisonnable par le gestionnaire entre tous les fonds de Groupe de portefeuilles Harvest Inc. et les séries de chaque fonds concerné. Ils se sont élevés à 2 848 \$ pour la période close le 30 juin 2022 (2 490 \$ en 2021) et sont inclus dans les coûts de l'information aux porteurs de parts qui figurent dans l'état du résultat global.

Renoncations et absorptions

Le gestionnaire peut, à sa discrétion, renoncer aux frais de gestion ou les absorber. Aucuns frais de gestion n'ont fait l'objet d'une renonciation au cours des périodes closes les 30 juin 2022 ou 2021. Pour la période close le 30 juin 2022, le gestionnaire a absorbé une tranche de 68 347 \$ des charges du Fonds (72 749 \$ en 2021). Le gestionnaire peut en tout temps cesser d'absorber ces charges sans avis préalable aux porteurs de parts. Les ratios de frais de gestion du Fonds, compte tenu ou non tenu des renoncations et des absorptions, sont présentés dans le tableau « Ratios et données supplémentaires » ci-après.

RECOMMANDATIONS OU RAPPORTS DU COMITÉ D'EXAMEN INDÉPENDANT

Le comité d'examen indépendant n'a présenté aucun rapport spécial ni formulé aucune recommandation extraordinaire importante à la direction du Fonds au cours de la période close le 30 juin 2022.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières du Fonds et ont pour objet de vous aider à comprendre la performance financière du Fonds pour la période close le 30 juin 2022 et les exercices précédents. Ces données proviennent des états financiers intermédiaires du Fonds et des états financiers annuels audités précédents.

ACTIF NET PAR PART DU FONDS	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Actif net à l'ouverture de la période²	10,41 \$	8,79 \$	10,27 \$	8,89 \$	10,04 \$	10,00 \$
Augmentation (diminution) liée aux activités						
Total des revenus	0,12	0,25	0,26	0,28	0,27	0,13
Total des charges	(0,05)	(0,12)	(0,15)	(0,25)	(0,26)	(0,14)
Gains (pertes) réalisés pour la période	(0,12)	0,39	(0,72)	0,54	(0,14)	0,08
Gains (pertes) latents pour la période	(2,67)	1,81	(0,01)	1,39	(0,47)	0,24
Augmentation (diminution) totale liée aux activités¹	(2,72) \$	2,33 \$	(0,62) \$	1,96 \$	(0,60) \$	0,31 \$
Distributions³						
Revenu net de placement	(0,09)	(0,14)	(0,10)	(0,04)	(0,05)	-
Gains en capital	-	(0,18)	-	(0,29)	-	-
Remboursement de capital	(0,19)	(0,23)	(0,45)	(0,22)	(0,50)	(0,27)
Total des distributions annuelles³	(0,28) \$	(0,55) \$	(0,55) \$	(0,55) \$	(0,55) \$	(0,27) \$
Actif net à la clôture de la période¹	7,37 \$	10,41 \$	8,79 \$	10,27 \$	8,89 \$	10,04 \$

RATIOS ET DONNÉES SUPPLÉMENTAIRES	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Valeur liquidative totale	13 630 458 \$	16 142 096 \$	8 130 570 \$	5 646 844 \$	4 443 465 \$	5 019 476 \$
Nombre de parts en circulation	1 850 000	1 550 000	925 000	550 000	500 000	500 000
Ratio des frais de gestion ⁴	0,99 %	0,99 %	1,36 %	2,48 %	2,68 %	2,55 %
Ratio des frais de gestion avant renoncations ou absorptions ⁴	1,91 %	2,01 %	2,99 %	3,99 %	4,36 %	4,05 %
Ratio des frais d'opérations ⁵	0,22 %	0,39 %	0,56 %	0,12 %	0,12 %	0,32 %
Taux de rotation du portefeuille ⁶	14,33 %	68,03 %	84,19 %	45,02 %	46,82 %	6,98 %
Valeur liquidative par part	7,37 \$	10,41 \$	8,79 \$	10,27 \$	8,89 \$	10,04 \$
Cours de clôture (HGR)	7,42 \$	10,40 \$	8,83 \$	10,26 \$	8,88 \$	9,98 \$

Notes explicatives :

- L'actif net et les distributions sont fonction du nombre réel de parts en circulation au moment considéré. L'augmentation (la diminution) liée aux activités est fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le tableau de l'actif net par part du Fonds ne sert pas à établir de continuité entre l'actif net par part à l'ouverture et à la clôture de la période.
- L'actif net à la date de lancement, le 21 juin 2017, s'établissait à 10,00 \$.
- Les distributions ont été versées en trésorerie ou réinvesties dans des parts additionnelles du Fonds.
- Le ratio des frais de gestion (RFG) est calculé à partir du total des charges de la période (compte non tenu des commissions et des autres coûts de transactions) et exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative moyenne quotidienne au cours de la période.
- Le ratio des frais d'opérations représente le total des commissions et des autres coûts de transactions, exprimé en pourcentage annualisé de la valeur liquidative moyenne quotidienne au cours de la période. Le calcul a été modifié en 2020 afin d'y inclure certains coûts de transactions imposés par le dépositaire. Le ratio des frais d'opération des périodes précédentes n'a pas été ajusté.
- Le taux de rotation du portefeuille indique dans quelle mesure le conseiller en valeurs 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 du portefeuille du Fonds est élevé, plus les coûts d'opérations payables par le Fonds sont élevés, et plus il est probable qu'un investisseur réalise des gains en capital imposables. Il n'y a pas nécessairement de lien entre un taux de rotation élevé et le rendement d'un fonds.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

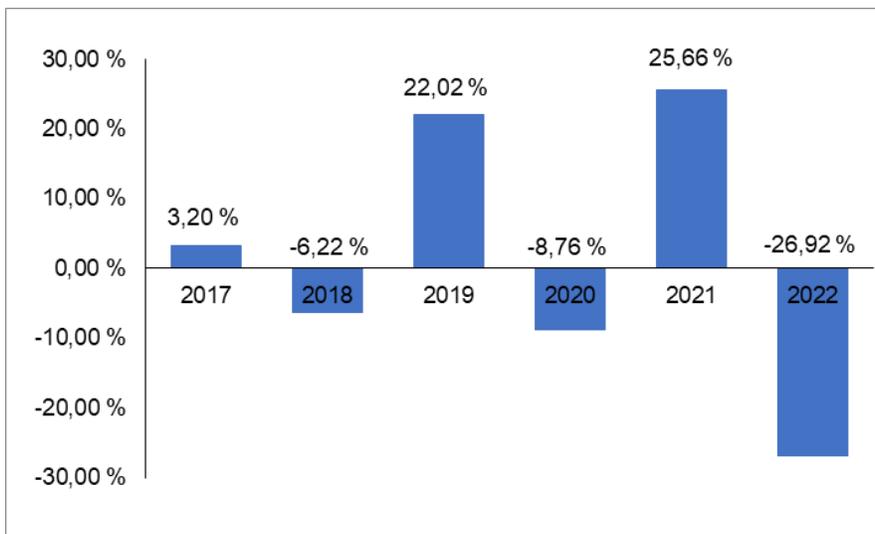
Rendement passé

Les données sur le rendement sont fondées sur l'hypothèse que tous les dividendes du Fonds ont été réinvestis dans des titres supplémentaires durant les périodes de référence. Ces données ne tiennent pas compte des frais d'acquisition ou de rachat, ni des autres frais qui auraient réduit ou modifié le rendement. Le rendement passé du Fonds n'est pas nécessairement un indicateur de ses résultats futurs.

RENDEMENTS ANNUELS

Le graphique ci-dessous montre le rendement du Fonds pour chaque année présentée. Il indique le pourcentage d'augmentation ou de diminution, au dernier jour de chaque exercice, d'un placement effectué dans le Fonds le premier jour de cet exercice, à l'exception de 2022 qui représente la période intermédiaire.

Rendement du Fonds



2017 correspond à la période du 21 juin au 31 décembre.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

APERÇU DU PORTEFEUILLE

Les tableaux ci-dessous présentent les principales catégories de portefeuille et les principaux titres du Fonds à la fin de la période. L'inventaire du portefeuille, dans les états financiers intermédiaires du Fonds, présente une liste détaillée des placements.

Au 30 juin 2022

25 principaux titres	% de la valeur liquidative
Life Storage, Inc.	4,9
Trésorerie et autres actifs et passifs	4,9
American Tower Corporation	4,7
Agree Realty Corporation	4,6
Crown Castle International Corp.	4,6
Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix	4,0
Digital Realty Trust, Inc.	4,0
Camden Property Trust	3,9
Assura PLC	3,9
Ascendas Real Estate Investment Trust	3,8
STAG Industrial, Inc.	3,7
Sun Communities, Inc.	3,6
Keppel DC REIT	3,5
Safestore Holdings PLC	3,5
Highwoods Properties, Inc.	3,5
Alexandria Real Estate Equities, Inc.	3,5
Invitation Homes Inc.	3,4
Hannon Armstrong Sustainable Infrastructure Capital, Inc.	3,4
Prologis, Inc.	3,3
LEG Immobilien SE	3,1
Federal Realty Investment Trust	3,0
Innovative Industrial Properties, Inc.	2,9
Charter Hall Group	2,9
Goodman Group	2,9
Simon Property Group, Inc.	2,9
Total	92,4

Cet aperçu du portefeuille peut changer en raison des opérations continues du Fonds. Des mises à jour trimestrielles du portefeuille de placements du Fonds sont disponibles sur le site Web de Groupe de portefeuilles Harvest Inc. à l'adresse www.harvestportfolios.com.

FNB Harvest de revenu Leaders des FPI mondiales

RÉPARTITION SECTORIELLE

Secteur	% de la valeur liquidative
Immobilier	95,1
Trésorerie et autres actifs et passifs	4,9
Contrats de change à terme	0,5
Options	(0,5)
Total	100,0

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Pays comportant un risque	% de la valeur liquidative
États-Unis	61,9
Royaume-Uni	7,4
Singapour	7,3
Australie	5,8
Trésorerie et autres actifs et passifs	4,9
Canada	4,0
Allemagne	3,1
Suède	2,8
Suisse	2,8
Contrats de change à terme	0,5
Options	(0,5)
Total	100,0



Siège social

610 Chartwell Road, Suite 204,
Oakville (Ontario) L6J 4A5
Tél. : 416 649-4541
Sans frais : 866 998-8298
Télé. : 416 649-4542
Courriel : info@harvestportfolios.com

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent document peut contenir des déclarations prospectives portant sur des événements, résultats, circonstances, performance ou attentes futurs prévus qui ne correspondent pas à des faits historiques, mais plutôt à nos opinions sur des événements futurs. De par leur nature, les déclarations prospectives nous demandent de formuler des hypothèses et comportent des incertitudes et des risques inhérents. Il existe un risque important que les prédictions et autres déclarations prospectives se révèlent inexactes. Nous avertissons les lecteurs du présent document de ne pas se fier indûment à nos déclarations prospectives, car un certain nombre de facteurs pourraient entraîner un écart important entre les résultats, conditions, actions ou événements réels futurs et les objectifs, attentes, estimations ou intentions exprimés contenus dans les déclarations prospectives. Il pourrait y avoir un écart important entre les résultats réels et les attentes de la direction, telles qu'elles sont formulées dans ces déclarations prospectives, pour diverses raisons, parmi lesquelles la conjoncture boursière et économique, les taux d'intérêt, l'évolution de la réglementation et de la législation, les effets de la concurrence dans les secteurs géographiques et commerciaux où le Fonds peut investir et les risques décrits en détail, de temps à autre, dans le prospectus simplifié ou dans la notice annuelle. Nous avertissons les lecteurs que la liste de facteurs qui précède n'est pas exhaustive et que, lorsqu'ils s'appuient sur des déclarations prospectives pour prendre des décisions concernant un placement dans le Fonds, les investisseurs et autres personnes doivent examiner attentivement ces facteurs, ainsi que les autres incertitudes et événements possibles, et tenir compte de l'incertitude inhérente aux déclarations prospectives. Étant donné l'incidence possible de ces facteurs, le Fonds ne s'engage pas et dénie expressément toute intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser des déclarations prospectives, que ce soit par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres circonstances, sauf si la loi applicable l'y oblige.