

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Séries A et JFAR

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

Le présent document contient des renseignements qu'il est important de connaître au sujet du produit Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – séries A et JFAR. Vous trouverez plus de détails dans le prospectus simplifié du Fonds. Pour en obtenir un exemplaire, vous pouvez contacter votre conseiller d'IG Gestion de patrimoine (« conseiller IG »), 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 ig.ca/fr.

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	Série A [286] Série JFAR [1164]	Gestionnaire du fonds	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée
Date de création de la série	Série A : 31 juillet 2003 Série JFAR : 13 juillet 2012	Gestionnaire(s) de portefeuille	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée Corporation Financière Mackenzie (sous-conseiller)
Valeur totale du Fonds au 30 avril 2023	4,1 G\$	Distributions	Vers la fin de chaque mois
Ratio des frais de gestion (RFG)**	Série A : 2,55 %	Placement minimal du ménage***	Série A : 50 \$ au départ, tranches de 50 \$ par la suite

* Le présent document porte sur les titres des séries A et JFAR. Pour en savoir plus sur les substitutions automatiques, reportez-vous à la rubrique « Combien cela coûte-t-il? » ci-dessous.

** Veuillez vous reporter à la rubrique « Frais du Fonds » pour connaître les RFG applicables à chaque série.

*** Veuillez consulter le tableau des réductions de frais à la rubrique « Frais du Fonds » pour connaître le montant de placement minimal du ménage applicable à chaque série.

Dans quoi le Fonds investit-il?

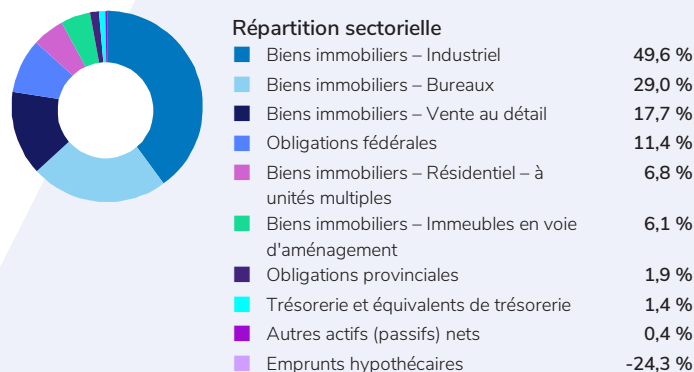
Le Fonds vise à procurer la croissance à long terme du capital et un revenu constant en investissant principalement dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers canadiens productifs de revenu offrant un potentiel de croissance supérieur à la moyenne. Dans une moindre mesure, le portefeuille peut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

Les tableaux ci-dessous vous donnent un aperçu des placements du Fonds au 30 avril 2023. Ces placements peuvent être modifiés.

Dix principaux placements (au 30 avril 2023)

1.	2233 Sheppard Avenue West (Toronto, Ontario)	7,5 %
2.	1350-1360, boul. René-Lévesque Ouest & 1025, rue Lucien-L'Allier (Montréal, Québec)	5,8 %
3.	7095 Fifth Line (Milton, Ontario)	4,9 %
4.	11400 Steeles Avenue (Halton Hills, Ontario)	4,8 %
5.	55 University Avenue (Toronto, Ontario)	4,6 %
6.	1 Toronto Street (Toronto, Ontario)	4,4 %
7.	700 Clayson Road (Toronto, Ontario)	4,0 %
8.	Great Plains IV Industrial Park (Calgary, Alberta)	3,9 %
9.	Fiducie du Canada pour l'habitation, 2,90 % 15-06-2024	3,9 %
10.	Appartements Rockhill (Montréal, Québec)	3,6 %
Pourcentage total des 10 principaux placements		47,4 %
Nombre total de placements		65

Répartition des placements (au 30 avril 2023)



Quels sont les risques associés à ce Fonds?

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

Une façon d'évaluer les risques associés à un fonds est de regarder les variations de son rendement, ce qui s'appelle la « volatilité ».

En général, le rendement des fonds très volatils varie beaucoup. Ces fonds peuvent perdre de l'argent, mais aussi avoir un rendement élevé. Le rendement des fonds peu volatils varie moins et est généralement plus faible. Ces fonds risquent moins de perdre de l'argent.

Aucune garantie

Comme la plupart des organismes de placement collectif, ce Fonds n'offre aucune garantie. Vous ne récupérez pas nécessairement le montant investi.

Niveau de risque

IG Gestion de patrimoine estime que le niveau de volatilité de ce Fonds est **faible**.

Ce niveau est établi en fonction de la variation du rendement du Fonds d'une année à l'autre. Il n'indique pas la volatilité future du Fonds et peut changer avec le temps. Un fonds dont le niveau de risque est faible peut quand même perdre de l'argent.



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.

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Série A et JFAR

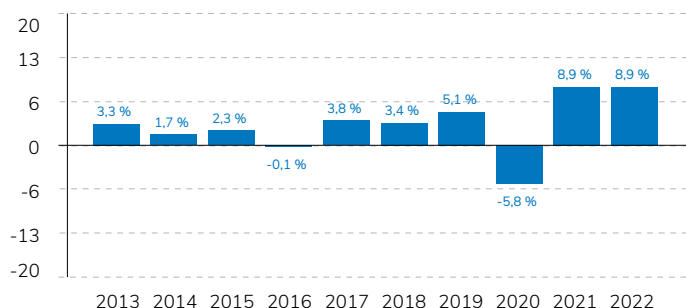
Quel a été le rendement du Fonds?

La présente section indique le rendement des titres de 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.

Le rendement des titres de série JFAR serait similaire à celui des titres de série A, mais il varierait car les frais de gestion et d'administration combinés sont différents de ceux des titres de série A, tel qu'il est exposé dans le tableau des réductions de frais à la rubrique « Frais du Fonds » ci-après.

Rendements annuels

Le graphique suivant montre le rendement des titres de série A du Fonds au cours des 10 dernières années. Le Fonds a terminé 2 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 des titres de 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
Meilleur rendement	5,7 %	30 novembre 2021	Votre placement augmenterait à 1 057 \$.
Pire rendement	-11,0 %	30 avril 2020	Votre placement chuterait à 890 \$.

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 1 289 \$ au 30 avril 2023, ce qui équivaut à un taux de rendement annuel composé d'environ 2,6 %.

À qui le Fonds est-il destiné?

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

- cherchent à obtenir une appréciation du capital à long terme, car le Fonds est uniquement destiné aux investisseurs qui ont un horizon de placement à long terme.
- Le Fonds n'est pas destiné aux investisseurs susceptibles d'avoir besoin de liquidités rapidement ou soudainement, ou de retirer des fonds de leur placement dans les 45 jours qui suivent l'acquisition de parts, étant donné ce qui suit :
 - le Fonds investit la majeure partie de son actif dans des biens immobiliers, qui ne sont pas liquides. Cette caractéristique le distingue de la plupart des OPC qui investissent dans des actifs liquides pouvant être vendus rapidement et facilement;
 - 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 de distributions ou d'échanges de titres entre séries du Fonds ou d'autres Fonds IG Gestion de patrimoine acquis selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés.

Combien cela coûte-t-il?

La section qui suit présente les frais que vous pourriez avoir à payer pour acheter, posséder et vendre des titres de série A et de série JFAR du Fonds. Les frais (y compris les commissions) peuvent varier d'une série et d'un fonds à l'autre. Des commissions élevées peuvent inciter les représentants à recommander un placement plutôt qu'un autre. Informez-vous sur les fonds et les placements plus économiques qui pourraient vous convenir.

Nous offrons aux investisseurs admissibles des réductions des frais de gestion et d'administration combinés sur leurs placements dans des Fonds d'IG Gestion de patrimoine admissibles comme il est indiqué dans le tableau des réductions de frais à la rubrique « Frais du Fonds ». Si votre ménage a des actifs de 500 000 \$ ou plus (les « critères d'admissibilité »), nous échangerons automatiquement vos titres de série A contre des titres de série JFAR du Fonds (qui comportent des frais de gestion et d'administration combinés moins élevés). Une fois que vous aurez échangé vos titres contre des titres de série JFAR du Fonds, vous conserverez vos titres de série JFAR même si vous ne répondez plus aux critères d'admissibilité. Consultez la rubrique « Frais » dans le prospectus simplifié du Fonds et contactez votre conseiller IG pour obtenir plus de détails.

Un mot sur la fiscalité

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.

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Série A et JFAR

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 (FAR)	Si vous vendez vos titres dans la : 7 ^e année suivant l'achat 1,5 % Après 7 ans 0,0 %	Par tranche de placement de 1 000 \$ que vous vendez dans la : 7 ^e année suivant l'achat 15 \$ Après 7 ans 0 \$	<ul style="list-style-type: none"> 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 auprès d'IG Gestion de patrimoine. Les frais sont déduits du montant de la vente et sont versés à IG Gestion de patrimoine. Vous ne paierez pas ces frais : <ul style="list-style-type: none"> 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; ii) si vous échangez vos titres contre des titres d'un autre Fonds IG Gestion de patrimoine (dans ce cas, le barème des frais d'acquisition reportés continuera de s'appliquer); ou iii) au décès du titulaire individuel (ou du dernier titulaire survivant dans le cas d'un compte conjoint) pour les placements dans des Fonds IG Gestion de patrimoine effectués après le 30 juin 2016.

2. Frais du Fonds

Vous ne payez pas ces frais directement. Ces frais réduisent le rendement annuel de la série. La série A comporte des frais de gestion et d'administration combinés plus élevés que ceux de la série JFAR. Au 31 mars 2023, les frais du Fonds de chaque série étaient les suivants :

	Taux annuel (en % de l'actif de la série)	
	Série A	Série JFAR
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.	2,55 %	2,30 %
Ratio des frais d'opérations (RFO) Il s'agit des frais d'opérations sur les placements de la série.	0,00 %	0,00 %
Frais du Fonds	2,55 %	2,30 %
Sur chaque tranche de 1 000 \$ investie, cela correspond à :	25,50 \$	23,00 \$

Le tableau ci-dessous présente la diminution combinée des frais de gestion et d'administration de la série A à la série JFAR.

Placements du ménage	Série	Réduction des frais de gestion et d'administration combinés (par rapport à la Série A)
Jusqu'à 499 999 \$	A	s.o.
500 000 \$ et plus	JFAR	0,25 %

Renseignements sur la commission de suivi

La commission de suivi est versée tant que vous conservez votre placement dans le Fonds. Elle couvre les services et les conseils que vous donne votre conseiller IG.

IG Gestion de patrimoine verse cette commission à votre conseiller IG. 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 :

- 0,41 % à 0,70 % par année (4,10 \$ à 7,00 \$ par année par tranche de 1 000 \$ investis).

Si votre conseiller IG 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 \$ par tranche de 1 000 \$ investis).

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 du Fonds.

Frais	Ce que vous payez
Frais d'échange	Si vous échangez des parts contre des parts d'un autre Fonds IG Gestion de patrimoine 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 au cours des 5 années suivant 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 1,5 % du montant du rachat. Les frais sont prélevés sur le montant de la vente et sont versés à IG Gestion de patrimoine. Vous n'avez habituellement pas à payer de frais lorsque vous faites racheter un placement d'un CELI collectif.

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Séries A et JFAR

Et si je change d'idée?

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

- de résoudre un contrat d'achat de titres d'un organisme de placement collectif 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

Communiquez avec IG Gestion de patrimoine ou votre conseiller IG pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié et d'autres documents d'information du Fonds. Ces documents et l'aperçu du fonds constituent les documents juridiques du Fonds.

Au Québec :

IG Gestion de patrimoine
2001, boul. Robert-Bourassa, bureau 2000
Montréal (Québec) H3A 2A6
1-800-661-4578

Ailleurs au Canada :

IG Gestion de patrimoine
447, av. Portage
Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5
1-888-746-6344
ig.ca/fr

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