

Fonds de biens immobiliers Investors - Série JsF

Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée

Aperçu du fonds

30 JUIN 2018

Le présent document contient des renseignements qu'il est important de connaître au sujet du produit Fonds de biens immobiliers Investors – Série JsF. Vous trouverez d'autres renseignements plus complets dans le prospectus simplifié du Fonds. Pour en obtenir un exemplaire, vous pouvez contacter votre conseiller, téléphoner à la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée au 1-800-661-4578 (au Québec) ou au 1-888-746-6344 (ailleurs au Canada), ou encore visiter notre site Web au www.groupeinvestors.com.

Avant d'investir dans un fonds, vous devez prendre en considération vos autres placements et votre tolérance au risque.

Bref aperçu

Code(s) du Fonds	1740	Gestionnaire du Fonds	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée
Date de création de la série	16 janvier 2017	Gestionnaire(s) de portefeuille	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée Corporation Financière Mackenzie (sous-conseiller en valeurs)
Valeur totale du Fonds au 15 mai 2018	4,9 G\$	Distributions	Vers la fin de chaque mois
Ratio des frais de gestion (RFG)	2,29 %	Placement minimum	500 000 \$ dans le portefeuille du ménage; 50 \$ au départ, tranches de 50 \$ par la suite

Dans quoi le Fonds investit-il?

Le Fonds vise à procurer la croissance à long terme du capital et un revenu constant en investissant principalement dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers canadiens productifs de revenu offrant un potentiel de croissance supérieur à la moyenne. À un moindre degré, le portefeuille peut comprendre des placements en effets commerciaux à court terme, des obligations d'État et de sociétés ainsi que des prêts hypothécaires.

Les tableaux ci-dessous vous donnent un aperçu des placements du Fonds au 15 mai 2018. Ces placements peuvent être modifiés.

Dix principaux placements (AU 15 MAI 2018)

1. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,9 %
2. 1350-1360, boul. René-Lévesque Ouest (Montréal, Québec)	4,4 %
3. 55 University Avenue (Toronto, Ontario)	4,2 %
4. Minto Place (Ottawa, Ontario)	4,2 %
5. 1 Toronto Street (Toronto, Ontario)	4,1 %
6. Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,95 %, 15-06-2019	2,7 %
7. 5000 Yonge Street (Toronto, Ontario)	2,5 %
8. Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,35 %, 15-12-2018	2,4 %
9. Bell Canada Building (Calgary, Alberta)	2,4 %
10. Lynden Park Mall (Brantford, Ontario)	2,3 %
Pourcentage total des 10 principaux placements	40,1 %
Nombre total de placements	114

Répartition sectorielle (AU 15 MAI 2018)

Biens immobiliers – Bureaux	32,9 %
Biens immobiliers – Vente au détail	27,7 %
Biens immobiliers – Industriel	19,3 %
Obligations du gouvernement fédéral	11,0 %
Biens immobiliers – Immeubles en voie d'aménagement	4,3 %
Biens immobiliers – Résidentiel – à unités multiples	2,9 %
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,9 %
Autres actifs (passifs) nets	-9,0 %
	100,0 %

Quel est le degré de risque?

La valeur du Fonds peut diminuer ou augmenter. Vous pourriez perdre de l'argent.

L'une des façons d'évaluer le risque est d'examiner le rendement du Fonds au fil des ans, afin de connaître la volatilité de ce placement.

Généralement, le rendement des fonds volatils fluctuera davantage avec le temps. Ces fonds sont habituellement plus à risque d'enregistrer des pertes et peuvent être plus susceptibles de générer un rendement élevé. Le rendement des fonds peu volatils a tendance à moins fluctuer au fil du temps. Ces fonds génèrent habituellement un rendement moins élevé et peuvent être moins à risque d'enregistrer des pertes.

Niveau de risque

Le Groupe Investors a déterminé que ce Fonds a un degré de volatilité **faible**.

Cette évaluation repose sur les fluctuations du rendement du Fonds observées au cours des années passées. Elle n'est pas indicative de la volatilité future du Fonds. Cette évaluation peut être modifiée. Un fonds qui présente un risque faible peut quand même enregistrer des pertes.

Faible	Faible à moyen	Moyen	Moyen à élevé	Élevé
--------	----------------	-------	---------------	-------

Pour de plus amples renseignements sur l'évaluation du risque ou les risques particuliers à ce Fonds, y compris, mais sans s'y limiter, les risques de liquidité, d'évaluation des biens immobiliers et de placement dans des biens immobiliers, veuillez consulter la rubrique *Quels sont les risques de placement dans un fonds commun de placement?* du prospectus simplifié du Fonds.

Aucune garantie

Comme dans le cas de la plupart des fonds communs de placement, ce Fonds n'offre aucune garantie. Vous ne récupérez pas nécessairement le montant investi.

Quel a été le rendement du Fonds?

La présente section indique les rendements de la série JsF du Fonds depuis son lancement. Les rendements sont présentés après déduction des frais du Fonds. Ces frais réduisent les rendements.

Rendements annuels

Cette information n'est pas disponible puisqu'une année civile complète ne s'est pas écoulée depuis la création de la série.

Meilleur et pire rendement sur 3 mois

Le tableau suivant présente le meilleur et le pire rendement de la série JsF du Fonds sur 3 mois au cours de la dernière année. Ces rendements pourraient augmenter ou diminuer ultérieurement. Déterminez l'ampleur de la perte que vous êtes en mesure de tolérer à court terme.

	Rendement	3 mois terminés	Si vous aviez investi 1 000 \$ au début de cette période
Meilleur rendement	1,9 %	31 octobre 2017	Votre placement aurait augmenté à 1 019 \$.
Pire rendement	0,1 %	31 mars 2018	Votre placement aurait augmenté à 1 001 \$.

Rendement moyen

Une personne qui aurait investi 1 000 \$ dans les titres de série JsF au moment de la création de la série aurait un placement d'une valeur de 1 044 \$ au 31 mai 2018, ce qui équivaut à un taux de rendement annuel composé d'environ 3,7 %.

À qui le Fonds est-il destiné?

Aux épargnants qui tolèrent les risques associés à ce placement et qui :

- cherchent à obtenir un revenu et une appréciation du capital à long terme.

Le Fonds n'est pas destiné aux épargnants susceptibles d'avoir besoin de liquidités ou de retirer des fonds de leur placement dans les 45 jours qui suivent l'acquisition de parts, étant donné ce qui suit :

- pour vendre vos parts, vous devez nous faire parvenir votre ordre de vente au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur liquidative pour la vente doit être calculée; et
- la valeur liquidative de chaque série est calculée deux fois par mois civil aux dates d'évaluation du Fonds, qui sont habituellement le 15 et le dernier jour ouvrable du mois.

Au sujet de l'impôt

En général, vous devez payer de l'impôt sur le revenu pour tout gain réalisé dans le Fonds. Le montant dépend des lois fiscales de votre lieu de résidence et du fait que le Fonds est détenu ou non dans un régime enregistré, tel qu'un régime enregistré d'épargne-retraite ou un compte d'épargne libre d'impôt.

À noter que si vous détenez les titres du Fonds dans un compte non enregistré, les distributions imposables du Fonds seront incluses dans votre revenu imposable, peu importe que vous les receviez en espèces ou qu'elles soient réinvesties.

Combien ça coûte?

Les tableaux suivants montrent les frais que vous pourriez devoir payer pour acquérir, détenir et vendre des titres de série JsF du Fonds. Les frais – y compris les commissions – peuvent varier d'une série à l'autre, et d'un fonds à l'autre. Des commissions plus élevées peuvent amener des représentants à favoriser un placement plutôt qu'un autre. Renseignez-vous afin de savoir si d'autres fonds ou placements, à coûts moindres, peuvent vous convenir.

1. Frais d'acquisition

La présente série du Fonds n'offre que l'option de frais d'acquisition suivante.

Option de frais d'acquisition	Ce que vous payez		Fonctionnement
	en pourcentage (%)	en dollars (\$)	
Sans frais	0,0 %	0 \$	<ul style="list-style-type: none"> • Vous ne payez habituellement aucuns frais de rachat quand vous vendez des titres acquis selon l'option sans frais. • Si vous achetez des titres de la présente série du Fonds, le Groupe Investors versera à votre conseiller une prime de vente pouvant atteindre 2,50 %. Le Groupe Investors pourra verser à votre conseiller un montant supplémentaire pouvant atteindre 40 % de la prime de vente si ce dernier s'est joint à notre entreprise il y a moins de quatre ans.

2. Frais du Fonds

Vous ne payez pas ces frais directement. Ces frais réduisent le rendement annuel de la série.

Pour l'exercice clos le 31 mars 2018, les frais annualisés de la série totalisent 2,29 % de sa valeur (environ 23 \$ par tranche de 1 000 \$ investis).

	Taux annuel (en % de l'actif de la série)
Ratio des frais de gestion (RFG) Il s'agit du total des frais de gestion (y compris la commission de suivi) et des charges d'exploitation (y compris les frais de service et d'administration) de la série.	2,29 %
Ratio des frais d'opérations (RFO) Il s'agit des frais d'opérations sur les placements de la série.	0,00 %
Frais du Fonds	2,29 %

3. Autres frais

Vous pourriez devoir payer d'autres frais applicables à l'achat, à la détention, à la vente ou à l'échange de titres détenus dans le Fonds.

Frais	Ce que vous payez
Frais d'échange	Si vous échangez des parts contre des parts d'un autre Fonds du Groupe Investors moins de 18 mois (548 jours) après leur acquisition, vous pourriez devoir payer des frais d'échange pouvant atteindre 2,00 % de la valeur liquidative des parts acquises. Ces frais sont payables au Fonds.
Frais de liquidité	Si vous demandez le rachat de vos parts acquises selon l'option d'achat sans frais moins de 18 mois (548 jours) après leur acquisition, vous pourriez avoir à payer des frais de liquidité pouvant atteindre 2,00 % de la valeur liquidative des parts rachetées. Ces frais sont payables au Fonds.

Et si je change d'idée?

En vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et certains territoires, vous avez le droit :

- de résilier un engagement d'acheter des titres d'un fonds commun de placement dans les deux jours ouvrables qui suivent la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du fonds, ou
- d'annuler votre achat dans les 48 heures qui suivent la réception de la confirmation d'achat.

Dans certaines provinces et certains territoires, vous avez également le droit d'annuler un achat ou d'engager une poursuite en dommages-intérêts si le prospectus simplifié, la notice annuelle, l'aperçu du fonds ou les états financiers contiennent de l'information fautive ou trompeuse. Vous devez cependant agir dans les délais prescrits par la loi sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire.

Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la loi sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire, ou consultez un conseiller juridique.

Renseignements sur la commission de suivi

La commission de suivi est récurrente et elle est versée aussi longtemps que vous conservez votre placement dans le Fonds en contrepartie des services et des conseils que vous donne votre conseiller.

C'est le Groupe Investors qui verse cette commission à votre conseiller. Elle est prélevée, en tout ou en partie, sur les frais de gestion du Fonds et elle est établie d'après la valeur de votre placement. Son taux se situe dans une fourchette de :

- 0,40 % à 0,60 % par année (4 \$ à 6 \$ par année environ par tranche de 1 000 \$ investis).

Si votre conseiller s'est joint à notre entreprise il y a plus de quatre ans, il pourrait recevoir un montant annuel additionnel allant de 0,06 % à 0,09 % de la valeur de votre placement (0,60 \$ à 0,90 \$ environ par tranche de 1 000 \$ investis).

Renseignements

Communiquez avec le Groupe Investors ou votre conseiller pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié et d'autres documents d'information sur le Fonds. Ces documents et l'aperçu du fonds constituent les documents juridiques du Fonds.

Au Québec :
Groupe Investors
2001, boul. Robert-Bourassa, bureau 2000
Montréal (Québec) H3A 2A6

1-800-661-4578

Ailleurs au Canada :
Groupe Investors
447, av. Portage
Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5

1-888-746-6344

www.groupeinvestors.com

Pour en savoir davantage sur les investissements dans des fonds communs de placement, consultez la brochure **Comprendre les organismes de placement collectif** des Autorités canadiennes en valeurs mobilières sur le site www.autorites-valeurs-mobilières.ca.