

Prospectus simplifié
29 juin 2023



*Offrant des parts d'organisme de placement collectif
des Fonds suivants :*

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie*

* Offrant des parts des séries A, B, C, F, JFAR et JSF. Les parts de série C sont offertes uniquement pour les échanges de parts d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine achetées avant le 28 juillet 2003, ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité de ces parts d'organisme de placement collectif et toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction.

Ni les titres des organismes de placement collectif décrits dans le présent document ni ce Fonds ne sont enregistrés auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission. Les titres sont offerts uniquement au Canada, sauf autorisation contraire.

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE A : RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE FONDS	3	Amendes et sanctions	17
Introduction	3	Site Web désigné.....	17
Responsabilité de l'administration de l'organisme de placement collectif	3	ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE	17
Gestionnaire.....	3	Évaluation du passif	19
Services de gestion de biens immobiliers.....	5	Autres règles en matière d'évaluation	19
Conseiller en valeurs.....	5	Devises	19
Sous-conseiller(s) en valeurs	5	Suspension de la vente de parts	19
Dispositions en matière de courtage	8	Estimation de la juste valeur des titres.....	19
Placeurs principaux.....	9	Modification des règles en matière d'évaluation	19
Administrateurs, membres de la haute direction et fiduciaire.....	9	Calcul de la valeur liquidative	19
Dépositaire	9	ACHATS, ÉCHANGES ET RACHATS	21
Auditeur.....	9	Achat de parts du Fonds	22
Agent chargé de la tenue des registres	9	Options d'achat	23
Autres prestataires de service.....	10	Option d'achat avec frais d'acquisition reportés (FAR) – Séries A et JFAR et l'option d'achat avec FAR des parts de série C	23
Comité d'examen indépendant et gouvernance des Fonds.....	10	Option d'achat sans frais (SF) – Séries B et JSF et l'option d'achat sans frais des parts de série C.....	23
Gouvernance des Fonds	10	Parts de série C	23
Conseil d'administration de la SGIG	10	Parts de série F.....	24
Entités membres du groupe.....	12	Parts de série J – Série JSF (la série JFAR est offerte uniquement pour les échanges)	24
POLITIQUES ET PROCÉDURES	14	Échange entre les séries au détail et la série J.....	24
Politiques et procédures applicables au vote par procuration	14	Placement initial minimal.....	24
RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS, DES DIRIGEANTS ET DES FIDUCIAIRES	15	Opérations à court terme	25
CONTRATS IMPORTANTS	16	Vente de parts du Fonds	25
Déclaration de fiducie	16	Échanges entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.....	26
Contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers	16	Échanges – À partir de la série F ou vers la série F.....	27
Entente cadre de garde	16	SERVICES FACULTATIFS	27
Entente de sous-conseiller en valeurs	16	Régimes enregistrés	27
Ententes-cadres de distribution	17	Placements périodiques automatiques au moyen d'un programme de prélèvements automatiques (PPA).....	28
Procédures judiciaires	17	Échanges automatiques.....	28
		Réinvestissement automatique des distributions.....	28
		FRAIS	30

Frais payables par le Fonds	30	Droits de distribution	58
Frais payables directement par vous	32	Liquidation et autres droits de résiliation.....	58
Remboursement des frais de service (parts de série C uniquement).....	34	Droits de conversion et de rachat	58
Rémunération du courtier	35	Droits de vote et changements soumis à l'approbation des investisseurs	59
Paiements à votre conseiller IG	35	Autres changements.....	59
Autres formes d'encouragement.....	35	Désignation, constitution et genèse du Fonds.....	60
INCIDENCES FISCALES	35	FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE	61
Le Fonds	36	Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	62
Parts détenues à l'intérieur d'un régime enregistré	37	RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT	65
Parts détenues à l'extérieur d'un régime enregistré...	37	Quelles sont les règles de placements standard pour les OPC?	65
Distributions de remboursement de capital.....	37	Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?	65
Rachats et échanges.....	38	ACTIFS LIQUIDES	67
Déductibilité des frais de conseil.....	38	MÉTHODE DE PLACEMENT EN BIENS IMMOBILIERS ..	69
Quels sont vos droits?	40	Placement direct.....	69
Dispenses et autorisations.....	40	Coentreprise	69
Dispense d'application du Règlement 81-102	40	Propriété d'entreprise de gestion immobilière.....	69
Attestation du Fonds, du gestionnaire et du promoteur du Fonds	42	Achat et cession-bail de terrains.....	69
PARTIE B : RENSEIGNEMENTS PROPRES AU FONDS .	44	Achat et cession-bail du terrain et des aménagements	69
Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif et quels sont les risques associés à un placement dans un tel organisme?	44	Gestion de biens immobiliers	70
Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif?	44	Vente de biens immobiliers.....	70
Quels sont les risques généraux associés à un placement dans un organisme de placement collectif?.....	44	Critères régissant les placements immobiliers.....	70
APERÇU	55	Centres commerciaux et autres commerces de détail....	70
Objectif et stratégies de placement.....	55	Immeubles de bureaux.....	70
Règles concernant les OPC.....	55	ÉVALUATEURS	73
Trésorerie et titres de créance à court terme.....	56	LISTE DES BIENS IMMOBILIERS	74
		RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	79

PARTIE A : RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE FONDS

Introduction

Le présent document¹ contient des renseignements importants choisis pour vous aider à prendre une décision de placement éclairée et à comprendre vos droits en tant qu'investisseur. Il contient des renseignements sur les placements dans le Fonds indiqué sur la page couverture du présent prospectus simplifié et sur les risques qui sont habituellement associés aux placements dans des organismes de placement collectif, ainsi que les noms des sociétés chargées de la gestion du Fonds. Il est divisé en deux parties :

- la première partie (la partie A) contient de l'information générale s'appliquant au Fonds;
- la deuxième partie (la partie B) contient de l'information propre au Fonds.

Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur le Fonds dans les documents suivants :

- le dernier aperçu du fonds déposé;
- les derniers états financiers annuels déposés;
- le rapport financier intermédiaire du Fonds déposé après les états financiers annuels;
- le dernier rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds déposé; et
- tout rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du fonds déposé après le rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds.

Ces documents sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, de sorte qu'ils en font légalement partie intégrante, comme s'ils en constituaient une partie imprimée. Vous pouvez obtenir, sans frais et sur demande, un exemplaire de ces documents :

- en nous écrivant au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5;
- en composant sans frais le 1 800 661-4578, ou le 1 888 746-6344 à l'extérieur du Québec;
- en vous adressant à votre conseiller d'IG Gestion de patrimoine; ou

- en communiquant avec nous à l'adresse contact-f@ig.ca (pour le service en français) ou contact-e@ig.ca (pour le service en anglais).

On peut également obtenir ces documents et d'autres renseignements concernant le Fonds :

- sur notre site Web ig.ca/fr; ou
- sur le site www.sedar.com.

Les parts du Fonds ne peuvent être achetées que par l'intermédiaire de Services Financiers Groupe Investors Inc. et de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. (les « placeurs principaux »). Vous ne pouvez généralement pas acheter les parts du Fonds par l'entremise d'autres courtiers.

Veillez vous reporter à la page couverture du présent prospectus simplifié ou à la rubrique PARTIE B : RENSEIGNEMENTS PROPRES AU FONDS pour connaître les séries émises par le Fonds aux termes du présent document. Les différentes séries de parts offertes suivant le présent prospectus simplifié sont décrites à la rubrique ACHATS, ÉCHANGES ET RACHATS. Il est possible que nous offrions d'autres séries de parts du Fonds à l'avenir, sans en aviser les porteurs de parts et sans avoir à obtenir leur approbation.

Responsabilité de l'administration de l'organisme de placement collectif

Gestionnaire

La Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée de Winnipeg (Manitoba) (« SGIG ») est responsable de l'administration quotidienne du Fonds (en tant que gestionnaire).

En notre qualité de gestionnaire du Fonds, nous fournissons le personnel nécessaire pour voir à son exploitation au quotidien aux termes du contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers daté du 22 avril 2009 (le « **contrat de gestion** »). Les services que nous fournissons au Fonds à titre de gestionnaire comprennent notamment :

¹ Dans le présent prospectus simplifié, vous, vos et votre renvoient à la personne qui investit dans un Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Nous, nos, notre et IG Gestion de patrimoine désignent le Groupe Investors Inc. et ses filiales, y compris le gestionnaire, le conseiller en valeurs, le fiduciaire ou les placeurs principaux, selon le cas. Les expressions « conseiller d'IG » et « conseiller » désignent un « représentant IG » au Québec.

- les services de gestionnaires de portefeuille internes ou l'embauche de sous-conseillers externes afin de gérer les portefeuilles du Fonds;
- les services administratifs chargés du traitement des opérations sur les titres en portefeuille et des calculs de la valeur des titres du portefeuille du Fonds, de la valeur liquidative du Fonds et de la valeur liquidative par titre pour chaque série du Fonds;
- les services d'un agent chargé de la tenue des registres et d'un agent des transferts pour traiter les ordres de souscription, d'échange et de rachat;
- la promotion des ventes des parts du Fonds par l'intermédiaire de conseillers IG dans toutes les provinces et dans tous les territoires du Canada;
- les services du personnel responsable du service à la clientèle pour répondre aux demandes des courtiers et des investisseurs concernant les comptes des investisseurs;
- les services de tout autre personnel de soutien pour que les activités du Fonds soient exercées d'une manière efficace.

Le Tableau 1 présente les lieux de résidence et fonctions actuelles des administrateurs et membres de la haute direction de la SGIIG.

Tableau 1 : Administrateurs et membres de la haute direction de la SGIIG :

Nom et ville de résidence	Fonctions auprès de la SGIIG
Damon Murchison Toronto (Ontario)	Président du conseil, président et administrateur, ainsi que personne désignée responsable de la SGIIG
Annamaria Testani Westmount (Québec)	Administratrice
Patricia Milloy-Alfred Toronto (Ontario)	Administratrice
Herp Lamba Winnipeg (Manitoba)	Administrateur
L'honorable Martin Cauchon, LL.M., C.P. Montréal (Québec)	Administrateur
Robert MacDonald	Administrateur

Nom et ville de résidence	Fonctions auprès de la SGIIG
East St. Paul (Manitoba)	
Ian Lawrence Winnipeg (Manitoba)	Chef des finances
Gillian Seidler Toronto (Ontario)	Chef de la conformité
Todd Asman Winnipeg (Manitoba)	Vice-président exécutif, Produits et planification financière

Les recommandations du gestionnaire sur l'achat, la vente et le financement hypothécaire de certains biens immobiliers sont examinées et approuvées par le comité des placements du Fonds de biens immobiliers. Ces opérations doivent être préalablement approuvées par le comité des placements du Fonds de biens immobiliers. Le comité des placements du Fonds de biens immobiliers compte actuellement trois membres : H.M. (Nan) Marques, Tim Johal et Scott Elson, qui sont tous des dirigeants du gestionnaire. Le gestionnaire est responsable de l'exécution des achats et des ventes qui ont trait au portefeuille.

Le contrat entre la SGIIG et le fiduciaire du Fonds peut être résilié par l'une ou l'autre partie sur préavis écrit de 90 jours. Pour en savoir plus sur les ententes de gestion, notamment les principales modalités, consultez le Contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers.

À notre discrétion, nous retenons les services de parties externes à titre de mandataires pour nous venir en aide dans le cadre de la prestation des services de gestion et d'administration du Fonds. En tant que gestionnaire du Fonds, nous établissons les modalités d'embauche de ces mandataires et déterminons la rémunération qui leur est payée par le Fonds. Nous avons retenu les services de sous-conseillers possédant des compétences dans des secteurs spécialisés ou sur le marché local d'une région du monde donnée; ils offrent des services de gestion de portefeuille et procèdent au choix de titres pour l'ensemble ou une partie du portefeuille du Fonds. Dans le cas des sous-conseillers, nous devons verser leur rémunération à même les frais de gestion que nous recevons du Fonds et devons nous assurer qu'ils respectent les objectifs et les stratégies de placement de ce Fonds, mais nous n'approuvons pas au préalable leurs opérations au nom

du Fonds. Veuillez consulter la rubrique Sous-conseiller(s) en valeurs pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des sous-conseillers en valeurs. Nous avons aussi retenu les services de Société de services de titres mondiaux CIBC Mellon et Compagnie Trust CIBC Mellon (« CIBC Mellon ») à titre d'administrateurs des Fonds. Pour de plus amples renseignements sur CIBC, veuillez consulter la rubrique Autres prestataires de service.

B2B Trustco est le fiduciaire des régimes enregistrés parrainés par nous.

Le siège social de la SGIIIG est situé au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5. Vous pouvez communiquer avec la SGIIIG en composant sans frais le 1 800 661-4578 (ou le 1 888 746-6344, à l'extérieur du Québec) ou en faisant parvenir un courriel à l'adresse :

- contact-f@ig.ca (pour le service en français); ou
- contact-e@ig.ca (pour le service en anglais).
- Site Web : ig.ca/fr

Les documents que renferme le dossier d'information du Fonds et le registre des investisseurs correspondant sont conservés à nos bureaux de Winnipeg.

Services de gestion de biens immobiliers

En vertu du contrat de gestion, le gestionnaire fournira des services de gestion de biens immobiliers au Fonds si ses compétences le lui permettent et si de tels services sont jugés avantageux pour le Fonds. En pareil cas, les frais imputés au Fonds seront inférieurs ou égaux aux taux exigés sur le marché pour les services en question. Étant donné la nature diversifiée du portefeuille de biens immobiliers du Fonds, on estime que, s'il y a lieu, il sera également nécessaire d'avoir recours à d'autres sociétés de gestion de biens immobiliers et de les embaucher pour ces services.

Les différents biens immobiliers seront donc entretenus et administrés pour le Fonds par le gestionnaire ou par une société de gestion de biens immobiliers liée par contrat au gestionnaire. Les services offerts peuvent comprendre, sans y être limités :

- l'entretien physique et la rénovation des propriétés, des installations électriques, de l'ameublement et de l'équipement;
- les négociations et les renouvellements de baux; et

- la tenue des livres de comptes nécessaires aux évaluations périodiques et pouvant être exigés par l'État.

Le gestionnaire de biens immobiliers agira également en qualité d'expert-conseil en ce qui concerne les prévisions des taux de capitalisation et du revenu stabilisé aux fins de l'évaluation des propriétés confiées à sa gestion. L'exécution de tous les achats et de toutes les ventes de biens immobiliers et de valeurs mobilières du portefeuille relève du gestionnaire.

Conseiller en valeurs

En date du présent document, la SGIIIG (appelée ci-après le « **conseiller en valeurs** ») est le conseiller en valeurs du Fonds. Le conseiller en valeurs fournit, ou voit à ce qu'un tiers lui fournisse, sur une base quotidienne des services-conseils en placement, notamment quant à la sélection, à l'achat et à la vente des placements du Fonds. Les conseillers en valeurs sont chargés de la supervision globale des portefeuilles de placements des Fonds d'IG Gestion de patrimoine, dans la mesure où ils en sont les conseillers en valeurs, tel que l'indique le prospectus simplifié de chacun des Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Le conseiller en valeurs appartient à la Société financière IGM Inc. Le contrat de conseils en placement entre le Fonds et le conseiller en valeurs (selon le cas) est résiliable par l'une des parties sur préavis écrit de 90 jours.

Dans le cadre de ses services-conseils en placement, le conseiller en valeurs fournit au Fonds des conseils, des données statistiques et des recommandations concernant ses politiques de placement et le choix des titres achetés ou vendus. Il est également responsable de l'ensemble des opérations d'achat et de vente de titres en portefeuille.

Dans le cadre de ses services-conseils en placement, le conseiller en valeurs agira équitablement et de bonne foi, au mieux des intérêts du Fonds. Si un conflit surgit lorsque des conseils de placement s'appliquent à deux ou plusieurs Fonds d'IG Gestion de patrimoine, le titre sera attribué proportionnellement, ou de la façon que le conseiller en valeurs estime raisonnable et équitable. Au besoin, le placement sera réparti entre les Fonds d'IG Gestion de patrimoine de la manière indiquée par le CEI. (Veuillez vous reporter à la rubrique Gouvernance des Fonds pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet.)

Sous-conseiller(s) en valeurs

Le conseiller en valeurs peut retenir les services d'autres conseillers en placement (les « sous-conseillers en valeurs »)

pour l'aider à constituer le portefeuille de placements des Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Ces sous-conseillers en valeurs :

- prendront la décision d'acheter, de vendre ou de conserver des titres pour le compte du Fonds concerné et formuleront des stratégies de placement pour le Fonds, sous la supervision globale du conseiller en valeurs qui a retenu leurs services; et
- verront à l'exécution de toutes les opérations de portefeuille qu'ils réalisent pour le Fonds.

Le conseiller en valeurs demeure néanmoins seul responsable de la supervision de la gestion des placements au jour le jour du Fonds pour lequel il fournit des services-conseils en placement, ainsi que des recommandations faites par les sous-conseillers en valeurs dont il retient les services concernant la sélection, l'achat et la vente des placements de ces Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Le contrat de conseils en placement conclu avec un sous-conseiller en valeurs est résiliable en tout temps sur préavis de 90 jours, à moins d'indication contraire. À compter de la résiliation, le sous-conseiller en valeurs cessera de fournir des services-conseils en placement. Vous pouvez obtenir une liste à jour des sous-conseillers en valeurs des Fonds d'IG Gestion de patrimoine en communiquant avec le conseiller en valeurs ou votre conseiller IG.

Le sous-conseiller en valeurs fournit des services-conseils en placement à d'autres clients, y compris d'autres OPC. Si l'offre d'un placement donné est limitée et que le sous-conseiller en valeurs souhaite en faire l'acquisition pour deux ou plusieurs clients, y compris un Fonds d'IG Gestion de patrimoine, le placement sera réparti proportionnellement, ou d'une autre façon équitable déterminée par le sous-conseiller en valeurs, sous la supervision du conseiller en valeurs qui a retenu ses services. L'entente de sous-conseiller en valeurs que nous avons conclue avec le sous-conseiller est décrite plus loin à la rubrique CONTRATS IMPORTANTS.

À la date du présent document, le sous-conseiller en valeurs dont les services ont été retenus pour le Fonds est Corporation Financière Mackenzie de Toronto (Ontario).

Le tableau ci-après fait état du sous-conseiller en valeurs, de la localisation de son établissement principal ainsi que des noms des gestionnaires de portefeuille principaux du Fonds, de leurs titres et de leurs responsabilités dans la prise de décisions de placement.

Corporation Financière Mackenzie (« Mackenzie »), de Toronto (Ontario)

Mackenzie, une société affiliée à la SGIIG, est le sous-conseiller en valeurs du Fonds. Le Tableau 2 indique les personnes qui sont les principaux responsables des placements du portefeuille du Fonds.

Tableau 2 : Gestionnaires de portefeuille de Mackenzie

Nom et titre	Fonds	Responsabilités dans la prise de décisions de placement
Konstantin Boehmer Vice-président principal, Gestion de placements	Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	Cochef de l'équipe des placements à revenu fixe et chef des analyses macroéconomiques et quantitatives mondiales, responsable de la gestion active des mandats à revenu fixe mondiaux à l'aide de stratégies fondamentales et quantitatives.
Steve Locke Vice-président principal, Gestion de placements	Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	Cochef de l'équipe des placements à revenu fixe, supervise tous les professionnels en placement participant à la gestion des mandats à revenu fixe et des mandats multi-actifs pour des clients institutionnels et des particuliers. Président du Comité des placements mondiaux, lequel supervise les recommandations relatives à la stratégie de placements mondiaux à l'échelle de l'organisation.
Felix Wong Vice-président, Gestion de placements	Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	Membre de l'équipe des placements à revenu fixe, responsable de la supervision de la mise en œuvre de la gestion tactique des portefeuilles pour les mandats de fonds à revenu fixe de premier ordre et de fonds équilibrés.
Graham Zakaluk Vice-président et gestionnaire de portefeuille	Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	Chef de l'équipe de l'immobilier Mackenzie et responsable de la gestion et de la croissance globales du portefeuille de biens immobiliers.

Nom et titre	Fonds	Responsabilités dans la prise de décisions de placement
Zi Jian (Richard) Zhu, Directeur, Recherche sur les placements	Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	Membre de l'équipe des stratégies multi-actifs, responsable de la surveillance, de la recherche et de l'élaboration pour les stratégies d'actions systématiques.

Dispositions en matière de courtage

En ce qui concerne la portion de l'actif du Fonds investie sous forme d'actifs liquides, il n'existe aucune disposition de services de courtage proportionnels ou liés à la vente du Fonds par des courtiers, et nous n'avons payé aucune commission de courtage liée à la vente du Fonds.

De façon générale, les services de courtage visant l'achat ou la vente d'un titre sont retenus par le conseiller en valeurs ou le(s) sous-conseiller(s) en valeurs (s'il y a lieu) en fonction des courtiers qui sont en mesure de répondre le mieux aux besoins de chaque Fonds d'IG Gestion de patrimoine, compte tenu des facteurs suivants, mais sans s'y limiter : le prix, la vitesse et la certitude d'exécution, et le coût total de l'opération.

Lors de la sélection d'un courtier ou d'un tiers pour la prestation de services d'exécution d'ordres ou de recherche, le conseiller en valeurs (ou les sous-conseillers en valeurs, le cas échéant) devra déterminer en toute bonne foi que les Fonds d'IG Gestion de patrimoine recevront une contrepartie raisonnable compte tenu à la fois des biens et services offerts et du montant des commissions de courtage versées.

Sous réserve des critères de sélection énoncés précédemment, la préférence pourrait être accordée aux maisons de courtage qui, selon le conseiller en valeurs ou le(s) sous-conseiller(s) en valeurs (le cas échéant), offrent des services de sélection de placements ou les financent.

Une liste des courtiers et des tiers à qui des commissions de courtage concernant le Fonds ont été ou pourraient avoir été versées en contrepartie des biens et services (autres que les services d'exécution d'ordres), y compris des analyses indépendantes, des rapports de recherche et des données concernant les valeurs mobilières, les stratégies de portefeuille, les émetteurs, les secteurs ou encore les facteurs et tendances économiques ou politiques, sera fournie sur demande. Pour obtenir cette liste, vous devez communiquer avec le gestionnaire au numéro de téléphone sans frais ou à l'adresse indiqués sur la couverture arrière du présent document.

Certains de ces services, ou la totalité d'entre eux, peuvent être payés directement au moyen de commissions ou d'opérations de courtage effectuées au nom du Fonds. Ces services comprennent ce qui suit :

- i) des conseils sur la valeur des titres et l'occasion d'effectuer des opérations sur titres;
- ii) des analyses et des rapports concernant les titres, les stratégies à adopter, le rendement, les

émetteurs, les secteurs d'activité, les facteurs économiques ou politiques et les tendances du marché; et

- iii) des bases de données et des logiciels conçus principalement en vue d'offrir les services précités en i) et ii).

Durant l'exercice précédant la date du présent document, le conseiller en valeurs et le(s) sous-conseiller(s) en valeurs (le cas échéant) n'ont pas accordé de mandat de courtage comportant des commissions à un courtier ou à un tiers qui est membre du même groupe que le gestionnaire pour des opérations concernant les Fonds d'IG Gestion de patrimoine en contrepartie de biens et services (autres que les services d'exécution d'ordres) qui auraient été fournis au gestionnaire, au conseiller en valeurs ou au(x) sous-conseiller(s) en valeurs (le cas échéant).

Dans la sélection des courtiers, le conseiller en valeurs et le(s) sous-conseiller(s) en valeurs (le cas échéant) peuvent réunir des ordres dans le but de faire des économies dans le cadre d'opérations de plus grande envergure, lorsqu'ils le jugent approprié. Dans certains cas, ce choix peut faire en sorte que le Fonds ne profite pas d'un prix aussi intéressant que si son ordre de placement n'avait pas été mis en commun avec d'autres.

Sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation (le cas échéant), le conseiller en valeurs peut agir en qualité de placeur pour la vente ou l'achat de titres entre les Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Ces opérations ne donnent lieu à aucune commission de courtage.

De plus, lorsque le conseiller en valeurs ou le(s) sous-conseiller(s) en valeurs (le cas échéant) sont inscrits en qualité de courtiers, ils peuvent, directement ou par l'intermédiaire d'une maison de courtage, agir en qualité de courtiers et toucher les commissions usuelles pour l'achat et la vente de titres en portefeuille par les Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou pour leur compte. Ils peuvent également confier des opérations de courtage à des sociétés membres de leur groupe. Dans les deux cas, les commissions (le cas échéant) seront à des taux au moins aussi favorables pour les Catégories que ceux offerts par d'autres courtiers sans lien de dépendance.

Le gestionnaire, s'il est inscrit en bonne et due forme ou s'il est exempté d'inscription, peut agir en qualité de courtier pour l'achat ou le rachat de parts de n'importe quel Fonds, y compris les parts de séries non offertes au détail (s'il y a lieu).

Placeurs principaux

Les placeurs principaux du Fonds sont Services Financiers Groupe Investors Inc. et Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. Les placeurs principaux ont retenu les services de plusieurs conseillers IG par l'intermédiaire desquels quiconque au Canada peut demander l'achat ou le rachat de parts.

- Le siège social de Services Financiers Groupe Investors Inc. est situé au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5. [La Direction générale du Québec est située au 2001, boul. Robert-Bourassa, bureau 2000, Montréal (Québec) H3A 2A6.]
- Le siège social de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. est situé au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5. Si votre compte est détenu auprès de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., vous pouvez également transmettre des ordres par l'intermédiaire de ses centres de négociation.

Le Fonds est assujéti à des ententes-cadres de distribution distinctes conclues entre le fiduciaire, Services Financiers Groupe Investors Inc. et Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., respectivement. Les contrats intervenus entre le Fonds et les placeurs principaux sont résiliables par l'une ou l'autre partie sur préavis écrit de 90 jours.

Services Financiers Groupe Investors Inc. et Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. sont, directement ou indirectement, des filiales entièrement détenues par la Société financière IGM Inc.

Administrateurs, membres de la haute direction et fiduciaire

Nous sommes le fiduciaire du Fonds. Aux termes de la déclaration de fiducie du Fonds, le fiduciaire peut démissionner ou être destitué par le gestionnaire moyennant un préavis de 90 jours. En vertu de la déclaration de ce Fonds, si le fiduciaire démissionne, est destitué ou est incapable de s'acquitter de ses fonctions, le gestionnaire peut nommer un fiduciaire remplaçant. Si nous démissionnons en faveur d'une société membre de son groupe, il n'est pas nécessaire de donner un préavis écrit ni d'obtenir l'autorisation des investisseurs. Vous trouverez une liste de nos administrateurs et des membres de la haute direction dans la sous-section Gestionnaire de la rubrique Responsabilité de l'administration de l'organisme de placement collectif.

Dépositaire

Aux termes d'une entente cadre de garde (définie ci-après) que nous avons conclue, pour le compte des Fonds avec la Banque Canadienne Impériale de Commerce (la « CIBC ») Toronto (Ontario), la CIBC a convenu d'agir en qualité de dépositaire à l'égard des titres détenus par le Fonds. Nous entretenons une relation de tiers avec la CIBC. Ni le dépositaire ni le sous-dépositaire n'est une société affiliée. Consultez la rubrique Entente cadre de garde pour obtenir de plus amples renseignements sur l'entente cadre de garde.

Le dépositaire reçoit et garde toutes les espèces, tous les titres en portefeuille et les autres actifs du Fonds et suivra nos directives à l'égard du placement et du réinvestissement des actifs du Fonds. Aux termes de la convention de dépôt et sous réserve des exigences des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, le dépositaire peut désigner un ou plusieurs sous-dépositaires afin de faciliter la conclusion d'opérations sur portefeuille à l'extérieur du Canada.

Dans certains cas, il peut être souhaitable ou nécessaire que les titres en portefeuille soient détenus sous forme d'inscription en compte, en raison de coutumes, lois, moyens ou pratiques locaux. Dans de tels cas, le dépositaire verra à ce que les titres en portefeuille admissibles soient déposés et livrés auprès du dépositaire approprié.

Si le Fonds effectue des placements à l'étranger, ces titres seront détenus par les sous-dépositaires nommés par le dépositaire.

Auditeur

L'auditeur du Fonds est KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés situés à Winnipeg (Manitoba).

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., comptables professionnels agréés, était l'auditeur du Fonds jusqu'au 31 mars 2022 et a consenti à l'utilisation de son rapport d'audit du 13 juin 2022. Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. a confirmé son indépendance à l'égard du Fonds au sens des règles de déontologie des comptables professionnels agréés de l'Ontario.

Agent chargé de la tenue des registres

Aux termes de l'entente-cadre de services-conseils et de services administratifs, nous sommes l'agent chargé de la tenue des registres et l'agent des transferts du Fonds. Nous effectuons un suivi à l'égard des porteurs de parts du Fonds, traitons les ordres de souscription, d'échange et de rachat et émettons des états de compte aux investisseurs de même que des renseignements aux fins des déclarations

annuelles d'impôt. Le registre de chacune des séries du Fonds est conservé à nos bureaux de Winnipeg (Manitoba).

Autres prestataires de service

Le gestionnaire a retenu les services de Services Financiers Groupe Investors Inc. pour fournir ou voir à ce que soient fournis certains services administratifs. Pour ces services, Services Financiers Groupe Investors Inc. sont rémunérés par le gestionnaire et non par le Fonds. Le Fonds est aussi compris dans la Convention de services cadre intervenues entre le gestionnaire et CIBC Mellon aux termes de laquelle CIBC Mellon fournit des services de comptabilité, d'évaluation des placements autres que les biens immobiliers du Fonds et de transmission de données financières. Le bureau principal de CIBC Mellon est situé à Toronto, en Ontario. CIBC Mellon est indépendante de la SGIIG. Nous entretenons une relation de tiers avec l'administrateur du Fonds; il ne s'agit pas d'une société affiliée ou associée.

Comité d'examen indépendant et gouvernance des Fonds

Comité d'examen indépendant

En vertu du Règlement 81-107, les OPC sont tenus de mettre sur pied des comités d'examen indépendants pour examiner, entre autres, les conflits d'intérêts, et formuler des recommandations impartiales en ce qui a trait à ces conflits et faire part de ce jugement à la SGIIG, qui est le gestionnaire des Fonds d'IG Gestion de patrimoine. La SGIIG a créé le CEI, qui comprend quatre membres : Kelvin Shepherd (président), Daniel Gauvin, Lee Bennett et Wendy Rudd.

Le CEI examine les conflits d'intérêts potentiels qui lui sont soumis par la SGIIG et formule des recommandations sur le caractère juste et raisonnable de la ligne de conduite adoptée pour les Fonds d'IG Gestion de patrimoine concernés et, uniquement si c'est le cas, recommandera à la SGIIG de donner suite à l'opération. Cela inclut notamment les opérations éventuelles et les examens périodiques des politiques et des procédures adoptées par la SGIIG à l'égard des conflits d'intérêts.

De plus, le Règlement 81-107 autorise expressément les OPC à négocier les valeurs mobilières des sociétés associées au gestionnaire des OPC, sous réserve de la supervision du CEI. Le CEI a approuvé les instructions permanentes permettant à certains Fonds d'IG Gestion de patrimoine d'investir dans de tels titres. Le Règlement 81-107 autorise aussi expressément la SGIIG à soumettre des propositions au CEI pour permettre à un Fonds d'IG Gestion

de patrimoine d'acheter ou de vendre directement des titres à un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine, sans avoir recours au service d'un courtier.

Les Règlements 81-107 et 81-102 permettent également au CEI, sur demande de la SGIIG, d'étudier des propositions visant à remplacer l'auditeur des Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou d'approuver certaines fusions entre les Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Dans la plupart des cas, si le CEI approuve ces opérations, les porteurs de parts n'auront pas à voter; ils recevront plutôt un préavis de 60 jours les informant de l'opération. Le CEI rédige un rapport sur ses activités au moins chaque année pour les porteurs de titres et rend ce rapport accessible sur le site Web désigné de la SGIIG à l'adresse ig.ca/fr ou l'envoie sans frais aux porteurs de titres qui en font la demande en communiquant avec IG à l'adresse contact-f@ig.ca (service en français) ou contact-e@ig.ca (service en anglais).

À titre de gestionnaire et de fiduciaire des Fonds d'IG Gestion de patrimoine, la SGIIG est tenue par la loi de s'acquitter de ses fonctions avec honnêteté, bonne foi et au mieux des intérêts de tous les fonds qu'elle gère, avec la prudence, la diligence et la compétence dont ferait preuve une personne d'une prudence raisonnable placée dans des circonstances semblables.

Le conseil d'administration de la SGIIG (le « conseil de la SGIIG ») est chargé de s'assurer que ce devoir de prudence envers le Fonds est respecté.

Gouvernance des Fonds

En notre qualité de gestionnaire du Fonds, nous sommes tenus, en vertu de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de nous acquitter de nos fonctions avec honnêteté et bonne foi et au mieux des intérêts de tous les Fonds d'IG Gestion de patrimoine que nous gérons, avec la prudence, la diligence et la compétence dont ferait preuve une personne d'une prudence raisonnable placée dans des circonstances semblables.

Notre conseil d'administration est chargé de s'assurer que ce devoir de prudence envers les Fonds d'IG Gestion de patrimoine, prévu par la loi, est respecté.

Conseil d'administration de la SGIIG

Le conseil de la SGIIG comprend actuellement six administrateurs, dont deux sont des membres indépendants de la SGIIG, de ses filiales et des sociétés membres de son groupe, et quatre sont dirigeants. Le conseil de la SGIIG étudie et prend les décisions relativement aux activités de la SGIIG liées aux OPC. Le

mandat du conseil se limite essentiellement à la gouvernance des Fonds et à la surveillance de notre travail dans notre rôle en tant que gestionnaire et fiduciaire des Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Le conseil s'acquitte de ses fonctions comme suit :

- il approuve les documents de placement des nouveaux fonds;
- il supervise nos activités liées à nos obligations de gestion des Fonds d'IG Gestion de patrimoine, lesquelles sont encadrées par des lois et règlements, les documents constitutifs des Fonds d'IG Gestion de patrimoine et les documents d'information continue des Fonds d'IG Gestion de patrimoine (tels les prospectus simplifiés, les aperçus du fonds, les rapports de la direction sur le rendement du fonds, etc.).
- il se réunit au moins une fois par trimestre afin d'examiner les politiques que nous avons adoptées et fait rapport de notre respect de ces politiques, y compris les politiques relatives aux conflits d'intérêts, tel qu'il est requis aux termes du Règlement 81-107. Les principales politiques ont trait à l'évaluation des titres en portefeuille des Fonds d'IG Gestion de patrimoine, à l'utilisation par les Fonds d'IG Gestion de patrimoine de dérivés, et d'opérations de prêt de titres, aux ventes à découvert, aux politiques applicables au vote par procuration, à l'attribution des opérations pour le compte des Fonds d'IG Gestion de patrimoine et aux restrictions imposées sur les opérations personnelles effectuées par des dirigeants et des tiers qui ont accès aux opérations portant sur les Fonds d'IG Gestion de patrimoine (ces restrictions figurent dans le code de conduite et d'éthique). Les restrictions sur les opérations personnelles sont conformes aux normes du secteur des OPC établies par l'Institut des fonds d'investissement du Canada. La conformité aux politiques susmentionnées est assurée de façon continue par nos équipes des services juridiques et de conformité, qui en rend compte au conseil régulièrement;
- il reçoit les rapports sur la conformité des Fonds d'IG Gestion de patrimoine à leurs objectifs et à leurs stratégies de placement ainsi qu'à la législation en valeurs mobilières;
- il examine le rendement des Fonds d'IG Gestion de patrimoine. En sa qualité de comité de surveillance, il reçoit des rapports réguliers de la direction qui portent sur le rendement des Fonds d'IG Gestion de patrimoine et il évalue avec elle le rendement de certains gestionnaires de portefeuille et sous-conseillers. Toutefois, les décisions quant à la nomination ou au remplacement des gestionnaires de portefeuille et des sous-conseillers reviennent en dernier ressort à la direction;
- il reçoit des rapports réguliers sur les activités des Fonds d'IG Gestion de patrimoine et les évalue avec la direction. Pour ce faire, il surveille le processus d'évaluation des fonds, la fonction d'agent des transferts et les systèmes d'information utilisés pour soutenir ces activités. Le conseil examine également les services importants fournis par des tiers;
- il revoit toute l'information financière des Fonds d'IG Gestion de patrimoine, comme les états financiers intermédiaires et annuels ainsi que les rapports de la direction sur le rendement du fonds;
- il rencontre régulièrement l'auditeur des Fonds d'IG Gestion de patrimoine pour discuter de la présentation de l'information financière des Fonds d'IG Gestion de patrimoine et de questions comptables particulières qui peuvent se présenter et d'événements spécifiques qui peuvent avoir des répercussions sur la situation financière des Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Le conseil discute également avec la direction et avec l'auditeur des Fonds d'IG Gestion de patrimoine de l'adoption de conventions comptables particulières;
- il reçoit des rapports de la direction relativement à notre conformité, à titre de gestionnaire d'OPC, aux lois et aux règlements applicables qui nous régissent à titre de gestionnaire d'OPC et qui pourraient avoir une incidence importante sur la présentation de l'information financière, notamment la législation sur la présentation de l'information financière et fiscale et les obligations qui en découlent;
- il révise les politiques relatives aux risques financiers établies par la direction de Fonds d'IG Gestion de patrimoine et veille au respect de ces dernières; il évalue également la garantie d'assurance que nous maintenons dans la mesure où elle est liée à notre rôle de gérance des Fonds d'IG Gestion de patrimoine;

- il examine régulièrement les contrôles financiers internes avec la direction. Le conseil rencontre notre service d'audit interne, sans la présence de la direction, pour examiner les systèmes de contrôle financier mis en place et pour s'assurer qu'ils sont raisonnables et efficaces;
- il révisé le plan annuel de notre service d'audit interne à l'égard des Fonds d'IG Gestion de patrimoine ainsi que les rapports de ce service;
- il surveille tous les aspects de la relation entre nous et l'auditeur des Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Le conseil examine et approuve les modalités du mandat de l'auditeur ainsi que les services liés à l'audit ou non que ce dernier fournit, il fixe la rémunération de l'auditeur, et il examine chaque année ou plus fréquemment le rendement de l'auditeur. Le conseil rencontre régulièrement l'auditeur sans la présence de la direction;
- il révisé son mandat régulièrement.
- Les membres indépendants du conseil sont rémunérés pour leur participation au conseil; ils reçoivent des honoraires annuels. Les membres du conseil qui sont également membres de la direction ne reçoivent pas de rémunération additionnelle. Au besoin, le conseil retient les services de conseillers juridiques pour l'aider dans l'exécution de ses obligations. Nous acquittons généralement les honoraires demandés par ces conseillers.

Notre conseil n'est pas responsable de la surveillance des activités de nos filiales en propriété exclusive. Nos filiales sont sous la surveillance de leur propre conseil d'administration en vertu des lois sur les sociétés applicables dans leur territoire.

Entités membres du groupe

Veillez vous reporter au diagramme ci-dessous, qui illustre les liens unissant les sociétés suivantes : Société financière IGM Inc., Groupe Investors Inc., Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée (le fiduciaire, le gestionnaire et le conseiller en valeurs du Fonds), Services Financiers Groupe Investors Inc. et Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. (les placeurs principaux).

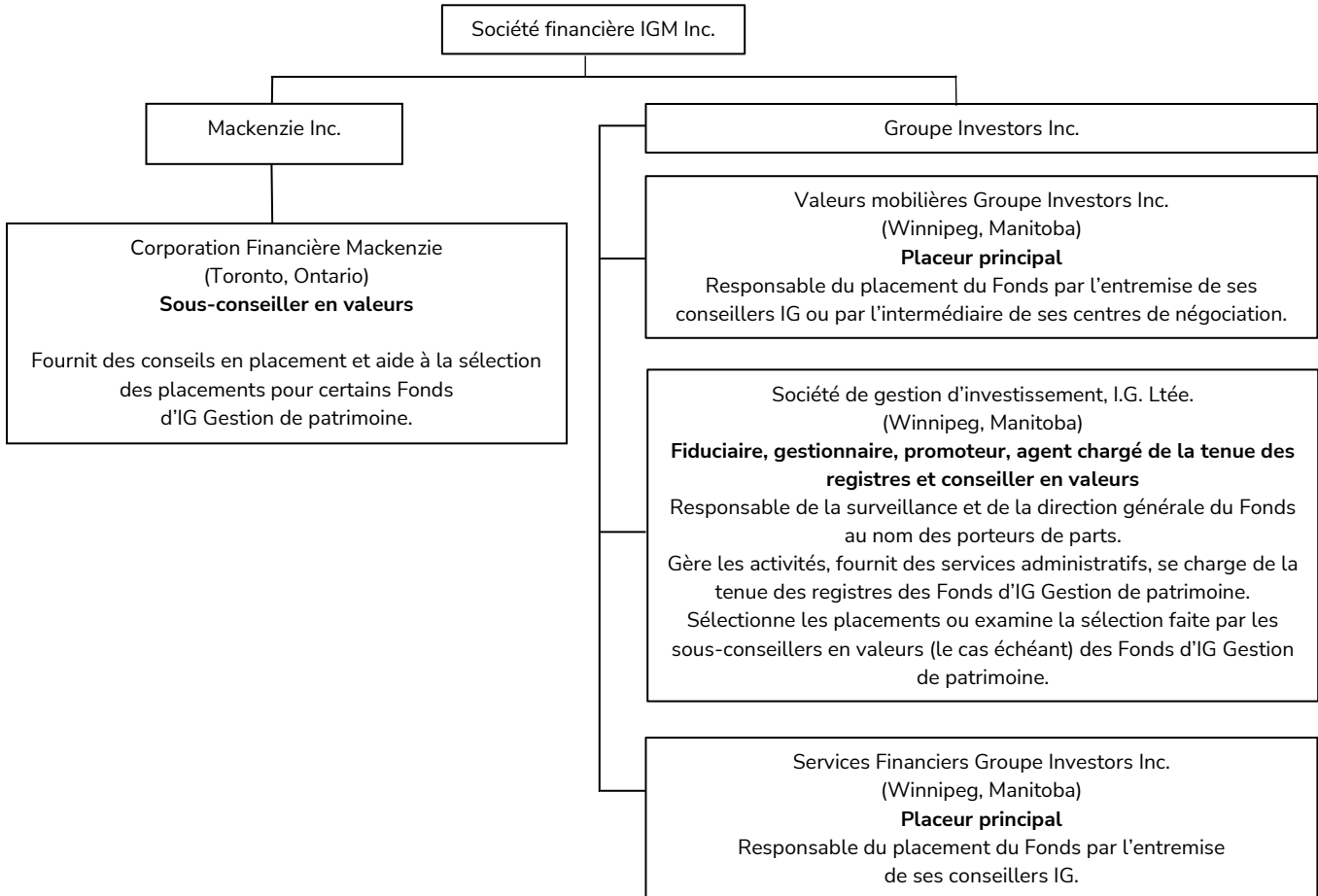
Le fiduciaire, le gestionnaire, le conseiller en valeurs et les placeurs principaux, par l'intermédiaire du Groupe Investors Inc., sont des filiales entièrement détenues par la Société financière IGM Inc., qui elle est une filiale de

Corporation Financière Power. Le montant de tous les honoraires versés par le Fonds à l'une de ces sociétés sera divulgué dans les états financiers audités du Fonds.

Au 31 mars 2023, Power Corporation du Canada détenait directement 100 % des actions avec droit de vote en circulation de la Corporation Financière Power. À cette date, la Corporation Financière Power détenait directement et indirectement 66,011 % des actions avec droit de vote en circulation de la Société financière IGM Inc., dont 58,926 % directement, et 3,865 % indirectement par l'intermédiaire de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (en excluant 55 148 actions, représentant 0,023 %, des actions détenues par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie dans ses fonds distincts ou destinées à des fins similaires) et 3,220 % indirectement par l'intermédiaire d'autres filiales entièrement détenues par la Corporation Financière Power, respectivement. La Fiducie familiale résiduaire Desmarais, une fiducie établie au profit des membres de la famille de feu M. Paul G. Desmarais, est actionnaire majoritaire, directement ou indirectement, de Power Corporation du Canada.

Depuis le 1^{er} février 2015, Conseillers immobiliers GWL fournit des services de gestion immobilière et locative à l'égard de certains biens immobiliers détenus par le Fonds.

Une liste des dirigeants et des administrateurs du gestionnaire, incluant leurs fonctions auprès du gestionnaire et leur occupation principale et poste auprès des entités membres de son groupe, se trouve à la rubrique Responsabilité de l'administration de l'organisme de placement collectif.



POLITIQUES ET PROCÉDURES

Politiques et procédures applicables au vote par procuration

Le vote par procuration joue un rôle important dans le processus décisionnel relatif aux placements. Conformément à la déclaration de fiducie, le gestionnaire doit exercer son droit de vote afférent aux titres en temps opportun en tenant compte des intérêts fondamentaux du Fonds d'IG Gestion de patrimoine. La déclaration de fiducie stipule que le gestionnaire doit prendre des mesures raisonnables pour exercer les droits de vote rattachés à toutes les procurations reçues, mais il pourrait s'abstenir de voter lorsqu'il est approprié de le faire, notamment lorsqu'il serait nettement plus avantageux de ne pas tenir compte des titres prêtés que de les rappeler pour exercer le droit de vote ou de préserver la capacité de négocier les titres.

Comme un sous-conseiller en valeurs a été désigné pour le Fonds, il est autorisé à prendre toutes les décisions de vote concernant les titres détenus par le Fonds de façon entièrement discrétionnaire, conformément au contrat de sous-conseils applicable. Le sous-conseiller en valeurs a adopté ses propres politiques et procédures en matière de vote par procuration dans le cadre de ses propres processus de gestion des placements. Le gestionnaire obtiendra et conservera un exemplaire de ces politiques. De plus, le gestionnaire recevra, au moins une fois l'an, un registre de toutes les décisions de vote du sous-conseiller en valeurs à l'égard du Fonds.

Les porteurs de titres du Fonds peuvent demander qu'on leur envoie sans frais le registre de vote par procuration du Fonds pour la période de 12 mois close le 30 juin en tout temps après le 31 août de la même année en composant le numéro de téléphone sans frais indiqué sur la couverture arrière; ce registre peut aussi être consulté sur notre site Web ig.ca/fr.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS, DES DIRIGEANTS ET DES FIDUCIAIRES

Le Fonds est une fiducie et n'emploie directement aucun dirigeant et n'a pas ses propres administrateurs. Le conseil d'administration du fiduciaire agit à ce titre. La rémunération versée aux dirigeants et aux administrateurs du fiduciaire est à la charge d'IG Gestion de patrimoine et non à celle des Fonds. Les états financiers font état de tous les paiements faits au fiduciaire.

Le fiduciaire est responsable de la supervision et de la direction générale des Fonds et voit à ce que les Fonds soient exploités conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie-cadre en vertu de laquelle ils ont été établis. Le fiduciaire reçoit pour ses services une rémunération annuelle d'au plus 0,05 % de la valeur de l'actif net moyen de chaque Fonds. Cette rémunération est calculée et payable quotidiennement, à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable de chaque mois.

Le Fonds paie sa quote-part des frais liés aux activités du CEI (les « coûts du CEI »). Les coûts du CEI comprennent, sans s'y limiter, la rémunération annuelle de 50 000 \$ par membre du comité (60 000 \$ pour le président), des honoraires pour chacune des assemblées auxquelles ils participent, et le remboursement de frais raisonnables

qu'ils doivent engager dans l'exécution de leurs tâches (notamment les déplacements et l'hébergement liés aux réunions). Pour l'exercice clos le 31 mars 2023, la rémunération et le remboursement des frais versés à chacun des membres du CEI par les Fonds d'IG Gestion de patrimoine de 323 950,61 \$ se répartissaient comme suit :

Membre du CEI	Rémunération (\$)	Frais remboursés (\$)
Russell Goodman*	21 123,29	0
Daniel Gauvin	77 000,00	0
Kelvin Shepherd (président)**	85 869,86	0
Wendy Rudd	80 230,00	0
Lee Bennett***	59 727,46	0

* M. Goodman a cessé d'être président du CEI à compter du 11 mai 2022, et il a pris sa retraite le 30 juin 2022.

** M. Shepherd été nommé président du CEI à compter du 12 mai 2022.

*** M^{me} Bennett a été nommée en tant que membre à compter du 1^{er} août 2022.

CONTRATS IMPORTANTS

On trouvera ci-dessous des renseignements sur les contrats importants conclus par le Fonds en date du présent prospectus simplifié de même qu'une description des conventions de gestion de portefeuille que nous avons conclues à l'égard du Fonds. Les contrats moins importants conclus par le Fonds dans le cours normal de ses activités ont été exclus.

Vous pouvez consulter des exemplaires des contrats mentionnés ci-après pendant les heures normales d'ouverture à notre bureau de Winnipeg, au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5. Vous pouvez aussi, sur demande, en consulter des exemplaires à un bureau régional des placeurs principaux.

Déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie du Fonds datée du 31 décembre 2010, dans sa version modifiée le cas échéant, et la date de prise d'effet sont présentées à la rubrique Désignation, constitution et genèse du Fonds. La déclaration de fiducie fait état des pouvoirs et des responsabilités du gestionnaire et du fiduciaire du Fonds, des caractéristiques des parts du Fonds, des modalités d'achat, d'échange et de rachat des parts, de tenue de registres et de calcul du revenu du Fonds, ainsi que d'autres formalités administratives. La déclaration renferme également des dispositions relatives au choix d'un fiduciaire remplaçant, advenant notre démission, et à la dissolution du Fonds, s'il est impossible de trouver un fiduciaire remplaçant.

Contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers

Conformément au contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers, le conseiller en valeurs a la tâche d'effectuer ou de superviser toutes les opérations, y compris de conclure des ententes en matière de courtage, de fournir des directives de règlement, de nouer des ententes de garde, de fournir tous les services administratifs ou d'en assurer la prestation, ainsi que de surveiller de manière continue les placements et les portefeuilles.

Le contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers renferme une description des frais et des charges qui sont

payables au conseiller en valeurs par le Fonds, y compris le taux des frais de gestion et le taux des frais d'administration, lorsqu'ils sont applicables. Nous avons signé le contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers pour notre propre compte en qualité de gestionnaire et, pour le compte du Fonds dont nous sommes le fiduciaire, en qualité de fiduciaire.

Le contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers est, en général, reconduit d'année en année, sauf s'il est résilié relativement au Fonds moyennant un préavis écrit d'au moins 90 jours. Le contrat de services administratifs, de services-conseils en placement et de services de gestion de biens immobiliers peut être résilié sur remise d'un préavis plus court si l'une des parties manque à ses obligations aux termes du contrat pendant au moins 30 jours sans remédier à ce manquement, si l'autre partie déclare faillite ou si la SGIIG vend en totalité ou en grande partie ses actifs à une entité non liée.

Entente cadre de garde

En date du 1^{er} avril 2005, nous avons conclu une entente cadre de garde, dans sa version modifiée, avec la CIBC pour le compte du Fonds, en vue d'obtenir des services de garde pour les actifs du Fonds (l'« entente cadre de garde »).

L'entente cadre de garde est conforme aux dispositions pertinentes du Règlement 81-102 concernant les services de garde et, conformément à celle-ci, le dépositaire doit détenir l'actif du Fonds en fidéicomis et désigner séparément les éléments d'actif du compte du Fonds. L'entente renferme un barème qui définit quels Fonds d'IG Gestion de patrimoine sont régis par cette entente, ainsi que les honoraires devant être versés au dépositaire pour les services qu'il fournit au Fonds. L'entente peut être résiliée par le Fonds ou par le dépositaire moyennant un préavis écrit de 120 jours.

Entente de sous-conseiller en valeurs

Nous avons conclu une entente de sous-conseiller en valeurs avec Corporation Financière Mackenzie respectivement pour la prestation de services de gestion de portefeuille au Fonds.

Aux termes de son entente de sous-conseiller en valeurs, le sous-conseiller en valeurs assurera la gestion des placements conformément aux objectifs du Fonds, produira des rapports et fournira du soutien administratif périodiquement, notamment en communiquant avec le dépositaire et les courtiers. Le sous-conseiller en valeurs

est tenu de respecter les objectifs et les stratégies de placement adoptés par le Fonds. Le sous-conseiller en valeurs a convenu de s'acquitter de ses fonctions avec honnêteté, bonne foi et au mieux des intérêts du Fonds, avec la prudence, la diligence et la compétence dont ferait preuve une personne d'une prudence raisonnable placée dans des circonstances semblables. Nous paierons les honoraires des sous-conseillers à même les frais de gestion que nous recevons du Fonds.

La convention de sous-conseiller conclue avec Mackenzie datée du 14 janvier 2013, dans sa version modifiée, peut être résiliée par Mackenzie ou par SGIG moyennant un préavis écrit d'au moins 90 jours, sous réserve de certaines exceptions.

Ententes-cadres de distribution

Nous avons conclu des ententes-cadres de distribution avec Services Financiers Groupe Investors Inc. et Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., datées du 23 juin 2008, dans leur version modifiée, au nom du Fonds pour accorder le droit de vendre les Fonds. Les placeurs sont dûment inscrits et feront la publicité et la promotion des Fonds. Les ententes fournissent des précisions sur la rémunération de Services Financiers Groupe Investors Inc. et de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. Les ententes peuvent être résiliées par toute partie moyennant un préavis écrit de 90 jours, sous réserve de certaines exceptions.

Procédures judiciaires

Nous ne sommes au courant d'aucune poursuite judiciaire ou administrative en cours qui est importante pour les Fonds d'IG Gestion de patrimoine et à laquelle ceux-ci ou nous sommes parties.

Amendes et sanctions

Nous n'avons pas connaissance de pénalités ou de sanctions imposées par une cour ou un organisme de réglementation des valeurs mobilières à l'égard des Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Site Web désigné

Un organisme de placement collectif doit publier certains documents réglementaires sur un site Web prévu à cet effet. Le site Web désigné du Fonds pour ces documents se trouve à l'adresse www.ig.ca/fr.

ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

La valeur de l'actif du Fonds est déterminée selon la méthode approuvée par le fiduciaire.

Dans le calcul de l'actif brut du Fonds à l'heure de clôture d'un jour d'évaluation donné :

- a) La valeur de chaque bien immobilier faisant partie du portefeuille du Fonds est, à l'acquisition, calculée au coût déterminé à la suite d'une évaluation effectuée par un évaluateur indépendant, puis vérifiée mensuellement en capitalisant le bénéfice net d'exploitation anticipé de ce bien au taux de capitalisation relatif au bien en question (la « technique du revenu »). De façon plus précise, la valeur d'un bien immobilier est vérifiée en calculant le revenu annuel stabilisé selon un taux de rendement (taux de capitalisation) acceptable sur le marché au moment de l'évaluation. La valeur capitalisée ainsi obtenue est ajustée par la suite, le cas échéant, pour tenir compte des coûts supplémentaires en vue de stabiliser le revenu et les dépenses en capital recouvrables et non recouvrables. Voici comment s'effectue le calcul de la capitalisation :

Bénéfice d'exploitation net stabilisé = Valeur
Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation affecté au bien immobilier devrait tenir compte de la stabilité du revenu, des risques du marché, des transactions comparables récentes sur le marché et des possibilités de plus-value. Ces facteurs peuvent varier suivant l'emplacement et le type des biens. Le taux de capitalisation de chaque bien sera choisi par le gestionnaire selon les recommandations des évaluateurs indépendants ou d'autres experts-conseils connaissant bien les conditions du marché dans les secteurs où sont situés les biens immobiliers. Ce taux sera révisé continuellement au fur et à mesure qu'évoluent les conditions.

Le gestionnaire examinera le bénéfice net d'exploitation stabilisé relativement à chaque bien et rectifiera le bénéfice net d'exploitation réel annualisé pour tenir compte des fluctuations anormales du revenu et des frais courants et des changements anticipés au chapitre du revenu et des frais. Le principal facteur entrant dans ce calcul sera les rentrées de revenus courantes.

Par conséquent, les biens immobiliers sont évalués à leur coût d'acquisition (plus les coûts des ajouts subséquents de capital) puis au moyen d'évaluations indépendantes confirmées chaque mois selon la méthode du revenu pour calculer la valeur brute de chacun des biens immobiliers du Fonds. Le gestionnaire demandera une évaluation indépendante de chaque bien détenu par le Fonds avant son acquisition et avant ou à chaque anniversaire de son acquisition par le Fonds ou à la date de la dernière évaluation annuelle. De plus, conformément aux politiques d'évaluation du Fonds, lorsque le gestionnaire est d'avis que certains facteurs ou changements ont eu des répercussions appréciables sur la valeur d'une propriété établie lors de la plus récente évaluation, et qu'une telle évaluation ne reflète plus véritablement la juste valeur de la propriété, il peut estimer lui-même la juste valeur de la propriété. Dans un tel cas, le gestionnaire demandera une réévaluation intermédiaire de la propriété dans les meilleurs délais pour en confirmer la valeur. Pour estimer la juste valeur d'une propriété, le gestionnaire applique certaines procédures d'évaluation standard, y compris, mais sans y être limité, des valeurs en capital estimatives établies à partir du bénéfice annuel stabilisé et des taux de capitalisation courants estimatifs.

Les valeurs d'expertise obtenues apparaîtront dans la valeur liquidative par part dès le premier jour d'évaluation qui suit l'évaluation indépendante ou sa mise à jour.

Le calcul du taux de capitalisation et du bénéfice net d'exploitation stabilisé est en grande partie basé sur l'évaluation des conditions du marché par le gestionnaire. Par conséquent, l'investisseur devra se fier à l'expérience du gestionnaire.

La valeur en capital d'un bien immobilier fluctuera en proportion inverse des changements du taux de capitalisation. Ainsi, si le taux monte, la valeur en capital du bien baisse, et vice versa.

- b) La valeur de l'encaisse, des dépôts sur demande, des comptes débiteurs, des frais payés d'avance, des dividendes et des intérêts en numéraire déclarés ou courus, mais pas encore touchés, représente sa juste valeur. Sauf dans des circonstances inhabituelles, il est prévu que la

valeur nominale de cet actif devrait être approximativement sa juste valeur.

- c) La valeur de toute obligation, tout billet à échéance déterminée, toute action de capital, tout titre adossé à des créances immobilières, tout droit d'acquisition ou toute autre valeur mobilière cotés à une bourse de valeurs mobilières, est déterminée à l'heure de clôture d'après le dernier cours de vente (ou, s'il n'y a pas eu de vente, d'après un cours qui ne peut être ni supérieur au cours vendeur ni inférieur au cours acheteur de clôture, suivant les prescriptions du gestionnaire) le jour d'évaluation et, si cette détermination est faite à une heure autre que celle de clôture, d'après les derniers cours connus (c'est-à-dire ceux de la dernière vente, ou, s'il n'y a pas eu de vente ce jour-là, les derniers cours acheteur et vendeur), sous réserve cependant que le gestionnaire peut permettre, sur la foi d'une résolution, l'utilisation des cours sur le marché libre, au lieu des cours de bourse, lorsqu'il estime que cette valeur-là correspond plus exactement à la valeur exacte du titre en question.
- d) La valeur de toute obligation, tout billet à échéance déterminée, toute action de capital, tout titre adossé à des créances immobilières, tout droit d'acquisition, toute autre valeur mobilière ou de tout autre bien, qui ne sont pas cotés à une bourse accréditée de valeurs mobilières, est déterminée d'après le dernier prix de vente disponible ou, s'il n'y a pas eu de vente ou que le gestionnaire estime que le dernier prix de vente disponible ne correspond pas précisément à la valeur du titre ou du bien, d'après le prix déterminé selon les prescriptions du gestionnaire.
- e) La juste valeur des créances hypothécaires ordinaires est calculée de façon uniforme pour donner un capital produisant un rendement d'au moins un quart de point de pourcentage au taux d'intérêt auquel les grands établissements de crédit engagent leurs capitaux le jour d'évaluation. Le principal de chaque prêt est égal à la somme qui donne le rendement voulu jusqu'à l'échéance du prêt. Ces méthodes d'évaluation sont retenues dans le cas de tous les prêts hypothécaires, y compris les prêts en souffrance, à moins que le gestionnaire n'estime nécessaire de procéder à la saisie ou la vente, auquel cas le prêt est évalué au montant du capital fondé sur la valeur réalisable estimative.

Évaluation du passif

Le passif des Fonds doit être comptabilisé à la juste valeur et comprendre ce qui suit :

- les traites, les billets et les comptes fournisseurs;
- les frais engagés ou à payer par le Fonds (y compris, mais sans s'y limiter, les frais de gestion, les honoraires du fiduciaire et tous les autres frais payables au fiduciaire, au gestionnaire, aux placeurs principaux, au conseiller en valeurs, au dépositaire, aux agents des transferts ou à l'agent chargé de la tenue des registres, selon le cas);
- les obligations contractuelles relatives à des paiements sous la forme de trésorerie ou d'autres biens, y compris toute distribution déclarée mais non versée aux porteurs de parts inscrits du Fonds avant le moment où la valeur liquidative du Fonds est calculée;
- les provisions autorisées ou approuvées par le fiduciaire pour le paiement d'impôts (s'il y a lieu) ou pour éventualités; et
- les autres éléments de passif d'un Fonds, quelle que soit leur nature.

Autres règles en matière d'évaluation

En plus des méthodes d'évaluation décrites précédemment, le Fonds a adopté les règles suivantes.

Devises

La valeur des titres libellés ou cotés en devises est convertie en dollars canadiens sur la base du taux de change fourni par le dépositaire ou par tout autre cambiste désigné par le gestionnaire.

Suspension de la vente de parts

Si la vente des parts émises par le Fonds est interrompue, le fiduciaire peut, à sa discrétion, soustraire de la valeur de l'actif du Fonds une somme correspondant aux commissions de courtage, aux taxes de transfert et à tous les autres frais, le cas échéant, qui devraient être acquittés à la vente de l'actif de ce Fonds si celui-ci devait être vendu.

Estimation de la juste valeur des titres

Si l'on ne peut obtenir un cours ni un prix de vente pour un titre ou pour un autre élément d'actif, ou si le gestionnaire estime que le dernier cours ou le dernier prix de vente vérifiable ne reflète pas véritablement la valeur d'un titre ou d'un autre élément d'actif, la valeur est calculée selon

les directives du gestionnaire, sous réserve des politiques et des lignes directrices approuvées, d'une manière qui est considérée comme étant juste et raisonnable et dans l'intérêt des investisseurs des Fonds touchés. Dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire d'une estimation de la juste valeur, le gestionnaire applique des principes sûrs et généralement admis. Ce faisant, le gestionnaire pourrait prendre connaissance de communiqués de presse ainsi que de récents avis ou annonces concernant le titre ou l'actif et consulter d'autres gestionnaires de portefeuille, des analystes, l'Institut des fonds d'investissement du Canada (« IFIC ») ou d'autres sources du secteur pour établir une juste valeur.

À titre d'exemple, conformément aux politiques et directives d'évaluation approuvées du Fonds, lorsque le gestionnaire est d'avis que la plus récente évaluation reflète mal la juste valeur des propriétés, il peut estimer leur juste valeur jusqu'à la réception d'une nouvelle évaluation. Le gestionnaire appliquera des techniques d'évaluation similaires et les hypothèses utilisées dans l'évaluation la plus récente pour estimer la juste valeur d'une propriété, y compris, mais sans y être limité, des valeurs de propriétés estimatives établies en fonction du bénéfice annuel stabilisé et des taux de capitalisation courants estimatifs. Lorsque l'évaluation de la juste valeur d'une propriété a été réalisée par le gestionnaire, ce dernier doit, dans les meilleurs délais, obtenir une évaluation indépendante pour cette propriété.

Au cours des trois (3) dernières années, nous n'avons pas exercé notre pouvoir discrétionnaire pour déroger aux pratiques d'évaluation du Fonds décrites précédemment relativement à aucun Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Modification des règles en matière d'évaluation

Si le Règlement 81-102 ou les prescriptions d'un organisme de réglementation imposent une modification des méthodes d'évaluation précédentes, le Fonds se conformera à ces règles ou prescriptions. Une telle modification pourrait avoir des conséquences sur le calcul du prix des parts (selon le cas) au moment où vous les achetez ou vous en demandez le rachat.

Calcul de la valeur liquidative

Le gestionnaire calcule la valeur liquidative d'une série lors des jours d'évaluation du Fonds.

Étant donné que la valeur liquidative est principalement basée sur l'évaluation de tous les biens immobiliers du Fonds, que la valeur d'un bien immobilier est variable et que toute évaluation ne représente qu'une opinion, il est

impossible de garantir que le prix de vente final correspondra à la valeur d'expertise.

Le prix des parts d'une série du Fonds (aussi appelé « valeur liquidative par part » de cette série) est établi à la fermeture des principales bourses nord-américaines chaque jour d'évaluation (habituellement à 15 h HC), et est calculé conformément aux prescriptions du fiduciaire en divisant :

- la valeur (en dollars canadiens) de l'actif brut du Fonds à la fermeture des bureaux (tel qu'il est décrit à la rubrique *Évaluation du portefeuille*) répartie entre les porteurs de parts de chaque série et en soustrayant la somme, telle qu'elle est déterminée par le gestionnaire ou conformément à ses prescriptions, de toutes les dettes, obligations et responsabilités du Fonds dont les porteurs de parts de cette série sont responsables (y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les dettes, obligations ou responsabilités ou réclamations de quelque sorte, qu'elles soient fixes, courues, non échues ou éventuelles ainsi que tous débits et réserves relatifs aux impôts, aux taxes, aux frais, aux éventualités, et tous les revenus qui ont été attribués mais pas encore versés). Les frais communs seront répartis entre les séries de la façon que le gestionnaire

considérera comme la plus appropriée, en fonction de la nature des frais;

par

- le nombre total des parts et fractions de parts du Fonds en circulation de cette série à la fermeture des bureaux ce jour-là.

Une valeur liquidative par part sera donc calculée pour chacune des séries de parts, étant donné que les charges d'exploitation et autres frais peuvent être différents pour chaque série. Toutefois, les frais de chaque série continuent de faire partie du passif de l'ensemble du Fonds. Ainsi, le rendement des placements, les frais et le passif d'une série peuvent se répercuter sur la valeur des parts d'une autre série.

Tous les ordres d'achat, de rachat et d'échange doivent être transmis par l'intermédiaire de votre conseiller IG ou d'un centre de négociation de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

Vous pouvez obtenir, sans frais, la valeur liquidative et la valeur liquidative par part de chacune des séries du Fonds sur notre site Web au ig.ca/fr ou auprès de votre conseiller IG.

ACHATS, ÉCHANGES ET RACHATS

Le prix unitaire est le prix payé lors de l'achat ou le montant reçu lors de la vente d'une part du Fonds. Chaque série a ses propres frais et, par conséquent, son prix unitaire. Pour déterminer le prix unitaire de chaque série, nous soustrayons de l'actif total du Fonds attribuable à cette série le passif attribuable à cette même série, puis nous divisons ce montant par le nombre de parts détenues par les investisseurs du Fonds dans cette série. Le placement minimal et les critères d'admissibilité pour l'achat de parts de séries offertes aux termes du présent prospectus simplifié sont présentés en détail ci-après. Il est possible que nous offrions d'autres séries de parts du Fonds à l'avenir, sans en aviser les investisseurs et sans avoir à obtenir leur approbation.

Nous établissons la valeur liquidative de chaque série du Fonds lors des jours d'évaluation du Fonds. Il y a deux jours d'évaluation au cours de chaque mois civil pour le Fonds : le 15 du mois (ou le jour ouvrable suivant si cette journée n'est pas un jour ouvrable) et le dernier jour ouvrable du mois.

Toutes les demandes d'achat de parts du Fonds (y compris les échanges contre des titres d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine) sont effectuées au prix établi à la fermeture des bureaux le jour d'évaluation suivant celui où une demande d'achat ou d'échange est reçue. Si le Fonds reçoit des directives complètes pour l'achat de parts du Fonds un jour d'évaluation avant 15 h, heure du Centre (l'« heure de clôture »), nous traitons votre demande en utilisant le prix par part calculé à la fin du jour en question. Autrement, nous exécutons votre ordre le jour d'évaluation suivant, en utilisant le prix par part calculé à la fin de ce jour-là. Nous devons recevoir tous les ordres de vente (y compris les demandes d'échange vers d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine) au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur liquidative pour la vente doit être calculée. Les directives d'achat ou de vente de parts du Fonds doivent généralement être transmises par l'intermédiaire des placeurs principaux.

Nous prévoyons avoir toujours assez de trésorerie et de valeurs négociables sous la main pour pouvoir verser le prix de rachat de toutes les parts dont on a demandé le rachat. Cependant, nous nous réservons le droit de suspendre le paiement ou, à notre discrétion, d'ajourner la

date fixée pour le paiement des parts présentées au rachat dans les circonstances suivantes :

- si les banques commerciales canadiennes sont fermées (à l'exception des fins de semaine et des jours fériés où les banques sont habituellement fermées), auquel cas la suspension ou l'ajournement ne s'applique qu'à la période où les banques sont fermées;
- avec le consentement de l'organisme de réglementation en matière de valeurs mobilières ayant compétence, et lorsque, à notre avis, des circonstances rendent raisonnablement impossible pour le Fonds de disposer des placements qu'il possède ou qu'une telle vente pourrait nuire aux porteurs de parts de façon importante; ou
- avec le consentement de l'organisme de réglementation en matière de valeurs mobilières ayant compétence, lorsque, à notre avis, des circonstances causent une grande incertitude à l'égard de la valeur réelle des actifs du Fonds. Par exemple, lorsque le marché est aux prises avec des perturbations soudaines et extrêmes qui empêchent les évaluateurs et les intervenants du marché de bien intégrer, voire de simplement intégrer, de telles circonstances dans la valeur des biens immobiliers (reportez-vous à la rubrique Risque associé aux perturbations extrêmes du marché).

En outre, au cas où les demandes de rachat viendraient à dépasser les liquidités courantes du Fonds, celles-ci seront honorées au prorata jusqu'à l'épuisement du montant des réserves liquides. Les demandes de rachat dépassant les liquidités courantes du Fonds, dont le paiement est suspendu ou ajourné, seront exécutées et honorées lorsque les liquidités du Fonds le permettront. Au fur et à mesure que sont exécutées les demandes de rachat, le nombre de parts correspondant sera déduit du nombre total de parts détenues par chaque porteur inscrit au registre des parts et le solde des parts y restera inscrit.

Si nous décidons de suspendre ou de retarder le paiement de parts présentées au rachat, nous devons obtenir l'approbation de l'organisme de réglementation des valeurs mobilières ayant compétence et, dans un intervalle de 10 jours suivant la prise de décision, faire parvenir l'avis

correspondant à chaque porteur de parts ayant présenté une demande de rachat.

Aucune suspension et aucun ajournement de paiement ne durera :

- plus de six mois à compter de la date où les parts rachetées auraient dû être payées, à moins que, avant l'expiration de la période de six mois, les porteurs de parts aient approuvé la suspension ou l'ajournement par une majorité de deux tiers des voix lors d'une assemblée convoquée à cette fin; ou
- plus de 12 mois à compter de la date où les parts rachetées auraient dû être payées, à moins qu'avant l'expiration de cette période de 12 mois, la prolongation de la suspension ou de l'ajournement n'ait été approuvée par l'organisme de réglementation des valeurs mobilières ayant compétence et par 80 % des porteurs de parts convoqués à une assemblée à cette fin.

Si la suspension ou l'ajournement du paiement des parts n'est pas approuvé par la majorité requise des porteurs de parts lors d'une assemblée à cette fin, le fiduciaire avisera le gestionnaire de son intention de mettre fin au Fonds conformément à la déclaration de fiducie. Le Fonds peut conclure une entente avec tout porteur de parts, au moment de l'acquisition, pour limiter le rachat lorsque l'acheteur deviendrait porteur d'un nombre de parts tel que, de l'avis du fiduciaire, une demande de rachat de toutes les parts à un moment donné pourrait nuire au Fonds ainsi qu'aux autres porteurs de parts. Une telle entente autoriserait l'ajournement du paiement des parts présentées en rachat jusqu'à l'expiration d'une période donnée. Par la suite, les parts rachetées pourraient être payées conformément à la politique de rachat habituelle, et le prix de rachat serait déterminé par après.

Si le rachat des parts est suspendu ou encore si le paiement des parts rachetées est ajourné :

- le porteur de parts conserve les mêmes droits relativement à ses parts, y compris le droit de voter et de recevoir les distributions prévues, en dépit du fait qu'il ait présenté une demande de rachat; et
- immédiatement avant de rouvrir le Fonds aux achats et aux rachats, le gestionnaire déterminera la valeur liquidative réelle du Fonds à ce moment-là, laquelle correspondra au prix de rachat payable au porteur de parts qui a demandé le rachat des parts

antérieurement ou pendant la période de suspension ou d'ajournement.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le calcul du prix par part, veuillez consulter la rubrique Calcul de la valeur liquidative.

Achat de parts du Fonds

Vous pouvez acheter des parts du Fonds par l'entremise d'un conseiller IG inscrit auprès d'un des placeurs principaux ou à l'un des centres de négociation de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. En règle générale, vous ne pouvez pas acheter des parts par l'entremise d'autres courtiers, sauf si vous faites un placement en effectuant un échange entre Fonds ou séries d'IG Gestion de patrimoine. De plus, vous ne pouvez pas transférer de parts du Fonds dans un compte chez un autre courtier si votre placement est détenu dans un REEE. Vous pouvez demander à ce qu'un autre conseiller IG inscrit dans votre province de résidence assure le service de votre compte. Si vous désirez transférer ces placements chez un autre courtier, vous pourriez devoir demander le rachat de vos parts et votre placement sera assujéti aux frais de rachat et aux impôts applicables. (Veuillez vous reporter à la rubrique Vente de parts du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements.)

Lorsque vous achetez des parts du Fonds, vous devez normalement nous fournir des directives par écrit et inclure le paiement total des parts que vous achetez dans la monnaie de votre compte avec votre ordre.

Si vous achetez des parts pour 1 million de dollars ou plus, votre demande est réputée ne pas avoir été reçue avant que nous ayons reçu le paiement en espèces, au plus tard à 10 h, heure du Centre. Si nous recevons l'argent après 10 h, le Fonds pourrait n'accepter votre ordre que le jour ouvrable suivant.

Vous pouvez également nous donner des directives pour acheter des parts par téléphone ou, dans certains cas, par tout autre moyen permis, à condition de conclure des arrangements avec votre conseiller IG à cet effet au préalable, et que des arrangements à l'égard des paiements aient été pris. Si vous détenez votre compte auprès de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., vous pouvez faire une demande d'opération en communiquant directement avec l'un de ses centres de négociation.

Si votre chèque est refusé pour insuffisance de fonds dans votre compte bancaire, ou pour toute autre raison, nous vendrons dès le jour ouvrable suivant les parts que vous avez achetées. Si la vente rapporte plus que ce que vous

avez payé, le Fonds conserve la différence. Si le produit du rachat est inférieur au montant que vous avez payé, nous débiteurons le solde de votre compte, plus les frais et les intérêts.

Nous pouvons refuser un ordre d'achat de parts dans un délai d'un jour ouvrable après la réception de cet ordre. Si nous refusons votre ordre, nous vous remettons sans délai votre argent, mais nous ne vous versons aucun intérêt sur ce montant.

Aucune part du Fonds ne sera émise en contrepartie de biens immobiliers ou de services. De plus, le Fonds n'achètera aucun bien immobilier sur la foi de l'acquisition de parts du Fonds par le vendeur du bien immobilier.

Options d'achat

Lorsque vous effectuez de nouveaux placements, vous pouvez acheter des parts des séries B, F ou JSF. Les parts de série C sont réservées aux placements qui résultent d'arrangements pris avant le 28 juillet 2003, ou aux échanges de parts d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine achetées avant cette date ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date. Veuillez consulter la rubrique Placements périodiques automatiques au moyen d'un programme de prélèvements automatiques (PPA) pour obtenir de plus amples renseignements. Les parts de séries avec FAR sont généralement offertes uniquement pour les échanges de placements de séries avec FAR du Fonds ou d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine et pour le réinvestissement des distributions liées aux placements de séries avec FAR. Ces séries sont décrites ci-après.

Option d'achat avec frais d'acquisition reportés (FAR) – Séries A et JFAR et l'option d'achat avec FAR des parts de série C

Les parts de série avec FAR sont généralement offertes uniquement pour les échanges de placements de séries avec FAR du Fonds ou d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine et pour le réinvestissement des distributions liées aux placements de séries avec FAR. Les parts acquises dans toute série avec FAR dans ces circonstances ne seront assujetties à aucuns frais de rachat, sauf si elles ont été acquises dans le cadre d'échanges de placements initialement faits avant le 1^{er} janvier 2017, qui étaient encore assujettis à des frais de rachat.

(La série F permet les échanges de placements de séries avec FAR du Fonds contre des placements de séries avec FAR d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Pour

obtenir de plus amples renseignements, reportez-vous à la rubrique Parts de série F ci-dessous.)

Des frais d'échange pourraient s'appliquer si vos parts font l'objet d'un échange vers un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine dans les 18 mois (548 jours) suivant la date de leur acquisition initiale. Vous pouvez devoir aussi payer des frais de rachat pour les parts de série avec FAR achetées avant le 1^{er} janvier 2017 si vous demandez leur rachat moins de sept ans après la date d'achat (sauf si vous effectuez un échange de parts vers la série avec FAR d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine).

Option d'achat sans frais (SF) – Séries B et JSF et l'option d'achat sans frais des parts de série C

Vous ne payez pas de frais de rachat lorsque vous vendez des parts assorties de cette option d'achat. Des frais d'échange ou des frais de liquidité pourraient s'appliquer si vos parts font l'objet d'un échange vers un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou si elles sont vendues dans les 18 mois (548 jours) suivant la date de leur acquisition initiale. D'autres frais pourraient également s'appliquer. (Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la rubrique FRAIS.) Les séries B et JSF sont les seules options offertes pour les placements effectués dans un CELI collectif ou un REER collectif.

Vous pouvez également choisir de transférer un placement existant à l'intérieur de la série C selon l'option d'achat sans frais. (Pour obtenir de plus amples renseignements, reportez-vous à la rubrique Parts de série C ci-dessous.)

(La série F est également offerte avec l'option d'achat sans frais. Pour plus d'information, reportez-vous à la rubrique Parts de série F.)

Parts de série C

Les parts de série C sont offertes pour les placements qui résultent d'arrangements pris avant le 28 juillet 2003 ou les échanges de parts d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine achetées avant le 28 juillet 2003, ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date. Ces parts sont offertes selon l'option d'achat sans frais. (L'option d'achat avec FAR est offerte seulement pour les échanges de placements à partir de la série avec FAR du Fonds ou de la série avec FAR d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.) Si vous demandez le rachat des parts de série C, le barème des frais de rachat qui était en vigueur (le cas échéant) au moment où vous avez effectué le placement initial continuera de s'appliquer. Reportez-vous

à la rubrique Placements périodiques automatiques au moyen d'un programme de prélèvements automatiques (PPA) pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des PPA. De plus, ces parts seront admissibles au remboursement des frais de service, comme il est indiqué à la rubrique Remboursement des frais de service (parts de série C uniquement).

Parts de série F

En règle générale, les parts de série F sont offertes à certains porteurs de parts² qui ont conclu une entente avec le placeur principal en vue de lui verser directement des honoraires distincts. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la rubrique FRAIS. Comme ces parts sont offertes uniquement selon l'option d'achat sans frais, vous ne payez pas habituellement de frais de rachat lorsque vous vendez des parts assorties de cette option d'achat. Cependant, les échanges de parts d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine assorties de l'option d'achat avec FAR contre des parts de série F sont permis, et le barème de frais de rachat continuera de s'appliquer à ces placements assortis de FAR. La série F n'est pas offerte pour les placements détenus dans un régime collectif. Vous devrez payer des frais de conseil distincts au placeur principal, comme il est expliqué à la section Frais payables directement par vous.

Si vous avez acheté vos parts de série F avant le 1^{er} janvier 2017, elles seront assujetties au même barème de frais de rachat (le cas échéant) en vigueur au moment où ces placements ont été acquis selon l'option d'achat avec FAR. Des frais d'échange ou des frais de liquidité pourraient s'appliquer si vos parts font l'objet d'un échange vers un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou si elles sont vendues dans les 18 mois (548 jours) suivant la date de leur acquisition initiale. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la rubrique FRAIS.

Si vous avez fait un placement dans la série F du Fonds et que vous devenez un non-résident du Canada, vous pourriez devoir demander le rachat de votre placement ou le transférer dans un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Parts de série J – Série JSF (la série JFAR est offerte uniquement pour les échanges)

Les parts de série J sont généralement offertes si vous, ainsi que les membres de votre ménage, détenez des placements qui totalisent au moins 500 000 \$. Ces parts sont offertes selon l'option d'achat sans frais. (L'option d'achat avec FAR est offerte pour les échanges de placements à partir d'une autre série avec FAR du Fonds ou de la série

avec FAR d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.) Les frais de gestion annuels des parts de série J sont généralement inférieurs à ceux des parts de la plupart des autres séries du Fonds. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la rubrique *Frais*. La série JFAR n'est pas offerte pour les placements qui font l'objet d'un échange vers un régime collectif.

Veuillez vous reporter à la rubrique Rémunération du courtier pour obtenir de plus amples renseignements sur la rémunération que reçoit votre conseiller IG pour chaque option d'achat.

Échange entre les séries au détail et la série J

Nous transférerons automatiquement vos parts des séries A, B et C, ainsi que les parts de toute série au détail applicable future du Fonds (les « séries au détail ») dans les séries applicables JFAR ou JSF, ou dans toute série à valeur nette élevée applicable future du Fonds (« série J ») une fois que les placements de votre ménage seront d'au moins 500 000 \$ (les « critères d'admissibilité »), sous réserve de certaines exceptions décrites ci-dessous (« échanges automatiques »). Ces échanges automatiques seront effectués pour que vos placements se trouvent dans la série J qui est assortie des frais de gestion et des frais d'administration combinés les plus bas auxquels vous êtes admissible.

Lorsque vous répondrez aux critères d'admissibilité, à la suite d'un achat, d'une substitution ou d'un mouvement de marché positif (ce qui sera déterminé le dernier jour ouvrable de chaque mois), nous transférerons automatiquement vos parts admissibles dans la série J applicable du Fonds, vers le 10^e jour ouvrable du mois suivant.

Dans certains cas, les titres de série C seront exclus des échanges automatiques si les frais de gestion, d'administration et de service combinés facturés par la série C du Fonds, après déduction de toute réduction sur les frais applicable, sont inférieurs à ceux de la série J.

Lorsque vos parts auront été transférées dans la série J, elles y demeureront même si vous ne répondez plus aux critères d'admissibilité.

Veuillez communiquer avec votre conseiller IG pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet.

Placement initial minimal

Vous pourriez devoir respecter un seuil minimal de placements pour votre ménage pour investir dans le Fonds ou une série. Pour déterminer si vous répondez aux

² Veuillez communiquer avec votre conseiller IG afin de déterminer si votre conjoint, vos parents (y compris les conjoints des parents), vos enfants (y compris les

exigences quant au montant de placement minimal en ce qui concerne le Fonds ou la série, nous prenons en compte le montant de votre achat, combiné aux autres placements que vous et d'autres membres de votre ménage immédiat avez faits (et détenez toujours) dans le Fonds et d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Lorsque vous remplissez les conditions pour investir directement dans le Fonds ou une série, vous devez faire un placement initial d'au moins 50 \$ dans ce Fonds ou cette série. Toutefois, si vous ouvrez un FERR ou un régime enregistré similaire, un placement minimal de 5 000 \$ est exigé.

Aucun placement minimal n'est exigé pour investir dans le Fonds ou une série si vous participez à un régime collectif.

Veuillez communiquer avec votre conseiller IG pour déterminer si vous remplissez les conditions pour investir dans le Fonds ou une série en particulier du Fonds.

Nous pourrions racheter votre placement dans le Fonds et vous remettons votre argent (après avoir déduit les frais de rachat et les retenues d'impôt, s'il y a lieu) si le montant investi dans votre compte est inférieur à 1 000 \$. Les placements subséquents doivent être d'au moins 50 \$ parmi tous vos Fonds d'IG Gestion de patrimoine, mais aucun minimum n'est requis dans le cas des distributions réinvesties. Ces montants minimums ne s'appliquent pas aux placements dans un régime collectif ou dans le cadre d'un PPA.

Nous nous réservons le droit d'échanger vos parts de série J contre des parts de la série au détail applicable si vous cessez de respecter les critères d'admissibilité à l'achat de vos parts de série J. Vous assumerez la responsabilité des conséquences fiscales, des charges et des pertes subies associées au rachat de parts du Fonds, dans la mesure où elles découlent de l'exercice de notre droit d'échange ou de rachat de vos parts.

Opérations à court terme

IG Gestion de patrimoine a adopté des politiques et des procédures pour détecter et prévenir les opérations à court terme inappropriées et excessives dans les Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Ce Fonds est moins exposé que les autres OPC aux opérations à court terme parce que : i) les directives de vente doivent être présentées au moins 30 jours avant le jour d'évaluation des éléments d'actif nets visés par la vente (reportez-vous à la rubrique Vente de parts du Fonds); ii) le prix des parts du Fonds est établi uniquement deux fois par mois; iii) des frais d'échange peuvent être imputés lorsque l'échange des parts du Fonds contre des parts d'un autre

Fonds d'IG Gestion de patrimoine a lieu moins de 18 mois après la date d'achat des parts; et iv) des frais de liquidité pourraient s'appliquer si vous vendez vos parts moins de 18 mois après leur achat. (Pour obtenir de plus amples renseignements, reportez-vous à la rubrique Frais payables directement par vous.)

Vente de parts du Fonds

Si vous voulez vendre vos parts, vous devez nous faire parvenir vos directives complètes par écrit (à moins que vous n'ayez pris des arrangements avec votre conseiller IG pour donner des directives visant à vendre des parts par téléphone ou, dans certains cas, par courriel ou tout autre moyen permis) au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur liquidative des parts à vendre doit être calculée. Si vous détenez votre compte auprès de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., vous pouvez passer un ordre en communiquant directement avec l'un de ses centres de négociation. Vous pouvez vendre la totalité ou une partie de vos parts, ou encore en vendre pour une certaine somme.

Lorsque vous vendez des parts de série avec FAR du Fonds, vous pouvez devoir payer des frais de rachat. Lorsque nous traitons votre ordre de vente, les parts sont généralement rachetées de manière à réduire la probabilité que des frais de rachat soient imputés. Par conséquent, les parts qui ne sont pas assujetties à des frais de rachat sont rachetées en premier et sont suivies des parts qui sont assujetties aux frais de rachat les plus faibles. De plus, des retenues d'impôt peuvent s'appliquer si vous retirez de l'argent d'un régime enregistré (à l'exception d'un CELI).

Lorsque vous vendez vos parts, nous les rachetons et vous versons le produit de la vente dans les deux jours ouvrables suivant la date d'évaluation applicable, sauf si :

- nous n'avons pas reçu des directives complètes de votre part;
- nous n'avons pas reçu tous les documents;
- vous n'avez pas remis les certificats de parts émis à l'égard des parts que vous vendez;
- d'autres restrictions sont inscrites dans nos dossiers;
- le processus de compensation bancaire de votre paiement pour l'achat des parts vendues n'est pas encore terminé; ou
- la Commission des valeurs mobilières du Manitoba nous autorise à ne pas traiter votre demande de rachat, pour toute autre raison.

Si une des conditions précédentes s'applique, nous pourrions soit acheter de nouveau les parts qui peuvent avoir été rachetées dans le cadre de votre demande de rachat initiale, soit refuser de traiter votre ordre. Si nous achetons de nouveau les parts et que le produit de la vente est supérieur à celui de ce nouvel achat, le Fonds conservera la différence. Si le produit du rachat initial est inférieur à celui du deuxième achat, nous paierons la différence et vous devrez nous rembourser cette somme et nos frais, y compris les intérêts.

Des frais de rachat peuvent s'appliquer si vous vendez des parts assorties de l'option d'achat avec FAR. Les parts qui ne sont pas assujetties à des frais de rachat sont rachetées en premier, suivies des parts qui sont assujetties aux frais de rachat les plus faibles. De plus, des retenues d'impôt peuvent s'appliquer si vous retirez de l'argent d'un régime enregistré (à l'exception d'un CELI). Pour obtenir de plus amples renseignements, reportez-vous au tableau de la rubrique *Frais*.

Le produit du rachat sera versé dans la position de trésorerie de votre compte, d'où vous pourrez par la suite faire un retrait.

En tout temps, vous pouvez demander à ce qu'un autre conseiller IG inscrit dans votre province de résidence assure le service de votre compte. En règle générale, vous ne pouvez pas détenir vos parts du Fonds dans un compte auprès d'un courtier autre que les placeurs principaux si votre placement est détenu dans un REEE. Si vous transférez votre placement à un autre courtier, vous pourriez devoir demander le rachat de vos parts. Votre placement sera assujetti aux frais de rachat et aux impôts applicables.

Si vous détenez vos parts à l'extérieur d'un régime enregistré, vous pourriez réaliser un gain ou une perte en capital. Les gains en capital nets sont généralement imposables. Pour en savoir plus, consultez la rubrique **INCIDENCES FISCALES**.

Échanges entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine

Lorsque vous faites un échange, vous vendez des parts d'un Fonds d'IG Gestion de patrimoine pour acheter des parts d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Contrairement aux autres titres des Fonds d'IG Gestion de patrimoine qui sont évalués tous les jours ouvrables, les parts du Fonds sont évaluées uniquement deux fois par mois. (Veuillez consulter la rubrique *Calcul de la valeur liquidative*.) Si vous désirez échanger votre placement dans un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine contre un placement dans le Fonds lors d'un jour autre que le jour

d'évaluation du Fonds, l'échange que vous effectuez aura lieu uniquement lors du prochain jour d'évaluation du Fonds. Dans l'intervalle, vous pourriez choisir d'échanger votre placement contre un placement dans le Fonds de marché monétaire canadien Investors (ou tout autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine), sous réserve des exigences minimales en matière de placement, jusqu'à ce que vous puissiez effectuer votre placement dans le Fonds. Veuillez communiquer avec votre conseiller IG pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet.

Les mêmes exigences d'admissibilité et règles relatives au montant du placement minimal qui s'appliquent généralement à l'achat et à la vente des parts du Fonds (y compris celles qui vous obligent à présenter vos directives de vente au moins 30 jours avant la date d'évaluation applicable) s'appliquent également aux échanges, sauf dans les cas suivants où vous pouvez effectuer :

- un échange, peu importe le montant investi, d'un Fonds d'IG Gestion de patrimoine à un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine détenu dans votre régime d'IG Gestion de patrimoine; et
- un échange, peu importe le montant, de votre régime collectif à un autre régime enregistré si vous n'êtes plus admissible au régime collectif.

Par conséquent, les frais de rachat sont alors exigibles au moment où vous vendez ces parts (sauf dans certaines circonstances). Aux fins du calcul du montant des frais de rachat pouvant être exigibles, nous utiliserons la date d'achat du placement initial fait selon l'option d'achat avec FAR. Par exemple, vous n'avez généralement pas à payer de frais de rachat lorsque vous demandez le rachat d'un placement dans la série F, à moins que votre placement dans cette série n'ait été acquis par suite d'un échange d'un placement avec FAR du Fonds ou d'une série d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Lorsque vous échangez des placements, vous devez habituellement effectuer l'échange au sein de la même série du Fonds ou d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine. (Par exemple, vous pouvez vendre un placement du Fonds assorti de l'option d'achat avec FAR pour acheter un placement d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine selon l'option d'achat avec FAR. Cependant, vous ne pouvez généralement pas échanger un placement assorti de l'option d'achat avec FAR contre un placement assorti de l'option d'achat SF.)

Vous pouvez échanger vos placements faits dans l'option d'achat avec FAR des parts de série C contre des parts de série F ou JFAR si vous respectez l'exigence du placement minimal pour les parts de série F ou JFAR. Si vous échangez des parts de série C contre des parts de série F, JFAR ou JSF, vous ne pourrez pas les échanger ultérieurement contre des parts de série C.

En règle générale, vous n'avez pas de frais à payer pour échanger des parts entre le Fonds et un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Toutefois, les placements dans le Fonds devraient être détenus dans une perspective à long terme. Par conséquent, nous pourrions imputer des frais d'échange d'au plus 2 % de la valeur liquidative des parts qui sont transférées du Fonds à un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine si l'échange a lieu moins de 18 mois (548 jours) après la date d'achat des parts. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la rubrique FRAIS.

Les frais d'échange ne s'appliquent pas aux parts de n'importe quelle série du Fonds qui :

- ont été transférées par le porteur de parts dans un fonds enregistré de revenu de retraite établi en son nom;
- ont été transférées par suite du décès du porteur de parts; ou
- ont été acquises par voie de réinvestissement des distributions de revenus ou des remboursements de frais de service.

Les frais d'échange sont calculés d'après la valeur liquidative des parts à la date de l'échange. Tous les frais d'échange imputés par nous seront remis au Fonds.

Nous pourrions modifier ces frais d'échange en tout temps, auquel cas nous enverrons un préavis de 30 jours aux porteurs de parts.

La possibilité d'effectuer des échanges sans frais additionnels entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine est un privilège, et non un droit, et peut être retiré n'importe quand; dans ce cas, des frais d'échange sont imputés, en plus des frais d'échange dont il est question précédemment, tel que nous l'aurons déterminé. Dans ce cas, nous ferons parvenir un préavis de 30 jours aux porteurs de parts les avisant que cette permission leur est retirée.

Consultez la rubrique INCIDENCES FISCALES pour en savoir davantage sur les éventuelles conséquences de la législation fédérale canadienne en matière d'impôt sur le revenu liées à un transfert de placements entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Échanges – À partir de la série F ou vers la série F

Si vous demandez à échanger un placement dans un Fonds d'IG Gestion de patrimoine comportant des frais de rachat contre des parts de série F, le temps restant pendant lequel les frais de rachat sont généralement exigibles sera reporté et s'appliquera aux parts de série F. Les frais de rachat sont alors exigibles au moment où vous vendez ces parts (sauf dans certaines circonstances). Aux fins du calcul du montant des frais de rachat pouvant être exigibles, nous utiliserons la date d'achat du placement initial fait dans ce Fonds d'IG Gestion de patrimoine que vous avez échangé. Pour de plus amples renseignements, consultez la rubrique FRAIS. Si vous demandez à échanger des parts de série F assujetties à des frais de rachat contre un placement dans une autre série, un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou un fonds de placement garanti (« FPG »), les frais de rachat ne sont généralement exigibles immédiatement que si vous achetez des titres assortis de l'option d'achat sans frais de l'autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Autrement, le temps restant pendant lequel les frais de rachat sont exigibles est généralement reporté et s'appliquera au placement dans cet autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou FPG. *Pour de plus amples renseignements, consultez la rubrique FRAIS.*

SERVICES FACULTATIFS

IG Gestion de patrimoine offre un éventail de services facultatifs aux clients.

Régimes enregistrés

Nous offrons un certain nombre de régimes enregistrés, y compris, mais sans s'y limiter, les régimes enregistrés suivants :

- régime enregistré d'épargne-études (REEE);
- régime enregistré d'épargne-retraite (REER);
- fonds enregistré de revenu de retraite (FERR);
- fonds de revenu viager (FRV);
- fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) réglementaire;
- fonds de revenu viager restreint (FRVR);
- REER immobilisé;
- FERR immobilisé (FRRI);

- REER collectif³;
- CELI collectif³;
- compte de retraite immobilisé (CRI); et
- compte d'épargne libre d'impôt (CELI).

³ La série F n'est pas offerte pour les régimes collectifs.

Habituellement, les employeurs, les syndicats et les associations organisées regroupant au moins cinq participants peuvent aussi établir un REER collectif ou un CELI collectif (un « régime collectif ») avec nous. Si vous participez à un régime collectif dont votre employeur est le promoteur, il est entendu que votre employeur n'est nullement responsable du rendement des différents Fonds d'IG Gestion de patrimoine qui composent le régime collectif. Par conséquent, la décision d'acheter des parts des Fonds doit être fondée sur votre évaluation de leur rendement et d'autres renseignements qui sont mis à votre disposition. Seules les parts des séries B et JSF du Fonds peuvent être investies dans un régime collectif.

Si vous investissez dans des parts du Fonds au moyen d'un régime enregistré, vous devriez consulter un conseiller fiscal pour savoir si les parts constituent un « placement interdit » pour votre régime enregistré dans votre cas particulier. Pour de plus amples renseignements, consultez la rubrique INCIDENCES FISCALES.

Placements périodiques automatiques au moyen d'un programme de prélèvements automatiques (PPA)

Les programmes de prélèvements automatiques (« PPA ») vous permettent de faire des placements automatiques sur une base régulière (également appelés placements échelonnés) sans avoir à faire de chèque ou à faire parvenir de demande écrite. Nous pouvons prendre les dispositions nécessaires pour effectuer des retraits de votre compte, notamment auprès d'une banque ou d'une société de fiducie, en vue de faire des placements (le jour d'évaluation applicable au Fonds) sur une base annuelle, trimestrielle, mensuelle ou même hebdomadaire. Toutefois, vous devez investir au moins 50 \$ dans vos Fonds d'IG Gestion de patrimoine pour chaque placement. Vous pouvez augmenter ou réduire vos placements périodiques faits au moyen d'un PPA et faire des versements additionnels forfaitaires en tout temps, pourvu que vous respectiez les exigences relatives au placement minimal.

Les PPA servant à acquérir des parts de série C du Fonds ne peuvent, en règle générale, être établis que si vous aviez établi un PPA pour acquérir des parts de série C du Fonds ou d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine avant

le 28 juillet 2003. Le montant total en dollars de votre placement dans des parts de série C dans des Fonds d'IG Gestion de patrimoine au moyen d'un PPA ne peut être augmenté, mais nous vous permettons de modifier les Fonds d'IG Gestion de patrimoine desquels vous souhaitez acquérir des parts de série C au moyen du PPA. Vous ne pouvez acquérir des parts supplémentaires de série C au moyen de placements forfaitaires. Les PPA sont permis uniquement pour l'option de rachat sans frais de la série C.

Échanges automatiques

Vous pouvez échanger des parts du Fonds grâce aux échanges automatiques, également appelés échanges planifiés. Si vous détenez un compte auprès des Services Financiers Groupe Investors Inc., vous pouvez généralement échanger automatiquement des parts du Fonds contre un placement dans un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine selon la même option d'achat, pourvu que vous respectiez les exigences d'admissibilité et les règles relatives au montant du placement minimal. Si vous détenez vos parts à l'extérieur d'un régime enregistré, vous pourriez réaliser un gain ou une perte en capital. Les gains en capital nets sont généralement imposables.

Vous pouvez échanger vos parts chaque semaine si vous le voulez, mais vous devez le faire au moins une fois par année. Des demandes d'échange de parts additionnelles sont aussi possibles en tout autre temps. Comme il est mentionné à la rubrique FRAIS, vous ne payez habituellement pas de frais pour des échanges entre les Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Les échanges planifiés permettent d'échanger automatiquement des parts au sein du même compte et ne sont pas pris en compte dans le calcul du montant des rachats annuels sans frais de 12 %.

Réinvestissement automatique des distributions

Le Fonds peut générer des loyers, des intérêts ou d'autres types de revenu à partir de ses placements. Le Fonds peut également réaliser des gains en capital lorsque des placements sont vendus à profit. Les distributions peuvent vous être versées périodiquement.

Les distributions de gains en capital doivent être réinvesties dans la même série du Fonds. Nous réinvestissons automatiquement vos distributions de revenu pour acheter des parts additionnelles de la même série du Fonds (ou de la même option d'achat de cette série, le cas échéant) au prix unitaire de la série du jour où nous les réinvestissons, à moins que vous choisissiez de recevoir les distributions en espèces. Lorsque nous vous versons des distributions en espèces, nous vous verserons

les fonds dans la position de trésorerie de votre compte, d'où vous pourrez par la suite faire un retrait. De plus, tous les remboursements de frais de service doivent être réinvestis dans la même série.

Vous pouvez nous demander d'utiliser vos distributions pour acheter des parts d'une série autorisée ou d'une même option d'achat d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Nous pouvons vous verser directement ces distributions en espèces. Si vous ne réinvestissez pas les distributions, la valeur de votre placement pourrait en être réduite.

Les parts acquises au moyen des distributions réinvesties sont assujetties aux mêmes frais qui s'appliquent aux autres parts acquises selon la même option d'achat, mais elles ne seront pas assujetties à des frais de rachat si elles sont investies dans une option d'achat avec FAR. Toutes les parts acquises au moyen des distributions réinvesties dans la série C selon l'option d'achat avec FAR donnent droit à un remboursement complet des frais. [Reportez-vous à la rubrique Remboursement des frais de service (parts de série C uniquement) pour obtenir de plus amples renseignements.]

FRAIS

Certains frais sont associés aux placements dans le Fonds, y compris les taxes de vente applicables à ces frais. Les tableaux suivants décrivent les frais que vous pouvez avoir à payer si vous investissez dans le Fonds. Le Fonds paie certains de ces frais, ce qui réduit la valeur de votre placement. D'autres frais qui pourraient ne pas être associés directement à votre placement dans le Fonds vous sont directement imputés, y compris des frais d'administration ou d'opérations de compte payables aux placeurs principaux.

Frais payables par le Fonds

Frais de gestion (en %) Chaque série du Fonds paie des frais de gestion annuels correspondant à sa valeur liquidative moyenne. Ces frais sont comptabilisés quotidiennement et sont payables deux fois par mois à chacun des jours d'évaluation du mois pour les services de gestion fournis au Fonds comme suit :

- Séries A, B et C – 2,00 %
- Série F – 0,90 %
- Séries JFAR et JSF – 1,75 %

Les frais de gestion servent à payer les coûts liés aux conseils en placement et aux services de gestion de placement qui leur sont fournis, et, en partie, aux services liés à la distribution, y compris les coûts des services de planification financière, les commissions et les primes des conseillers IG, ainsi que les coûts relatifs à la commercialisation, aux autres activités promotionnelles du Fonds et aux conférences éducatives.

Charges d'exploitation

Frais d'administration

Le Fonds paie des frais d'administration annuels représentant un pourcentage annuel (comptabilisés et payables tous les jours) de la valeur liquidative de chaque série du Fonds comme suit :

- Séries A, B, F, JFAR et JSF – 0,16 % de la valeur liquidative
- Série C – 0,13 % de la valeur liquidative

En échange de ces frais, le gestionnaire paie les frais associés à l'exploitation du Fonds, notamment les honoraires de l'auditeur, des comptables et des agents des transferts, les frais juridiques et les frais liés à la tenue des registres et au dépôt du prospectus auprès des organismes de réglementation (incluant toute partie des droits d'inscription du gestionnaire attribuables au Fonds), et les frais de garde des titres qui, autrement, ne sont pas inclus dans les frais de gestion, à l'exception de certains frais du Fonds, comme il est expliqué ci-après.

Frais payables par le Fonds

Charges d'exploitation (suite)

Coûts liés au Fonds

Les coûts liés au Fonds sont répartis entre toutes les séries du Fonds de manière juste et raisonnable. Chaque série assumera les frais qui peuvent lui être spécifiquement attribués. Les frais communs sont répartis entre tous les Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou toutes les séries de la manière que nous jugeons la plus appropriée selon la nature des frais. Les coûts liés au Fonds incluent ce qui suit :

- les coûts issus de l'augmentation des frais liés au dépôt des prospectus et des documents réglementaires, y compris, sans s'y limiter, les nouveaux frais imposés après le 29 juin 2023;
- les coûts engendrés pour se conformer aux nouvelles exigences réglementaires liées à la production de l'aperçu du fonds;
- les frais payés aux fournisseurs de services externes relativement aux demandes de recouvrement des trop-perçus, aux remboursements ou à la préparation de déclarations de revenus étrangers pour le compte du Fonds;
- les nouveaux frais associés aux services fournis par des tiers, qui ne sont habituellement pas facturés dans le secteur des OPC canadien en date du 29 juin 2023;
- les taxes et impôts (y compris, mais sans s'y limiter, les taxes de vente);
- les intérêts et les coûts d'emprunt;
- les frais de courtage et autres frais liés aux opérations sur titres;
- la part des frais des membres qui est associée aux activités du CEI payable par le Fonds (les « coûts du CEI »);
- les frais d'évaluation;
- les frais juridiques et les autres frais et charges liés aux opérations, y compris, sans s'y limiter, l'emprunt ainsi que l'achat et la vente d'actifs immobiliers; et
- les frais de service (voir ci-après).

Nous pouvons décider, à notre discrétion, d'acquitter certaines de ces charges du fonds par ailleurs payables par un Fonds, plutôt que de laisser au Fonds le soin d'engager ces charges du fonds. Nous n'avons pas l'obligation de le faire et, si nous décidons d'acquitter des charges du fonds, nous pouvons mettre fin à une telle pratique en tout temps.

Les charges du fonds sont imputées à chaque série séparément des frais de gestion et des frais d'administration.

Charges d'exploitation (suite)

Coûts du CEI

Les coûts du CEI comprennent, sans s'y limiter, des honoraires annuels de 50 000 \$ par membre (60 000 \$ pour le président), les honoraires versés pour la participation à chacune des réunions, le remboursement de frais raisonnables engagés par les membres du CEI dans le cadre de leurs fonctions (notamment les frais de transport et d'hébergement), les cotisations au RPC/RRQ au nom des membres du CEI, l'assurance responsabilité et les frais payés directement à un fournisseur de services pour les services qu'il a fournis aux membres du CEI. Pour l'exercice clos le 31 mars 2023, les coûts du CEI pour les Fonds d'IG Gestion de patrimoine se sont élevés à environ 346 057,32 \$. Le gestionnaire ne prévoit pas rembourser les coûts du CEI au Fonds. Pour de plus amples renseignements sur le CEI, consultez la rubrique Gouvernance des Fonds.

Honoraires du fiduciaire

Le Fonds paie au fiduciaire des honoraires de fiduciaire annuels correspondant à 0,05 % de son actif net moyen pour ses services de supervision et de gestion globale des Fonds au nom des investisseurs.

Frais payables par le Fonds

Frais de service

De plus, le Fonds (excepté les parts de série F) paie des frais de service. Le barème des frais de service diffère pour chacune des séries de la façon ci-dessous :

Série	Frais de service en pourcentage de la valeur liquidative
A, B, JFAR et JSF	0,30 % annuellement, comptabilisés et payables sur une base bimensuelle
C	0,50 % annuellement, payables trimestriellement le ou vers le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre

Les frais de service sont destinés à rémunérer les placeurs principaux pour les services fournis au Fonds, y compris l'émission, l'octroi, l'attribution, l'acceptation, l'endossement, le renouvellement, le traitement, la variation, le transfert de propriété ou le rachat des parts. En ce qui a trait aux parts de série C, vous pouvez avoir droit à un remboursement total ou partiel des frais de service de votre Fonds. Pour obtenir de plus amples renseignements, reportez-vous à la rubrique Remboursement des frais de service (parts de série C uniquement).

Réduction des frais de gestion et des charges

Le gestionnaire peut offrir une réduction des frais de gestion ou d'autres charges d'exploitation qui sont imputés au Fonds à l'égard de tout placement effectué par un porteur de parts dans le Fonds. Cette réduction est habituellement offerte aux porteurs de parts dont les placements du ménage s'élèvent à au moins 1 000 000 \$, ou dans des cas particuliers tels que les placements effectués par les caisses de retraite, les assureurs et d'autres investisseurs admissibles. La réduction est habituellement calculée en fonction des placements du ménage du porteur de parts, du type de placement et du niveau de service exigé de la part d'IG Gestion de patrimoine. Le gestionnaire peut mettre fin à ces réductions au moyen d'un avis écrit au porteur. Veuillez communiquer avec votre conseiller IG si vous voulez savoir si une réduction des frais de gestion ou des charges est possible compte tenu de votre situation.

Placements sous-jacents

Pour atteindre son objectif de placement, le Fonds peut investir dans des fonds négociés en bourse (« FNB »), dont les propres frais en réduisent la valeur. En général, le gestionnaire a déterminé que les frais payés par un FNB constitué de parts indicielles en gestion passive ne doublent pas les frais payés par les Fonds d'IG Gestion de patrimoine et qu'il s'agit de coûts indirects supplémentaires des Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Cependant, si la Corporation Financière Mackenzie (« Mackenzie ») est le gestionnaire de ces FNB, tous les frais de gestion payés pendant au moins un an à compter de la date du présent document seront remboursés aux Fonds d'IG Gestion de patrimoine, conformément à une entente que nous avons conclue avec Mackenzie. Cet arrangement pourrait changer par la suite.

Frais payables directement par vous

Frais d'acquisition initiaux (payables à l'achat)	Aucuns
---	--------

Frais payables directement par vous

Frais d'échange Vous pourriez vous voir imputer des frais d'échange d'au plus 2 % de la valeur liquidative des parts du Fonds que vous avez acquises autrement que par voie de réinvestissement des distributions de revenus ou des remboursements des frais de service et que vous échangez contre des parts d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine, moins de 18 mois (548 jours) après la date d'achat des parts. (Veuillez vous reporter à la rubrique Échanges entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine.) Tous les frais d'échange imputés par nous seront versés au Fonds.

Frais de liquidité En règle générale, vous n'avez pas de frais de rachat à payer lorsque vous demandez le rachat de vos parts du Fonds acquises selon l'option d'achat sans frais. Toutefois, les placements dans le Fonds devraient être détenus dans une perspective à long terme. Par conséquent, pour les parts acquises selon l'option d'achat sans frais, le Fonds pourrait imputer des frais de liquidité d'au plus 2 % de la valeur liquidative des parts de série B, de série JSF, de l'option d'achat sans frais de la série C ou de série F qui sont rachetées du Fonds si le rachat a lieu moins de 18 mois (548 jours) suivant la date d'achat des parts.

Les frais de liquidité ne sont pas imputés si les parts acquises selon l'option d'achat sans frais sont :

- rachetées à la suite du décès du porteur de parts;
- acquises par voie de réinvestissement des distributions ou de remboursement des frais de service;
- acquises grâce à des subventions versées dans le cadre d'un REEE;
- détenues dans la série F, et qu'elles ont été acquises à la suite d'un échange de parts assorties de l'option d'achat avec FAR d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine;
- rachetées en vertu d'un programme de retraits systématiques; ou
- rachetées pour le paiement des frais.

Les frais de liquidité sont calculés d'après la valeur liquidative des parts à la date du rachat. Les frais de liquidité, s'il y a lieu, seront versés au Fonds.

Frais de rachat Vous n'avez habituellement pas à payer de frais de rachat lorsque vous vendez des parts, à moins qu'elles n'aient été acquises selon l'option d'achat avec FAR avant le 1^{er} janvier 2017. Si votre placement a été acquis par échange d'un placement assorti de l'option d'achat avec FAR, le barème de frais de rachat en vigueur au moment du placement initial s'appliquera. Les frais sont calculés d'après le nombre d'années pendant lesquelles vous avez détenu votre placement, comme il est indiqué ci-dessous :

Si vous vendez vos parts	Vous payez
au cours de la 7 ^e année qui suit leur achat	1,5 % du montant de la vente
Plus de 7 ans après leur achat	aucuns frais

Toutefois, vous n'aurez pas à payer de frais pour vendre des parts du Fonds si :

- les frais de rachat prévus au barème applicable à votre placement initial sont expirés;
- vous vendez des parts détenues dans un régime collectif; des frais peuvent cependant s'appliquer comme il est précisé à la rubrique Frais liés aux régimes collectifs.

Les achats effectués après le 30 juin 2016 seront exonérés des frais de rachat applicables au décès de l'investisseur individuel (ou au décès du dernier titulaire, pour les comptes détenus conjointement).

Si vous transférez des placements assujettis à des frais de rachat d'un Fonds d'IG Gestion de patrimoine à un fonds de placement garanti, et vice versa, nous pourrions renoncer aux frais de rachat, même si des frais de rachat pourraient vous être imposés lorsque vous demanderez le rachat de vos parts du fonds de placement garanti.

Frais payables directement par vous

Frais liés aux régimes collectifs Vous ne payez aucuns frais distincts pour établir un régime collectif avec nous. Toutefois, vous pouvez devoir payer des frais lorsque vous demandez le rachat d'un placement effectué selon l'option d'achat avec FAR dans votre régime collectif avant le 1er janvier 2017 :

- jusqu'à 1 % de la valeur d'un placement dans un compte détenu dans un REER collectif si vous demandez son rachat moins de cinq ans après son acquisition par le REER collectif; ou
- le montant des frais de rachat exigibles pour tout placement transféré dans un compte détenu dans un régime collectif où le barème de frais de rachat en vigueur au moment du placement initial continue de s'appliquer.

Ces frais s'ajoutent aux retenues d'impôt qui pourraient s'appliquer. Vous n'avez habituellement pas à payer de frais lorsque vous vendez des parts d'un CELI collectif.

Frais de conseil (série F) Si vous détenez des parts de série F, vous paierez des frais de conseil directement aux placeurs principaux pour des conseils en placement et des services administratifs si votre placement dans la série F est détenu auprès d'eux. Les frais de conseil seront indiqués dans votre convention de frais conclue avec les placeurs principaux, qui peuvent vous offrir une réduction de frais. Pour de plus amples renseignements, communiquez avec votre conseiller IG.

Remboursement des frais de service (parts de série C uniquement)

Les parts de série C du Fonds pourraient verser aux placeurs principaux des frais de service trimestriels le ou vers le dernier jour ouvrable des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre. Le montant de ces frais de service est indiqué à la rubrique Frais payables par le Fonds.

Le Fonds remboursera une partie des frais de service (appelée « remboursement de frais de service » ou « remboursement ») si :

- vous investissez dans la série C du Fonds qui paie des frais de service; et
- la valeur totale des placements de votre ménage est d'au moins 500 000 \$, auquel cas vous recevrez un remboursement complet, et ce, quel que soit le montant de vos placements dans la série C; ou
- la valeur totale des placements de votre ménage dans la série C est d'au moins 150 000 \$, auquel cas vous recevrez un remboursement complet; ou
- la valeur totale des placements de votre ménage dans la série C est inférieure à 150 000 \$, auquel cas vous recevrez un remboursement correspondant à 80 % des frais de service; ou

- vous avez fait un placement dans un Fonds d'IG Gestion de patrimoine avant le 1^{er} octobre 1994 et vous transférez ce placement dans un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine qui impute des frais de service, auquel cas vous recevrez un remboursement complet des frais de service qui ont été payés à l'égard de ce placement.

Le tableau suivant indique le montant de votre remboursement dans le cas de vos placements dans la série C si la valeur totale des placements de votre ménage est inférieure à 500 000 \$:

Valeur totale des placements dans la série C ³	Montant du remboursement ⁴
150 000 \$ et plus	Remboursement complet des frais de service
Moins de 150 000 \$	Remboursement de 80 % des frais de service

Par exemple, si les placements de votre ménage sont inférieurs à 150 000 \$, que vos placements dans la série C du Fonds totalisent 100 000 \$ et que le Fonds paie des frais de service de 0,50 %, le Fonds paiera des frais de service d'environ 500 \$ (100 000 \$ x 0,50 %) par année en fonction de la valeur courante de vos placements et vous auriez droit à un remboursement approximatif de 400 \$ (80 %).

³ Pour déterminer le montant de votre remboursement, les placements de votre ménage dans la série C (y compris les parts « C ») détenus par vous ou les membres de votre ménage comprennent : i) les placements dans la série C de n'importe quel Fonds d'IG Gestion de patrimoine; et ii) les parts qualifiées « C ».

⁴ Si votre placement initial dans un Fonds d'IG Gestion de patrimoine a été fait avant le 1^{er} octobre 1994, vous recevrez un remboursement complet des frais de service qui ont été payés à l'égard de ce placement, et ce, quelle que soit la valeur totale des placements de votre ménage.

Le remboursement est affecté à l'achat de parts de série C additionnelles du Fonds, selon la même option d'achat, ou si les Fonds d'IG Gestion de patrimoine sont détenus dans le même régime enregistré (y compris votre CELI), le remboursement peut être réinvesti dans le Fonds d'IG Gestion de patrimoine de votre compte qui verse le remboursement des frais de service le plus élevé. Vous n'avez aucuns frais de rachat à payer sur ces parts de série C additionnelles.

Pour réduire au minimum le coût de traitement des opérations, nous pourrions consolider ultérieurement les remboursements de tous vos placements dans les Fonds d'IG Gestion de patrimoine détenus dans un même régime non enregistré d'IG. De plus, nous pourrions établir un montant minimum pour le traitement des remboursements; le cas échéant, nous vous en aviserons au préalable.

Rémunération du courtier

Paiements à votre conseiller IG

En ce qui a trait à la vente des parts du Fonds, votre conseiller IG est rémunéré de la façon suivante :

- votre conseiller IG pourrait recevoir une prime de vente pouvant représenter jusqu'à 2,5 % de votre placement;
- si votre conseiller IG est associé à IG Gestion de patrimoine depuis moins de quatre ans, il pourrait recevoir un paiement additionnel pouvant atteindre 40 % de ses revenus, afin de l'aider à établir sa pratique;
- si votre conseiller IG est associé à IG Gestion de patrimoine depuis plus de quatre ans, il pourrait recevoir un paiement annuel additionnel pouvant atteindre 0,09 % de votre placement; et
- votre conseiller recevra une commission de suivi annuelle pouvant atteindre 0,70 % de votre placement.

Nous n'accordons pas de prime de vente à votre conseiller IG sur le réinvestissement des distributions.

La prime de vente et les commissions de suivi varient en fonction du conseiller IG et de différents facteurs, notamment le volume de ventes, les états de service et les qualifications professionnelles du conseiller ainsi que la nature de l'actif dont il assure le service. Nous pouvons modifier ces montants en tout temps, et ce, sans préavis.

Autres formes d'encouragement

Les placeurs principaux peuvent à l'occasion rembourser à votre conseiller IG une partie ou la totalité de ses frais de marketing, y compris de publicité. Les placeurs principaux pourraient également acquitter une partie ou la totalité des coûts liés à la participation de votre conseiller IG à des cours ou à des conférences qu'ils parrainent, y compris les congrès d'affaires annuels. Les placeurs principaux peuvent également lui remettre des prix ou des primes de rendement, ou lui accorder des crédits qui peuvent être payés en argent ou être utilisés pour ses dépenses d'entreprise, ses avantages sociaux et sa formation, en fonction du montant en dollars des différents produits et placements qu'il a vendus ou dont il a assuré le service durant l'année. Votre conseiller IG pourrait également recevoir des primes pour ses réalisations en carrière, comme l'obtention d'un diplôme ou d'un permis, ou parce qu'il a terminé un programme. De plus, votre conseiller IG peut détenir, directement ou indirectement, des actions de la Société financière IGM Inc.

INCIDENCES FISCALES

Le texte qui suit est un sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes aux termes de la Loi de l'impôt et des règlements qui sont applicables au Fonds et qui vous sont applicables à titre d'investisseur dans le Fonds. Le présent sommaire pose comme hypothèse que vous êtes un particulier (à l'exception d'une fiducie) qui réside au Canada, que vous détenez vos titres directement à titre d'immobilisations ou dans un régime enregistré, et que vous n'avez pas de lien de dépendance avec le Fonds. **Il ne faut pas y voir un avis juridique ou fiscal. Nous avons essayé de rendre ces explications les plus claires possibles. Par conséquent, nous avons évité les aspects trop techniques et n'avons pu aborder toutes les incidences fiscales possibles qui s'appliquent à votre situation. Vous devriez consulter votre propre conseiller en fiscalité en ce qui concerne votre situation personnelle si vous envisagez la souscription, l'échange ou le rachat de parts du Fonds.**

Le présent résumé se fonde sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de ses règlements d'application, toutes les propositions de modifications précises de la Loi de l'impôt ou des règlements qui ont été annoncés publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), ainsi

que sur notre compréhension des pratiques administratives et des politiques en matière de cotisation actuellement publiées de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »). Sauf pour ce qui précède, ce résumé ne tient compte par ailleurs d'aucune modification au droit ni n'en prévoit, que ce soit par mesure législative, réglementaire, administrative ou judiciaire. Par ailleurs, le résumé ne tient pas compte non plus de la législation et des incidences fiscales des lois provinciales, territoriales ou étrangères.

Le présent résumé est également fondé sur les hypothèses suivantes : i) un des émetteurs de titres détenus par le fonds est une société étrangère affiliée du Fonds ou des porteurs de parts; ii) aucun des titres détenus par le Fonds n'est un « abri fiscal déterminé » au sens de l'article 143.2 de la Loi de l'impôt; iii) aucun des titres du Fonds ne constitue une participation dans une fiducie (ou une société de personnes qui détient une participation) qui ferait en sorte que le Fonds (ou la société de personnes) serait tenu de déclarer des sommes importantes de revenu liées à cette participation aux termes des règles prévues aux articles 94.1 ou 94.2 de la Loi de l'impôt, ni une participation dans une fiducie non-résidente autre qu'une « fiducie étrangère exempte » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt; iv) aucun Fonds ne conclura d'arrangement donnant lieu à un mécanisme de transfert de dividendes aux fins de la Loi de l'impôt; et v) le Fonds est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt et compte le demeurer à tout moment important.

Le Fonds

Le Fonds n'est pas assujéti à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt à l'égard de ses revenus nets et gains en capital nets réalisés calculés selon la Loi de l'impôt pour une année d'imposition (après déduction des reports de perte prospectifs disponibles aux fins de la Loi de l'impôt) dans la mesure où il les distribue aux porteurs de parts. De plus, un fonds commun de placement qui est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement peut ne pas être assujéti à l'impôt sur une certaine partie de ses gains en capital nets réalisés chaque année en fonction du nombre de parts rachetées durant une année donnée. Le Fonds prévoit distribuer chaque année suffisamment de revenus nets et des gains en capital nets réalisés pour ne pas être assujéti à l'impôt sur le revenu ordinaire aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt.

Le Fonds peut soustraire, dans le calcul de son revenu imposable, une déduction pour amortissement et les montants payés ou à payer aux porteurs de parts.

Le Fonds est assujéti aux règles de suspension d'une perte prévues dans la Loi de l'impôt. Une perte subie à la cession de certains biens est considérée comme une perte suspendue lorsque le Fonds fait l'acquisition d'un bien (un « bien de remplacement ») qui est le même que le bien vendu ou qui est identique à celui-ci, dans les 30 jours précédant ou suivant la cession et que le Fonds devient propriétaire du bien de remplacement 30 jours après la cession initiale. Si une perte est suspendue, le Fonds ne peut déduire la perte de ses gains tant que le bien de remplacement n'est pas vendu sans être acquis de nouveau dans les 30 jours précédant ou suivant la vente.

Le Fonds sera généralement assujéti aux règles sur la restriction des pertes lorsqu'une personne, avec un groupe de personnes affiliées, ou tout groupe de personnes agissant de concert, acquiert des parts du Fonds représentant plus de 50 % de la juste valeur marchande de la totalité des parts du Fonds. En pareilles circonstances, le Fonds aura une date de fin d'année d'imposition réputée, ce qui pourrait se traduire par des distributions accrues pour les porteurs de parts. De plus, les pertes accumulées non utilisées en déduction de gains en capital réputés et certaines autres pertes réalisées par le Fonds ne pourront généralement pas être reportées par le Fonds aux années d'imposition futures.

Le Fonds peut investir dans des fonds négociés en bourse domiciliés à l'étranger qui sont admissibles en tant que « fiducies étrangères exemptes » (les « Fonds constitués en fiducie sous-jacents ») aux fins des règles sur les fiducies non résidentes prévues aux articles 94 et 94.2 de la Loi de l'impôt. Les Fonds constitués en fiducie sous-jacents ne devraient pas être des « sociétés étrangères affiliées contrôlées » du Fonds en vertu de la Loi de l'impôt. Toutefois, s'ils le sont et que leurs bénéficiaires constituent un « revenu étranger accumulé, tiré de biens » au sens de la Loi de l'impôt, la quote-part du Fonds de ce revenu étranger accumulé, tiré de biens doit être comptabilisée dans le revenu du Fonds. Cette comptabilisation a lieu durant l'année d'imposition du Fonds au cours de laquelle l'année d'imposition des Fonds constitués en fiducie sous-jacents prend fin, que le Fonds reçoive ou non une distribution de ce revenu étranger accumulé, tiré de biens. On peut se prévaloir de la déduction d'un montant majoré au titre de l'impôt étranger accumulé » au sens de la Loi de l'impôt, le cas échéant, afin de réduire le revenu étranger accumulé, tiré de biens. Tout

montant de revenu étranger accumulé, tiré de biens, déduction faite du montant de toute déduction au titre de l'impôt étranger accumulé, qui est inclus dans le revenu du Fonds fera augmenter, pour ce dernier, le prix de base rajusté des parts des Fonds constitués en fiducie sous-jacents à l'égard desquelles le revenu étranger accumulé, tiré de biens a été comptabilisé.

Parts détenues à l'intérieur d'un régime enregistré

Le Fonds remplit les conditions d'une fiducie de fonds communs de placement aux fins fiscales et, par conséquent, les parts sont un placement admissible aux régimes enregistrés, notamment aux REER, aux FERR, aux CELI et aux REEE. Aux fins de ce sommaire, on suppose que le Fonds continuera d'être admissible à titre de fiducie de fonds communs de placement à tout moment pertinent.

Habituellement, si vous détenez votre placement dans un régime enregistré, vous n'avez pas à payer d'impôt sur le revenu et les gains en capital versés dans votre régime enregistré par le Fonds. Toutefois, les sommes retirées du régime enregistré pourraient être imposables. Veuillez consulter un conseiller fiscal au sujet de ces règles spéciales.

Si les parts du Fonds constituent un « placement interdit » pour votre CELI, REER, FERR ou REEE qui acquiert ces parts, vous serez assujéti à une pénalité, comme il est indiqué dans la Loi de l'impôt. Un « placement interdit » peut comprendre une part du Fonds si vous, seul ou avec d'autres personnes ou sociétés de personnes avec qui vous avez un lien de dépendance aux fins de la Loi de l'impôt, détenez dans le Fonds une « participation importante » aux fins de la Loi de l'impôt, soit 10 % ou plus des parts.

Parts détenues à l'extérieur d'un régime enregistré

Si vous détenez des parts à l'extérieur d'un régime enregistré, vous serez tenu d'inclure dans le calcul du revenu le revenu net et la fraction des gains en capital nets réalisés (les gains en capital imposables) du Fonds qui vous a été distribuée dans l'année, peu importe que de telles sommes aient été ou non affectées à l'achat de parts additionnelles du Fonds. En ce qui a trait aux réductions des frais de gestion ou des charges d'exploitation, les distributions seront d'abord versées à même le revenu et les gains en capital puis, si nécessaire, sous forme de remboursement du capital.

Vous recevrez chaque année un feuillet d'impôt indiquant votre part des distributions du Fonds sous forme :

- de dividendes de sociétés canadiennes, y compris des dividendes admissibles;

- de gains en capital;
- d'autres revenus; et
- d'un remboursement de capital.

Vous devriez conserver des relevés détaillés du coût d'acquisition, des frais d'acquisition, des distributions, du produit de rachat et des frais de rachat qui vous sont applicables afin d'être en mesure de calculer le prix de base rajusté de vos parts. Vous pourriez consulter un conseiller fiscal afin d'obtenir de l'aide pour faire ces calculs.

En règle générale, vous devrez transmettre à votre conseiller financier des renseignements sur votre citoyenneté ou votre résidence à des fins fiscales et, s'il y a lieu, votre numéro d'identification de contribuable aux fins de l'impôt étranger. Si vous (ou les personnes détenant le contrôle) i) êtes identifié comme une personne des États-Unis (y compris un résident ou un citoyen américain); ii) êtes identifié comme un résident aux fins de l'impôt d'un pays autre que le Canada ou les États-Unis; ou iii) ne fournissez pas les renseignements requis et que des indices de statut américain ou non canadien sont présents, des détails supplémentaires sur vous ou sur votre placement seront communiqués à l'ARC à moins que les parts soient détenues dans un régime enregistré. L'ARC transmettra les renseignements aux autorités fiscales étrangères visées par des traités en matière d'échange de renseignements.

Distributions de remboursement de capital

Habituellement, lorsqu'une distribution qui vous est versée dépasse votre part du revenu net et des gains en capital nets d'un Fonds, le montant excédentaire sera considéré comme un remboursement de capital, à moins que le Fonds ne choisisse de traiter une partie ou la totalité de la distribution comme un revenu. Vous ne serez pas imposé immédiatement sur un remboursement de capital, mais il aura pour effet de réduire le prix de base rajusté de vos parts (à moins que la distribution ne soit réinvestie), ce qui pourrait, pour l'année de la vente desdites parts, entraîner des gains en capital sur le produit corollaire. Si un remboursement de capital a pour effet de réduire le prix de base rajusté de vos parts à un montant négatif, vous serez réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant, et le montant négatif du prix de base rajusté de vos parts sera majoré et ramené à zéro. Les remboursements des frais de service aux porteurs des parts de série C admissibles constituent aussi un remboursement de capital et ne s'ajoutent pas à votre revenu.

Il peut arriver que les distributions excèdent le revenu qui vous est attribué par le Fonds dans une année donnée, lorsque le Fonds a réclamé, pour l'année en cause, une déduction pour amortissement dans le calcul de son revenu imposable. La portion de la distribution en sus de votre quote-part du revenu est traitée comme un remboursement de capital. Si vous demandez par la suite le rachat de vos parts du Fonds, votre quote-part de la déduction pour amortissement, qui a antérieurement été traitée comme un remboursement de capital, sera traitée comme un revenu pour vous aux fins de l'impôt. Cela donnera lieu à une augmentation correspondante du prix de base rajusté de vos parts immédiatement avant le rachat.

Le Fonds entend faire les choix appropriés de sorte que a) les dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables et b) les gains en capital réalisés qui sont distribués par le Fonds seront respectivement versés ou distribués sous cette forme aux fins du calcul de votre impôt; vous recevrez chaque année un feuillet d'impôt indiquant la part qui vous revient des montants résultant de ces choix.

En faisant de tels choix, les dividendes imposables des actions de sociétés canadiennes imposables qui vous sont distribués seront admissibles aux règles de majoration des dividendes et au crédit d'impôt prévus dans la Loi de l'impôt et vous serez tenu d'inclure dans le calcul de votre revenu imposable uniquement la fraction imposable des gains en capital qui vous a été distribuée. Lorsque les distributions sont désignées comme revenu étranger, on considérera que vous avez acquitté votre quote-part de l'impôt étranger payé par le Fonds sur ce revenu et vous pourriez avoir droit à un crédit d'impôt étranger à l'égard de ce revenu.

Le Fonds sera généralement assujéti aux règles sur la restriction des pertes lorsqu'une personne, avec un groupe de personnes affiliées, ou tout groupe de personnes agissant de concert, acquiert des parts du Fonds représentant plus de 50 % de la juste valeur marchande de la totalité des parts du Fonds. En pareilles circonstances, le Fonds aura une date de fin d'année d'imposition réputée, ce qui pourrait se traduire par des distributions accrues pour les porteurs de parts. De plus, les pertes accumulées non utilisées en déduction de gains en capital réputés et certaines autres pertes réalisées par le Fonds ne pourront généralement pas être reportées par le Fonds aux années d'imposition futures.

Rachats et échanges

Si un porteur de parts demande un rachat de parts détenues à l'extérieur d'un régime enregistré (y compris dans le cadre d'échanges entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine), le Fonds peut lui distribuer des gains en capital à titre de paiement partiel du prix de rachat. La partie imposable du gain en capital ainsi attribué doit être incluse dans le revenu du porteur de parts demandant le rachat (à titre de gains en capital imposables) et peut être déductible par le Fonds dans le calcul de son revenu, sous réserve du paragraphe 132(5.3) de la Loi de l'impôt. Aux termes du paragraphe 132(5.3) de la Loi de l'impôt, une fiducie qui est une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ne peut déduire le gain en capital d'une « fiducie de fonds commun de placement » attribué à un porteur de parts au rachat de parts, que lorsque l'attribution est portée en déduction du produit de la disposition, jusqu'à concurrence du montant du gain accumulé du porteur sur ces parts. Il est conseillé aux porteurs qui font racheter des parts de consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

En général, le prix de base rajusté d'une part d'une série est le montant que vous avez versé pour l'achat de toutes vos parts de cette série du Fonds, divisé par le nombre de parts de cette série que vous détenez dans ce Fonds. Cela comprend le prix de base rajusté des parts de cette série que vous déteniez déjà dans le Fonds plus les frais d'acquisition et toutes les distributions réinvesties, moins les distributions considérées comme un remboursement de capital (comme les remboursements de frais de service versés aux porteurs de parts de série C admissibles), et moins le prix de base rajusté des parts de cette série du Fonds rachetées précédemment.

La moitié des gains ou des pertes en capital doit être incluse dans le revenu aux fins du calcul du gain en capital imposable et la moitié des pertes en capital constituera une perte en capital admissible pouvant être déduite des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Déductibilité des frais de conseil

De façon générale, les frais de conseil payés pour les parts de série F détenues hors d'un régime enregistré seront déductibles aux fins de la Loi de l'impôt. Les frais de conseil pour les parts de série F détenues dans un régime enregistré ne le seront pas. Veuillez consulter votre conseiller fiscal au sujet de la déductibilité des frais de conseil.

Quels sont vos droits?

Les lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires vous confèrent un droit de résolution à l'égard d'un contrat d'achat de parts d'un OPC (le « droit de résolution »), que vous pouvez exercer dans les deux jours ouvrables suivant la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du fonds, ou un droit d'annulation de votre achat, que vous pouvez exercer dans les 48 heures suivant la réception de la confirmation de votre ordre d'achat.

Les lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires vous permettent de demander l'annulation d'un contrat d'achat de parts d'un OPC et un remboursement, ou des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées aux termes d'un prospectus simplifié, d'un aperçu du fonds ou d'états financiers contenant de l'information fautive ou trompeuse sur l'OPC (le « droit d'annulation pour cause de fausse représentation »). Ces droits doivent habituellement être exercés dans des délais déterminés.

Si vous établissez un PPA pour votre Fonds, un droit de résolution ne vous sera pas conféré pour vos achats, à l'exception de votre achat initial, à moins que vous demandiez de recevoir chaque année un exemplaire du dernier aperçu du fonds de votre série du Fonds, mais vous aurez un droit d'annulation pour cause de fausse représentation, que vous receviez ou non chaque année un exemplaire du dernier aperçu du fonds.

Pour de plus amples renseignements, reportez-vous aux lois sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire, ou consultez votre conseiller juridique.

Dispenses et autorisations

Tous les Fonds d'IG Gestion de patrimoine se conforment aux règles, à moins qu'ils n'aient obtenu des autorités en valeurs mobilières l'autorisation de déroger aux règles.

Les dispenses ou approbations additionnelles suivantes ont été obtenues en vertu du Règlement 81-102 ou de la loi sur les valeurs mobilières applicable au Fonds :

Dispense d'application du Règlement 81-102

Le 13 juin 1997, le Fonds a été dispensé par la Commission des valeurs mobilières du Manitoba au nom des organismes de réglementation des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, de l'Ontario, du Québec, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon de l'obligation de se conformer à la section 2.04(1)c) de

l'Instruction générale no C-39, prédécesseur du Règlement 81-102. Cette dispense était nécessaire pour permettre au Fonds d'investir dans des biens immobiliers. La dispense est accordée à condition que le Fonds se conforme à l'ancienne instruction 11.5 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario intitulée *Real Estate Mutual Funds – General Prospectus Guidelines*. Le 12 janvier 2000, cette dispense a été de nouveau allégée par la Commission des valeurs mobilières du Manitoba et le Fonds a été dispensé de l'obligation de se conformer aux sections Q.1c)(viii) et Q.1d) de l'ancienne instruction 11.5 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario susmentionnée. Cette mesure exigeait du Fonds qu'il inclue dans son prospectus, dans ses états financiers annuels audités et dans ses états financiers intermédiaires la valeur estimative actuelle de chaque bien immobilier particulier. La dispense a été accordée pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- Le Fonds doit déposer confidentiellement auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières un tableau indiquant la valeur estimative de chaque bien immobilier comme partie intégrante du processus de renouvellement du prospectus; et
- Le Fonds doit inclure dans son prospectus, dans ses états financiers annuels audités et dans ses états financiers intermédiaires la valeur globale de tous les biens immobiliers qu'il détient, par région.

Cette dispense a été obtenue pour éviter que des renseignements confidentiels sur l'évaluation de biens immobiliers précis ne soient accessibles à des concurrents, à des acheteurs potentiels ou à des locataires de propriétés détenues par le Fonds, ce qui placerait le Fonds dans une position concurrentielle désavantageuse.

En juillet 2003, le Fonds a obtenu des organismes de réglementation des valeurs mobilières l'autorisation d'émettre des catégories additionnelles de parts.

Le ou vers le 18 avril 2007, le Fonds a obtenu une nouvelle dispense (appelée « dispense 2007 ») de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba au nom des organismes de réglementation des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, de l'Ontario, du Québec, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, des Territoires du Nord-Ouest, du Yukon et du Nunavut qui abroge et remplace la dispense réglementaire précédente et qui continue de dispenser le Fonds de l'application de la règle interdisant aux OPC d'investir dans l'immobilier, à condition qu'il se conforme,

maintenant et dans l'avenir, aux conditions établies par l'ordonnance de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba ayant accordé la dispense 2007. Cette dispense maintient le dépôt des valeurs estimatives des biens immobiliers du Fonds sur une base confidentielle. De plus, l'Autorité des marchés financiers a émis une ordonnance en date du 18 avril 2007 visant à exempter le Fonds des exigences de la politique locale Q-25 (également appelée « Règlement Q-25 sur les organismes de placement collectif en immobilier ») au Québec, à condition que le Fonds se conforme à la dispense 2007.

Le ou vers le 26 mai 2009, le Fond a obtenu une nouvelle dispense, dans sa version modifiée, de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba et de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario au nom des organismes de réglementation des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan,

du Québec, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, des Territoires du Nord-Ouest, du Yukon et du Nunavut, en vertu de laquelle est prolongée celle qui a été accordée au Fonds dans la dispense 2007 et à laquelle s'ajoute une modification permettant au Fonds de déposer son prospectus conformément au *Règlement 81-101 sur le régime de prospectus des organismes de placement collectif* (le « Règlement 81-101 ») et contenant d'autres divulgations décrites dans la dispense 2007 et d'autres formes de divulgation qui peuvent être demandées ou acceptées par la Commission des valeurs mobilières du Manitoba, à titre de principal organisme de réglementation du Fonds. Cette dispense permet au Fonds de déposer un prospectus simplifié, comme c'est le cas de tous les autres OPC.

ATTESTATION DU FONDS, DU GESTIONNAIRE ET DU PROMOTEUR DU FONDS

Le prospectus simplifié daté du 29 juin 2023 ainsi que les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus simplifié constituent un exposé complet, véridique et clair de tous les renseignements importants concernant les titres offerts aux termes du prospectus simplifié, conformément à la loi sur les valeurs mobilières de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada, et ne contiennent aucune information fausse ou trompeuse.

Datée du 29 juin 2023

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie (le « Fonds »)

« Damon Murchison »

Damon Murchison

Président du conseil et président

(à titre de chef de la direction)

La Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée,
à titre de fiduciaire et de gestionnaire des Fonds

« Ian Lawrence »

Ian Lawrence

Chef des finances

La Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée,
à titre de fiduciaire et de gestionnaire des Fonds

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION D'INVESTISSEMENT, I.G. LTÉE EN SA QUALITÉ DE GESTIONNAIRE, DE PROMOTEUR ET DE FIDUCIAIRE DU FONDS

« The Honorable Martin Cauchon »

L'honorable Martin Cauchon

Administrateur

« Herp Lamba »

Herp Lamba

Administrateur

ATTESTATION DES PLACEURS PRINCIPAUX

À notre connaissance, ce prospectus simplifié daté du 29 juin 2023 ainsi que les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus simplifié constituent un exposé complet, véridique et clair de tous les renseignements importants concernant les titres offerts aux termes du prospectus simplifié, conformément à la loi sur les valeurs mobilières de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada, et ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse.

Datée du 29 juin 2023

AU NOM DU PLACEUR PRINCIPAL SERVICES FINANCIERS GROUPE INVESTORS INC.

« **Mark Kinzel** »

Mark Kinzel
Président du conseil et président

« **Sonya Reiss** »

Sonya Reiss
Secrétaire

AU NOM DU PLACEUR PRINCIPAL VALEURS MOBILIÈRES GROUPE INVESTORS INC.

« **Mark Kinzel** »

Mark Kinzel
Président du conseil et président

« **Sonya Reiss** »

Sonya Reiss
Secrétaire

PARTIE B : RENSEIGNEMENTS PROPRES AU FONDS

Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif et quels sont les risques associés à un placement dans un tel organisme?

Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif?

Un organisme de placement collectif (OPC) constitue un moyen pratique de regrouper l'argent de personnes ayant des objectifs de placement similaires. L'OPC utilise cet argent pour acheter différents types de placements au nom de l'ensemble des investisseurs. Il sélectionne les placements en fonction de son objectif et de ses stratégies de placement. Les investisseurs partagent entre eux les gains et les pertes de l'OPC. Vous trouverez des renseignements sur l'objectif et les stratégies de placement du Fonds à la rubrique PARTIE B : RENSEIGNEMENTS PROPRES AU FONDS.

Quels sont les risques généraux associés à un placement dans un organisme de placement collectif?

Les OPC détiennent différents types de placements, en fonction de leurs objectifs de placement. La valeur de ces placements varie de jour en jour, reflétant l'évolution des taux d'intérêt, de la conjoncture économique, des marchés et de la situation des entreprises. Par conséquent, la valeur des parts d'un OPC peut augmenter ou diminuer, et la valeur de votre placement dans celui-ci au moment de son rachat peut être supérieure ou inférieure à sa valeur au moment où vous l'avez souscrit.

Le montant total de votre placement initial dans tout Fonds d'IG Gestion de patrimoine n'est pas garanti. Contrairement aux comptes de banque ou aux certificats de placement garantis, les parts d'un OPC ne sont pas garanties par la Société d'assurance-dépôts du Canada ni quelque autre organisme d'assurance-dépôts gouvernemental.

Dans des circonstances exceptionnelles, un OPC peut suspendre les rachats. Veuillez vous reporter à la rubrique ACHATS, ÉCHANGES ET RACHATS pour obtenir de plus amples renseignements.

Les placements dans des OPC offrent beaucoup d'avantages potentiels, mais ils comportent aussi plusieurs risques que vous devriez connaître.

Une des façons d'évaluer le risque que présente un OPC est de calculer l'écart entre ses rendements d'une année à l'autre (souvent appelé « volatilité »).

Toutefois, lorsque vous évaluez la volatilité d'un OPC, il est important de garder à l'esprit que le niveau de volatilité d'un OPC pourrait réduire le risque de volatilité global de votre portefeuille de placements, dans la mesure où la volatilité d'un OPC en particulier pourrait neutraliser la volatilité d'autres placements dans votre portefeuille. Par conséquent, un OPC ayant une plus grande volatilité pourrait quand même convenir à un investisseur ayant une tolérance à la volatilité moins élevée si l'on prend en compte l'ensemble de son portefeuille de placements.

Les Fonds d'IG Gestion de patrimoine peuvent investir dans des fonds sous-jacents. Les fonds sous-jacents investissent dans des placements (comme des actions et des obligations) émis par des entreprises ou des gouvernements. La valeur de ces placements fluctue, ce qui a une incidence sur la valeur de chacun des autres fonds de placement et, par le fait même, sur la valeur d'un Fonds d'IG Gestion de patrimoine qui y investit. Par conséquent, les risques dont il est question dans le présent document s'appliquent aux autres fonds de placement dans lesquels un Fonds d'IG Gestion de patrimoine investit et pourraient, par conséquent, avoir également une incidence sur la valeur de ce Fonds.

RISQUE DE CONCENTRATION

Un OPC peut investir une partie importante de son actif net dans les titres d'un petit nombre d'émetteurs, dans un seul secteur de l'économie ou dans une seule région du monde, ou encore adopter un style de placement qui lui est propre; par exemple, il pourrait privilégier les titres axés sur la valeur ou les titres axés sur la croissance. La concentration relativement élevée de l'actif d'un OPC dans les titres d'un seul émetteur, ou une grande exposition à ceux-ci, ou bien la concentration relativement élevée de l'actif d'un OPC dans les titres d'un petit nombre d'émetteurs, nuit à la diversification d'un portefeuille et peut accroître la volatilité de la valeur liquidative de l'OPC en question. La concentration de l'OPC dans un émetteur peut également nuire à la liquidité de son portefeuille lorsque seul un petit nombre d'acheteurs souhaitent acquérir les titres de cet émetteur.

Un OPC adopte un style de placement qui lui est propre ou concentre ses placements dans un secteur de l'économie parce qu'il souhaite offrir aux investisseurs davantage de certitudes quant à la façon dont son actif sera investi ou sur le style adopté, ou encore parce qu'un gestionnaire de portefeuille estime que la spécialisation augmente la possibilité d'obtenir de bons rendements. Si l'émetteur, le secteur ou la région est aux prises avec une conjoncture économique difficile ou si le style ou la stratégie de placement choisi par l'OPC n'est plus prisé, l'OPC perdra probablement davantage que s'il avait diversifié ses placements ou son style. Si un OPC est obligé de concentrer ses placements en raison de ses objectifs ou de ses stratégies de placement, il pourrait obtenir de mauvais rendements pendant une période prolongée.

RISQUE DE CRÉDIT

Un émetteur d'obligations ou d'autres titres à revenu fixe, y compris les titres adossés à des créances mobilières, peut ne pas être en mesure de verser les intérêts sur le placement ou d'en rembourser le capital à la date d'échéance. Ce risque de non-respect du paiement correspond au risque associé au crédit. Certains émetteurs comportent plus de risque que d'autres. Les émetteurs dont le risque associé au crédit est plus élevé paient habituellement des taux d'intérêt plus importants que les émetteurs dont le risque est moins élevé, car les sociétés dont le risque associé au crédit est plus élevé exposent les investisseurs à un plus grand risque de perte. Ce risque peut augmenter ou diminuer au cours de la durée du placement à revenu fixe.

Les sociétés, les gouvernements et les autres entités, y compris les instruments à vocation spéciale qui contractent des emprunts, ainsi que les titres de créance qu'ils émettent, se voient attribuer des notes de solvabilité par des agences de notation spécialisées, comme Dominion Bond Rating Service Limited et Standard & Poor's Corporation. Les notes constituent des mesures du risque de crédit et tiennent compte de plusieurs facteurs, dont la valeur de la garantie sous-jacente à un placement à revenu fixe. Les émetteurs dont les notes sont faibles ou qui ne sont pas notés offrent généralement un rendement plus intéressant, mais ils peuvent exposer les investisseurs à des pertes plus importantes. Les notes de solvabilité sont l'un des critères utilisés par les gestionnaires de portefeuille des OPC lorsqu'ils prennent des décisions en matière de placement. Une notation peut s'avérer mal établie, ce qui peut entraîner des pertes imprévues sur les placements à revenu fixe.

Si les investisseurs considèrent que la note attribuée est trop élevée, la valeur des placements peut diminuer de façon importante. Une baisse de la note attribuée à un émetteur ou toute autre nouvelle défavorable à l'égard

d'un émetteur peut entraîner la diminution de la valeur marchande du titre de celui-ci. De plus, la valeur de certains placements (y compris les titres adossés à des créances mobilières et les titres adossés à des créances hypothécaires) peut être influencée par la perception qu'ont les marchés de la solvabilité de l'émetteur de ces titres, des parties ayant participé à la structure du placement ou de la valeur de l'actif sous-jacent, le cas échéant.

Le différentiel de taux correspond à l'écart entre les taux d'intérêt de deux obligations, l'une émise par une société, l'autre par le gouvernement, qui sont identiques à tous les égards, mais dont les notations diffèrent. Le différentiel de taux s'agrandit lorsque le marché établit qu'un rendement plus élevé est nécessaire afin de contrebalancer la hausse des risques que comporte un placement à revenu fixe donné. Toute hausse du différentiel de taux après l'achat d'un placement à revenu fixe réduira la valeur de celui-ci.

RISQUE ASSOCIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ

En raison de l'utilisation répandue de la technologie dans le cadre de leurs activités, les OPC sont devenus plus sensibles aux risques opérationnels que présentent les brèches à la cybersécurité. On entend par risque associé à la cybersécurité le risque de préjudice, de perte et de responsabilité découlant d'une défaillance, d'une perturbation ou d'une brèche dans les systèmes de technologie de l'information d'une organisation. Il peut s'agir autant d'événements intentionnels que d'événements non intentionnels qui peuvent faire en sorte qu'un OPC perde des renseignements exclusifs, subisse une corruption de données ou voie sa capacité opérationnelle perturbée. De tels événements pourraient à leur tour perturber nos activités commerciales ou celles d'un OPC, nuire à la réputation ou entraîner une perte financière, compliquer la capacité de l'OPC à calculer sa valeur liquidative, ou encore nous exposer, ou exposer un OPC, à des pénalités prévues par la réglementation et à des frais de conformité supplémentaires associés à des mesures correctrices. Les cyberattaques peuvent comporter des accès non autorisés aux systèmes informatiques numériques d'un OPC (p. ex. au moyen d'un « piratage » ou d'un encodage de logiciel malveillant) en vue de détourner des actifs ou de l'information sensible ou de corrompre des données, des appareils ou des systèmes. D'autres cyberattaques ne nécessitent pas d'accès non autorisé, comme des attaques de type déni de service (c'est-à-dire faire en sorte que les utilisateurs visés n'aient pas accès aux services de réseau). De plus, les cyberattaques visant des fournisseurs de services tiers d'un OPC (p. ex. les administrateurs, agents de transfert, dépositaires et sous-conseillers en valeurs) ou des émetteurs dans lesquels un OPC investit peuvent également exposer

un OPC à bon nombre des mêmes risques que ceux associés aux cyberattaques directes. Nous n'avons aucun droit de regard sur les plans et les systèmes en matière de cybersécurité des fournisseurs de services tiers des fonds, des émetteurs de titres dans lesquels les Fonds d'IG Gestion de patrimoine investissent ou d'autres parties dont les activités pourraient se répercuter sur les Fonds ou leurs porteurs de titres. Nous avons mis en place des systèmes de gestion des risques conçus pour réduire les risques associés à la cybersécurité et maintenir notre protection d'assurance contre les cyberrisques. Toutefois, rien ne garantit que ces efforts porteront fruit et que les Fonds d'IG Gestion de patrimoine et leurs porteurs de titres ne subiront pas de conséquences négatives.

RISQUE ASSOCIÉ AUX TITRES DE PARTICIPATION

Les placements dans des titres de participation, comme les actions et les placements dans des fiducies, comportent plusieurs risques propres à la société qui émet les titres. Différents facteurs peuvent entraîner une baisse du cours de ces placements. Il peut s'agir notamment d'événements particuliers liés à une société, de la conjoncture du marché sur lequel ces placements sont négociés, ainsi que des conjonctures économique, financière et politique générales dans les pays où la société exerce ses activités. Si de mauvaises nouvelles ou des rumeurs circulent au sujet d'une société dans laquelle un OPC investit, les titres de cette société pourraient perdre de la valeur, quelle que soit l'orientation du marché. La valeur des titres de participation d'une société peut également être touchée par les conjonctures financière, politique et économique dans lesquelles la société évolue. De plus, la liquidité peut fluctuer à l'occasion selon la conjoncture des marchés et la perception qu'ont les investisseurs de l'émetteur ou d'autres événements récents (comme une désorganisation du marché, la prise de contrôle d'une société et des modifications à la politique fiscale ou aux exigences réglementaires). Bien que ces facteurs aient une incidence sur tous les titres émis par une société, la valeur des titres de capitaux propres varie généralement plus fréquemment et dans une plus grande mesure que celle des titres à revenu fixe. Étant donné que la valeur liquidative d'un OPC est établie en fonction de la valeur de ses titres en portefeuille, une baisse générale de la valeur des titres en portefeuille qu'il détient entraînera une baisse de la valeur de cet OPC et, par conséquent, une baisse de la valeur de votre placement.

RISQUE ESG

Certains Fonds d'IG Gestion de patrimoine utilisent les critères ESG dans le cadre de leur stratégie de placement. L'application des critères ESG au processus de placement peut limiter le nombre et le type d'occasions de placement; par conséquent, un Fonds d'IG Gestion de patrimoine axé sur les facteurs ESG peut afficher un rendement différent de celui de fonds semblables qui ne sont pas axés sur ces facteurs ni n'appliquent ces critères. Les Fonds qui appliquent les critères ESG à leur processus de placement peuvent renoncer à des achats de titres qui pourraient s'avérer avantageux sur le plan économique, ou procéder à des ventes de titres qui pourraient s'avérer désavantageuses sur le plan économique. De plus, les critères ESG font l'objet d'une application floue, discrétionnaire et subjective. Chaque équipe de gestion de portefeuille peut avoir sa propre façon de déterminer quels critères ESG appliquer et d'évaluer les caractéristiques ESG d'une société ou d'un secteur. Par conséquent, les titres sélectionnés par une équipe de gestion de portefeuille peuvent ne pas toujours refléter les valeurs ou les principes d'un investisseur en particulier.

RISQUE ASSOCIÉ AUX FNB

Un OPC peut investir dans un autre OPC dont les titres sont inscrits à la cote d'une bourse aux fins de négociation (un « fonds négocié en bourse » ou « FNB »). Les placements que font les FNB comprennent les actions, les obligations, les marchandises ou d'autres instruments financiers. Certains FNB, que l'on appelle parts indicielles, tentent de reproduire le rendement d'un indice boursier largement utilisé. Tous les FNB ne sont pas des parts indicielles. Bien qu'un placement dans un FNB comporte généralement les mêmes risques qu'un placement dans un OPC classique qui a les mêmes objectifs et stratégies de placement, il comporte également les risques supplémentaires suivants, qui ne s'appliquent pas à un placement dans les OPC classiques :

- le rendement d'un FNB peut être très différent de celui de l'indice, des actifs ou de la mesure financière que le FNB cherche à reproduire. Plusieurs motifs peuvent expliquer pareille situation, notamment le fait que les titres du FNB peuvent se négocier à un cours inférieur ou supérieur à leur valeur liquidative ou que le FNB peut utiliser des stratégies complexes, comme l'effet de levier, rendant difficile la reproduction exacte de l'indice;

- il est possible qu'un marché pour la négociation active des titres de FNB ne soit pas créé ou ne soit pas maintenu; et
- rien ne garantit qu'un FNB continuera de satisfaire aux exigences d'inscription de la bourse à laquelle ses titres sont inscrits aux fins de négociation.

De plus, des courtages peuvent devoir être payés à l'achat ou à la vente des titres de FNB. Par conséquent, un placement dans les titres de FNB peut avoir un rendement qui diffère de la variation de la valeur liquidative de ces titres.

RISQUE ASSOCIÉ AUX PERTURBATIONS EXTRÊMES DU MARCHÉ

Certains événements extrêmes, comme les catastrophes naturelles, la guerre, les troubles civils, les attaques terroristes et les crises de santé publique telles que les épidémies, les pandémies ou les éclosions de nouveaux virus ou de nouvelles maladies infectieuses (y compris, plus récemment, le nouveau coronavirus [COVID-19]) peuvent avoir des effets négatifs importants sur les activités, la situation financière, les liquidités ou les résultats d'exploitation d'un OPC. Il est difficile de prévoir de quelle manière un OPC pourrait être touché si une pandémie comme celle de la COVID-19 persiste sur une longue période. De même, il est impossible de prévoir les effets d'actes terroristes (ou de menaces de ces actes), d'actions militaires ou d'événements perturbateurs inattendus semblables sur les économies et les marchés des valeurs mobilières de certains pays. Les catastrophes naturelles, la guerre et les troubles civils peuvent également avoir une incidence défavorable importante sur les entreprises économiques des pays touchés. Tous ces événements extrêmes peuvent avoir des répercussions sur le rendement des fonds. De plus, les crises sanitaires, comme la COVID-19, peuvent exacerber d'autres risques politiques, sociaux et économiques préexistants dans certains pays ou à l'échelle de la planète. D'autres éclosions de maladies infectieuses pouvant survenir à l'avenir pourraient avoir des effets similaires ou encore imprévus.

RISQUE ASSOCIÉ AUX TITRES À REVENU FIXE

En plus du risque de crédit et du risque associé aux taux d'intérêt, les placements en titres à revenu fixe comportent certains risques généraux. La valeur des placements à revenu fixe pourrait être touchée par des événements relatifs à l'émetteur et aux conjonctures financière, politique et économique (en plus des variations du niveau général des taux d'intérêt), ainsi que par les conditions des

marchés à revenu fixe. Si un OPC achète des placements qui représentent une participation dans un portefeuille d'actifs (comme des créances hypothécaires dans le cas des titres adossés à des créances hypothécaires) et que des changements surviennent dans la perception qu'ont les marchés des émetteurs de ces placements (ou de la valeur de l'actif sous-jacent), la valeur de ces placements pourrait alors baisser.

La capacité d'un OPC à vendre un titre à revenu fixe donné à sa juste valeur peut fluctuer à l'occasion selon la conjoncture des marchés et la perception qu'ont les investisseurs de l'émetteur ou d'autres événements récents (comme une désorganisation du marché, la prise de contrôle d'une société et des modifications à la politique fiscale ou aux exigences réglementaires). L'OPC pourrait être ainsi dans l'impossibilité de vendre le titre à revenu fixe en question, ou être forcé de le vendre à prix réduit.

De plus, étant donné que la plupart des titres à revenu fixe ont une date d'échéance préétablie, un OPC pourrait devoir réinvestir le capital échu à un taux inférieur au taux d'intérêt du titre qu'il doit remplacer. Certains titres à revenu fixe pourraient aussi être rachetés avant l'échéance, et ce, sans préavis. Dans un cas comme dans l'autre, cela se traduirait par un revenu moindre et un potentiel de gains en capital plus faible.

RISQUE DE CHANGE

La valeur liquidative de la plupart des OPC est établie en dollars canadiens. Les placements étrangers sont habituellement achetés dans une devise et non en dollars canadiens. Dans un tel cas, la valeur de ces placements étrangers variera selon la fluctuation du cours du dollar canadien par rapport à celui de la devise. Si le cours du dollar canadien augmente par rapport à la valeur de la devise, mais que la valeur du placement étranger demeure par ailleurs constante, la valeur du placement en dollars canadiens baissera. De même, si le cours du dollar canadien baisse par rapport à celui de la devise, le placement de l'OPC vaudra davantage.

RISQUE ASSOCIÉ AUX PLACEMENTS ÉTRANGERS

Les OPC qui détiennent des placements étrangers peuvent être exposés aux risques suivants :

- les changements dans la conjoncture économique d'un pays en particulier peuvent avoir une incidence négative sur l'OPC;
- la réglementation en vigueur dans certains pays peut être moins rigoureuse qu'au Canada, notamment en ce qui a trait aux exigences en matière de présentation

de l'information financière et juridique. Par ailleurs, les systèmes juridiques de certains pays étrangers peuvent ne pas adéquatement protéger les investisseurs. Il y a souvent moins d'information disponible sur les sociétés ou les gouvernements étrangers et bon nombre de ces sociétés et gouvernements observent des normes de comptabilité, d'audit et d'information financière différentes de celles que l'on observe au Canada;

- certains marchés boursiers étrangers ont un volume plus faible d'opérations, ce qui rend l'achat et la vente de placements plus difficiles, ou pourrait occasionner des fluctuations plus importantes des prix;
- un pays étranger peut exiger des retenues d'impôt ou d'autres impôts qui pourraient réduire le rendement du placement, ou avoir adopté des lois sur les placements étrangers ou le contrôle des devises qui peuvent nuire à la vente d'un placement; et
- l'instabilité politique ou sociale et des incidents diplomatiques peuvent nuire aux placements détenus par l'OPC.

RISQUE ASSOCIÉ AUX TAUX D'INTÉRÊT

Les taux d'intérêt ont des répercussions sur toute une gamme de placements. Les taux d'intérêt ont une incidence sur le coût d'emprunt des gouvernements, des sociétés et des particuliers, qui se répercute à son tour sur l'activité économique générale. Les taux d'intérêt peuvent augmenter au cours de la durée d'un placement à revenu fixe. De façon générale, s'ils montent, la valeur du placement baissera. Au contraire, si les taux d'intérêt baissent, la valeur du placement augmentera. En général, les obligations à long terme et les obligations à coupons détachés sont plus sensibles aux variations des taux d'intérêt que ne le sont les autres types de titres. Les flux de trésorerie tirés des titres de créance à taux variable peuvent varier au fur et à mesure que les taux d'intérêt fluctuent.

La fluctuation des taux d'intérêt peut également influencer indirectement sur le cours des titres de capitaux propres. En effet, lorsque les taux d'intérêt sont élevés, il peut en coûter davantage à une société pour financer ses activités ou réduire sa dette existante. Cette situation peut nuire à la rentabilité de la société et à son potentiel de croissance des bénéficiaires et, par ricochet, avoir un effet négatif sur le cours de ses actions. À l'inverse, des taux d'intérêt plus bas peuvent rendre le financement moins onéreux pour une société, ce qui peut possiblement accroître son potentiel de croissance des bénéficiaires. Les taux d'intérêt peuvent

également influencer sur la demande de biens et de services qu'une société fournit en ayant une incidence sur l'activité économique générale, comme il est décrit précédemment.

Par conséquent, lorsque les taux d'intérêt varient, des OPC, en particulier les fonds de revenu et les fonds équilibrés, peuvent être touchés et la valeur de leurs placements peut fluctuer.

RISQUE ASSOCIÉ AUX OPÉRATIONS IMPORTANTES

Les titres de certains OPC sont souscrits par : a) d'autres OPC, des fonds de placement ou des fonds distincts, y compris les Fonds d'IG Gestion de patrimoine; b) les institutions financières en lien avec d'autres placements de titres; ou c) des investisseurs qui sont inscrits à un programme de répartition de l'actif ou à un programme de portefeuille modèle. Les tiers, individuellement ou collectivement, peuvent à l'occasion souscrire, vendre ou faire racheter une quantité importante de titres d'un OPC.

Tout achat important de titres d'un OPC créera une position de trésorerie relativement importante dans le portefeuille de l'OPC. Cette position de trésorerie pourrait nuire au rendement de l'OPC, et son affectation à des placements pourrait entraîner des frais d'opérations relativement supérieurs, lesquels sont pris en charge par l'ensemble des investisseurs de l'OPC.

Au contraire, un rachat massif de titres d'un OPC pourrait obliger l'OPC à liquider certains placements afin de disposer des sommes nécessaires au paiement du produit du rachat. Cette opération pourrait avoir une incidence sur la valeur marchande de ces placements en portefeuille et se traduire par des frais d'opérations considérablement plus élevés, lesquels seraient pris en charge par l'ensemble des investisseurs de l'OPC, et elle pourrait accélérer ou accroître le versement des distributions sur les gains en capital à ces investisseurs.

Ce risque pourrait survenir étant donné que divers Fonds d'IG Gestion de patrimoine détenaient des parts représentant 68,64 % de l'actif du Fonds le 31 mai 2023, mais aucun porteur de parts ne détenait plus de 10 % du Fonds à cette date, à l'exception de : 19,03 % par le Fonds privé de titres à revenu fixe Profil.

RISQUE ASSOCIÉ AUX LOIS

Les autorités en valeurs mobilières, les autorités fiscales ou d'autres autorités apportent des modifications aux lois, aux règlements et aux pratiques administratives. Ces modifications peuvent avoir une incidence négative sur la valeur d'un OPC. Elles peuvent également avoir une incidence sur notre capacité à procéder aux fusions à imposition

différée décrites dans les stratégies de placement de certains Portefeuilles.

RISQUE DE MARCHÉ

Les placements sur les marchés des titres de capitaux propres et des titres à revenu fixe comportent généralement des risques. La valeur marchande des placements d'un OPC fluctuera en fonction d'événements particuliers liés à une société et de l'état des marchés des titres de capitaux propres et des titres à revenu fixe, en général. La valeur marchande variera également en fonction de la conjoncture économique et financière générale dans les pays où sont faits ces placements.

RISQUE ASSOCIÉ AU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

Le rendement d'un OPC dépend du choix des placements qu'effectue son gestionnaire de portefeuille ou sous-conseiller en valeurs. Un fonds équilibré ou un fonds de répartition de l'actif dépend également de son gestionnaire de portefeuille ou sous-conseiller en valeurs, lequel détermine la proportion des actifs d'un OPC à investir dans chaque catégorie d'actif. Si les titres sont mal choisis ou si de mauvaises décisions sont prises quant à la répartition de l'actif, le rendement de l'OPC risque d'être inférieur à celui de son indice de référence ou des autres OPC ayant des objectifs de placement analogues.

RISQUE ASSOCIÉ AU REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Certains titres à revenu fixe, y compris les titres adossés à des créances hypothécaires ou à d'autres créances, confèrent à l'émetteur le droit de les rembourser avant l'échéance. En cas de remboursement inattendu ou précipité, ces titres à revenu fixe peuvent générer un revenu moins intéressant et leur valeur peut diminuer. De plus, comme les émetteurs décident habituellement de rembourser le capital par anticipation lorsque les taux d'intérêt sont bas, l'OPC pourrait avoir à réinvestir ces sommes d'argent dans des titres assortis de taux d'intérêt moins élevés.

RISQUE ASSOCIÉ AUX SÉRIES

Un OPC peut offrir plus d'une série, dont des séries qui sont offertes aux termes de prospectus simplifiés distincts. Si une série d'un OPC n'est pas en mesure de prendre en charge ses propres frais ou d'acquitter ses propres dettes, les actifs des autres séries de cet OPC serviront à les acquitter, ce qui pourrait réduire le rendement des autres séries.

RISQUE ASSOCIÉ À L'IMPÔT

Le Fonds est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt

et compte le demeurer à tout moment important. Si le Fonds n'est pas admissible à ce titre ou cesse de l'être, les incidences fiscales fédérales canadiennes décrites à la rubrique INCIDENCES FISCALES pourraient être considérablement et défavorablement différentes à certains égards. Par exemple, si le Fonds cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement (et n'est pas un placement enregistré), les parts du Fonds ne seront pas des placements admissibles aux régimes enregistrés en vertu de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt prévoit des pénalités pour les rentiers de REER ou de FERR, les titulaires de CELL ou de REEI et les souscripteurs de REEE quant à l'acquisition ou à la détention de placements non admissibles.

Rien ne garantit que l'ARC acceptera le traitement fiscal adopté par un Fonds dans sa déclaration fiscale. L'ARC pourrait soumettre un Fonds à une nouvelle cotisation entraînant un impôt payable par celui-ci ou une hausse de la partie imposable des distributions réputées versées aux porteurs de titres. Suivant une nouvelle cotisation de l'ARC, le Fonds pourrait être tenu responsable de toute retenue d'impôt du gouvernement du Canada qui n'a pas été versée sur les distributions antérieures aux porteurs de titres non-résidents. Ce passif peut réduire la valeur liquidative des titres du Fonds.

Si le Fonds réalise des gains en capital par suite d'un transfert ou d'une disposition de ses biens entrepris pour permettre un échange ou un rachat de parts par un porteur de parts, la répartition des gains en capital au niveau du Fonds sera faite conformément à la déclaration de fiducie. La partie imposable du gain en capital ainsi attribué doit être incluse dans le revenu du porteur de parts demandant le rachat (à titre de gains en capital imposables) et peut être déductible par le Fonds dans le calcul de son revenu, sous réserve du paragraphe 132(5.3) de la Loi de l'impôt. Aux termes du paragraphe 132(5.3) de la Loi de l'impôt, une fiducie qui est une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ne peut déduire le gain en capital d'une « fiducie de fonds commun de placement » attribué à un porteur de parts au rachat de parts, que lorsque l'attribution est portée en déduction du produit de la disposition, jusqu'à concurrence du montant du gain accumulé du porteur sur ces parts. La tranche des gains en capital qui n'est pas déductible pour le Fonds aux termes du paragraphe 132(5.3) de la Loi de l'impôt pourrait être payable aux porteurs de parts qui ne demandent pas le rachat de sorte que le Fonds ne soit pas tenu de payer un impôt sur le revenu non remboursable à cet égard. Par conséquent, les montants et les éléments imposables des

distributions aux porteurs de parts qui ne demandent pas le rachat du Fonds pourraient être supérieurs à ce qu'ils auraient été en l'absence du paragraphe 132(5.3).

Les propositions fiscales auraient pour effet d'empêcher la déductibilité du montant net des frais d'intérêt dans certaines circonstances, y compris dans le calcul du revenu imposable d'une fiducie. Si ces propositions fiscales sont adoptées dans leur forme proposée, il pourrait en résulter une diminution du montant d'intérêt déductible par le Fonds.

Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales ou provinciales du Canada ou d'autres politiques administratives ou pratiques d'évaluation de l'ARC en matière de traitement des organismes de placement collectif ne seront changées d'une manière qui nuit aux Fonds ou aux porteurs de parts.

RISQUES GÉNÉRAUX DE PLACEMENT DANS LES BIENS IMMOBILIERS

Le Fonds investit dans des biens immobiliers en vertu d'une dispense accordée par les organismes de réglementation des valeurs mobilières du Canada. Le Fonds est assujéti aux restrictions de placement énoncées à la rubrique RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT – Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?, lesquelles visent à assurer que le Fonds fasse preuve de prudence à l'égard de son portefeuille de biens immobiliers et des stratégies d'acquisition de biens immobiliers qu'il utilise. Toutefois, même les placements immobiliers les plus prudents impliquent certains risques qui ne s'appliquent pas – ou qui s'appliquent dans une moindre mesure – aux OPC classiques investissant dans des actions, des obligations et d'autres actifs liquides cotés en bourse.

Le Fonds est exposé à certains risques liés à la propriété de biens immobiliers. Les placements immobiliers sont influencés par les conditions économiques générales, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande pour des locaux loués, l'attrait des immeubles pour les locataires, la concurrence liée à d'autres locaux disponibles, la capacité du propriétaire à entretenir adéquatement les immeubles à un prix concurrentiel, ainsi que par divers autres facteurs. Rien ne garantit qu'à l'échéance de tout prêt hypothécaire existant, un financement sera disponible à un taux d'intérêt équivalent ou inférieur à celui payable aux termes du prêt hypothécaire arrivant à échéance, ou qu'un financement sera tout simplement disponible. La valeur des biens immobiliers et des améliorations qui y sont apportées peut aussi dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière

des locataires, ainsi que des taux d'inoccupation des immeubles composant le portefeuille. Il existe également certains types de risques liés à la propriété de biens immobiliers, généralement de nature catastrophique, comme les guerres ou la contamination de l'environnement, qui peuvent être non assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable (reportez-vous à la rubrique Risque associé aux perturbations extrêmes du marché). Les lois environnementales peuvent également prévoir que le Fonds est responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses et des mesures correctives devant être apportées à certains lieux dangereux. La propriété de biens immobiliers peut aussi nécessiter certaines dépenses importantes, dont les taxes foncières, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les autres frais qui doivent être engagés, peu importe si l'immeuble produit un revenu ou non. Les actifs et les bénéfices du Fonds peuvent subir l'influence de plusieurs facteurs différents, notamment les cycles économiques, l'inflation, le coût du capital, le niveau des taux d'intérêt à court et à long terme, le moment de l'augmentation de l'offre, la confiance des consommateurs, les tendances démographiques, les politiques des différents paliers de gouvernement et la santé économique de secteurs comme le commerce de détail et le tourisme.

RISQUE ASSOCIÉ À L'EFFET DE LEVIER

Le gestionnaire appliquera l'effet de levier au portefeuille de biens immobiliers du Fonds en prenant en charge ou en contractant un emprunt hypothécaire lorsque la conjoncture économique générale semble rendre avantageux le financement au moyen d'un emprunt hypothécaire. Le Fonds peut alors assumer ou contracter un emprunt hypothécaire sur n'importe quel bien sous réserve que la totalité de l'emprunt sur tout bien ne dépasse pas 75 % de la valeur marchande du bien et que le total de tous les emprunts hypothécaires du Fonds ne dépasse pas 50 % de la valeur totale courante de son actif.

L'effet de levier permet d'assurer le financement d'un bien immobilier en prenant en charge ou en contractant un emprunt hypothécaire. Il majore le potentiel de gains en capital et de hausse du revenu, mais il augmente également le risque de pertes.

Le niveau d'endettement du Fonds peut entraîner des conséquences importantes pour les porteurs de parts, notamment : i) limiter la capacité du Fonds à obtenir un financement additionnel pour le fonds de roulement, les dépenses en immobilisations, les acquisitions, l'aménagement ou d'autres fins générales; ii) faire en sorte que le Fonds

consacre une part plus importante de ses flux de trésorerie au paiement du capital et des intérêts à l'égard de son emprunt, réduisant les rendements pour les porteurs de parts; et iii) rendre le Fonds plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général.

L'illiquidité relative des placements immobiliers et les besoins de trésorerie pour assurer l'exploitation et l'entretien des biens immobiliers comptent parmi les facteurs qui seront pris en compte au moment d'avoir recours à l'effet de levier. Par conséquent, le gestionnaire a l'intention d'agir avec une prudence relative lorsqu'il a recours à l'effet de levier pour financer les biens immobiliers du Fonds.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité s'entend de la facilité qu'a le Fonds d'acquérir ou de vendre un bien immobilier ou un titre à sa juste valeur marchande. Un placement dans un bien immobilier est relativement illiquide et ne peut être facilement ou rapidement vendu au comptant. Cette caractéristique tend à réduire la capacité du Fonds à modifier promptement son portefeuille face à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions de placement et peut aussi restreindre sa capacité de donner suite aux demandes de rachat de ses parts. Le Fonds entend maintenir une liquidité suffisante, ou y avoir accès, pour répondre rapidement à toutes les demandes de rachat et, en temps normal, éviter des délais. Toutefois, en période de récession ou de perturbations du marché (voir la rubrique Risque associé aux perturbations extrêmes du marché), il pourrait être difficile, voire impossible pour le Fonds d'aliéner certains types de bien immobilier. Les coûts associés à la détention d'actifs immobiliers sont considérables et, lors d'une récession économique ou de perturbations du marché, le Fonds pourrait faire face à des dépenses soutenues et à une diminution des revenus attendus. L'absence d'acheteurs intéressés et la difficulté à vendre un bien immobilier pourraient faire baisser le rendement du Fonds. Les difficultés financières d'autres propriétaires immobiliers, qui donnent lieu à des ventes en catastrophe, peuvent peser sur la valeur des biens immobiliers sur les marchés où le Fonds compte être actif. Dans ces circonstances, le Fonds pourrait aliéner des immeubles à un prix moindre de façon à générer suffisamment de trésorerie pour effectuer des opérations et répondre aux demandes de rachat des porteurs de parts.

Il n'existe aucun marché officiel pour négocier des biens immobiliers et très peu de données indiquant les conditions des opérations immobilières sont offertes au public. Un OPC, d'autre part, est considéré comme relativement liquide et ses parts sont souvent achetées par

les investisseurs préférant bénéficier du plus haut degré de liquidité offert par ce genre de placement.

La liquidité et la valeur d'un bien immobilier peuvent être affectées par les conjonctures économique et politique à l'échelle mondiale, notamment par des événements extrêmes comme la propagation du coronavirus (COVID-19). (Veuillez vous reporter à la rubrique Risque associé aux perturbations extrêmes du marché.) Ces événements peuvent donner lieu à une augmentation des demandes de rachat visant les parts du Fonds. Comme il est indiqué à la rubrique Vente de parts du Fonds, il se peut que le Fonds ne possède pas d'éléments d'actif en quantité suffisante pour faire face à une demande massive de rachat de ses parts. Dans un tel cas, le gestionnaire peut décider de demander à la commission des valeurs mobilières l'autorisation d'ajourner ou de suspendre les rachats. Par conséquent, les investisseurs qui souhaitent avoir rapidement accès à leurs fonds doivent tenir compte de cette éventualité avant de réaliser un placement dans le Fonds.

Afin d'offrir la liquidité requise pour satisfaire aux besoins des investisseurs et répondre aux demandes de rachat, et sous réserve des restrictions inhérentes aux biens immobiliers, le gestionnaire a l'intention de conserver – dans des conditions de marché normales – des éléments d'actifs liquides en quantité suffisante dans le portefeuille. (Reportez-vous à la rubrique ACTIFS LIQUIDES.)

RISQUE D'ABSENCE D'UN MARCHÉ RÉSERVÉ À LA NÉGOCIATION DES PARTS

Les parts du Fonds sont placées par les placeurs principaux. Les parts sont cessibles et le transfert peut être inscrit aux livres du Fonds par la remise au gestionnaire de tous les certificats des parts à transférer ainsi que de tout document que ce dernier peut exiger. Par conséquent, la valeur des parts, sauf quand elles sont cédées, ne peut être encaissée qu'à la demande du porteur de parts lorsqu'il les fait racheter conformément aux restrictions imposées au Fonds en matière de liquidité (reportez-vous à la rubrique Vente de parts du Fonds). Ces restrictions pourraient avoir un effet sur le moment et le montant des rachats permis et de ce fait réduire la marge de manœuvre financière de l'investisseur. Bref, un placement dans les parts de ce Fonds convient à l'investisseur qui envisage des placements à long terme.

RISQUE ASSOCIÉ AUX COÛTS RÉCURRENTS

Certains frais importants relatifs aux placements immobiliers, comme les impôts fonciers, les frais d'entretien et les paiements hypothécaires, doivent être payés même si les revenus des biens baissent. Si le Fonds est incapable de faire les versements hypothécaires d'une propriété donnée,

il risque de subir une perte si le créancier hypothécaire exerce les droits que lui confère l'hypothèque. Pour réduire la portée de ce risque, le Fonds prendra habituellement une participation importante dans tous les immeubles dans lesquels il réalise des placements. Il peut aussi assumer ou contracter un emprunt hypothécaire si le gestionnaire juge opportun de le faire. (Reportez-vous à la rubrique Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?)

RISQUE ASSOCIÉ À LA GESTION DE PROPRIÉTÉ ET DE LOCATION

Certaines dépenses importantes, comme les taxes foncières, les frais d'entretien, les versements au titre du service de la dette, les frais d'assurance et les frais connexes, doivent être payées pendant toute la période au cours de laquelle on est propriétaire d'un immeuble, sans égard au fait que l'immeuble produit ou non des revenus suffisants. Afin de maintenir l'attractivité de la superficie locative, d'accroître la demande de locataires et de générer un revenu adéquat à long terme, le Fonds doit préserver ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque immeuble pour répondre à la demande du marché. Les services de gestion de propriété, y compris la gestion des baux, la réparation des installations et l'entretien, doivent être fournis en temps opportun et de façon rentable. Le maintien d'un bien immobilier locatif selon les normes du marché peut entraîner des coûts importants, que le Fonds pourrait être incapable de récupérer auprès de ses locataires. Il est aussi possible que la révision de la valeur d'un bien immobilier occasionne une réévaluation des taxes foncières, que le Fonds pourrait ne pas être en mesure de recouvrer auprès de ses locataires. Par conséquent, le Fonds pourrait assumer le coût économique de ces charges d'exploitation et de ces taxes, ce qui pourrait nuire à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation, et réduire les fonds disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de sa construction ou des violations actuellement inconnues au code du bâtiment peuvent entraîner des coûts substantiels de remise en état et de modernisation non prévus au budget. Les distributions peuvent être réduites, ou même éliminées, lorsque d'importantes dépenses en immobilisations ou d'autre nature sont nécessaires.

Si les coûts réels liés à l'entretien ou à l'amélioration d'un bien immobilier dépassent les estimations, ou si des vices cachés découverts durant l'entretien ou l'amélioration ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, d'autres coûts imprévus seront engagés. Si des immeubles comparables se trouvant à proximité d'un des immeubles du Fonds font l'objet d'une importante remise en état et que cet immeuble du Fonds n'est pas

similairement remis en état, le bénéfice net d'exploitation tiré de l'immeuble et la valeur de celui-ci pourraient diminuer. L'omission d'entreprendre les travaux d'entretien et de remise en état appropriés en réaction aux facteurs énoncés ci-dessus pourrait avoir des répercussions négatives sur le revenu de location tiré de ces propriétés. Chacune de ces circonstances peut nuire considérablement aux flux de trésorerie, à la situation financière ou aux résultats d'exploitation du Fonds ainsi qu'à sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

RISQUE ASSOCIÉ À L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

La valeur unitaire de chacune des séries du Fonds est dérivée de la valeur globale de tous les éléments d'actif nets du Fonds, y compris les biens immobiliers. Contrairement aux valeurs négociables comme les actions ordinaires et les obligations, dont la juste valeur est établie à partir des opérations récentes portant sur des valeurs mobilières identiques, et malgré des évaluations annuelles ou indépendantes plus fréquentes, la valeur d'un bien immobilier est une donnée estimative. Le produit réel à la disposition éventuelle d'un bien immobilier pourrait être plus ou moins élevé que sa valeur estimative.

Une évaluation est une estimation de la valeur marchande et la prudence doit être de mise lorsqu'on tient compte des données relatives à ces évaluations. Cette mesure est basée sur des renseignements recueillis au cours de l'inspection, les techniques d'évaluation utilisées et un raisonnement quantitatif et qualitatif, lesquels permettent de formuler une opinion de valeur. Les analyses, opinions et conclusions découlant d'une évaluation sont habituellement élaborées en fonction des lignes directrices et recommandations contenues dans les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada, conformément à celles-ci ou selon leur interprétation. Les évaluations sont basées sur diverses hypothèses relatives aux attentes de rendement futures d'un bien immobilier et, bien que les prévisions internes de l'évaluateur quant au bénéfice net des biens immobiliers évalués soient considérées comme étant raisonnables au moment de son évaluation, certaines de ces hypothèses sont susceptibles de ne pas se concrétiser ou de différer substantiellement des résultats réels.

Tel qu'il est indiqué à la rubrique ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE en plus de faire l'objet d'une évaluation annuelle indépendante, la valeur de chaque actif immobilier est vérifiée mensuellement en capitalisant le bénéfice net d'exploitation anticipé de ce bien au taux de capitalisation relatif au bien en question. Conformément aux politiques d'évaluation du Fonds, lorsqu'il est d'avis

que certains facteurs ou changements ont eu des répercussions appréciables sur la valeur d'une propriété établie lors de la plus récente évaluation, et qu'une telle évaluation ne reflète plus véritablement la juste valeur de la propriété, le gestionnaire peut estimer lui-même la juste valeur de la propriété. Dans un tel cas, le gestionnaire demandera une réévaluation intermédiaire de la propriété dans les meilleurs délais pour en confirmer la valeur. Pour estimer la juste valeur d'une propriété, le gestionnaire applique certaines procédures d'évaluation standard, y compris, mais sans s'y limiter, des valeurs en capital estimatives établies à partir du bénéfice annuel stabilisé et des taux de capitalisation courants estimatifs.

Les valeurs d'expertise obtenues apparaîtront dans la valeur liquidative par part dès le premier jour d'évaluation qui suit l'évaluation indépendante ou sa mise à jour.

RISQUE ASSOCIÉ AUX FIDUCIES DE PLACEMENT IMMOBILIER

Un placement dans des FPI est assujéti aux risques généraux associés aux placements immobiliers (reportez-vous à la rubrique *Risques généraux de placement dans des biens immobiliers*). La valeur d'un bien immobilier et des améliorations qui y sont apportées peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires. Le revenu d'une FPI et les fonds disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts pourraient être moindres si un nombre important de locataires étaient dans l'impossibilité d'honorer leurs obligations aux termes de la FPI ou si la FPI était incapable de louer un nombre important de locaux dans ses propriétés selon des modalités de location économiquement favorables.

Les FPI se négocient sur les marchés boursiers et sont nettement plus liquides que les biens immobiliers. En outre, comme les FPI se comportent davantage comme des actions, leur valeur fluctue habituellement beaucoup plus que celle d'un bien immobilier. En période de récession ou de repli général du marché, la valeur des FPI devrait diminuer dans une plus large mesure que celle des actifs immobiliers.

RISQUE ASSOCIÉ AUX RÉNOVATIONS ET À L'AMÉNAGEMENT

Conformément à certaines restrictions en matière de placement (voir la rubrique *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*) et à ses stratégies de placement, le Fonds peut acheter des biens immobiliers afin de les aménager ou d'y effectuer des rénovations majeures. L'aménagement immobilier et les rénovations majeures comportent un certain nombre de risques, notamment :

- i) le risque que le Fonds ne puisse recouvrer les dépenses

- qu'il a déjà engagées s'il abandonne des projets d'aménagement après avoir commencé à les explorer;
- ii) le risque que le Fonds engage des dépenses et consacre du temps de gestion à l'égard de projets qu'il ne termine pas;
- iii) le risque que les coûts de construction ou d'aménagement d'un projet dépassent les estimations de départ, rendant potentiellement le projet moins rentable que prévu, voire déficitaire;
- iv) le risque que l'achèvement de la construction ou de l'aménagement d'un projet ou la location du projet terminé prenne plus de temps que prévu, nuisant ainsi aux flux de trésorerie et à la liquidité du Fonds;
- v) les risques liés au coût et à la rapidité de l'achèvement de la construction (y compris les risques hors du contrôle du Fonds, comme les conditions météorologiques, les conditions de travail et les pénuries de matériaux);
- vi) les différends avec les entrepreneurs et les sous-traitants, les grèves, les conflits de travail ou les perturbations dans l'approvisionnement;
- vii) le risque que les immeubles ne puissent obtenir les taux de loyer anticipés durant la période prévue, ou même du tout;
- viii) des retards dans l'obtention des permis gouvernementaux, des changements de zonage et des modifications apportées aux lois sur l'aménagement du territoire;
- ix) le risque que les taux d'occupation et les loyers d'un projet achevé soient insuffisants pour assurer la rentabilité de celui-ci;
- x) le risque que la capacité du Fonds à céder des biens immobiliers aménagés en vue de leur vente dépende de la capacité des acheteurs potentiels à obtenir du financement compte tenu de l'état actuel des marchés du crédit; et
- xi) le risque que le Fonds ne puisse obtenir le financement devant servir aux activités d'aménagement au moment voulu et à un prix avantageux, ou même du tout.

Les risques ci-dessus peuvent se traduire par d'importants retards ou coûts imprévus et, dans certaines circonstances, peuvent empêcher le démarrage des activités d'aménagement ou l'achèvement de celles-ci une fois qu'elles sont entamées. En outre, les projets d'aménagement comportent le risque que les investissements n'aient pas l'effet escompté et exposent le Fonds à un risque accru de litige (et aux risques connexes) avec les entrepreneurs, les sous-traitants, les fournisseurs, les partenaires et autres. Tous ces risques peuvent avoir un effet défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation du Fonds, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

RISQUE ASSOCIÉ À L'IMPOSSIBILITÉ DE VENDRE VOTRE PLACEMENT

Dans des circonstances exceptionnelles, nous pourrions refuser votre ordre de vente de parts du Fonds. Pour de

plus amples renseignements à ce sujet, veuillez consulter la rubrique ACHATS, ÉCHANGES ET RACHATS.

RISQUE ASSOCIÉ À LA RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

La déclaration de fiducie stipule que les porteurs de parts ne peuvent être tenus personnellement responsables des obligations contractuelles, légales ou délictuelles d'un Fonds et que le gestionnaire indemniserait tout porteur de parts en puisant à même l'actif de ce Fonds si une réclamation, une poursuite, une mise en demeure, etc., effectuée à l'encontre de ce porteur de parts découle de la possession de parts du Fonds et qu'elle est liée aux activités du Fonds ou à l'actif détenu par le Fonds. Toutefois, il se peut qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations du Fonds si les réclamations ne peuvent être réglées à même l'actif du Fonds. Certains territoires de compétence (y compris le Manitoba) ont adopté une loi afin d'éliminer ce risque pour les porteurs de parts de fiducies qui sont des émetteurs assujettis dans ce territoire de compétence.

Le gestionnaire entend exploiter le Fonds de manière à réduire au minimum un tel risque et, dans la mesure du possible, le gestionnaire doit exiger que tout document écrit ou instrument qui engage le Fonds contienne une disposition selon laquelle l'obligation créée ne lie aucun des porteurs de parts personnellement. Toutefois, le gestionnaire ne peut être tenu responsable de l'omission d'inclure une telle disposition dans un document ou instrument. Veuillez consulter la rubrique *Qui devrait investir dans le Fonds?* dans l'Aperçu du Fonds, pour obtenir de plus amples renseignements sur le niveau de risque du Fonds. Vous pouvez obtenir, sans frais et sur demande, des renseignements sur la méthode utilisée pour déterminer le niveau de risque du Fonds en communiquant avec le gestionnaire dont les coordonnées figurent sur la couverture arrière du présent prospectus simplifié.

APERÇU

Cette partie du prospectus simplifié contient des renseignements propres au Fonds. La description du Fonds est présentée en sections pour faciliter sa comparaison avec d'autres Fonds d'IG Gestion de patrimoine. Voici un aperçu de l'information que vous retrouverez dans chaque section.

1. Détail du Fonds

Le Fonds peut émettre un nombre illimité de parts d'organisme de placement collectif. Il offre aux acheteurs au détail au moins une série de parts, et pourrait offrir, maintenant ou plus tard, des séries non offertes au détail, sans préavis. Les frais de chacune des séries sont comptabilisés séparément et un prix différent est calculé pour chacune des séries. Chaque part représente donc une participation indivise égale à la portion de l'actif net du Fonds attribuable à cette série. Vous trouverez de plus amples renseignements à la rubrique FRAIS dans le présent prospectus simplifié.

Cette section donne un aperçu du Fonds. Elle précise :

- le type d'OPC;
- la date de lancement de chacune des séries de parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié;
- l'admissibilité du Fonds aux régimes enregistrés;
- le nom du conseiller en valeurs : Pour de plus amples renseignements sur le ou les conseillers en valeurs, consultez le tableau 2 : Gestionnaires de portefeuille de Mackenzie; et
- le nom des sous-conseillers en valeurs embauchés pour sélectionner les placements.

Le sous-conseiller en valeurs suivant sélectionne les placements pour le Fonds, ou participe à cette sélection :

Sous-conseiller en valeurs	Fonds qu'il conseille
<ul style="list-style-type: none"> • Corporation Financière Mackenzie, de Toronto (Ontario) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie

2. Quels types de placements le Fonds fait-il?

Objectif et stratégies de placement

Cette section vous donne de l'information sur l'objectif et les stratégies de placement du Fonds. L'information sur

l'objectif de placement décrit le but fondamental du Fonds et les catégories de titres dans lesquels le Fonds peut principalement investir. Les objectifs de placement d'un Fonds peuvent être modifiés uniquement avec le consentement des investisseurs de ce Fonds obtenu à une assemblée spécialement convoquée à cette fin. Les stratégies de placement indiquent comment le Fonds entend atteindre son objectif de placement. À titre de gestionnaire du Fonds, nous pouvons modifier les stratégies de placement à l'occasion; nous vous aviserons toutefois de notre intention, au moyen d'un communiqué, s'il s'agit d'un changement important au sens du Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement (le « Règlement 81-106 »). Selon le Règlement 81-106, « changement important » s'entend d'un changement dans l'activité, l'exploitation ou les affaires du Fonds qui serait considéré comme important par un investisseur raisonnable au moment de décider s'il doit acheter des titres du Fonds ou les conserver.

Il n'y a pas toujours de biens immobiliers disponibles qui conviennent pour investir les sommes dont le Fonds dispose. Le portefeuille du Fonds peut donc comprendre, conformément aux règles, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ainsi que des placements dans des effets commerciaux à court terme, des obligations d'État et de sociétés, des FPI et des créances hypothécaires, à condition que ces placements respectent l'objectif du Fonds et les autres restrictions relatives aux placements.

Règles concernant les OPC

Le Fonds se conforme aux règles de placement concernant les OPC, en dehors du fait qu'il a obtenu une ordonnance d'exemption des organismes canadiens de réglementation des valeurs mobilières lui permettant d'investir dans des biens immobiliers (y compris dans des projets d'aménagement immobilier) conformément à certaines restrictions de placement (voir la rubrique *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*), et continuera de s'y conformer à moins qu'il n'ait obtenu l'autorisation des organismes canadiens de réglementation des valeurs mobilières pour déroger à ces règles. Nous

mentionnerons également dans cette section si le Fonds a obtenu l'autorisation de déroger aux règles. Veuillez consulter les dispenses de l'application des dispositions du Règlement 81-102 ci-dessous pour plus en savoir plus :

Le 13 juin 1997, le Fonds a été dispensé par la Commission des valeurs mobilières du Manitoba au nom des organismes de réglementation des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, de l'Ontario, du Québec, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon de l'obligation de se conformer à la section 2.04(1)c de l'Instruction générale no C-39, prédécesseur du Règlement 81-102. Cette dispense était nécessaire pour permettre au Fonds d'investir dans des biens immobiliers. La dispense est accordée à condition que le Fonds se conforme à l'ancienne instruction 11.5 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario intitulée Real Estate Mutual Funds – General Prospectus Guidelines. Le 12 janvier 2000, cette dispense a été de nouveau allégerée par la Commission des valeurs mobilières du Manitoba et le Fonds a été dispensé de l'obligation de se conformer aux sections Q.1c)(viii) et Q.1d) de l'ancienne instruction 11.5 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario susmentionnée. Cette mesure exigeait du Fonds qu'il inclue dans son prospectus, dans ses états financiers annuels audités et dans ses états financiers intermédiaires la valeur estimative actuelle de chaque bien immobilier particulier. La dispense a été accordée pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- le Fonds doit déposer confidentiellement auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières un tableau indiquant la valeur estimative de chaque bien immobilier comme partie intégrante du processus de renouvellement du prospectus; et
- le Fonds doit inclure dans son prospectus, dans ses états financiers annuels audités et dans ses états financiers intermédiaires la valeur globale de tous les biens immobiliers qu'il détient, par région.

Cette dispense a été obtenue pour éviter que des renseignements confidentiels sur l'évaluation de biens immobiliers précis ne soient accessibles à des concurrents, à des acheteurs potentiels ou à des locataires de propriétés détenues par le Fonds, ce qui placerait le Fonds dans une position concurrentielle désavantageuse.

En juillet 2003, le Fonds a obtenu des organismes de réglementation des valeurs mobilières l'autorisation d'émettre des catégories additionnelles de parts.

Le ou vers le 18 avril 2007, le Fonds a obtenu une nouvelle dispense (appelée « dispense 2007 ») de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba au nom des organismes de réglementation des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, de l'Ontario, du Québec, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, des Territoires du Nord-Ouest, du Yukon et du Nunavut qui abroge et remplace la dispense réglementaire précédente et qui continue de dispenser le Fonds de l'application de la règle interdisant aux OPC d'investir dans l'immobilier, à condition qu'il se conforme, maintenant et dans l'avenir, aux conditions établies par l'ordonnance de la Commission des valeurs mobilières du Manitoba ayant accordé la dispense 2007. Cette dispense maintient le dépôt des valeurs estimatives des biens immobiliers du Fonds sur une base confidentielle. De plus, l'Autorité des marchés financiers a émis une ordonnance en date du 18 avril 2007 visant à exempter le Fonds des exigences de la politique locale Q-25 (également appelée « Règlement Q-25 sur les organismes de placement collectif en immobilier ») au Québec, à condition que le Fonds se conforme à la dispense 2007.

Trésorerie et titres de créance à court terme

Conformément aux règles, le Fonds peut détenir de la trésorerie et des équivalents de trésorerie comme des bons du Trésor et d'autres instruments du marché monétaire, dans une plus ou moins grande proportion. Le Fonds peut également détenir des liquidités pour payer les parts rachetées et effectuer des placements. Le montant que le Fonds détient dans ces titres de créance à court terme et en liquidités sera déterminé au mieux des intérêts du Fonds en fonction de la conjoncture des marchés, de la disponibilité des placements et des besoins en liquidités du Fonds. Il n'existe aucune limite quant au montant de ces instruments et des liquidités que le Fonds peut détenir. Le Fonds peut au besoin s'écarter temporairement de ses objectifs et stratégies de placement et investir dans de tels titres de créance à court terme et dans de la trésorerie.

3. Quels sont les risques associés à un placement dans le Fonds?

Nous fournissons une liste des risques associés à un placement dans des OPC à la rubrique Quels sont les risques généraux associés à un placement dans un organisme de placement collectif? du présent document. Les risques particuliers associés au présent Fonds sont indiqués à la *sous-section Quels sont les risques associés à un placement dans le Fonds?* Ces risques particuliers sont fondés sur les placements prévus du Fonds et les

pratiques de placement, et sont liés aux risques importants associés à un placement dans celui-ci dans des conditions normales, lorsqu'il est tenu compte de l'ensemble des avoirs du portefeuille du Fonds et non de chacun de ces avoirs séparément.

Nous avons classé chaque risque applicable dans l'une des trois catégories suivantes, soit « risque principal », « risque secondaire » ou « risque faible ou pas un risque ». Les risques principaux sont les risques qui, selon nous, sont les plus importants à l'égard du Fonds, car ils se réalisent plus souvent ou que, s'ils se réalisent, ils auront une incidence plus importante sur la valeur du Fonds. Les risques secondaires sont les risques qui, selon nous, sont relativement moins importants en raison du fait qu'ils se réalisent moins souvent ou que, s'ils se réalisent, leur incidence sur la valeur du Fonds sera moins importante. Les risques classés dans la catégorie « risque faible ou pas un risque » sont les risques qui, selon nous, ont très peu ou pas de chances de se réaliser. **Vous devez comprendre tous les risques applicables et devriez en discuter avec votre conseiller IG avant d'investir dans un Fonds.**

Si, au cours des 12 derniers mois, un Fonds d'IG Gestion de patrimoine a investi plus de 10 % de son actif net dans des titres d'un seul émetteur, à l'exception des titres de gouvernement et de chambre de compensation, le « risque de concentration » figurera dans cette section en tant que « risque principal », de même que le nom de l'émetteur et le pourcentage maximum de l'actif du Fonds qui a été investi dans des titres de cet émetteur au cours des 12 derniers mois.

De même, si plus de 10 % des parts du Fonds sont détenues par un porteur de parts (autre que le gestionnaire) du Fonds (y compris un ou plusieurs Fonds d'IG Gestion de patrimoine, fonds de placement garanti et fonds distincts IG/CV), ce risque figurera dans cette section en tant que « risque associé aux transactions majeures ».

Vous pouvez trouver de l'information au sujet de ces risques à la rubrique Quels sont les risques généraux associés à un placement dans un organisme de placement collectif?

4. Méthode de classification du risque

Les niveaux de risque dont il est question dans la présente rubrique vous aident à décider si un placement dans le Fonds vous convient. Toutefois, ces renseignements ne sont donnés qu'à titre indicatif seulement. Une des façons d'évaluer le risque que présente un placement dans des OPC est de calculer l'écart entre leurs rendements d'une année à l'autre (souvent appelé « volatilité »). Toutefois,

lorsque vous évaluez la volatilité d'un OPC, il est important de garder à l'esprit que le niveau de volatilité d'un OPC pourrait réduire le risque de volatilité global de votre portefeuille de placements, dans la mesure où la volatilité d'un OPC en particulier pourrait neutraliser la volatilité d'autres placements dans votre portefeuille. Par conséquent, un OPC ayant une plus grande volatilité pourrait quand même convenir à un investisseur ayant une tolérance à la volatilité moins élevée si l'on prend en compte l'ensemble de son portefeuille de placements.

Le niveau de risque que comporte un placement dans le Fonds doit être établi conformément à la méthode normalisée de classification du risque des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, qui est fondée sur la volatilité historique du Fonds, mesurée par l'écart-type de ses rendements au cours des 10 dernières années. L'écart-type sert à mesurer la variation historique des rendements par rapport au rendement moyen sur une période de 10 ans. Dans ce contexte, l'écart-type peut indiquer une mesure de la variabilité des rendements par rapport au rendement moyen sur la période d'évaluation de 10 ans. Plus l'écart-type du Fonds est élevé, plus sa fourchette de rendements antérieurs est large. En règle générale, plus la fourchette des rendements est large, plus le risque est élevé.

Vous devriez savoir que d'autres types de risques, mesurables ou non, existent. De plus, tout comme le rendement historique n'est pas garant du rendement futur, la volatilité passée n'est pas une indication de la volatilité future, d'autant plus que le niveau de risque est fondé sur l'écart-type des 10 dernières années.

Comme le Fonds a un historique de rendement de 10 ans, la méthode servira à calculer l'écart-type du Fonds à l'aide de l'historique de rendement du Fonds plutôt qu'avec l'indice de référence. Le Fonds se voit attribuer un niveau de risque de placement correspondant à l'une des catégories suivantes : faible, faible à moyen, moyen, moyen à élevé ou élevé.

- **Faible** – pour les Fonds dont le niveau de risque est généralement associé à des placements dans des Fonds de marché monétaire et/ou certains fonds de titres à revenu fixe présentant un risque faible;
- **Faible à moyen** – pour les Fonds dont le niveau de risque est généralement associé à des placements dans des fonds équilibrés et certains fonds de titres à revenu fixe présentant un risque plus élevé;
- **Moyen** – pour les Fonds dont le niveau de risque est généralement associé à des placements en

actions répartis entre des titres de capitaux propres de sociétés canadiennes et internationales à grande capitalisation;

- **Moyen à élevé** – pour les Fonds dont le niveau de risque est généralement associé à des placements en actions susceptibles de favoriser des titres de sociétés à petite et à moyenne capitalisation provenant d'une région ou d'un secteur économique en particulier;
- **Élevé** – pour les Fonds dont le niveau de risque est généralement associé à des placements dans des portefeuilles d'actions susceptibles de favoriser des titres provenant d'une région ou d'un secteur économique en particulier et comportant un grand risque de perte (comme les ressources ou les métaux précieux).

Nous pouvons, à notre discrétion, attribuer à un Fonds un niveau de risque plus élevé que ce qu'indique l'écart-type sur 10 ans si nous croyons que le Fonds pourrait être exposé à d'autres risques prévisibles que ne reflète pas l'écart-type sur 10 ans.

Il est possible que cette méthode donne un résultat qui ne correspond pas au risque rattaché au Fonds en raison d'autres facteurs qualitatifs. Par conséquent, il est possible que le Fonds soit placé dans une catégorie de risque supérieure, mais nous ne placerons jamais le Fonds dans une catégorie de risque inférieure.

On peut obtenir, sur demande et sans frais, une explication plus détaillée de la méthode de classification du risque servant à établir les cotes de risque des Fonds en appelant aux numéros sans frais 1 800 661-4578 (au Québec) ou 1 888 746-6344 (service en anglais), ou encore en écrivant à la SGIIG à l'adresse 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5.

Droits de distribution

Le Fonds a comme pratique de distribuer à la fin de chaque mois, le jour de l'évaluation, le revenu gagné par chacune des séries du Fonds, à l'exception des gains en capital nets réalisés, aux porteurs de parts de cette série du Fonds en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent au moment de la distribution. À moins qu'il ne reçoive instruction de distribuer le revenu à un porteur de parts, le gestionnaire réinvestit automatiquement le revenu attribué dans de nouvelles parts. Si le gestionnaire reçoit instruction de distribuer le revenu attribué à un porteur de parts, il le fera dans les sept jours ouvrables qui suivent le jour d'évaluation auquel il doit être versé.

Le gestionnaire a le droit d'accumuler tous les gains en capital nets réalisés et peut à sa discrétion les distribuer, le cas échéant, aux porteurs de parts des séries du Fonds un jour d'évaluation du mois de décembre, chaque année, en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent au moment de la distribution. Ces distributions de gains en capital sont réinvesties automatiquement dans de nouvelles parts.

Le gestionnaire peut choisir d'augmenter ou de réduire la fréquence des distributions s'il estime qu'il serait dans l'intérêt du Fonds et de ses porteurs de parts d'agir ainsi.

Liquidation et autres droits de résiliation

Si un Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou une série donnée de parts d'un Fonds d'IG Gestion de patrimoine venait à être dissous, chaque part que vous possédez donnerait droit à parts égales, avec chaque autre part de la même série, à l'actif du Fonds d'IG Gestion de patrimoine attribuable à cette série, après que toutes les dettes du Fonds d'IG Gestion de patrimoine (ou celles qui ont été attribuées à la série de parts à laquelle il est mis fin) auront été réglées ou que des sommes auront été mises de côté à cet égard.

Droits de conversion et de rachat

Les parts du Fonds peuvent être échangées contre d'autres parts du même Fonds ou d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine (un « échange »), comme il est décrit à la rubrique Échanges entre Fonds d'IG Gestion de patrimoine, et peuvent faire l'objet d'un rachat, tel qu'il est décrit à la rubrique Vente de parts du Fonds.

Contrairement aux autres titres des Fonds d'IG Gestion de patrimoine qui sont évalués tous les jours ouvrables, les parts du Fonds sont évaluées uniquement deux fois par mois. (Veuillez consulter la rubrique Calcul de la valeur liquidative.) Si vous désirez échanger votre placement dans un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine contre un placement dans le Fonds lors d'un jour autre que le jour d'évaluation du Fonds, l'échange que vous effectuez aura lieu uniquement lors du prochain jour d'évaluation du Fonds. Dans l'intervalle, vous pourriez choisir d'échanger votre placement contre un placement dans le Fonds de marché monétaire canadien Investors (ou tout autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine), sous réserve des exigences minimales en matière de placement, jusqu'à ce que vous puissiez effectuer votre placement dans le Fonds. Veuillez communiquer avec votre conseiller IG pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet.

Droits de vote et changements soumis à l'approbation des investisseurs

Vous êtes autorisé à exercer un vote pour chaque part que vous détenez à toute assemblée des investisseurs du Fonds et à toute assemblée convoquée uniquement pour les investisseurs de cette série de parts. Nous sommes tenus de convoquer une assemblée des investisseurs du Fonds afin que soient étudiés et approuvés, par au moins la majorité des voix exprimées à l'assemblée (en personne ou par voie de procuration), les changements importants suivants, s'ils sont proposés :

- un changement au calcul des frais de gestion ou des autres frais qui sont imputés au Fonds ou à vous qui pourrait entraîner une augmentation des charges payables par le Fonds ou par vous, à moins i) que le contrat ne soit négocié sans lien de dépendance avec une partie autre que nous ou une des personnes avec qui nous avons un lien ou encore avec l'un des membres de notre groupe, et se rapporte à des services liés à l'exploitation du Fonds, et ii) que vous receviez un préavis écrit d'au moins 60 jours avant la date de prise d'effet du changement proposé; ou à moins i) que l'OPC ne puisse être décrit comme un OPC « sans frais »; et ii) que les investisseurs reçoivent un préavis écrit d'au moins 60 jours avant la date prise d'effet du changement proposé. Dans le même ordre d'idées, l'instauration par nous de certains nouveaux frais pour le Fonds qui pourraient être payables par le Fonds ou par les investisseurs du Fonds nécessiterait également l'approbation d'une majorité des voix exprimées à une assemblée des investisseurs du Fonds;
- un changement de gestionnaire du Fonds (sauf s'il s'agit d'un membre de notre groupe);
- un changement des objectifs de placement du Fonds;
- une diminution de la fréquence de calcul de la valeur liquidative pour chaque série de parts;
- certaines restructurations importantes du Fonds; et
- toute autre question qui doit être soumise au vote des investisseurs du Fonds en vertu des documents constitutifs du Fonds, des lois applicables au Fonds ou d'un contrat quelconque.

Si les règles relatives aux questions exigeant l'approbation des porteurs de parts devaient être modifiées, nous pourrions modifier la déclaration de fiducie cadre pour rendre compte de ce changement sans demander l'approbation des porteurs de parts. Cependant, les porteurs seront avisés de cette modification si le fiduciaire ou le gestionnaire le juge nécessaire. Reportez-vous à la section Comité d'examen indépendant de la rubrique Comité d'examen indépendant et gouvernance des Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les règles permettant d'apporter certaines modifications sans les faire approuver par les porteurs de parts.

Autres changements

Vous recevrez un préavis écrit d'au moins 60 jours à l'égard de ce qui suit :

- un changement d'auditeur du Fonds;
- un Fonds entreprend une restructuration avec un autre OPC ou lui cède son actif, si le Fonds cesse d'exister par suite de la restructuration ou de la cession de son actif et que vous deveniez porteur de titres d'un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine (autrement un vote des investisseurs sera requis).

Pour le Fonds, nous vous remettons un avis d'au moins 30 jours (à moins que des exigences d'un préavis plus long ne soient prescrites par la réglementation sur les valeurs mobilières) pour modifier la déclaration de fiducie dans les cas suivants :

- lorsque la législation en valeurs mobilières exige qu'un préavis écrit vous soit remis avant l'entrée en vigueur du changement;
- lorsque la modification serait autorisée aux termes de la législation en valeurs mobilières, mais que nous croyons raisonnablement que la modification proposée est susceptible de porter atteinte à vos intérêts financiers ou à vos droits, de sorte qu'il est équitable de vous donner un préavis sur la modification proposée.

Pour la majorité des Fonds, en règle générale, nous pouvons également modifier la déclaration de fiducie applicable sans vous envoyer de préavis et sans obtenir votre approbation, si nous croyons que la modification proposée n'est pas raisonnablement susceptible de vous porter atteinte ou :

- afin d'assurer la conformité aux lois, aux règlements ou aux politiques qui s'appliquent;
- afin d'assurer votre protection;

- afin de supprimer les conflits ou les incohérences entre la déclaration de fiducie et toute loi, tout règlement ou toute politique applicable au Fonds, au fiduciaire ou à ses mandataires;
- afin de corriger les erreurs typographiques, les erreurs d'écriture ou autres; ou
- afin de faciliter l'administration du Fonds ou de tenir compte des modifications de la Loi de l'impôt qui sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur le régime fiscal du Fonds ou le vôtre, si aucun changement n'est apporté.

Désignation, constitution et genèse du Fonds

Le principal établissement du Fonds est situé au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5.

Le Fonds est une fiducie établie aux termes de la déclaration de fiducie-cadre datée du 31 décembre 2010

(telle que modifiée) en vertu des lois de la province du Manitoba.

Fonds	Date de création
Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie	Le Fonds est une fiducie prorogée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 31 décembre 2010, dans sa version modifiée. Le Fonds a été initialement établi au moyen d'un acte de fiducie datée du 2 novembre 1983.

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS
IG MACKENZIE

FONDS DE BIENS IMMOBILIERS IG MACKENZIE

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie

Détail du Fonds

Type de fonds	Biens immobiliers
Nature des titres offerts	Parts de fiducie
Parts offertes	Séries A, B, C, F, JFAR et JSF
Admissibilité aux régimes enregistrés	Placement admissible
Conseiller en valeurs	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée, Winnipeg (Manitoba)
Sous-conseiller en valeurs	Corporation Financière Mackenzie, Toronto (Ontario)

Quels types de placements le Fonds fait-il?

Objectif de placement

L'objectif principal du Fonds est la croissance à long terme du capital et la production de revenus réguliers au moyen de placements immobiliers situés au Canada. Pour atteindre cet objectif, le Fonds s'est doté d'un portefeuille diversifié de biens immobiliers productifs de revenu dont les possibilités de croissance sont supérieures à la moyenne et entend conserver un tel portefeuille.

Sous réserve de certaines restrictions en matière de placement (voir la rubrique *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*), le Fonds peut également acquérir des éléments d'actif étrangers s'il estime que les possibilités de croissance fourniront un supplément aux éléments canadiens de son actif.

Pour modifier son objectif de placement fondamental, le Fonds doit obtenir l'accord préalable de la majorité de ses investisseurs qui votent lors d'une assemblée tenue spécifiquement à cette fin, sauf si la modification est requise en vue de se conformer à la loi.

Stratégies de placement

Le sous-conseiller en valeurs cherche à atteindre l'objectif de placement du Fonds, qui consiste à procurer la croissance à long terme du capital et un revenu régulier, en investissant principalement dans des biens immobiliers situés au Canada, ainsi que par le biais d'aménagements immobiliers, conformément à certaines restrictions en matière de placement (voir la rubrique *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*) lorsque celles-ci s'appliquent.

Le Fonds est géré activement et devrait investir dans une combinaison d'actifs immobiliers diversifiés à l'échelle des provinces et par type de propriété (p. ex., immeubles industriels, commerciaux, de bureaux et résidentiels; voir la rubrique Critères régissant les placements immobiliers). Selon la conjoncture du marché, le Fonds peut accroître ou liquider ses placements sur des marchés provinciaux ou dans des types de propriétés en particulier.

Le sous-conseiller en valeurs a recours à un processus de placement rigoureux afin de tirer parti de son expérience approfondie sur le marché immobilier canadien. Il vise à investir dans des propriétés de qualité qui sont bien positionnées dans leur région respective.

Compte tenu de la nature relativement illiquide des biens immobiliers, les acquisitions sont généralement réalisées pour une période minimale de 10 ans. Le sous-conseiller en valeurs adopte une approche fondamentale pour analyser chaque bien immobilier; il effectue notamment :

- un examen de l'état des résultats au moyen d'une méthode d'actualisation des flux de trésorerie;
- un examen de la liste des locataires actuels afin d'évaluer le risque de crédit relatif à ceux-ci, le taux d'occupation de la propriété, et le potentiel de croissance du revenu de location;
- un examen des dépenses en immobilisations courantes et futures; et
- des activités de contrôle diligent, dont un examen des évaluations environnementales, structurelles et mécaniques préparées par des professionnels.

S'il y a lieu, le Fonds profitera d'occasions de construction ou d'aménagement stratégiques, conformément à ses restrictions en matière de placement (voir la rubrique *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*). Pour acquérir des actifs immobiliers de grande qualité, le Fonds entretient des relations avec des promoteurs immobiliers; celles-ci lui assurent une participation directe à l'aménagement en lui permettant de former des coentreprises, de détenir des biens immobiliers en copropriété ou de financer directement la construction. Ces relations stratégiques sont considérées comme étant avantageuses, car elles peuvent donner l'option d'acquérir un bien

immobilier productif de revenu une fois qu'il est entièrement aménagé.

Étant donné la nature illiquide des biens immobiliers (voir la rubrique *Risque de liquidité*), le Fonds conserve une portion d'actifs plus liquides dans son portefeuille afin de gérer ses besoins en matière de flux de trésorerie. Les placements liquides peuvent prendre la forme de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie, y compris des placements dans du papier commercial à court terme, des obligations d'État et de sociétés, des créances hypothécaires, et des FPI.

En ce qui concerne la part du portefeuille investie dans des FPI, le gestionnaire de portefeuille privilégie une approche quantitative pour choisir les titres et bâtir son portefeuille. Cette approche est fondée sur les données fondamentales qui, selon la recherche, révèlent les inefficiences du marché et contribuent le plus aux rendements. Le sous-conseiller en valeurs vise à tirer parti de ces inefficiences du marché et du comportement des investisseurs en ayant recours à une méthode quantitative systématique.

Quels sont les risques associés à un placement dans le Fonds?

Les risques associés au Fonds sont décrits à la rubrique Quels sont les risques généraux associés à un placement dans un organisme de placement collectif? Le tableau qui suit indique les risques associés au Fonds :

	Risque principal	Risque secondaire	Risque faible ou pas un risque
Risque de concentration	●		
Risque associé à la concurrence pour l'acquisition de placements immobiliers	●		
Risque de crédit	●		
Risque associé à la cybersécurité		●	
Risque associé aux titres de participation		●	
Risque ESG			●
Risque associé aux FNB		●	
Risque associé aux perturbations extrêmes du marché		●	
Risque associé aux titres à revenu fixe	●		
Risque de change			●

	Risque principal	Risque secondaire	Risque faible ou pas un risque
Risque associé aux placements étrangers			●
Risques généraux de placement dans des biens immobiliers	●		
Risque associé aux taux d'intérêt	●		
Risque associé aux opérations importantes	●		
Risque associé aux lois		●	
Risque associé à l'effet de levier	●		
Risque de liquidité	●		
Risque de marché	●		
Risque d'absence d'un marché réservé à la négociation des parts	●		
Risque associé aux coûts récurrents	●		
Risque associé au gestionnaire de portefeuille		●	
Risque associé au remboursement anticipé		●	
Risque associé à la gestion de propriété et de location	●		
Risque associé à l'évaluation des biens immobiliers	●		
Risque associé aux fiducies de placement immobilier	●		
Risque associé aux rénovtions et à l'aménagement	●		
Risque associé à l'impossibilité de vendre votre placement	●		
Risque associé aux séries		●	
Risque associé à l'impôt		●	
Risque associé à la responsabilité des porteurs de parts	●		

Événements importants au cours des dix dernières années

Le tableau ci-dessous énumère les événements majeurs qui sont survenus ainsi que d'autres modifications qui ont été apportées concernant la dénomination, les objectifs et stratégies de placement ou encore les gestionnaires de portefeuille ou sous-conseillers du Fonds depuis juin 2013.

Date d'entrée en vigueur	Événement
30 juin 2018	La Corporation Financière Mackenzie est devenue le sous-conseiller en valeurs du Fonds pour les placements autres que des biens immobiliers.
28 juin 2021	La Corporation Financière Mackenzie est devenue le sous-conseiller en valeurs pour tous les actifs du Fonds.

RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT

Quelles sont les règles de placements standard pour les OPC?

Les OPC doivent observer des règles visant en partie à faire en sorte que leurs placements soient diversifiés et relativement liquides. Le Fonds a été autorisé par les organismes de réglementation des valeurs mobilières du Canada à déroger aux règles et à investir dans les biens immobiliers, comme expliqué à la rubrique Dispenses et autorisations.

Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?

Le Fonds investit dans des biens immobiliers en vertu d'une dispense accordée par les organismes de réglementation des valeurs mobilières du Canada, qui comprend les restrictions de placement ci-dessous. Celles-ci visent à assurer que le Fonds fait preuve de prudence à l'égard de son portefeuille de biens immobiliers et des stratégies d'acquisition de biens immobiliers qu'il utilise.

- a) Sous réserve de l'alinéa q) ci-après, il n'investit dans une hypothèque que :
- i) si l'hypothèque est reprise par le Fonds à titre de paiement partiel lors de la vente du bien immobilier par le Fonds;
 - ii) si l'hypothèque constitue un privilège de premier rang sur le bien immobilier;
 - iii) si le montant du prêt n'est pas supérieur à 75 % de la juste valeur marchande du bien donné en garantie de l'hypothèque, telle qu'elle est déterminée par un évaluateur indépendant à la date de l'aliénation;
 - iv) si la durée de l'hypothèque est de cinq ans ou moins et la période d'amortissement, de 30 ans ou moins;
 - v) si l'hypothèque est dûment enregistrée sur le bien immobilier donné en garantie en conséquence de cette dernière;
 - vi) si la valeur totale de l'ensemble des placements hypothécaires du Fonds après le placement proposé n'excède pas 10 % de la valeur liquidative du Fonds.
- b) Sauf tel qu'il est prévu à l'alinéa k) ci-après, il s'interdit de faire un placement dans un bien immobilier ou de le vendre lorsque i) le gestionnaire ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le gestionnaire a des liens, ii) le fiduciaire ou toute société affiliée du groupe ou avec laquelle le fiduciaire a des liens, iii) un promoteur ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le promoteur a des liens, iv) un porteur de titres important du Fonds ou un détenteur d'une participation importante dans le gestionnaire ou le promoteur, ou encore toute société affiliée du groupe du porteur ou détenteur important ou personne avec laquelle le porteur ou détenteur important a des liens, ou v) un dirigeant, un membre du conseil d'administration ou un salarié du Fonds, du gestionnaire ou du promoteur ou encore de toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le Fonds, le gestionnaire ou le promoteur :
- i) a ou s'attend à obtenir, directement ou indirectement, une participation à l'opération (autre que les frais de courtage, les commissions, les frais de gestion de biens immobiliers habituellement prévus, ou la rémunération versée au gestionnaire conformément au contrat de gestion);
 - ii) a eu, à tout moment au cours de la période de 24 mois précédant la date de l'opération, soit directement, soit indirectement, des intérêts financiers dans le bien immobilier acheté ou vendu;
 - iii) détient une participation dans une hypothèque sur le bien immobilier devant être acquis (autre qu'à titre de prêteur si l'octroi de prêts contre la garantie d'une hypothèque est l'une des principales activités du prêteur et que l'hypothèque a été consentie dans le cours normal des affaires du prêteur).
- c) Il ne prend à sa charge ni ne contracte de dette hypothécaire que si l'ensemble de ses dettes sous forme d'hypothèques après l'emprunt proposé n'excède pas 50 % de la valeur liquidative totale courante de son actif.
- d) Il ne prend à sa charge ni ne contracte de dette relativement à une hypothèque grevant un bien immobilier que si le montant de toutes les dettes garanties par le bien ne dépasse pas 75 % de sa valeur.

- e) Il ne loue ni ne sous-loue aucun bien immobilier, local ou emplacement à une personne si celle-ci et un membre de son groupe devaient ainsi louer ou sous-louer un bien immobilier, local ou emplacement dont la juste valeur marchande, après déduction des charges, serait supérieure à 20 % de la valeur liquidative du Fonds.
- f) Il peut être partie à une opération d'achat de terrains ou de terrains et d'aménagements et les louer ensuite au vendeur seulement si le locataire et les membres de son groupe, après la location, sont titulaires d'un bail sur un bien immobilier dont la juste valeur marchande, après déduction des charges, ne dépasse pas 20 % de la valeur liquidative du Fonds à la suite de toutes les opérations.
- g) Il s'interdit d'emprunter de l'argent pour le Fonds sauf pour assurer les rachats de parts. La masse des emprunts ainsi souscrits ne saurait dépasser 10 % de la valeur liquidative du Fonds (calculée à la valeur marchande au moment de l'emprunt). Aux fins de la présente rubrique, une créance hypothécaire souscrite dans le cours normal des activités du Fonds ne constitue pas un emprunt.
- h) Il acquiert des placements uniques en biens immobiliers et investit dans une coentreprise, une société de personnes, une société commerciale ou autre association ou entreprise commerciale seulement si, dans tous les cas, le coût imputé au Fonds pour l'acquisition (libre du montant des charges hypothécaires) ou le montant du placement, suivant le cas, ne dépasse pas le plus élevé de :
- i) 5 000 000 \$; ou
 - ii) 20 % de la valeur liquidative du Fonds; une fois le placement envisagé effectué.
- i) Sous réserve de l'alinéa q) ci-après, il ne s'engage ni dans la construction ni dans la mise en valeur de biens immobiliers, sauf s'il est justifié de le faire pour maintenir les biens immobiliers du Fonds en bon état, ou pour accroître le potentiel de revenus des biens immobiliers du Fonds.
- j) Il peut investir dans une coentreprise uniquement si :
- i) sa participation dans la coentreprise n'est assujettie à aucune restriction relative au transfert autre que le droit de premier refus accordé, le cas échéant, aux autres entreprises du groupement;
 - ii) il possède un droit de premier refus en ce qui concerne l'achat des parts des autres entreprises du groupement; et
- iii) la coentreprise est régie par une convention de rachat de parts obligeant les autres entreprises du groupement à acheter la participation du Fonds ou à vendre leur participation au Fonds.
- k) Il ne peut être partie à une convention visant une coentreprise avec :
- i) le gestionnaire ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le gestionnaire a des liens;
 - ii) un fiduciaire ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le fiduciaire a des liens;
 - iii) un promoteur ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le promoteur a des liens;
 - iv) un détenteur d'une participation importante dans le Fonds, le gestionnaire ou le promoteur, ou encore toute société affiliée du groupe du détenteur important ou personne avec laquelle le détenteur important a des liens; ou
 - v) un dirigeant, un membre du conseil d'administration ou un salarié du Fonds, du gestionnaire ou du promoteur ou encore de toute société affiliée du Fonds, du gestionnaire ou du promoteur;
- à moins que la convention soit approuvée par le CEI du Fonds, et pourvu qu'elle ne contrevienne pas aux règles.
- l) Sous réserve de l'alinéa q) ci-après, il ne peut détenir des valeurs mobilières d'une société par actions autre qu'une coentreprise ou d'une société entièrement détenue par le Fonds qui a été constituée et demeure en activité seulement pour détenir un ou plusieurs biens immobiliers particuliers.
- m) Il s'interdit d'acheter des droits ou des participations dans le secteur des ressources minérales ou autres ressources naturelles, y compris les secteurs pétrolier et gazier sauf à titre accessoire dans le cadre d'un placement en biens immobiliers.
- n) Il s'interdit d'investir dans des maisons unifamiliales, des logements en copropriété, des parcs de maisons mobiles ou des hôpitaux.
- o) Il s'interdit d'avaliser ou de garantir les valeurs mobilières ou les obligations de quelque personne physique ou morale que ce soit.
- p) Le fiduciaire ou le gestionnaire signe un document écrit imposant une obligation au Fonds seulement si :
- i) l'obligation ainsi créée constitue ou comporte l'octroi par le Fonds d'un contrat de location ou de sous-location ou d'une hypothèque; ou

- ii) l'obligation ainsi créée constitue ou comporte une autre obligation que le fiduciaire ou le gestionnaire juge importante;

si l'acte écrit créant l'obligation contient une clause ou autre cession stipulant que l'obligation ainsi créée n'engage pas personnellement les porteurs de parts du Fonds en ce qui concerne leurs propres biens, et ne permet d'exercer de recours, ni de poursuite contre les porteurs, ni d'exiger d'eux un dédommagement quelconque, mais ne touche que la propriété exclusive du Fonds ou d'une partie déterminée de celui-ci. Dans tout autre cas, le fiduciaire ou le gestionnaire peut, selon son bon vouloir, mais sans y être tenu, inclure la clause ou disposition dans le document imposant une obligation au Fonds.

- q) Il peut investir ou dépenser un montant (lequel correspond, dans le cas où l'acquisition d'un ou de plusieurs biens immobiliers est envisagée, au prix d'achat moins toute dette contractée par le Fonds et garantie par une hypothèque sur le ou les biens immobiliers) pouvant atteindre 15 % de la valeur liquidative du Fonds dans des placements ou des opérations qui ne répondent pas aux exigences des alinéas a), e), f), i) et l) précédents.

Les restrictions énoncées aux alinéas e) et f) ne s'appliquent pas si la personne à qui la location ou la sous-location est faite est, ou lorsque la location ou la sous-location est garantie par :

- i) le gouvernement du Canada, toute province du Canada, toute municipalité du Canada ou n'importe lequel de leurs organismes; ou
- ii) toute société dont les actions privilégiées ou ordinaires sont, au moment de la location ou sous-location, autorisées à titre de placement pour les compagnies d'assurance conformément à la Loi sur les sociétés d'assurances (Canada); ou
- iii) toute société dont les obligations, débentures ou autres titres de créance sont autorisés à titre de placement pour les compagnies d'assurance conformément à la Loi sur les sociétés d'assurances (Canada).

À l'exception des placements hypothécaires, tel qu'il est indiqué aux rubriques Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif? et Quels sont les risques généraux associés à un placement dans un organisme de placement collectif? – RISQUE ASSOCIÉ À L'EFFET DE LEVIER, et à l'exception des placements dans des biens non productifs de revenu, tel qu'il est noté à la rubrique MÉTHODE DE

PLACEMENT EN BIENS IMMOBILIERS – Autres biens, et des placements non conformes prévus à l'alinéa q) qui précède, il n'y a aucune restriction en ce qui concerne la proportion de l'actif du Fonds qui peut être investie dans chaque type de placement (par exemple, commerce de détail, propriété commerciale, industrielle ou résidentielle) que le Fonds est autorisé à acheter, et il n'existe aucune restriction touchant la concentration des placements dans une catégorie ou un secteur particulier, quoiqu'il soit dans l'intention du Fonds d'investir en premier lieu dans des biens immobiliers.

Les titres de propriété relatifs aux biens immobiliers détenus par le Fonds sont enregistrés au nom du Fonds, du fiduciaire, d'une société entièrement détenue par le Fonds (directement ou conjointement avec d'autres investisseurs), d'un fiduciaire pour le compte de la fiducie ou au nom d'une coentreprise.

Pour déterminer la conformité avec les restrictions en matière de placement énoncées sous la présente rubrique, l'actif, le passif et toute opération d'une société entièrement détenue par le Fonds sont assimilés à ceux du Fonds.

ACTIFS LIQUIDES

Afin de disposer des liquidités nécessaires pour exécuter toutes les demandes de rachat, le gestionnaire conserve une partie de l'actif sous forme d'effets liquides, c'est-à-dire :

- de la trésorerie ou de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie inscrite en vertu des lois de toute province du Canada, lesquels sont encaissables ou vendables avant l'échéance;
- de titres de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou par toute province ou tout territoire du Canada;
- d'effets du marché monétaire arrivant à échéance moins d'un an après la date d'émission; et
- de FPI.

De plus, pas plus de 20 % du montant minimum devant être conservé sous forme de liquidités peut être investi dans des valeurs mobilières d'un seul émetteur, sauf s'il s'agit de valeurs mobilières émises et garanties par le gouvernement du Canada ou toute province ou tout territoire du Canada, ou encore d'effets commerciaux et de

certificats de dépôt à court terme émis ou garantis par une banque à charte canadienne dont les valeurs mobilières sont inscrites et négociées à la TSX.

Le Fonds n'investira pas dans des propriétés immobilières si une telle opération devait réduire les liquidités du Fonds à un montant inférieur au montant établi suivant la formule suivante :

Actif net du Fonds (valeur de marché)	Montant minimum à conserver en actifs liquides
De 10 000 000 \$ à 20 000 000 \$	10 % de la valeur liquidative du Fonds
De 20 000 000 \$ à 30 000 000 \$	2 000 000 \$ plus 9 % de la valeur liquidative du Fonds supérieure à 20 000 000 \$
De 30 000 000 \$ à 40 000 000 \$	2 900 000 \$ plus 8 % de la valeur liquidative du Fonds supérieure à 30 000 000 \$
De 40 000 000 \$ à 50 000 000 \$	3 700 000 \$ plus 7 % de la valeur liquidative du Fonds supérieure à 40 000 000 \$
50 000 000 \$ et plus	4 400 000 \$ plus 6 % de la valeur liquidative du Fonds supérieure à 50 000 000 \$

Si la valeur des liquidités devait tomber en deçà du montant minimum requis, le Fonds pourrait emprunter jusqu'à concurrence de 10 % de la valeur liquidative du Fonds pour payer les parts rachetées.

MÉTHODE DE PLACEMENT EN BIENS IMMOBILIERS

Pour identifier les placements éventuels en biens immobiliers, le gestionnaire peut s'adresser à des agents immobiliers, à un gestionnaire de biens immobiliers, à des relations d'affaires ou encore en trouver par ses propres moyens.

Après avoir repéré un placement éventuel, le gestionnaire détermine s'il est pratique, au point de vue économique, d'acquérir le bien immobilier en question. Dans le cadre de cette analyse, la valeur du bien en tant que placement est déterminée en capitalisant le revenu à un taux approprié tel qu'il est décrit à la rubrique Calcul de la valeur liquidative.

Une fois que la viabilité économique du placement projeté a été démontrée et qu'il a été approuvé conformément aux procédures mises en place par le gestionnaire, le Fonds peut investir dans le bien visé directement ou conjointement avec un autre investisseur. La diversification des locataires est un point important lorsqu'il s'agit de réduire les risques et de conserver la valeur des biens. On mettra tout en œuvre pour acquérir des immeubles dont les locataires jouissent de la situation financière la plus solide possible. Un bon locataire accroît la valeur du bien immobilier parce qu'il est porté à respecter les obligations de son bail. Le gestionnaire retiendra de préférence les immeubles à locataires multiples plutôt que ceux à locataire unique. D'ordinaire, la formule à locataires multiples présente moins de risques de défaillance. De plus, elle offre une plus grande protection face à l'inflation grâce aux rajustements de baux plus fréquents au renouvellement.

Dans la mesure du possible, tous les baux seront établis sur une base nette, selon laquelle les charges d'exploitation applicables sont assumées par le locataire, et prévoiront une révision périodique. Le Fonds n'aura donc pas à souffrir d'une hausse des charges d'exploitation ni d'une perte de valeur à cause des pressions inflationnistes s'il a recours à cette méthode de location.

Voici un aperçu des principales méthodes de placement envisagées.

Placement direct

Le Fonds peut acquérir directement une participation dans un bien immobilier pouvant atteindre 100 %. Dans ce cas, le gestionnaire serait chargé d'agir comme gestionnaire de biens immobiliers pour fournir des services de gestion immobilière liés aux activités quotidiennes des biens

immobiliers ou d'engager d'autres personnes pour agir comme gestionnaire immobilier des divers biens immobiliers.

Coentreprise

Le Fonds peut également acheter un bien immobilier avec une autre personne, par exemple un promoteur immobilier, la propriété du bien étant commune. Le Fonds, en se lançant dans ce genre d'opérations, s'assurera qu'il existe un moyen adéquat pour faciliter la dissolution de la coentreprise en cas de besoin. En pareille situation, le gestionnaire seul peut superviser et entretenir le bien ou encore engager un gestionnaire de biens immobiliers, de concert avec l'autre propriétaire ou associé. Dans ce cas, le Fonds aurait directement droit à une partie du revenu ou des pertes de location et de toute plus-value ou moins-value du bien.

Propriété d'entreprise de gestion immobilière

Le Fonds peut acheter la totalité ou, dans le cas d'une coentreprise, une partie des actions d'une entreprise privée constituée dans le seul but de gérer une propriété en particulier et ainsi acquérir indirectement des intérêts dans l'immeuble. Le Fonds s'assurera alors qu'il existe un moyen adéquat pour liquider le placement en cas de besoin.

Achat et cession-bail de terrains

Le Fonds peut acheter le terrain sur lequel se trouvent les aménagements et le louer simultanément (par exemple à la personne qui le lui a vendu) en vertu d'un bail net à long terme procurant en général un loyer de base fixe ou un loyer de base fixe plus un montant supplémentaire fondé sur un pourcentage des revenus réalisés par le locataire du bien. Dans certains cas, la participation du Fonds dans un tel bien pourrait être grevée d'une hypothèque. À l'expiration du bail, les aménagements situés sur le terrain loué deviendraient la propriété du Fonds.

Achat et cession-bail du terrain et des aménagements

Le Fonds peut aussi acheter et louer le terrain et les aménagements qui s'y trouvent. Ce genre d'opérations peut entraîner la vente des aménagements au locataire ou à une autre personne. Tout comme dans les opérations d'achat et de cession-bail de terrains, les intérêts du Fonds dans ces biens pourraient être grevés d'une hypothèque. Le Fonds pourrait tirer profit du produit de tout financement ou refinancement hypothécaire futur, qui n'est pas utilisé pour ériger des aménagements supplémentaires ou pour

réduire des emprunts hypothécaires, ou de toute autre rentrée de capital. Ces opérations comportent en général des baux à long terme et des hausses de loyer périodiques.

Gestion de biens immobiliers

Le gestionnaire agit comme gestionnaire de biens immobiliers et fournit les services de gestion de biens immobiliers liés aux activités quotidiennes d'exploitation de biens immobiliers du Fonds. Le gestionnaire peut aussi engager d'autres personnes pour s'occuper de certains ou de la totalité des biens immobiliers à titre de gestionnaire de biens immobiliers. Lorsque le gestionnaire fournit ces services de gestion de biens immobiliers directement, il a le droit de réclamer des frais supplémentaires pour ces services, qui doivent être inférieurs ou égaux aux tarifs qui prévalent sur le marché pour de tels services. Tous les coûts associés aux services de gestion de biens immobiliers pour un bien immobilier en particulier constituent une dépense qui est déduite du revenu brut tiré de ce bien immobilier. Le gestionnaire de biens immobiliers est responsable de toutes les opérations associées à l'exploitation d'un bien immobilier, y compris :

- l'entretien et les réparations;
- les négociations et les renouvellements de baux, ainsi que;
- la tenue de tous les livres et dossiers liés à ces activités.

Le gestionnaire de biens immobiliers peut aussi agir en qualité d'expert-conseil en ce qui concerne les taux de capitalisation appropriés et les estimations du revenu stabilisé, aux fins de l'évaluation des biens confiés à sa gestion. (Reportez-vous à la rubrique *Responsabilité de l'administration de l'organisme de placement collectif – Services de gestion de biens immobiliers.*)

Vente de biens immobiliers

Lorsque le Fonds a intérêt à se défaire d'un bien immobilier, celui-ci peut être vendu par l'entremise d'agents indépendants, d'un gestionnaire de biens immobiliers, de relations d'affaires ou par le gestionnaire lui-même.

Critères régissant les placements immobiliers

Les placements immobiliers sont choisis dans la mesure où ils peuvent conserver leur valeur, fournir un revenu d'exploitation suffisant pour réaliser les objectifs de placement et rapporter une plus-value du capital à long terme supérieure à l'inflation.

Pour atteindre ces objectifs, on suivra une ligne de conduite prudente en matière de placement afin de courir le moins de risques possible, conformément aux objectifs de placement du Fonds.

Le portefeuille sera composé de biens immobiliers diversifiés quant au type et à la situation géographique. Grâce à cette diversification, l'effet des influences socio-économiques externes, échappant à l'action du gestionnaire, est réduit au minimum. Le portefeuille comprendra des propriétés commerciales et industrielles ainsi que des commerces de détail et peut comprendre, dans une moindre mesure, des immeubles résidentiels situés dans les principales villes des Maritimes, du Centre et de l'Ouest du Canada. Des placements à l'extérieur du Canada peuvent aussi être envisagés, mais le total des éléments non canadiens de l'actif sera limité au maximum permis par la Loi de l'impôt en ce qui concerne le placement des sommes appartenant à des régimes enregistrés, sous réserve d'autres restrictions de placement applicables au Fonds.

Voici une brève description des principales catégories de biens immobiliers dans lesquels le Fonds peut réaliser des placements.

Centres commerciaux et autres commerces de détail

Les centres commerciaux et autres commerces de détail locaux et régionaux offrent, en général, l'avantage d'un loyer de base minimum libre des frais reliés à l'entretien et aux taxes et, potentiellement, un certain pourcentage du chiffre d'affaires ou des profits du magasin. La préférence sera accordée aux centres abritant des locataires importants comme des supermarchés et des chaînes de magasins à l'échelle nationale, pour assurer la qualité des services offerts par le centre, la fiabilité des locataires et un rendement des ventes acceptable.

Immeubles de bureaux

Le Fonds cherche à acquérir des immeubles de bureaux dans les centres urbains, selon l'emplacement, la cote de solvabilité des locataires, les dispositions des baux existants et les possibilités de croissance du revenu par l'administration des baux, et de plus-value du capital.

Propriétés commerciales polyvalentes

Les propriétés commerciales polyvalentes sont retenues d'après la composition du groupe de locataires et d'après les perspectives de revenu et de plus-value du capital.

Immeubles industriels à un ou à plusieurs locataires

Le Fonds cherche à acquérir des immeubles situés dans les grandes zones industrielles, occupés par des locataires

assujettis à des baux nets et jouissant d'une bonne cote de solvabilité.

Centres médicaux et professionnels

Les centres médicaux et professionnels peuvent être achetés pour la haute cote de solvabilité de ses locataires et pour les perspectives de croissance du revenu à court et à long terme. Seront retenus de préférence les emplacements avoisinant les principaux centres médicaux urbains et régionaux, les installations hospitalières ou universitaires, médicales, d'enseignement et de santé.

Immeubles multi-résidentiels

Le Fonds compte mettre l'accent sur les édifices commerciaux et industriels plutôt que sur les immeubles résidentiels. Cependant, les propriétés multi-résidentielles, comme les immeubles à appartements, peuvent être choisies à cause de leur fort taux d'occupation et de leur capacité de fournir un revenu croissant par suite de la location à court terme. De tels placements devront être bien situés, choisis et administrés. Les contrôles de loyers, les règlements gouvernementaux et les politiques foncières seront pris en considération étant donné qu'ils pourraient nuire immédiatement et à long terme aux perspectives de rendement de ce type de placement.

Autres propriétés à usage spécial

Le Fonds peut investir dans des hôtels, motels, restaurants, cinémas ou autres biens immobiliers à usage spécial. À cause de l'emploi restreint ou des risques plus élevés relatifs à la propriété de ces édifices, il est convenu qu'ils ne constitueront qu'au plus 10 % du portefeuille total du Fonds. Les placements dans des hôtels ou motels ne seront pas envisagés à moins d'ententes de gestion particulières avec des exploitants d'hôtels reconnus.

Autres biens

Le Fonds n'a pas l'intention d'investir dans des maisons unifamiliales, ni dans des logements en copropriété, ni dans des placements hautement spécialisés comme les hôpitaux, les immeubles à vocation particulière ou les parcs de maisons mobiles. Ces derniers sont considérés comme trop spéculatifs pour les investisseurs à long terme à qui s'adresse le Fonds.

Le Fonds ne compte investir que dans des biens immobiliers productifs de revenu. Sauf en ce qui concerne les placements effectués en vertu de la clause omnibus qui se limitent à 15 % de la valeur liquidative du Fonds (comme il est indiqué à l'alinéa q) sous la section Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?), le Fonds ne prendra

aucune part active à la construction ou à l'aménagement de biens immobiliers, sauf dans le cas d'ajouts ou d'améliorations à apporter aux biens détenus par le Fonds qui sont nécessaires pour maintenir les biens immobiliers en question en bon état, ou lorsque leur acquisition vise à accroître le potentiel de revenus des propriétés détenues par le Fonds.

La protection contre les risques est renforcée grâce surtout au placement dans des biens immobiliers produisant un revenu. La valeur actuelle et la plus-value future découlent directement du potentiel de revenu. Mis à part les dispositions de l'alinéa q) de la rubrique Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?, le Fonds ne peut investir dans des terrains vacants que lorsque ceux-ci font partie d'un ensemble productif de revenu et seulement si le terrain est susceptible d'accroître le revenu de l'actif productif de revenu.

Autres placements

Quoique le Fonds compte investir principalement dans des biens immobiliers, il aura intérêt dans certaines circonstances à recourir à des placements plus liquides. Il peut, par exemple, ne pas être toujours possible de répondre aux besoins de placements immobiliers compte tenu de l'offre de biens immobiliers. De plus, il ne sera pas toujours pratique de réinvestir immédiatement les liquidités découlant de l'exploitation des biens immobiliers dans de nouveaux placements du même type. Pour maintenir un taux de rendement global satisfaisant pour le portefeuille, ces réserves en trésorerie seront investies dans des billets à court terme, dans des effets du marché monétaire qui arrivent à échéance moins d'un an après la date d'émission, dans des obligations d'État ou de sociétés, dans des FPI et dans des créances hypothécaires, sous réserve des restrictions en matière de placement stipulées à la rubrique RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT.

Possibilités de conflits d'intérêts

Le fiduciaire, le gestionnaire et les placeurs principaux sont liés. Pour s'assurer que ce manque d'indépendance n'a aucun effet négatif sur le Fonds ou ses porteurs de parts, le fiduciaire, le gestionnaire et les placeurs principaux sont assujettis à certaines restrictions qui sont énoncées à la rubrique RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT. De plus, dans le cas des services fournis au Fonds par une partie liée, le tarif exigé doit être inférieur ou égal à celui pratiqué sur le marché.

Le gestionnaire peut agir en qualité de gestionnaire de biens immobiliers spécifiques lorsqu'il est en mesure d'offrir ces services à un taux égal ou inférieur à celui du marché. Cependant, on prévoit qu'il sera nécessaire de retenir les services d'autres sociétés de gestion de biens immobiliers dans de nombreux cas. Les services de gestion de biens

immobiliers fournis par ces autres sociétés peuvent être parallèles à ceux qu'elles fournissent à d'autres clients. Lorsque le gestionnaire agit à titre de gestionnaire d'une propriété donnée, il demandera l'opinion d'un expert-conseil indépendant en ce qui concerne le taux de capitalisation à utiliser dans l'évaluation de cette propriété (reportez-vous à la rubrique ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE). Conseillers immobiliers GWL inc. (« CIGWL »), une société membre du groupe du gestionnaire, est un gestionnaire de propriété et de location de plusieurs biens immobiliers du Fonds.

De plus, nous avons formé un comité d'examen indépendant chargé d'examiner les cas de conflits d'intérêts, y compris le contrat de gestion d'immeubles avec CIGWL. (Reportez-vous à la rubrique Comité d'examen indépendant.)

ÉVALUATEURS

Le Fonds est tenu de nommer un ou plusieurs évaluateurs indépendants chargés d'évaluer les participations du Fonds dans ses placements immobiliers. Tous les évaluateurs dont le Fonds retient les services seront membres de l'Institut canadien des évaluateurs du Canada et titulaires du titre d'évaluateur agréé de cet organisme. De plus, ces évaluateurs doivent compter au moins cinq années d'expérience dans l'expertise des types de biens immobiliers évalués dans la province où le bien immobilier est situé. Conformément aux instructions, l'évaluateur doit fournir une estimation du prix d'un bien immobilier, qu'il serait possible d'obtenir si le bien immobilier était vendu à sa valeur marchande à la date de l'évaluation, en supposant que ce bien ne soit pas mis en vente durant plus de 12 mois et qu'il soit vendu au cours de cette période.

Le tableau suivant résume les valeurs estimatives, établies à la date d'évaluation de chaque bien immobilier, et les valeurs actuelles des biens immobiliers détenus par le Fonds en fonction de leur emplacement géographique au 31 mai 2023 :

Biens immobiliers productifs de revenu	Valeur estimative	Valeur actuelle
Colombie-Britannique	653 700 000 \$	653 524 000 \$
Alberta	962 285 000 \$	977 319 000 \$
Manitoba	177 270 000 \$	178 024 000 \$
Ontario	1 992 791 000 \$	2 009 017 000 \$
Québec	480 055 000 \$	480 460 000 \$
Nouvelle-Écosse	8 400 000 \$	8 380 000 \$
Total des biens immobiliers productifs de revenu	4 274 501 000 \$	4 306 724 000 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	Valeur estimative	Valeur actuelle
Manitoba	0 \$	17 258 000 \$
Ontario	0 \$	57 768 000 \$
Total des biens immobiliers en voie d'aménagement	0 \$	75 026 000 \$

LISTE DES BIENS IMMOBILIERS

La liste suivante énumère les biens immobiliers dans lesquels le Fonds détient une participation et fait état de certains renseignements pertinents sur chacun d'eux.

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2023	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
Tuxedo Park S.C. 2025 Corydon Avenue Winnipeg (Manitoba)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	30 juin 1987	14 179 214 \$	27 232 754 \$	30 juin 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
Marketplace at Callingwood 6655 – 178 th Street NW Edmonton (Alberta)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	30 sept. 1997	25 000 000 \$	38 272 588 \$	30 sept. 2022	CBRE
Westwood Plateau Village S.C. 1410 Parkway Blvd Coquitlam (Colombie-Britannique)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	15 mai 1998	6 521 473 \$	10 788 867 \$	15 mai 2023	Colliers
Heritage Village Shopping Centre 2011 – 111 th Street Edmonton (Alberta)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	9 nov. 1998	10 496 488 \$	13 291 386 \$	9 nov. 2022	CBRE
Fleetwood Park Village 15950 Fraser Highway Surrey (Colombie-Britannique)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	20 mai 1999	17 019 219 \$	21 748 840 \$	20 mai 2023	Colliers
Riverbend Shopping Centre 8338 – 18 th Street SE, et 30 – 40 Riverglen Dr. SE Calgary (Alberta)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} août 1999	21 309 387 \$	25 379 488 \$	1 ^{er} août 2022	Avison Young
Kent Corporate Centre 605-655 West Kent Avenue et 8755-8765 Ash Street Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	18 oct. 2002	15 259 841 \$	18 319 722 \$	18 oct. 2022	Ryan
Deerpoint Tech Centre 7911 – 8 th Street NE, et 7902-7944 et 7854-7878 10 th Street NE Calgary (Alberta)	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	15 janv. 2003	16 877 589 \$	18 195 847 \$	15 janv. 2023	Avison Young
Panorama Village 15127 et 15157 – 56 th Avenue Surrey (Colombie-Britannique)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	2 sept. 2004	16 697 785 \$	27 966 314 \$	2 sept. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
Scottsdale Centre 7017-7155 – 120 th Street Delta (Colombie-Britannique)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	6 janv. 2005	41 870 382 \$	46 351 250 \$	30 avril 2023	JLL

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2023	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
Yonge Norton Centre 5255 Yonge Street Toronto (Ontario)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	1 ^{er} nov. 2006	57 971 380 \$	37 877 904 \$	1 ^{er} nov. 2022	Altus Group Limited
700 Clayson Road Toronto (Ontario)	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} oct. 2007	50 030 270 \$	50 939 950 \$	15 sept. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
104 Walker Drive Brampton (Ontario)	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 2008	19 417 696 \$	24 717 568 \$	1 ^{er} mai 2023	CBRE
80 Walker Drive Brampton (Ontario)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mai 2008	6 657 829 \$	7 569 144 \$	1 ^{er} mai 2023	CBRE
1 Toronto Street Toronto (Ontario)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	25 nov. 2008	125 640 627 \$	142 932 326 \$	25 nov. 2022	Altus Group Limited
Panorama Phase II 5615 – 152 nd Street Surrey (Colombie-Britannique)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	2 sept. 2004	3 826 828 \$	20 039 770 \$	2 sept. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
140 Quarry Park Blvd. SE Calgary (Alberta)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	31 mars 2010	36 316 418 \$	42 249 646 \$	31 mars 2023	CBRE
1090 Homer Street Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	26 janv. 2012	39 225 920 \$	41 485 177 \$	26 janv. 2023	Colliers
330 St. Mary Avenue Winnipeg (Manitoba)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	19 juill. 2012	26 421 187 \$	43 442 782 \$	19 juill. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
175 Hargrave Street Winnipeg (Manitoba)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	19 juill. 2012	13 280 387 \$	16 525 209 \$	31 mars 2023	Cushman & Wakefield Ltd.
7861-7878 82 nd Street et 7848 Hoskins Street Delta (Colombie-Britannique)	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	22 juill. 2013	44 045 816 \$	45 808 383 \$	22 juill. 2022	Altus Group Limited
Harris Building 6732 8th Street NE Calgary (Alberta)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	4 nov. 2013	26 672 813 \$	28 125 098 \$	4 nov. 2022	Altus Group Limited
Plains Midstream Plaza 607 – 8th Avenue SW Calgary (Alberta)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	17 oct. 2013	141 656 765 \$	149 803 288 \$	17 oct. 2022	Altus Group Limited

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2023	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
Cargill Building 240 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	Immeuble de bureaux et commercial à plusieurs locataires (100 %)	31 mars 2014	43 584 523 \$	48 607 265 \$	31 mars 2023	Cushman & Wakefield Ltd.
8131 et 8183 Wiggins Street Burnaby (Colombie-Britannique)	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	11 févr. 2014	49 469 866 \$	50 128 349 \$	11 févr. 2023	Ryan
Northwest Business Park Site 1 14835-14903 137 th Avenue NW 15505 – 137 th Avenue NW 14904 –15222 135 th Avenue NW 13340 – 13503 149 th Street NW Edmonton (Alberta)	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	26 oct. 2011	106 855 649 \$	109 799 724 \$	26 oct. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
2728 Hopewell Place NE Calgary (Alberta)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	24 juin 2014	35 249 155 \$	35 427 360 \$	31 mai 2023	Altus Group Limited
Northwest Business Park Site 5 13425/13435/13455 149 th Street NW Edmonton (Alberta)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	11 déc. 2012	29 345 950 \$	30 832 051 \$	11 déc. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
Lynden Park Mall 84 Lynden Road et 69 Roy Blvd Brantford (Ontario)	Centre commercial à plusieurs locataires (97,5 %)	18 août 2014	107 640 248 \$	129 867 560 \$	18 août 2022	Colliers
Transamerica Tower 5000 Yonge Street Toronto (Ontario)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	29 oct. 2014	128 247 702 \$	138 917 479 \$	29 oct. 2022	Altus Group Limited
Agincourt Mall 3850 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	Centre commercial à plusieurs locataires (45 %)	14 janv. 2015	45 190 243 \$	52 108 166 \$	14 janv. 2023	CBRE
103 Garland Avenue Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	2 févr. 2015	9 569 934 \$	10 065 625 \$	2 févr. 2023	CBRE
Great Plains IV Industrial Park 7720-7880 57 th Street SE 7785 62nd Street SE 5820-6020 76 th Avenue SE 5800 79 th Avenue SE 5805 76 th Avenue SE Calgary (Alberta)	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	30 nov. 2011	116 806 467 \$	120 029 129 \$	30 nov. 2022	Newmark Valuation & Advisor

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2023	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
FedEx Distribution Centre 6849 72 nd Street Delta (Colombie-Britannique)	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	2 août 2016	62 063 274 \$	62 516 860 \$	2 août 2022	Altus Group Limited
Orleans Gardens Shopping Centre 1605-1615 Orleans Blvd. Ottawa (Ontario)	Centre commercial à plusieurs locataires (75 %)	12 sept. 2016	33 741 215 \$	34 908 414 \$	12 sept. 2022	Colliers
Northwest Business Park Site 7 13420 149 Street NW Edmonton (Alberta)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	11 déc. 2012	13 503 117 \$	48 525 144 \$	11 déc. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
1350 et 1360, boul. René-Lévesque Ouest et 1025, rue Lucien-l'Allier Montréal (Québec)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	14 déc. 2016	207 282 035 \$	229 371 431 \$	14 déc. 2022	CBRE
17700, autoroute transcanadienne, Kirkland (Québec)	Immeuble industriel à locataire unique (50 %)	21 déc. 2016	5 429 895 \$	8 763 266 \$	21 déc. 2022	CBRE
3000, rue Louis-A.-Amos Montréal (Québec)	Immeuble industriel à locataire unique (85 %)	21 déc. 2016	15 419 762 \$	17 398 157 \$	21 déc. 2022	CBRE
17550, autoroute transcanadienne, Montréal (Québec)	Immeuble industriel à locataire unique (75 %)	21 déc. 2016	6 111 551 \$	6 219 758 \$	21 déc. 2022	CBRE
20975-21225, rue Daoust Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (50 %)	21 déc. 2016	5 093 581 \$	5 377 597 \$	21 déc. 2022	Altus Group Limited
21050-21100, rue Daoust Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (50 %)	21 déc. 2016	7 582 911 \$	7 939 593 \$	21 déc. 2022	Altus Group Limited
Minto Place 407, avenue Laurier Ouest 427, avenue Laurier Ouest 344, rue Slater 180, rue Kent Ottawa (Ontario)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (33,3 %)	31 mars 2017	132 573 970 \$	137 345 049 \$	31 mars 2023	Cushman & Wakefield Ltd.
55 University Avenue Toronto (Ontario)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	27 mars 2018	203 128 988 \$	216 636 088 \$	27 mars 2023	Altus Group Limited

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2023	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
Bridgwater Town Centre 350-400 North Town Road, Winnipeg (Manitoba)	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	15 juin 2015	52 002 403 \$	53 375 519 \$	15 juin 2022	Cushman & Wakefield Ltd
8300/8400 Parkhill Drive Milton (Ontario)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 avril 2016	7 772 065 \$	35 165 214 \$	28 avril 2023	CBRE
Dynamic Funds Tower 1 Adelaide Street East, 20 Victoria St. et 85 Yonge St., Toronto (Ontario)	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (25 %)	27 févr. 2019	124 185 322 \$	132 927 445 \$	27 févr. 2023	CBRE
11400 Steeles Avenue 11368 et 11416 Steeles Avenue Halton Hills (Ontario)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	27 mai 2015	16 229 000 \$	92 810 670 \$	27 mai 2023	CBRE
Les Appartements Rockhill 4850-4874, chemin de la Côte- des-Neiges Montréal (Québec) Montréal (Québec)	Immeuble résidentiel à plusieurs locataires (50 %)	6 mai 2019	137 845 438 \$	153 471 177 \$	6 mai 2023	CBRE
2233 Sheppard Ave. West Toronto (Ontario)	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} oct. 2007	31 596 000 \$	150 041 515 \$	15 sept. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
Dominion Bridgeland 1018 McDougall Road NE Calgary (Alberta)	Immeuble résidentiel à plusieurs logements (100 %)	4 mars 2020	12 500 000 \$	122 000 481 \$	31 janv. 2023	Cushman & Wakefield Ltd.
Citizen on Jasper Edmonton (Alberta)	Immeuble résidentiel à plusieurs logements (100 %)	17 sept. 2018	11 233 120 \$	125 674 116 \$	17 sept. 2022	Cushman & Wakefield Ltd.
7095 Fifth Line Milton (Ontario)	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	13 août 2021	45 445 245 \$	167 968 832 \$	31 mars 2023	Cushman & Wakefield Ltd.
Aménagements de terrains à Milton (Derry Road) 11233 Derry Road Milton (Ontario)	Terrain (100 %)	13 août 2021	23 125 000 \$	38 677 355 \$	31 mars 2023	Cushman & Wakefield Ltd.
Tuxedo Winnipeg (Manitoba)	Terrain (100 %)	30 juin 1987	564 141 \$	15 621 962 \$	30 juin 2022	Cushman & Wakefield Ltd.

* s. o. – Sans objet. En date du 31 mai 2022, la première évaluation par suite de l'acquisition n'est pas exigée.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Explication de certains termes utilisés dans le présent prospectus simplifié :

La **capitalisation** est la valeur des actions cotées en bourse d'une société. On établit la valeur en multipliant le nombre d'actions émises par la société par le cours de l'action. Il s'agit d'un moyen facile de comparer la taille d'une entreprise à celle d'autres entreprises cotées en bourse.

Un **conseiller d'IG Gestion de patrimoine** désigne un conseiller IG de qui vous achetez vos parts.

Le **conseiller en valeurs** désigne la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée.

Le **dépositaire** désigne la Banque Canadienne Impériale de Commerce par l'entremise de CIBC Mellon Global Custody Services.

Les **distributions** sont des sommes que le Fonds verse aux porteurs de parts. Le Fonds peut générer des loyers, des intérêts ou d'autres types de revenu à partir de ses placements. Il peut également réaliser des gains en capital lorsque des placements sont vendus à profit. Lorsque le Fonds vous verse un montant tel qu'un revenu (moins les frais) et des gains en capital nets réalisés ou un remboursement de capital, ces versements sont appelés des distributions.

Un **échange planifié** est un transfert effectué au moyen d'une opération automatique qui consiste à déplacer de l'argent d'un fonds dans un autre fonds du même compte. Les deux fonds doivent appartenir à la même société émettrice de fonds.

Les titres avec **frais d'acquisition reportés ou FAR** désignent les parts ou les actions d'un Fonds d'IG Gestion de patrimoine que vous avez déjà achetées et qui pourraient être assujetties à des frais de rachat au moment de la vente (sauf si vous les transférez vers un autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine).

Le **fiduciaire** désigne la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée.

Fonds désigne le Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie

Les **fonds distincts IG/CV** désignent la famille de fonds distincts appelés « fonds distincts IG/CV » qui sont émis par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie, et qui sont offerts exclusivement par l'entremise des conseillers IG.

Les **Fonds de marché monétaire** désignent l'un ou plusieurs des Fonds d'IG Gestion de patrimoine qui sont définis comme un Fonds de marché monétaire aux termes d'un prospectus distinct.

Les **Fonds d'IG Gestion de patrimoine** désignent le présent Fonds et tout autre OPC dont IG Gestion de patrimoine est le promoteur, qui est distribué par l'entremise de votre conseiller IG.

Les **Fonds de placement garanti** ou **FPG** désignent la famille de fonds distincts désignés sous le nom de « fonds de placement garanti IG/CV » qui sont émis par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (et les sociétés membres de son groupe) et qui sont offerts exclusivement par l'entremise du conseiller IG.

Un **fonds sous-jacent** désigne un fonds de placement dans lequel un Fonds d'IG Gestion de patrimoine investit.

Le **gestionnaire** désigne la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée.

Le **gestionnaire de biens immobiliers** désigne une société qui s'engage à fournir des services de gestion immobilière pour des biens immobiliers précis.

L'**heure de clôture** désigne l'heure à laquelle les ordres doivent être reçus pour être traités au prix d'évaluation du jour, soit habituellement 15 h (heure du Centre), ou plus tôt, à la discrétion du gestionnaire, si, par exemple, la Bourse de Toronto ferme plus tôt pendant un jour d'évaluation.

IG Gestion de patrimoine, nous, notre et **nos** désignent le Groupe Investors Inc. ou l'une de ses filiales, y compris le gestionnaire, le conseiller en valeurs ou les placeurs principaux, selon le contexte.

Le **jour d'évaluation** désigne le jour où la valeur liquidative de chaque série du Fonds est établie, soit deux fois au cours de chaque mois civil, les jours suivants :

- le 15 du mois, à moins qu'il ne s'agisse pas d'un jour ouvrable, auquel cas le calcul est effectué le jour ouvrable suivant; et
- le dernier jour ouvrable du mois.

Un **jour ouvrable** désigne toute journée où le Fonds accepte des ordres d'achat et de vente de parts.

La **liquidité** signifie la facilité qu'a un OPC d'acquérir ou de vendre ses placements à une juste valeur marchande.

La **Loi de l'impôt** désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée, le cas échéant.

Le **ménage** comprend les personnes qui habitent dans la même résidence principale et ont, généralement, le même conseiller IG. Vous pouvez choisir d'y inclure, de la façon prescrite par les placeurs principaux, d'autres personnes et, dans certains cas, des sociétés et des fondations. Le placeur principal peut, à son entière discrétion, refuser d'inclure un compte dans un ménage et se réserve le droit de modifier les exigences relatives à l'inclusion dans un ménage ou d'y renoncer. Il vous incombe entièrement d'informer votre conseiller IG de toutes les personnes et de tous les comptes que vous souhaitez inclure actuellement ou ultérieurement dans votre ménage.

Une **opération à court terme excessive** désigne une combinaison d'achats et de rachats de titres (y compris les échanges de titres entre des Fonds d'IG Gestion de patrimoine) qui sont effectués de façon si fréquente sur une période de 30 jours que, selon nous, cela est préjudiciable aux investisseurs des Fonds d'IG Gestion de patrimoine.

Une **opération à court terme inappropriée** est une combinaison de souscriptions et de rachats de titres (y compris l'échange de titres entre les Fonds d'IG Gestion de patrimoine) effectués dans les 30 jours et qui, de notre avis, peuvent être préjudiciables aux investisseurs, car on vise ainsi à profiter du fait que le prix des titres des fonds est fixé dans d'autres fuseaux horaires ou que des titres non liquides ne sont pas négociés souvent.

Les **placements du ménage**, aux fins de la détermination de l'admissibilité aux séries, incluent tous les placements dans des Fonds d'IG Gestion de patrimoine détenus par votre ménage dans des comptes auprès de VMGI ou de SFGI, des comptes du Programme philanthropique IG Gestion de patrimoine pour lesquels vous ou un membre de votre famille agissez comme donateur ainsi que les placements dans des FPG et des fonds distincts IG/CV. Les placements du ménage sont calculés selon la valeur de vos placements admissibles en dollars canadiens.

Les **placeurs principaux** désignent l'une ou l'autre entité suivante (ou les deux), selon le contexte :

- Services Financiers Groupe Investors Inc.; et
- Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

Un **porteur de parts** désigne une personne qui détient des parts du Fonds.

Les **parts** désignent une ou plusieurs parts d'OPC des Fonds.

Le **promoteur** désigne la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée.

Le **ratio des frais de gestion** ou **RFG** désigne les charges d'exploitation et les autres frais de chaque série en pourcentage annualisé de son actif net moyen pour l'exercice financier.

Régime collectif désigne un régime enregistré d'épargne-retraite ou un compte d'épargne libre d'impôt dont un employeur, un syndicat ou une association officielle composée d'au moins cinq membres est le promoteur, administré par un fiduciaire qui est membre du groupe IG Gestion de patrimoine.

Un **régime enregistré** désigne un régime de retraite ou tout autre régime de placements enregistré en vertu de la Loi de l'impôt. Voici des exemples de régimes enregistrés :

- Régimes enregistrés d'épargne-retraite (« REER ») et régimes enregistrés similaires, notamment :
 - compte de retraite immobilisé (« CRI »);
 - régime d'épargne immobilisé restreint (« REIR »); et
 - régime enregistré d'épargne-retraite immobilisé (« REER immobilisé »).
- Fonds enregistrés de revenu de retraite (« FERR ») et régimes enregistrés similaires, notamment :
 - fonds de revenu de retraite immobilisé (« FRRI »);
 - fonds de revenu viager (« FRV »);
 - fonds enregistré de revenu de retraite (« FERR ») réglementaire; et
 - fonds de revenu viager restreint (« FRVR »).
- Régime enregistré d'épargne-invalidité (« REEI »);
- Régime enregistré d'épargne-études (« REEE »);
- Compte d'épargne libre d'impôt (« CELI »);
- REER collectif; et
- CELI collectif.

Les **règles** désignent les règles de placement habituelles applicables à tous les OPC au Canada, y compris le Règlement 81-102, à moins qu'un OPC n'obtienne

l'approbation des organismes de réglementation lui permettant de faire d'autres placements.

Les **règlements** désignent les règlements aux termes de la Loi de l'impôt.

L'option d'achat **sans frais** renvoie à l'absence de frais d'acquisition à l'achat de parts du Fonds et à l'absence de frais de rachat lorsque ces parts sont vendues. Par ailleurs, d'autres frais s'appliquent.

Une **série** désigne une ou plusieurs catégories spécifiques de parts offertes par les Fonds ou tout autre Fonds d'IG Gestion de patrimoine, y compris d'autres séries qui pourraient être offertes au détail ou non à tout moment dans l'avenir. Chaque série a ses propres frais et ses propres prix.

Une **série non offerte au détail** désigne les parts qui peuvent être offertes à l'occasion sans prospectus par les Fonds d'IG Gestion de patrimoine aux fins de placement par des Fonds d'IG Gestion de patrimoine ou d'autres investisseurs institutionnels, y compris les parts de série P offertes par certains Fonds.

Le **sous-conseiller en valeurs** désigne la Corporation Financière Mackenzie.

Les **taxes de vente** désignent la taxe sur les produits et services (TPS), la taxe de vente harmonisée (TVH) et la taxe de vente du Québec (TVQ), selon le cas.

Le **taux de rotation des titres en portefeuille** désigne la fréquence à laquelle un OPC modifie ses placements. Un taux de 100 % signifie que l'OPC a fait des opérations qui correspondent à l'achat et à la vente de la totalité de son portefeuille pendant l'année.

Prospectus simplifié

Offre de parts d'organisme de placement collectif du :

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie

Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur chacun des Fonds dans les documents suivants portant sur le Fonds en question :

- les derniers aperçus du fonds déposés;
- les derniers états financiers annuels déposés;
- le rapport financier intermédiaire des Fonds déposé après les états financiers annuels;
- le dernier rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds déposé; et
- tout rapport intermédiaire de la direction sur le rendement du fonds déposé après le rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds.

Ces documents sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, de sorte qu'ils en font légalement partie intégrante, comme s'ils en constituaient une partie imprimée. Vous pouvez obtenir, sans frais et sur demande, un exemplaire de ces documents :

En écrivant à

IG Gestion de patrimoine

447, avenue Portage

Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5

En composant sans frais le

1 800 661-4578

1 888 746-6344 à l'extérieur du Québec

En vous adressant à votre conseiller IG

En communiquant avec nous à l'adresse

contact-e@ig.ca (pour le service en anglais)

contact-f@ig.ca (pour le service en français)

On peut obtenir ces documents et d'autres renseignements concernant le Fonds, comme les circulaires de sollicitation de procurations et les contrats importants sur notre site Web ig.ca/fr ou à l'adresse www.sedar.com.



ig.ca/ / [f](#) / [t](#) / [v](#) / [in](#)

^{MC} Les marques de commerce, y compris celle d'IG Gestion de patrimoine, sont la propriété de la Société financière IGM Inc. et sont utilisées sous licence par ses filiales.
« Prospectus simplifié » © Groupe Investors Inc. 2023 C4302 (07/2023-W)