

# Fonds de biens immobiliers Investors - Série A

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

Aperçu du fonds

30 JUIN 2017

Le présent document contient des renseignements qu'il est important de connaître au sujet du produit Fonds de biens immobiliers Investors – Série A. 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](http://www.groupeinvestors.com).

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

## Bref aperçu

<b>Code(s) du Fonds</b>	286	<b>Gestionnaire du Fonds</b>	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée
<b>Date de création de la série</b>	31 juillet 2003	<b>Gestionnaire(s) de portefeuille</b>	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée
<b>Valeur totale du Fonds au 15 mai 2017</b>	5,4 G\$	<b>Distributions</b>	Vers la fin de chaque mois
<b>Ratio des frais de gestion (RFG)</b>	2,54 %	<b>Placement minimum</b>	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 2017. Ces placements peuvent être modifiés.

### Dix principaux placements (AU 15 MAI 2017)

1. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8,8 %
2. 1350-1360, boul. René-Lévesque Ouest et 1025, rue Lucien-L'Allier Montréal (Québec)	3,7 %
3. Minto Place (Ottawa, Ontario)	3,7 %
4. 1 Toronto Street (Toronto, Ontario)	3,0 %
5. 5000 Yonge Street (Toronto, Ontario)	2,4 %
6. Lynden Park Mall (Brantford, Ontario)	2,2 %
7. Northwest Business Park (Edmonton, Alberta)	2,1 %
8. Bell Canada Building (Calgary, Alberta)	2,1 %
9. Les Galeries Chagnon (Lévis, Québec)	2,1 %
10. Great Plains IV Industrial Park (Calgary, Alberta)	2,1 %
<b>Pourcentage total des 10 principaux placements</b>	<b>32,2 %</b>
<b>Nombre total de placements</b>	<b>159</b>

### Répartition sectorielle (AU 15 MAI 2017)

Biens immobiliers – Bureaux	33,2 %
Biens immobiliers – Vente au détail	23,9 %
Biens immobiliers – Industriel	21,6 %
Obligations du gouvernement fédéral	11,2 %
Biens immobiliers – Immeubles en voie d'aménagement	3,5 %
Biens immobiliers – Résidentiel – à unités multiples	2,4 %
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8,8 %
Autres actifs (passifs) nets	-4,6 %
	<b>100,0 %</b>

## 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.

<b>Faible</b>	<b>Faible à moyen</b>	<b>Moyen</b>	<b>Moyen à élevé</b>	<b>Élevé</b>
---------------	-----------------------	--------------	----------------------	--------------

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

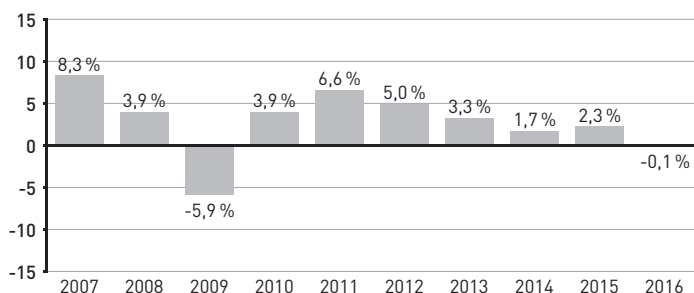
Comme dans le cas de la plupart des fonds communs de placement, ce Fonds n'offre aucune garantie. Vous ne récupérerez pas nécessairement le montant investi.

**Quel a été le rendement du Fonds?**

La présente section indique les rendements de la série A du Fonds au cours des 10 dernières années. Les rendements sont présentés après déduction des frais du Fonds. Ces frais réduisent les rendements.

**Rendements annuels**

Le graphique suivant montre le rendement de la série A du Fonds au cours des 10 dernières années civiles. Le Fonds a terminé deux de ces 10 années à la baisse. La variation des rendements d'une année à l'autre peut vous aider à évaluer le degré de risque du Fonds au cours des dernières années. Elle n'est pas indicative du rendement futur du Fonds.



**Meilleur et pire rendement sur 3 mois**

Le tableau suivant présente le meilleur et le pire rendement de la série A du Fonds sur 3 mois au cours des 10 dernières années. 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
<b>Meilleur rendement</b>	3,0 %	31 mai 2007	Votre placement aurait augmenté à 1 030 \$.
<b>Pire rendement</b>	-5,2 %	31 mars 2009	Votre placement aurait diminué à 948 \$.

**Rendement moyen**

Une personne qui aurait investi 1 000 \$ dans les titres de série A il y a 10 ans aurait un placement d'une valeur de 1 288 \$ au 31 mai 2017, ce qui équivaut à un taux de rendement annuel composé d'environ 2,6 %.

**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.

En règle générale, cette série est offerte pour les placements issus du réinvestissement des distributions ou d'échanges de titres de séries du présent Fonds ou d'autres Fonds du Groupe Investors acquis selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés.

**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 A 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**

Si vous êtes admissible à cette série, seule l'option de frais d'acquisition suivante vous est offerte pour l'achat de titres.

Option de frais d'acquisition	Ce que vous payez		Fonctionnement
	en pourcentage (%)	en dollars (\$)	
Frais d'acquisition reportés	Si vous vendez vos titres dans la : 1 <sup>re</sup> année suivant l'achat 5,5 % 2 <sup>e</sup> année suivant l'achat 5,5 % 3 <sup>e</sup> année suivant l'achat 5,0 % 4 <sup>e</sup> année suivant l'achat 4,5 % 5 <sup>e</sup> année suivant l'achat 4,0 % 6 <sup>e</sup> année suivant l'achat 3,0 % 7 <sup>e</sup> année suivant l'achat 1,5 % Après 7 ans 0,0 %	Par tranche de placement de 1 000 \$ que vous vendez dans la : 1 <sup>re</sup> année suivant l'achat 55 \$ 2 <sup>e</sup> année suivant l'achat 55 \$ 3 <sup>e</sup> année suivant l'achat 50 \$ 4 <sup>e</sup> année suivant l'achat 45 \$ 5 <sup>e</sup> année suivant l'achat 40 \$ 6 <sup>e</sup> année suivant l'achat 30 \$ 7 <sup>e</sup> année suivant l'achat 15 \$ Après 7 ans 0 \$	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les frais sont exigibles à la vente de votre placement et sont établis en fonction de la valeur de celui-ci à ce moment-là et du nombre d'années écoulées depuis que vous avez fait ce placement au Groupe Investors. Les frais sont déduits du montant de la vente et sont versés au Groupe Investors.</li> <li>• Vous ne paierez pas ces frais :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) pour les rachats faits au moyen du programme de retraits systématiques (PRS), à condition que le montant total des rachats faits durant une année civile par tous vos PRS soit égal ou inférieur à 12 % de la valeur marchande en date du 31 décembre de l'année précédente;</li> <li>(ii) si vous échangez vos titres contre des titres d'un autre Fonds du Groupe Investors (dans ce cas, le barème des frais d'acquisition reportés continuera de s'appliquer); ou</li> <li>(iii) au décès du titulaire individuel (ou du dernier titulaire survivant dans le cas d'un compte conjoint) pour les placements dans des Fonds du Groupe Investors effectués après le 30 juin 2016.</li> </ul> </li> </ul>

## 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 2017, les frais annualisés de la série totalisent 2,54 % de sa valeur (environ 25 \$ par tranche de 1 000 \$ investis).

	Taux annuel (en % de l'actif de la série)
<b>Ratio des frais de gestion (RFG)</b> 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.	2,54 %
<b>Ratio des frais d'opérations (RFO)</b> Il s'agit des frais d'opérations sur les placements de la série.	0,00 %
<b>Frais du Fonds</b>	2,54 %

## 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 liés aux régimes collectifs	Vous ne paierez pas de frais d'acquisition si vous détenez votre placement dans un REER collectif, mais vous paierez jusqu'à 1 % de frais si vous faites une demande de rachat avant la 5 <sup>e</sup> année qui suit la date de votre placement. Ces frais ne s'appliquent pas aux achats effectués après le 31 décembre 2016. Toutefois, si votre placement est assorti de frais de rachat, nous pourrions vous imputer des frais de rachat qui peuvent s'élever à 5,50 % du montant du rachat. Les frais sont prélevés sur le montant de la vente et sont versés au Groupe Investors. Vous n'avez habituellement pas à payer de frais lorsque vous vendez un placement d'un CELI collectif.

## 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 dépend de l'option de frais d'acquisition que vous choisissez et se situe dans une fourchette de :

- 0,43 % à 0,63 % par année (4 \$ à 6 \$ par année environ par tranche de 1 000 \$ investis).

Pour toutes les parts après le 31 décembre 2017 – 0,40 % à 0,60 % par année (4 \$ à 6 \$ par année 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](http://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-mobilieres.ca](http://www.autorites-valeurs-mobilieres.ca).