

# Immobilier mondial Counsel, série A

## Services de portefeuille Counsel Inc.

Ce document contient des renseignements essentiels sur le Immobilier mondial Counsel, série A. Vous trouverez plus de détails dans le prospectus simplifié du fonds. Pour en obtenir un exemplaire, communiquez avec votre représentant ou avec Services de portefeuille Counsel Inc. (« Counsel ») au 1-877-216-4979 ou au [info@counsellservices.com](mailto:info@counsellservices.com), ou visitez le [www.ipcportfolios.fr-ca](http://www.ipcportfolios.fr-ca).

**Avant d'investir dans un fonds, vous devriez évaluer s'il cadre avec vos autres placements et respecte votre tolérance au risque.**

Le 1er octobre 2024 ou vers cette date, sous réserve des conditions de clôture habituelles, Services de portefeuille Counsel Inc. sera fusionnée avec Gestion de placements Canada Vie limitée et poursuivra ses activités sous la dénomination de cette dernière. Par conséquent, s'agissant du gestionnaire de fonds ou du gestionnaire de portefeuille dans le présent document, toute mention de « Services de portefeuille Counsel Inc. » ou de « Counsel » sera remplacée par « Gestion de placements Canada Vie limitée » ou « GPCV ».

- L'adresse courriel indiquée ci-dessus et dans la section « Renseignements » sera remplacée par [clientrelations@mutualfunds.counsellservices.com](mailto:clientrelations@mutualfunds.counsellservices.com).

- Le nom et l'adresse du gestionnaire de fonds dans la section « Renseignements » seront modifiés comme suit : Gestion de placements Canada Vie limitée, 255, avenue Dufferin, London (Ontario) N6A 4K1.

## Bref aperçu

<b>Codes du fonds :</b>	Frais d'acquisition CGF401 Frais de rachat CGF406	<b>Gestionnaire du fonds :</b>	Services de portefeuille Counsel Inc.
<b>Date de création de la série :</b>	7 janvier 2009	<b>Gestionnaire de portefeuille :</b>	Services de portefeuille Counsel Inc.
<b>Valeur totale du fonds au 30 juin 2024 :</b>	152,4 millions \$	<b>Sous-conseiller :</b>	Hazelview Securities Inc.
<b>Ratio des frais de gestion (RFG) :</b>	2,41 %	<b>Distributions :</b>	Mensuelles
		<b>Placement minimal :</b>	Initial : 1 000 \$; supplémentaire : 100 \$; programme de prélèvements automatiques : 50 \$. Ces montants peuvent changer de temps à autre, et Counsel peut renoncer à cette exigence.

## Dans quoi le fonds investit-il?

Le fonds vise un revenu et une croissance du capital à long terme en investissant principalement dans des actions de biens immobiliers et des fiducies de placement immobilier à l'échelle mondiale qui procurent des rendements supérieurs aux attentes par rapport au risque pris. Le fonds peut également investir dans des actions et des titres à revenu fixe d'émetteurs situés partout dans le monde, selon la conjoncture des marchés.

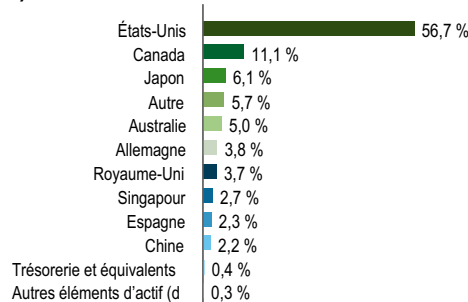
Les graphiques ci-dessous donnent un aperçu des placements du fonds au 30 juin 2024. Les placements du fonds changeront au fil du temps.

### Dix principaux placements (30 juin 2024)

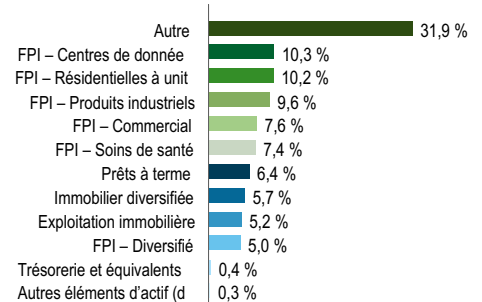
1. Digital Realty Trust Inc.	4,9 %
2. Welltower Inc.	4,3 %
3. Equinix Inc.	4,0 %
4. Vonovia SE	3,8 %
5. Public Storage	3,5 %
6. Portage Capital Corp., 9,07 %, 05-02-2026	3,5 %
7. Invitation Homes Inc.	3,2 %
8. AvalonBay Communities Inc.	3,0 %
9. Prologis Inc.	2,9 %
10. Portage Capital Corp., 9,15 %, 05-02-2026	2,9 %
Pourcentage total des dix principaux placements	36,0 %
Nombre total de placements	48

### Répartition des placements (30 juin 2024)

#### Pays



#### Secteur



## Quels sont les risques associés à ce fonds?

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

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

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

## Aucune garantie

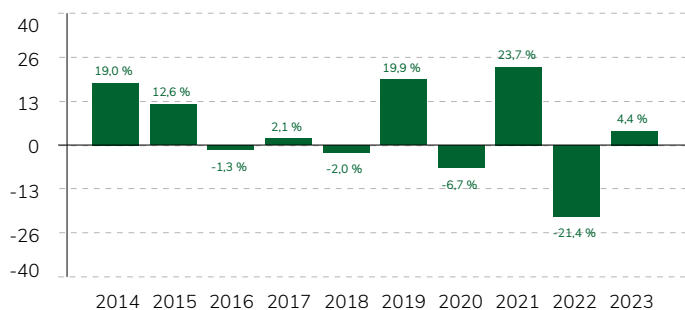
Comme la plupart des fonds, ce fonds n'offre aucune garantie. Vous pourriez ne pas récupérer le montant investi.

## Quel a été le rendement du fonds?

La rubrique suivante présente le rendement des titres de série A au cours des 10 dernières années, après déduction des frais. Ces frais diminuent le rendement de la série.

### Rendements annuels

Le graphique suivant montre le rendement des titres de série A du fonds au cours des 10 dernières années civiles. Le fonds a terminé 4 de ces 10 années à la baisse. La variation des rendements d'une année à l'autre peut vous aider à évaluer le degré de risque du fonds au cours des dernières années. Elle n'est pas indicative du rendement futur du fonds.



## Niveau de risque

Counsel estime que la volatilité de ce fonds est **moyenne**.

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

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

Pour en savoir davantage sur le niveau de risque et les facteurs de risque qui peuvent influencer sur le rendement du fonds, consultez la rubrique « Quels sont les risques associés à un placement dans le Fonds? » dans le prospectus simplifié du fonds.

## Meilleur et pire rendement sur trois mois

Ce tableau indique le meilleur et pire rendement des titres de série A du fonds sur trois mois au cours des 10 dernières années. Ces rendements pourraient augmenter ou diminuer. Tenez compte de la perte que vous seriez en mesure d'assumer sur une courte période.

	Rendement 3 mois terminés		Si vous aviez investi 1 000 \$ dans le fonds au début de cette période
Meilleur rendement	15,7 %	31 janvier 2015	Votre placement augmenterait à 1 157 \$.
Pire rendement	-19,5 %	31 mars 2020	Votre placement chuterait à 805 \$.

## Rendement moyen

Une personne qui aurait investi 1 000 \$ dans la série A il y a 10 ans aurait un placement d'une valeur de 1 352 \$ au 30 juin 2024, ce qui équivaut à un taux de rendement annuel composé d'environ 3,1 %.

## À qui le fonds est-il destiné?

### Aux investisseurs qui :

- cherchent à intégrer à leur portefeuille un fonds d'actions immobilières mondiales
- désirent un placement de moyen à long terme
- sont en mesure de composer avec la volatilité des marchés boursiers

## Un mot sur la fiscalité

En général, vous devez payer de l'impôt sur l'argent que vous rapporte un fonds. Le montant à payer varie en fonction des lois fiscales de votre lieu de résidence et selon que vous détenez ou non le fonds dans un régime enregistré, comme un régime enregistré d'épargne-retraite ou un compte d'épargne libre d'impôt.

Rappelez-vous que si vous détenez votre placement dans un compte non enregistré, les distributions du fonds s'ajoutent à votre revenu imposable, qu'elles soient versées en argent ou réinvesties.

## Combien cela coûte-t-il?

Les tableaux qui suivent présentent les frais que vous pourriez avoir à payer pour acheter, posséder et vendre des titres série A du fonds.

Les frais (y compris les commissions) peuvent varier d'une série et d'un fonds à l'autre. Des commissions élevées peuvent inciter les représentants à recommander un placement plutôt qu'un autre. Informez-vous sur les fonds et les placements plus économiques qui pourraient vous convenir.

# Immobilier modial Counsel, série A

## 1. Frais d'acquisition

Vous ne pouvez effectuer un premier achat que selon le mode de souscription avec frais d'acquisition. Le mode de souscription avec frais de rachat n'est disponible que si vous échangez des titres d'un autre fonds Counsel, détenus dans le cadre de ces modes de souscription, contre ce fonds.

Option de frais d'acquisition	Ce que vous payez		Comment ça fonctionne
	en pourcentage (%)	en dollars (\$)	
Mode de souscription avec frais d'acquisition	De 0 à 5 % du montant investi	De 0 \$ à 50 \$ sur chaque tranche de 1 000 \$ investie	<ul style="list-style-type: none"><li>Vous négociez les frais d'acquisition avec votre représentant. Les frais d'acquisition sont déduits du montant investi. Ils sont versés à la société de votre représentant.</li></ul>
Mode de souscription avec frais de rachat	Si vous vendez : Moins de 1 an après l'achat s.o. Moins de 2 ans après l'achat s.o. Moins de 3 ans après l'achat s.o. Moins de 4 ans après l'achat s.o. Moins de 5 ans après l'achat 4,0 % Moins de 6 ans après l'achat 3,5 % Par la suite 0,0 %	0 \$ à 40 \$ pour chaque 1 000 \$ vendu	<ul style="list-style-type: none"><li>Les frais de rachat que vous payez sont remis à Counsel.</li><li>Les frais de rachat représentent un taux fixe et sont basés sur la durée de détention des titres depuis la date d'achat initiale dans le premier fonds. Ils sont déduits du montant que vous vendez.</li><li>Vous pouvez vendre ou échanger jusqu'à 10 % de vos titres chaque année sans devoir payer les frais de rachat.</li><li>Vous pouvez échanger vos titres contre des titres d'un autre fonds ou d'une autre série Counsel offerts en vertu du mode de souscription avec frais de rachat sans payer ces frais, mais il se pourrait que vous ayez à payer des frais de substitution à la société de votre représentant. Le barème des frais de rachat sera basé sur la date à laquelle vous avez acheté des titres du fonds initial si vous échangez vos titres contre des titres d'un autre fonds Counsel en vertu du mode de souscription avec frais de rachat.</li></ul>

## 2. Frais du fonds

Vous ne payez pas ces frais directement. Ils ont cependant des conséquences pour vous, car ils réduisent le rendement du fonds.

Au 31 mars 2024, les frais du fonds s'élevaient à 2,72 % de sa valeur, ce qui correspond à 27,20 \$ sur chaque tranche de 1 000 \$ investie.

	Taux annuel (en % de la valeur du fonds)
Ratio des frais de gestion (RFG) Il s'agit du total des frais de gestion (qui comprennent la commission de suivi) et des frais d'exploitation (qui comprennent les frais d'administration et les autres frais associés au fonds, détaillés dans le prospectus simplifié)	2,41 %
Ratio des frais d'opérations Il s'agit des frais d'opérations du fonds.	0,31 %
Frais du fonds	2,72 %

## 3. Autres frais

Vous pourriez avoir à payer d'autres frais si vous achetez, détenez, vendez ou échangez des titres du fonds.

Frais	Ce que vous payez
Frais d'échange	Si vous échangez des titres d'une série contre des titres d'une autre série d'un même fonds ou d'un autre fonds Counsel, vous pourriez devoir payer à la société de votre représentant des frais d'échange pouvant aller jusqu'à 2 %.
Frais pour opérations à court terme inappropriées	Le fonds pourrait exiger des frais de 2 % de la valeur des titres échangés ou rachetés si vous effectuez une opération à court terme inappropriée, définie comme une opération effectuée sur une courte période (moins de 30 jours) et qui, de l'avis de Counsel, peut porter préjudice aux investisseurs.
Frais pour opérations à court terme excessives	Le fonds pourrait exiger des frais de 1 % de la valeur des titres échangés ou rachetés si vous détenez un placement dans le fonds pendant moins de 30 jours et que vos opérations dénotent une habitude de négociations à court terme qui, de l'avis de Counsel, peut porter préjudice aux investisseurs.

### Renseignements sur la commission de suivi

La commission de suivi est versée tant que vous possédez des titres du fonds. Elle couvre les services et les conseils que votre représentant et sa société vous fournissent.

Counsel verse la commission de suivi à la société de votre représentant. Elle la prélève sur les frais de gestion du fonds et la calcule en fonction de la valeur de votre placement. Le taux dépend de l'option de frais d'acquisition que vous choisissez.

- Mode de souscription avec frais d'acquisition** – 1,00 % de la valeur de votre placement pour chaque année (10,00 \$ par année pour chaque tranche de 1 000 \$ investie).
- Mode de souscription avec frais de rachat** – 0,50 % de la valeur de votre placement pour les années 1-6, et 1,00 % pour chaque année par la suite (5,00 \$ à 10,00 \$ par année pour chaque tranche de 1 000 \$ investie).

## Et si je change d'idée?

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

- de résoudre un contrat de souscription de titres d'un fonds dans les 2 jours ouvrables suivant la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du fonds;
- d'annuler votre souscription dans les 48 heures suivant la réception de sa confirmation.

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

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

## Renseignements

Pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié et d'autres documents d'information du fonds, communiquez avec Services de portefeuille Counsel Inc. ou votre représentant. Ces documents et l'aperçu du fonds constituent les documents légaux du fonds.

**Services de portefeuille Counsel Inc.**  
5015 Spectrum Way, Suite 300  
Mississauga (Ontario) L4W 0E4

Téléphone : 1 905 216-4979  
Sans frais : 1 877 216-4979  
Courriel : [info@counsellservices.com](mailto:info@counsellservices.com)  
[www.ipcportfolios.ca](http://www.ipcportfolios.ca)

Pour en apprendre davantage sur les placements dans les fonds, consultez la brochure intitulée Comprendre les organismes de placement collectif, **accessible sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières à l'adresse [www.autorites-valeurs-mobilieres.ca](http://www.autorites-valeurs-mobilieres.ca)**.