



Fonds de biens immobiliers Investors
offrant des parts de fonds communs de placement

**Prospectus simplifié à l'égard du
Fonds de biens immobiliers Investors
offrant des parts de fonds communs de placement*
Le 30 juin 2011**

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

Ni les titres du fonds commun de placement décrit aux présentes ni le présent Fonds ne sont inscrits auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission. Les titres sont offerts aux États-Unis en vertu d'une exemption d'inscription.

* Offrant des parts de série A et des parts de série C. Les parts de la série C sont offertes uniquement pour les substitutions de parts d'autres Fonds du Groupe Investors achetées avant le 28 juillet 2003, ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date.

Table des matières

Renseignements généraux sur le Fonds	4	Achats, substitutions et rachats	10
Introduction	4	Achat de parts du Fonds	11
Qu'est-ce qu'un fonds commun de placement et quels sont les risques associés à un placement dans un fonds commun de placement?	4	Options d'achat	11
Qu'est-ce qu'un fonds commun de placement?	4	Parts de série A	11
Quels sont les risques de placement dans un fonds commun de placement?	4	Parts de série C	12
Risques généraux des placements dans les fonds communs de placement	5	Placement initial minimum	12
Risque de crédit	5	Vente de parts du Fonds	12
Risque de dilution du rendement	5	Substitutions de parts entre Fonds du Groupe Investors	13
Risque associé aux titres à revenu fixe	5	Opérations à court terme	14
Risque associé aux taux d'intérêt	5	Services facultatifs	14
Risque associé aux séries multiples de parts	5	Régimes enregistrés	14
Risque associé à l'impossibilité de vendre vos parts	5	Placements périodiques automatiques au moyen d'un programme de prélèvements automatiques (PPA)	14
Risque associé à la politique fiscale	6	Rachats périodiques automatiques au moyen d'un Programme de retraits systématiques (PRS)	15
Quels sont les risques de placement dans le présent Fonds?	6	Substitutions automatiques au moyen d'un programme de transferts systématiques (PTS)	15
Concurrence	6	Réinvestissement automatique des distributions	16
Risques généraux de placement dans des biens immobiliers	6	Programme philanthropique Groupe Investors	16
Réglementation de l'État	6	Frais	17
Risque associé aux ordres importants	6	Frais payés par le Fonds	17
Effet de levier	6	Frais payables directement par vous	18
Liquidité	7	Incidences des frais d'acquisition	19
Absence d'un marché réservé à la négociation des parts	7	Remboursement des frais de service (parts de série C uniquement)	19
Coûts permanents	7	Rémunération du courtier	20
Possibilités de conflits d'intérêts	7	Paiements à votre conseiller du Groupe Investors	20
Évaluation des biens immobiliers	7	Autres formes d'encouragement	20
Responsabilités des porteurs de parts	8	Rémunération du courtier payée à même les frais de gestion	21
Modalités d'organisation et de gestion du Fonds	9	Incidences fiscales pour les épargnants	21
Fiduciaire	9	Parts détenues à l'intérieur d'un régime enregistré	21
Gérant et agent chargé de la tenue des registres	9	Parts détenues à l'extérieur d'un régime enregistré	21
Conseiller en valeurs	9	Quels sont vos droits?	22
Placeurs principaux	9	Guide des renseignements propres au Fonds	23
Dépositaire	9		
Auditeurs	9		
Comité d'examen indépendant des Fonds IG	9		

Renseignements propres au Fonds de biens immobiliers Investors	26
Quels types de placements le Fonds fait-il?	26
Objectif de placement	26
Qui devrait investir dans le Fonds?	26
Politique en matière de distributions	26
Frais du Fonds assumés indirectement par les épargnants ..	27
Restrictions en matière de placement	28
Quelles sont les règles de placements standards pour les fonds communs de placement?	28
Restrictions relatives aux régimes enregistrés	28
Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?	28
Actif liquide	30
Méthode de placement en biens immobiliers	30
Placement direct	30
Coentreprise	30
Propriété d'entreprise de gestion immobilière	30
Achat et cession-bail de terrains	30
Achat et cession-bail du terrain et des aménagements	30
Gestion de biens immobiliers	30
Vente de biens immobiliers	30
Critères régissant les placements immobiliers	30
Centres commerciaux et autres commerces de détail	32
Immeubles de bureaux	32
Propriétés commerciales polyvalentes	32
Immeubles industriels à un ou à plusieurs locataires	32
Centres médicaux et professionnels	32
Immeubles multi-résidentiels	32
Autres propriétés à usage spécial	32
Autres biens	32
Autres placements	33
Évaluateurs	33
Liste des biens immobiliers	34
Renseignements additionnels	42

Renseignements généraux sur le Fonds

Introduction

Le présent prospectus simplifié* contient des renseignements importants choisis pour vous aider à prendre une décision de placement éclairée et à comprendre vos droits en tant qu'épargnant. Il contient des renseignements de base sur le Fonds et sur les risques de placement dans les fonds communs de placement en général ainsi que sur les noms des sociétés responsables de la gestion du Fonds. Vous trouverez l'information concernant l'objectif et les stratégies de placement du Fonds dans la rubrique *Renseignements propres au Fonds* du présent prospectus simplifié.

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

- la notice annuelle;
- les plus récents états financiers annuels déposés;
- les états financiers intermédiaires du Fonds déposés après les états financiers annuels;
- le plus récent Rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds déposé; et
- le 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) R3C 3B6;
- en composant le 1-800-661-4578 (ou le 1-888-746-6344, à l'extérieur du Québec);
- en vous adressant à votre conseiller du Groupe Investors; ou
- en communiquant avec nous à l'adresse contact-f@investors-group.com (pour le service en français) ou contact-e@investorsgroup.com (pour le service en anglais).

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

- sur notre site Internet www.groupeinvestors.com; ou
- sur le site Internet www.sedar.com.

Le Fonds ne peut être acheté que par l'entremise des Services Financiers Groupe Investors Inc. et des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. (les « placeurs principaux »). Vous ne pouvez habituellement pas acheter des parts du Fonds par l'entremise d'autres courtiers ni détenir des parts du Fonds par l'entremise d'autres courtiers.

Le Fonds offre deux catégories de parts pour la vente au détail (appelées « séries »). Le Fonds offre également d'autres catégories de parts (présentement appelées parts de série P ou Z), qui ne sont pas offertes aux termes du présent document, et qui peuvent être utilisées aux fins de placement par d'autres Fonds du Groupe Investors et d'autres investisseurs admissibles.

Qu'est-ce qu'un fonds commun de placement et quels sont les risques associés à un placement dans un fonds commun de placement?

Qu'est-ce qu'un fonds commun de placement?

Un fonds commun de placement constitue un moyen pratique de regrouper l'argent de personnes ayant des objectifs de placement similaires. Le fonds commun de placement utilise cet argent pour acheter différents types de placement au nom de l'ensemble des épargnants. Il sélectionne les placements en fonction de son objectif et de ses stratégies de placement. Vous partagez avec les autres épargnants les gains ainsi que les pertes du Fonds.

Quels sont les risques de placement dans un fonds commun de placement?

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

Investir dans un fonds commun de placement, ce n'est pas comme placer votre argent dans un compte d'épargne. À la différence d'un compte d'épargne ou d'un certificat de placement garanti (CPG), les parts de fonds communs de placement ne sont pas assurées par la Société d'assurance-dépôts du Canada ni par quelque autre organisme d'assurance-dépôts gouvernemental.

La valeur d'un fonds commun de placement varie en fonction de la fluctuation de la valeur des placements qu'il fait. Par conséquent, lorsque vous vendez vos parts d'un fonds commun de placement, vous pouvez recevoir un montant inférieur à celui que vous avez investi au moment où vous les avez achetées.

***DÉFINITION** ► Dans le présent prospectus simplifié, *vous*, *vos* et *votre* renvoient à la personne qui investit dans le Fonds. *Nous*, *nos*, *notre* et *Groupe Investors* désignent toute société membre du Groupe Investors, y compris le gérant, le fiduciaire ou les placeurs principaux, selon le cas. Au Québec, les « conseillers du Groupe Investors » ou les « conseillers » désignent les « représentants du Groupe Investors ».

Risques généraux des placements dans les fonds communs de placement

Des risques de placement peuvent également s'appliquer aux placements dans les Fonds du Groupe Investors, notamment le Fonds de biens immobiliers Investors. De plus, 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 des placements en effets commerciaux à court terme, des obligations de l'État et de sociétés ainsi que des prêts hypothécaires, à condition que ces placements respectent l'objectif du Fonds (reportez-vous à la section *Objectif de placement*) et les autres restrictions relatives aux placements (reportez-vous à la section *Autres placements*). Par conséquent, en plus de la section *Risques généraux de placement dans des biens immobiliers*, la valeur du Fonds peut changer en raison des risques de placement suivants, qui ne sont pas présentés ni classés par ordre d'importance.

■ RISQUE DE CRÉDIT

Ce risque est associé à la possibilité que l'émetteur de titres à revenu fixe (y compris les structures d'accueil) ne puisse verser les intérêts exigés aux termes des titres émis ou même rembourser au fonds commun de placement le montant de son placement initial. Il y a également le risque que la valeur des titres de créance (en particulier les titres de créance faiblement cotés) diminue si le marché détermine qu'un rendement plus élevé est nécessaire pour compenser le risque accru lié à la détention de tels titres. Une baisse de la cote de crédit d'un émetteur ou toute autre mauvaise nouvelle concernant l'émetteur peut également réduire la valeur de ses titres à revenu fixe. De plus, la valeur de certains placements (y compris les titres adossés à des créances et les titres adossés à des créances immobilières) peut être influencée par la perception qu'ont les marchés de la solvabilité de l'émetteur à l'égard de ces titres, des parties concernées dans la structuration du placement ou de la valeur de l'actif sous-jacent.

■ RISQUE DE DILUTION DU RENDEMENT

Lorsqu'un fonds commun de placement a d'importants flux de trésorerie compte tenu de sa taille, il peut être difficile pour un gestionnaire de portefeuille d'investir tout l'actif conformément à la stratégie de placement du fonds commun de placement. En conséquence, le fonds commun de placement pourrait devoir détenir une part plus importante de son actif en espèces, ce qui aurait pour effet de diminuer le rendement relatif de tout fonds commun de placement dans un marché en expansion.

■ 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 (à l'exception du niveau

général des taux d'intérêt), et par les conditions des marchés à revenu fixe. Si un fonds commun de placement acquiert des placements qui représentent une participation dans un portefeuille d'actifs (par exemple, des créances hypothécaires dans le cas de titres adossés à des créances hypothécaires) et que des changements surviennent dans la perception qu'ont les marchés des émetteurs de ces titres (ou de la valeur de l'actif sous-jacent), la valeur de ces titres pourrait alors baisser.

La capacité d'un fonds commun de placement à vendre un titre de participation donné à sa juste valeur marchande 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, une prise de contrôle de la société et des modifications à l'égard de la politique fiscale ou des exigences réglementaires). Le fonds commun de placement pourrait être ainsi dans l'impossibilité de vendre le titre à revenu fixe en question, ou être obligé 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 fonds commun de placement pourrait devoir réinvestir le capital échu à un taux d'intérêt inférieur au taux du titre qu'il doit remplacer. Certains titres à revenu fixe (tels que les titres adossés à des créances) pourraient 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 ASSOCIÉ AUX TAUX D'INTÉRÊT

Le prix des titres de créance à revenu fixe fluctue en fonction des variations des taux d'intérêt du marché. Par conséquent, lorsque les taux d'intérêt varient, certains fonds communs de placement peuvent être touchés et la valeur de leurs placements peut fluctuer. En règle générale, la valeur des titres de créance diminue lorsque les taux d'intérêt augmentent. Les titres de créance à long terme sont davantage exposés que les titres de créance à plus court terme.

■ RISQUE ASSOCIÉ AUX SÉRIES MULTIPLES DE PARTS

Le Fonds offre différentes séries de parts. Chaque série se verra imputer les frais qui lui sont spécifiquement attribuables. Ces frais seront déductibles lors du calcul du prix des parts, mais uniquement pour la série en question, ce qui réduira la valeur de l'actif du Fonds attribuable à cette série. Toutefois, ces frais continueront 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 titres d'une autre série.

■ RISQUE ASSOCIÉ À L'IMPOSSIBILITÉ DE VENDRE VOS PARTS

Dans des circonstances exceptionnelles, nous pourrions refuser un ordre de rachat des parts du Fonds. Pour de plus amples renseignements à ce sujet, veuillez consulter la rubrique *Achats, substitutions et rachats*.

■ RISQUE ASSOCIÉ À LA POLITIQUE FISCALE

Tous les fonds communs de placement peuvent être touchés par les modifications apportées aux lois fiscales visant les entités dans lesquelles ils investissent ou les fonds communs de placement eux-mêmes.

Quels sont les risques de placement dans le présent Fonds?

Veillez vous reporter à la section *Qui devrait investir dans ce Fonds?* pour obtenir de plus amples renseignements sur les cotes de risque du Fonds. Vous pouvez obtenir, sans frais et sur demande, des renseignements sur la méthodologie utilisée pour déterminer les cotes de risque du Fonds en communiquant avec le gérant, comme il est indiqué sur la couverture arrière du présent prospectus simplifié.

En plus des *Risques généraux des placements dans les fonds communs de placement*, la valeur des placements dans le Fonds peut fluctuer en raison des risques de placement qui s'appliquent au Fonds, et qui ne sont pas présentés ni classés par ordre d'importance.

■ CONCURRENCE

Le Fonds est en concurrence, pour l'acquisition de placements immobiliers, avec des particuliers, des sociétés commerciales et des institutions (canadiens et étrangers) à la recherche de placements similaires. Ces investisseurs peuvent posséder des ressources financières supérieures à celles du Fonds, ou peuvent ne pas être assujettis aux restrictions de placement du Fonds, ou bien encore peuvent bénéficier de conditions plus souples. Le Fonds pourrait donc être désavantagé par rapport à la concurrence pour l'acquisition de biens immobiliers.

Une plus grande disponibilité de fonds et un intérêt accru pour les biens immobiliers pourrait augmenter la concurrence dans le secteur des placements immobiliers. Bien que toute hausse de la demande pourrait entraîner une hausse des prix des biens immobiliers en général, cela pourrait augmenter la valeur des propriétés et avoir également un effet négatif sur les rendements futurs des placements.

■ RISQUES GÉNÉRAUX DE PLACEMENT DANS DES BIENS IMMOBILIERS

- Les marchés financiers influent sur le rendement des placements, la disponibilité des fonds et la liquidité;
- L'offre et la demande influent sur les taux d'occupation et de location, la valeur marchande et la disponibilité des placements immobiliers; et
- L'emplacement, la qualité et la location des propriétés influent sur le rendement.

■ RÉGLEMENTATION DE L'ÉTAT

Les opérations du Fonds pourraient être touchées, à l'avenir, par les politiques économiques gouvernementales. Certaines provinces, par exemple, ont institué divers programmes de

contrôle des loyers visant les immeubles résidentiels. Ces contrôles peuvent réduire la capacité des propriétaires de ces immeubles de rajuster les loyers pour faire face à la hausse des frais d'exploitation. En conséquence, le rendement net peut s'en trouver réduit.

Depuis quelques années, certains organismes fédéraux, provinciaux et municipaux ainsi que le public se préoccupent de plus en plus des conséquences possibles de la promotion immobilière sur l'environnement. Même si, de l'avis du Fonds, les préoccupations touchant l'écologie et l'environnement n'auront aucun effet important sur ses placements, surtout qu'il n'a pas l'intention de se lancer dans la construction et l'aménagement (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 (r) sous la section *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*), rien ne garantit qu'il ne sera pas affecté à l'avenir par les politiques gouvernementales ou par l'opinion publique sur l'impact écologique des placements immobiliers.

■ RISQUE ASSOCIÉ AUX ORDRES IMPORTANTS

Certains Fonds du Groupe Investors, y compris certains Portefeuilles et le Fonds de titres à revenu fixe Profil, investissent une partie de leur actif dans le Fonds. Il peut donc arriver que ces Fonds du Groupe Investors détiennent un pourcentage élevé de parts du Fonds. Lorsque les investisseurs achètent un nombre élevé de parts d'un Portefeuille ou du Fonds de titres à revenu fixe Profil ou en demandent le rachat, le Fonds peut être forcé d'acheter ou de vendre une part substantielle de son actif à des prix désavantageux ou encore de maintenir des liquidités élevées, ce qu'il ne ferait pas autrement. Cette contrainte peut réduire son rendement.

■ EFFET DE LEVIER

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 recours à l'effet de levier n'est normalement pas recommandé lorsque les taux d'intérêt montent ou lorsqu'ils sont déjà élevés et ne se fera qu'après avoir bien pesé l'instabilité des taux d'intérêt hypothécaires. Il convient de tenir compte aussi de l'absence de liquidité relative des placements immobiliers et des besoins d'encaisse pour assurer l'exploitation et l'entretien des biens. Par conséquent, le fiduciaire a l'intention d'agir prudemment lorsqu'il a recours à l'effet de levier pour financer les biens immobiliers du Fonds.

Le fiduciaire prévoit appliquer l'effet de levier au portefeuille de biens immobiliers du Fonds en prenant en charge ou en contractant un emprunt hypothécaire seulement s'il juge qu'il est avantageux de le faire, ou si la conjoncture économique générale rend 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.

■ LIQUIDITÉ

À la demande du porteur, les parts peuvent être rachetées moyennant un préavis d'au moins 30 jours, conformément à certaines conditions (reportez-vous à la section *Vente de parts du Fonds*).

De par sa nature, l'immobilier n'est pas un actif liquide. Il n'existe aucun marché officiel pour négocier des biens immobiliers et très peu de données indiquant les conditions des transactions immobilières sont offertes au public. Un fonds commun de placement, d'autre part, est considéré comme relativement liquide et ses parts sont souvent achetées par les épargnants préférant bénéficier du plus haut degré de liquidité offert par ce genre de placement. Afin d'offrir la liquidité requise pour satisfaire aux besoins des épargnants et sous réserve des restrictions inhérentes à l'immobilier, le gérant a l'intention de conserver des éléments d'actif liquides en quantité suffisante dans le portefeuille (reportez-vous à la rubrique *Actif liquide*).

Comme il est indiqué à la section *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 gérant peut décider d'ajourner ou de suspendre le rachat des parts. Par conséquent, les épargnants qui souhaitent pouvoir liquider rapidement leurs parts doivent tenir compte de cette possibilité avant de réaliser un placement dans le Fonds.

■ 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 gérant 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 liquide sous réserve des restrictions imposées au Fonds en matière de liquidité (reportez-vous à la section *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'épargnant. Bref, un placement dans les parts de ce Fonds convient à l'épargnant qui envisage des placements à long terme.

■ COÛTS PERMANENTS

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 d'encourir 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 gérant juge opportun de le faire. (Reportez-vous à la section *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*)

■ POSSIBILITÉS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le fiduciaire, le gérant et les placeurs principaux sont liés. Pour s'assurer que ce manque d'indépendance n'ait aucun effet négatif sur le Fonds ou ses porteurs de parts, le fiduciaire, le gérant et les placeurs principaux sont assujettis à toute une gamme de restrictions qui sont énoncées à la rubrique *Restrictions en matière de placement*. De plus, dans le cas des services fournis au Fonds, le tarif exigé doit être inférieur ou égal à celui pratiqué sur le marché.

Le gérant 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 gérant 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 de l'actif en portefeuille* dans la notice annuelle).

De plus, nous avons formé un comité d'examen indépendant chargé d'examiner les cas de conflits d'intérêts (reportez-vous à la rubrique *Comité d'examen indépendant des Fonds IG*).

■ 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.

Tel qu'il est indiqué à la rubrique *Évaluation de l'actif en portefeuille* dans la notice annuelle, la valeur de chaque bien immobilier se fonde sur une évaluation indépendante 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 gérant peut estimer lui-même la juste valeur de la propriété et demandera une réévaluation intermédiaire de celle-ci pour en confirmer la valeur. Pour estimer la juste valeur d'une propriété, le gérant 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 jusqu'à ce qu'il reçoive une réévaluation intermédiaire de la propriété.

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.

■ RESPONSABILITÉS DES PORTEURS DE PARTS

La déclaration de fiducie stipule que certains documents signés pour le Fonds (hypothèques, baux et autres documents engageant le Fonds de façon importante) doivent contenir une disposition selon laquelle l'obligation créée ne lie aucun des porteurs de parts personnellement. Par conséquent, les porteurs de parts n'assument aucune responsabilité personnelle au Canada relativement à une réclamation fondée sur un document renfermant la clause d'exonération précitée. Dans la conduite de ses affaires, le Fonds se portera acquéreur de placements immobiliers à l'égard desquels il devra respecter certaines obligations contractuelles, y compris des obligations prévues par des hypothèques et des baux. Il veillera dans la mesure du

possible à faire modifier ces obligations de sorte que celles-ci ne lient aucun des porteurs de parts personnellement. Cependant, le Fonds peut ne pas être en mesure de garantir pareille modification s'il lui faut conserver sa position face à la concurrence lorsqu'il achète ses placements.

Il se peut qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations du Fonds si celui-ci ne respecte pas ses obligations contractuelles, si les manquements reprochés au Fonds n'ont pas fait l'objet de la clause susmentionnée, ou si le Fonds est visé par des réclamations extracontractuelles (action délictuelle, impôts ou autres responsabilités légales). La possibilité qu'un porteur soit tenu personnellement responsable est cependant peu probable puisque, d'une part, les activités du Fonds sont telles que la plupart des obligations sont d'ordre contractuel, la responsabilité personnelle pouvant alors être évitée par l'ajout de la clause d'exonération susmentionnée et que, d'autre part, la responsabilité non contractuelle est en grande partie assurable.

Dans le cas où un porteur de parts s'acquitte de telles obligations, il a droit à un remboursement à même l'actif disponible du Fonds. Conformément à la ligne de conduite prudente suivie concernant la possession de biens immobiliers, le Fonds a souscrit une assurance que le fiduciaire considère adéquate pour couvrir les responsabilités non contractuelles prévisibles. Le fiduciaire exploite le Fonds, après consultation avec son conseiller juridique, de manière à éviter autant que possible tout risque entraînant la responsabilité du porteur de parts pour ce qui est des poursuites intentées contre le Fonds.

Modalités d'organisation et de gestion du Fonds

Le tableau ci-après présente de l'information sur les sociétés qui sont chargées de la prestation de services essentiels au Fonds, ainsi que les fonctions imparties au comité d'examen indépendant des Fonds IG. Toutes les sociétés énumérées ci-dessous appartiennent, directement ou indirectement, à la Société financière IGM Inc., à l'exception de la société dépositaire et des auditeurs.

Rôle	Service fourni
Fiduciaire Société de gestion d'investissement I.G. Ltée 447, avenue Portage Winnipeg (Manitoba) R3C 3B6	Responsable de la supervision et de la gestion globale du Fonds au nom des épargnants qui investissent dans le Fonds.
Gérant et agent chargé de la tenue des registres Société de gestion d'investissement I.G. Ltée	Gère l'ensemble des activités et des opérations du Fonds et fournit directement, ou par l'intermédiaire d'un tiers, des services administratifs sur une base quotidienne pour le Fonds, et se charge de la tenue des registres des porteurs de parts du Fonds.
Conseiller en valeurs Société de gestion d'investissement I.G. Ltée	Offre des services-conseils en placement, y compris la sélection des placements ou l'examen de la sélection faite par les sous-conseillers en valeurs, s'il y a lieu, pour le Fonds.
Placeurs principaux Services Financiers Groupe Investors Inc. Winnipeg (Manitoba) Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. Winnipeg (Manitoba)	Offre le Fonds par l'intermédiaire de ses conseillers. Offre le Fonds par l'intermédiaire de ses conseillers ou d'un centre de négociation des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.
Dépositaire Banque Canadienne Impériale de Commerce par l'intermédiaire de CIBC Mellon Global Custody Services Toronto (Ontario)	Assure la garde des titres du Fonds.
Auditeurs KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. Winnipeg (Manitoba)	Audite les états financiers du Fonds et formule une opinion à savoir si les états financiers sont présentés ou non selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.
La Compagnie de Fiducie du Groupe Investors Ltée Winnipeg (Manitoba)	Assure la garde de certains biens immobiliers appartenant au Fonds à titre de fiduciaire au nom du fiduciaire du Fonds.
Comité d'examen indépendant des Fonds IG	Le mandat du comité d'examen indépendant des Fonds IG (le « CEI ») est de revoir et de commenter nos politiques et procédures écrites visant les conflits d'intérêts qui pourraient toucher le Fonds, et de résoudre les conflits d'intérêts s'ils survenaient. Le comité doit revoir notamment les opérations entre les Fonds du Groupe Investors, de même que les avoirs du Fonds en titres de sociétés apparentées au gérant, et l'achat et la vente de ces titres. Le CEI peut également approuver certaines fusions visant les Fonds du Groupe Investors et tout remplacement des auditeurs du Fonds.*

Comité d'examen indépendant des Fonds IG (suite)

Chaque membre du CEI est indépendant de la SGIIG et de toute autre partie liée à la SGIIG. Le CEI préparera, au moins une fois par année, un compte rendu de ses activités à l'intention des porteurs de parts. Ce rapport sera disponible sur notre site Web à l'adresse www.groupeinvestors.com ou vous pouvez demander de recevoir sans frais un exemplaire en communiquant avec nous à l'adresse contact-f@investorsgroup.com (pour le service en français) ou contact-e@investorsgroup.com (pour le service en anglais).

Vous trouverez de plus amples renseignements sur le CEI, notamment le nom des membres, à d'autres endroits de la notice annuelle (reportez-vous à la rubrique *Gouvernance du Fonds*).

* La fusion ou la dissolution du Fonds, de même que le remplacement des auditeurs du Fonds, lorsqu'elle est approuvée par le CEI, peut avoir lieu après que les porteurs de parts du Fonds auront reçu un préavis écrit de 60 jours.

Achats, substitutions et rachats

Le prix par part 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 propre prix par part. Pour déterminer le prix par part de chaque série, nous soustrayons de la valeur totale de l'actif du Fonds le passif attribuable à cette même série, puis nous divisons ce montant par le nombre total de parts détenues par les épargnants du Fonds pour cette série.

Nous établissons la valeur liquidative de chaque série du Fonds lors des jours d'évaluation du Fonds.

Toutes les demandes d'achat de parts du Fonds (y compris les substitutions de titres d'autres Fonds du Groupe Investors) sont effectuées au prix établi à la fermeture des bureaux le jour d'évaluation suivant celui où une demande d'achat ou de substitution est reçue. Si le Fonds reçoit des directives complètes pour l'achat de parts du Fonds un jour d'évaluation avant 15 heures, 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 de substitution vers d'autres Fonds du Groupe Investors) au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur de l'actif pour la vente doit être calculée. Les directives d'achat ou de vente de parts du Fonds doivent être transmises par l'intermédiaire des placeurs principaux.

Nous prévoyons avoir toujours assez d'espèces 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, de temps à autre, 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; ou

- 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.

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 de parts total 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 auraient dû être rachetées, à moins qu'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 gérant 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 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
- le prix de rachat payable au porteur qui a demandé le rachat des parts antérieurement ou pendant la période de suspension ou d'ajournement est calculé d'après la valeur liquidative déterminée immédiatement avant la fin de la période de suspension ou d'ajournement.

Pour plus de renseignements sur le calcul du prix par part, veuillez consulter la rubrique *Calcul de la valeur liquidative* dans la notice annuelle.

Achat de parts du Fonds

Vous pouvez acheter des parts du Fonds auprès d'un conseiller du Groupe Investors ou d'un centre de négociation des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., mais généralement vous ne pouvez pas les acheter par l'entremise d'un autre courtier ni transférer les parts du Fonds dans un compte d'un autre courtier si vous êtes devenu un client du Groupe Investors le 1^{er} juillet 2006 ou après cette date. Vous pouvez demander qu'un autre conseiller du Groupe Investors inscrit dans votre province de résidence assure le service de votre compte. Si vous désirez transférer votre placement auprès d'un autre courtier, vous pourriez devoir demander le rachat de vos parts (reportez-vous à la section *Vente de parts du Fonds* pour obtenir de plus amples renseignements).

Lorsque vous achetez des parts du Fonds, vous devez habituellement nous fournir des directives par écrit et inclure le paiement total des parts que vous achetez en dollars canadiens avec votre demande, à moins que votre compte ne soit détenu par les

Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., auquel cas votre achat sera traité dans les trois jours ouvrables suivants.

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 courrier électronique, à condition de conclure des arrangements avec votre conseiller du Groupe Investors à cet effet au préalable, et que des arrangements à l'égard des paiements aient été pris. Si vous détenez votre compte auprès des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., vous pouvez passer un ordre en communiquant directement avec l'un des centres de négociation des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

Si votre chèque est refusé pour insuffisance de fonds dans votre compte bancaire ou pour toute autre raison, nous vendons les parts que vous avez achetées dès le jour d'évaluation suivant. Si la vente rapporte plus que ce que vous avez payé, le Fonds conserve la différence. Si la vente rapporte moins que ce que vous avez payé, vous devez verser la différence au Fonds ainsi que tous autres frais et intérêts.

Nous pouvons refuser tout ordre d'achat dans un délai de un jour ouvrable suivant la réception de cet ordre. Si nous refusons votre ordre, nous vous remettons sans délai votre argent, mais nous ne vous verserons 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 de série A. Les parts de série C sont réservées aux placements qui résultent d'arrangements pris avant le 28 juillet 2003, ou aux substitutions de parts d'autres Fonds du Groupe Investors achetées avant cette date ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date. Veuillez consulter la section *Programme de prélèvements automatiques (PPA)* pour de plus amples renseignements. Ces séries sont décrites ci-dessous.

Parts de série A

Vous pouvez payer des frais de rachat pour les parts de série A si vous demandez leur rachat moins de sept ans après la date d'achat (sauf si vous effectuez une substitution de parts vers un autre Fonds du Groupe Investors selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés). Les frais de service annuels des parts de série A ne sont pas les mêmes que pour les parts de série C, comme il est indiqué à la rubrique *Frais*. L'option d'achat avec frais d'acquisition reportés est la seule option disponible pour les placements dans le Fonds détenus dans un régime collectif. Pour les autres Fonds du Groupe Investors,

l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés n'est pas disponible pour les placements qui sont effectués dans un CELI collectif (d'autres renseignements sont fournis dans les prospectus des autres Fonds du Groupe Investors).

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 substitutions de parts d'autres Fonds du Groupe Investors achetées avant le 28 juillet 2003, ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date.

Si vous demandez le rachat des parts de série C, le barème des frais de rachat en vigueur au moment où vous avez effectué le placement initial continuera de s'appliquer. Toutefois, si vous continuez d'acheter des parts de série C au moyen d'un arrangement, les parts achetées seront assujetties aux mêmes frais de rachat que les parts de série A. De plus, ces parts pourraient également être admissibles à un remboursement des frais de service, comme il est indiqué à la section *Remboursement des frais de service*.

Veillez consulter la rubrique *Rémunération du courtier* pour obtenir des renseignements sur les paiements à votre conseiller du Groupe Investors pour chacune des options d'achat.

Placement initial minimum

Si vous participez à un régime collectif, vous pouvez investir dans n'importe quel Fonds du Groupe Investors sans devoir respecter l'exigence du placement minimal de 15 000 \$ pour votre ménage.

Nous pourrions racheter votre placement si le montant investi devient inférieur à 250 \$, auquel cas nous vous remettrons votre argent, après avoir déduit les frais de rachat et les retenues d'impôt. Lorsque vous achetez des parts additionnelles du Fonds, vous devez investir au moins 50 \$, mais aucun montant minimal n'est prévu dans le cas des distributions réinvesties (ou des remboursements de frais de service réinvestis dans le cas des parts de série C, reportez-vous à la section *Remboursement des frais de service* pour de plus amples renseignements).

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 du Groupe Investors pour donner des directives visant à vendre des parts par téléphone ou, dans certains cas, par tout autre moyen permis) au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur liquidative des parts à racheter doit être calculée. Si vous détenez votre compte auprès des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc., vous pouvez passer un ordre en communiquant directement avec l'un des centres de négociation des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. Vous pouvez vendre la totalité ou une partie de vos parts, ou encore en vendre pour une certaine somme. Le montant minimal est de 100 \$ pour des parts d'une même série du Fonds.

Lorsque vous vendez les parts du Fonds, vous pouvez devoir payer des frais de rachat. De plus, des retenues d'impôt peuvent s'appliquer si vous retirez de l'argent d'un compte enregistré (autre qu'un CELI).

Lorsque vous vendez vos parts, nous vous versons le produit de la vente dans les trois jours ouvrables suivant la vente, ou si votre placement est détenu à titre de prête-nom, le produit du rachat sera versé dans la position en espèces de votre compte, d'où vous pourrez par la suite faire un retrait, sauf si :

- nous n'avons pas reçu les directives complètes de votre part;
- vous ne nous avez pas retourné les certificats émis à l'égard des parts que vous voulez vendre;
- nos registres comportent d'autres restrictions à leur égard;
- 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 énoncées ci-dessus 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

Lorsque vous faites votre placement initial dans le Fonds (autre que dans un régime collectif), nous déterminons si le montant de votre achat, combiné aux autres placements que vous et d'autres membres de votre ménage avez fait (et détenez toujours) dans le Fonds et d'autres Fonds du Groupe Investors, est d'au moins 15 000 \$. Si le total des placements de votre ménage est inférieur à 15 000 \$, vous ne pourrez investir directement dans le Fonds. Vous pourrez toutefois investir dans d'autres Fonds du Groupe Investors qui sont vendus aux termes d'un prospectus distinct. Pour de plus amples renseignements concernant l'achat de parts de ces autres Fonds du Groupe Investors, veuillez communiquer avec votre conseiller du Groupe Investors. Si le total des placements de votre ménage est supérieur à 15 000 \$, vous pouvez investir directement dans le Fonds, sous réserve des exigences de placement initial minimal indiquées ci-dessous :

TYPE DE PLACEMENT

REER collectif
REER, CRI ou REER immobilisé
REEE
FERR ou autre régime enregistré similaire
Tous les autres placements

PLACEMENT INITIAL MINIMAL

Aucun
Aucun
Aucun
5 000 \$
Aucun

refuser de traiter votre ordre. Si le produit du rachat initial est supérieur à celui du deuxième 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.

Pour obtenir plus de renseignements sur les frais, reportez-vous à la rubrique *Frais*.

En tout temps, vous pouvez demander à ce qu'un autre conseiller du Groupe Investors inscrit dans votre province de résidence assure le service de votre compte. Cependant, vous ne pouvez pas détenir vos parts du Fonds dans des comptes auprès d'un autre courtier que les placeurs principaux si vous êtes devenu un client du Groupe Investors le 1^{er} juillet 2006 ou après cette date. Si vous désirez transférer votre placement à un autre courtier, vous pourriez devoir demander le rachat de vos parts dans le Fonds, et le rachat sera assujéti aux frais de rachat applicables.

Substitutions de parts entre Fonds du Groupe Investors

Lorsque vous effectuez une substitution, vous vendez des parts d'un Fonds du Groupe Investors pour acheter des parts d'un autre Fonds du Groupe Investors.

Contrairement aux autres Fonds du Groupe Investors qui sont évalués tous les jours ouvrables, le prix des parts du Fonds est établi uniquement deux fois par mois (reportez-vous à la rubrique *Calcul de la valeur liquidative* dans la notice annuelle). Si vous désirez substituer votre placement dans un autre Fonds du Groupe Investors pour un placement dans le Fonds lors d'un jour autre que le jour d'évaluation du Fonds, votre substitution vers le Fonds aura lieu uniquement lors du prochain jour d'évaluation du Fonds. Dans l'intervalle, vous pourriez choisir de substituer votre placement pour un placement dans le Fonds de marché monétaire canadien Investors (ou tout autre Fonds du Groupe Investors), 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 du Groupe Investors pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet.

Les règles de placement minimum et d'autres règles qui s'appliquent 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 substitutions, sauf dans les cas suivants où vous pouvez :

- substituer tout montant investi dans un Fonds du Groupe Investors pour un autre Fonds du Groupe Investors de votre régime collectif du Groupe Investors; et
- substituer un placement à partir de votre régime collectif, peu importe le montant, à un autre placement enregistré si vous n'êtes plus admissible au régime collectif.

Lorsque vous substituez des placements entre les Fonds du Groupe Investors, vous devez habituellement effectuer la substitution au sein de la même série. Par exemple, vous

pouvez substituer des parts de série A du Fonds pour des parts de série A d'un autre Fonds du Groupe Investors, et inversement. En plus d'offrir des parts de série A et de série C, certains Fonds du Groupe Investors qui ont l'option d'achat sans frais offrent également des parts de série B. Vous pouvez substituer des parts de série B, offertes par un autre Fonds du Groupe Investors, à des parts de série A du Fonds, mais ces parts seront assujétiées au barème de frais de rachat applicable aux nouvelles mises de fonds visant l'achat de parts de série A du Fonds. Vous ne pouvez pas effectuer une substitution de parts de série A du Fonds à des parts de série B offertes par un autre Fonds du Groupe Investors, ni, en règle générale, effectuer une substitution de parts de série C du Fonds à des parts de série A ou de série B d'un autre Fonds du Groupe Investors, sauf dans des circonstances prévues dans le prospectus de cet autre Fonds. Vous ne pouvez pas substituer des parts de série A à des parts de série C du Fonds ou d'un autre Fonds du Groupe Investors.

D'autres Fonds du Groupe Investors peuvent comporter des options d'achat ou séries de parts différentes de celles qui sont décrites ci-dessus. Par exemple, les Portefeuilles de revenu mensuel Alto offrent également des parts de séries TFAR, TSF et Tc. Les substitutions permises à destination ou en provenance de ces autres Fonds du Groupe Investors et du Fonds sont présentées dans le Prospectus de ces autres Fonds du Groupe Investors.

En règle générale, vous n'avez pas de frais à payer pour substituer des parts entre le Fonds et un autre Fonds du Groupe Investors selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés. Toutefois, les placements dans le Fonds devraient être détenus dans une perspective à long terme. Par conséquent, nous pourrions imputer des frais de substitution d'au plus 2 % de la valeur liquidative des parts qui sont virées du Fonds à un autre Fonds du Groupe Investors si la substitution a lieu moins de 18 mois (548 jours) après la date d'achat des parts. Pour de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la rubrique *Frais*.

Les frais de substitution ne s'appliquent pas aux parts de série A ou de série C du Fonds qui :

- ont été substituées par le porteur de parts dans un fonds enregistré de revenu de retraite établi en son nom;
- ont été substituées 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 de substitution sont calculés d'après la valeur liquidative des parts à la date de la substitution. Tous les frais de substitution imputés par nous seront remis au Fonds.

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

La possibilité d'effectuer des substitutions sans frais additionnels entre Fonds du Groupe Investors est un privilège, et non un droit, et peut être retiré n'importe quand; dans ce cas, des

frais de substitution sont imputés, en plus des frais de substitution dont il est question ci-dessus, 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.

Opérations à court terme

Les opérations à court terme sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les intérêts des fonds communs de placement et de leurs investisseurs puisqu'elles entraînent une augmentation des frais de négociation et des autres frais, ce qui va à l'encontre d'une gestion efficace d'un portefeuille de fonds communs de placement.

Nous avons adopté des politiques et des procédures pour prévenir les opérations à court terme inappropriées dans tous les Fonds du Groupe Investors. Ce Fonds est moins exposé que les autres fonds communs de placement 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'actifs visés par la vente (reportez-vous à la section *Vente de parts du Fonds*); ii) le prix des parts du Fonds est établi uniquement deux fois par mois; et iii) des frais de substitution peuvent être imputés lorsque la substitution des parts du Fonds pour des parts d'un autre Fonds du Groupe Investors a lieu moins de 18 mois après la date d'achat des parts (reportez-vous à la section *Frais payables directement par vous* pour en savoir plus).

Services facultatifs

Le Groupe Investors offre un éventail de services facultatifs aux clients. Pour avoir accès à ces services facultatifs, remplissez une demande que vous pouvez obtenir de votre conseiller du Groupe Investors. À la date du présent prospectus simplifié, certains des services facultatifs pourraient ne pas être offerts si vous détenez un compte à titre de prête-nom, y compris auprès des Services Financiers Groupe Investors Inc.

Régimes enregistrés

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

- Régime enregistré d'épargne-retraite (REER);
- Fonds enregistré de revenu de retraite (FERR);
- Régime enregistré d'épargne-études (REEE);
- Fonds de revenu viager (FRV);
- REER immobilisé;
- Fonds de revenu de retraite immobilisé (FRRI);
- Fonds de revenu de retraite (FERR) réglementaire;
- Fonds de revenu viager restreint (FRVR);
- Compte de retraite immobilisé (CRI);
- Compte d'épargne libre d'impôt (CELI);
- REER collectif; et
- CELI collectif.

Habituellement, les employeurs, les syndicats et les associations organisées regroupant au moins cinq participants peuvent aussi établir un REER collectif ou un CELI collectif (collectivement appelés « régimes collectifs ») 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 du Groupe Investors qui composent le régime collectif. Par conséquent, la décision d'acheter des parts du Fonds doit être fondée sur votre évaluation du rendement et d'autres renseignements qui sont mis à votre disposition.

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

Les PPA permettent de faire des placements sur une base régulière sans avoir à faire de chèque ou à faire parvenir de demande écrite. Nous pouvons prendre les dispositions nécessaires avec vous pour effectuer des retraits dans votre compte 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 trimestrielle, mensuelle ou plus fréquente. Toutefois, vous devez investir au moins 50 \$ dans vos Fonds du Groupe Investors pour chaque placement.

Nous pouvons établir un PPA pour que vous puissiez acheter des parts de série A du Fonds. Vous pouvez augmenter ou réduire vos placements périodiques au moyen d'un PPA pour acheter des parts de série A ou faire des versements additionnels forfaitaires en tout temps.

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 du Groupe Investors avant le 28 juillet 2003. Le montant total en dollars de votre placement dans des parts de série C dans des Fonds du Groupe Investors au moyen d'un PPA ne peut être augmenté, mais nous vous permettons de modifier les Fonds du Groupe Investors 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.

Une exemption a été accordée au Fonds pour tous les territoires de compétence en ce qui a trait à l'obligation de remettre chaque année un exemplaire du plus récent prospectus simplifié (y compris les modifications) à toute personne qui investit au moyen d'un PPA, à moins qu'elle n'en fasse la demande. Par conséquent, nous vous ferons parvenir un exemplaire du prospectus simplifié du Fonds chaque année si vous investissez au moyen d'un PPA et si vous en faites la demande. (Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre conseiller du Groupe Investors.) Il est possible d'obtenir une copie du prospectus simplifié (y compris des modifications) sur le site Web du Groupe Investors (www.groupeinvestors.com) ou sur le site Web de SEDAR (www.sedar.com).

Rachats périodiques automatiques au moyen d'un Programme de retraits systématiques (PRS)

Vous pouvez vendre des parts du Fonds détenues dans un compte FERR ou un autre régime enregistré similaire auprès des placeurs principaux grâce aux rachats périodiques automatiques de parts, également appelé Programme de retraits systématiques (« PRS »). Habituellement, vous devez retirer au moins 50 \$ par rachat effectué au moyen d'un PRS pour tous les Fonds du Groupe Investors détenus dans un même compte. Vous devez nous transmettre vos directives pour établir un PRS, ou pour changer le montant du retrait périodique (sauf dans le cas des rachats afférents aux retraits minimums prévus d'un FERR ou d'un régime similaire) au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur liquidative pour le premier rachat sera calculée. Vous pouvez faire racheter des parts chaque mois si vous le voulez, mais vous êtes tenu de le faire au moins trimestriellement (sauf dans le cas d'un FERR ou d'un régime enregistré similaire, pour lesquels un PRS annuel ou semestriel peut être établi), et les retraits ne peuvent être effectués que lors des jours d'évaluation du Fonds. Vous pouvez également demander un rachat de parts autre que dans le cadre du PRS, sous réserve des règles habituelles relatives aux rachats. Rappelez-vous que les rachats automatiques peuvent éventuellement entraîner l'épuisement de votre placement.

Un PRS ne peut pas être établi pour les placements détenus dans un régime enregistré, sauf dans un FERR ou un régime enregistré similaire, pour permettre que soient effectués les retraits minimums prévus ou dans un CELI. Lorsque vous vendez des parts dans le cadre d'un PRS, nous déposerons le produit (en dollars canadiens) de la vente dans votre compte bancaire dans les trois jours ouvrables suivant la vente des parts ou dans la position en espèces de votre compte si votre placement est détenu à titre de prête-nom ou, sur demande, nous vous ferons parvenir un chèque.

Vous n'aurez habituellement aucuns frais à payer pour effectuer des rachats périodiques si le barème des frais de rachat s'appliquant aux parts vendues n'est plus en vigueur. De plus, pour ce qui est des rachats périodiques d'actions acquises selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés au moyen d'un PRS, vous n'aurez aucuns frais de rachat à payer lorsque le montant des rachats effectués pendant l'année civile dans tous les Fonds du Groupe Investors est inférieur à 12 % de la valeur (au 31 décembre de l'année précédente) de vos placements dans les Fonds du Groupe Investors acquis selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés et détenus dans un même FERR ou régime enregistré similaire. Par exemple, si la valeur de vos parts ou de vos actions de tous vos Fonds du Groupe Investors (autres que les parts ou les actions détenues selon l'option d'achat sans frais) détenus dans un FERR était de 10 000 \$ au 31 décembre, vous pourriez vendre l'année suivante jusqu'à 1 200 \$ de parts ou d'actions détenues dans votre FERR, sans avoir à payer de frais de rachat. Si vous faites racheter des parts ou des actions de votre PRS pour plus que ce montant, des frais

de rachat pourraient être applicables sur la fraction excédant le montant prévu. Nous calculons ces frais au préalable en fonction du total des ventes que vous effectuerez pendant l'année et déduisons une fraction des frais à chaque rachat.

Si vous ouvrez un compte FERR ou un régime enregistré similaire durant l'année, le montant des rachats sans frais effectués dans le cadre d'un PRS sera établi en fonction de la valeur marchande des parts ou des actions (autres que les parts ou les actions détenues selon l'option d'achat sans frais) détenues dans le même FERR ou un régime enregistré similaire au moment où vous avez ouvert le compte et sera déterminé au prorata du nombre de rachats dans le PRS qui devront être effectués pendant le restant de l'année.

Si vous acquérez pendant l'année d'autres parts ou actions admissibles (autrement que par le réinvestissement des distributions) dans votre compte de parts ou d'actions admissibles, y compris par suite de la substitution de parts ou d'actions acquises selon l'option d'achat sans frais, le montant des rachats sans frais de votre PRS sera rajusté en fonction de la valeur de l'achat et déterminé au prorata du nombre de rachats restants dans l'année, par rapport au nombre de rachats prévus durant une année complète. Les distributions reçues d'un Fonds du Groupe Investors et réinvesties dans un autre Fonds du Groupe Investors dans votre FERR ou un régime enregistré similaire viendront réduire le montant des rachats sans frais dans le cadre de votre PRS pour l'année en cours.

Veuillez communiquer avec votre conseiller du Groupe Investors au sujet du montant des rachats sans frais que vous pourriez faire dans le cadre de votre PRS.

Les rachats effectués à l'extérieur de votre PRS seront assujettis aux frais de rachat qui pourraient s'appliquer.

Substitutions automatiques au moyen d'un programme de transferts systématiques (PTS)

Si vous détenez des parts du Fonds dans un FERR ou un régime enregistré similaire, vous pouvez faire une substitution automatique de parts du Fonds pour des parts d'une même série d'un autre Fonds du Groupe Investors aussi souvent qu'une fois par mois (sauf dans le cas des rachats afférents aux retraits d'un FERR ou d'un régime similaire, pour lesquels un PTS annuel ou semestriel peut être établi). Tel que mentionné à la rubrique *Frais*, vous ne payez habituellement pas de frais lorsque vous effectuez une substitution entre les Fonds du Groupe Investors. Pour les placements détenus dans un FERR ou un régime enregistré similaire, une substitution automatique est possible entre les parts au sein du même compte ou d'un compte non enregistré ou d'un CELI le jour d'une évaluation. Vous ne pouvez pas établir un PTS pour transférer automatiquement des parts détenues dans un REEE et un régime enregistré immobilisé.

Si vous avez déjà un FERR ou un régime enregistré similaire et souhaitez établir un PTS pour votre Fonds de marché monétaire canadien Investors détenu selon l'option d'achat sans frais

pendant l'année, le montant des transferts sans frais sera déterminé d'après la valeur de vos placements selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés au 31 décembre de l'année précédente. Ce montant sera rajusté pour tenir compte des achats effectués selon cette option durant l'année courante et du nombre de transferts dans le PTS prévus pour le reste de l'année. (Reportez-vous à la section *Rachats périodiques automatiques au moyen d'un programme de retraits systématiques (PRS)* pour obtenir de plus amples renseignements.)

Réinvestissement automatique des distributions

Le Fonds peut réaliser un revenu de loyers, d'intérêts ou autres sur ses placements. Il peut également réaliser des gains en capital lorsqu'il vend ses placements à profit. Le revenu (déduction faite des frais) et les gains en capital nets réalisés, ou un remboursement de capital, que vous verse le Fonds s'appellent des *distributions*.

Nous réinvestissons automatiquement vos distributions pour acheter des parts additionnelles de la même série du Fonds. Vous pouvez nous demander d'utiliser vos distributions pour acheter des parts d'une série permise d'un autre Fonds du Groupe Investors. Si votre placement n'est pas détenu dans un régime enregistré, et que vous n'avez pas déjà établi un PRS dans votre compte, vous pouvez nous demander de vous verser les distributions en argent (ou dans la position en espèces de votre compte si votre compte de placement est détenu auprès des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.). Si le Fonds est détenu dans un régime enregistré (à l'exception d'un CELI), les distributions, autres que les distributions minimales exigées d'un FERR ou d'un régime enregistré similaire, doivent être réinvesties dans votre régime enregistré. Les distributions des placements d'un CELI peuvent habituellement vous être versées.

Les parts acquises au moyen des distributions réinvesties dans les parts de série A seront assujetties aux frais de service qui s'appliquent aux parts de série A.

Programme philanthropique Groupe Investors

Le Programme philanthropique Groupe Investors (le « programme ») est un programme à vocation arrêtée par le donateur élaboré par le Groupe Investors en collaboration avec la Fondation de philanthropie stratégique (la « Fondation »), un organisme de bienfaisance sans but lucratif enregistré comme fondation publique auprès de l'Agence du revenu du Canada et du ministère du Revenu du Québec. Votre conseiller du Groupe Investors peut vous fournir de plus amples renseignements sur le programme, notamment sur la façon de procéder pour faire le don de parts d'un Fonds du Groupe Investors à la Fondation, ainsi que la liste courante des « Fonds admissibles ».

Le programme vous permet de verser à la Fondation des dons irrévocables et d'ouvrir un compte philanthropique (le « compte ») dans le cadre du programme pour détenir le produit de vos dons. La Fondation investit le produit dans un Fonds du Groupe Investors admissible (le « Fonds admissible ») et verse, sur une période donnée, des subventions à des organismes de bienfaisance canadiens ou à d'autres organismes admissibles, tel que défini dans la Loi de l'impôt (les « organismes de bienfaisance admissibles »).

Votre don initial dans le cadre du programme doit être d'au moins 10 000 \$* (comprenant des espèces, des titres ou des polices d'assurance), sauf si ce don est un don d'assurance vie d'une personne vivante, auquel cas la police doit avoir une prestation de décès nette d'au moins 25 000 \$ (aucune valeur de rachat n'est requise). Les dons subséquents doivent s'élever à au moins 1 000 \$ (bien que vous puissiez faire des dons subséquents inférieurs à ce montant pour payer les primes afférentes à une police d'assurance vie donnée). Les donateurs ont droit à un reçu officiel correspondant à la valeur marchande de leur don établie le jour où il est accepté par la Fondation.

Bien que la Fondation soit le propriétaire de l'actif de votre don, elle suivra en général vos recommandations (ou celles des personnes que vous aurez désignées) quant au choix du Fonds admissible et des organismes de bienfaisance admissibles qui recevront des subventions annuelles, et quant à la façon dont le compte sera géré après votre décès. À tout moment, l'actif du compte ne peut être investi que dans un seul Fonds admissible.

Le programme vise à encourager la philanthropie et offre aux donateurs des avantages similaires à ceux qu'offre une fondation privée, mais sans les frais administratifs et les responsabilités liés à l'établissement d'une telle fondation. Des frais d'administration annuels d'activités de bienfaisance s'appliquent à l'actif détenu dans un compte, à l'exception des dons de polices d'assurance vie dont le produit n'a pas encore été versé. De plus, chaque compte du programme paie une quote-part des frais d'exploitation annuels de la Fondation, incluant les frais de traitement des subventions pour chacun des comptes. Ces frais seront automatiquement déduits du compte sur une base semestrielle. La Fondation se réserve le droit de modifier les frais afférents au programme en tout temps, sur préavis.

Veuillez consulter votre conseiller fiscal pour connaître les répercussions et les avantages fiscaux liés aux dons faits à la Fondation. Vous trouverez plus de renseignements au sujet du programme sur notre site Web à l'adresse www.groupeinvestors.com.

* Veuillez noter que l'octroi des subventions pourra commencer seulement lorsque la valeur du compte s'élèvera à au moins 25 000 \$. On s'attend à ce que les donateurs fassent des dons additionnels de manière à porter la valeur du compte à au moins 25 000 \$ dans les trois années suivant son ouverture.

Frais

Certains frais sont associés aux placements dans le Fonds, y compris la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée applicable à ces frais. Les tableaux suivants énumèrent 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 pourraient vous être directement imputés, y compris des frais d'administration de compte ou des frais d'opération payables aux placeurs principaux.

Frais payés par le Fonds

Frais de gestion	Le Fonds paie des frais de gestion annuels correspondant à 2 % de 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.
-------------------------	--

Frais d'exploitation	Frais d'administration et frais du Fonds
-----------------------------	---

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 de chaque Fonds comme suit :

- Série A – 0,16 % de la valeur liquidative
- Série C – 0,13 % de la valeur liquidative

En échange de ces frais, le gérant paie les frais associés à l'exploitation du Fonds notamment les honoraires des auditeurs, 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 gérant 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. Les frais du 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 toutes les séries de la manière que nous jugeons la plus appropriée selon la nature des frais. Les frais du Fonds incluent ce qui suit :

- les coûts des instruments dérivés auxquels ils peuvent avoir recours, y compris les contrats à terme de gré à gré;
- toute augmentation des frais réglementaires et les coûts engendrés pour se conformer aux nouvelles exigences réglementaires après le 25 juillet 2007;
- les frais associés à des services externes qui ne sont pas habituellement facturés dans le secteur des fonds communs de placement canadien, en date du 25 juillet 2007;
- les taxes (y compris, mais sans s'y limiter, la taxe sur les produits et services/la taxe de vente harmonisée);
- les intérêts et les coûts d'emprunt;
- des frais de fiduciaire annuels correspondant à 0,05 % de son actif net moyen calculés et payables sur une base bimensuelle;
- 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 (« coûts du CEI »);
- les frais d'évaluation; et
- les frais de service (voir ci-dessous).

Les coûts du CEI comprennent, sans s'y limiter, la rémunération annuelle de 32 500 \$ par membre (42 500 \$ pour le président)* du comité, 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 2011, les coûts du CEI pour les Fonds du Groupe Investors se sont élevés à environ 390 317 \$. Le gérant ne prévoit pas rembourser les coûts du CEI au Fonds.

Reportez-vous à la rubrique *Gouvernance du Fonds* de la notice annuelle pour en savoir davantage sur le CEI.

* Le 1^{er} avril 2011, l'avance sur honoraires annuelle est passée à 40 000 \$ par membre (42 500 \$ pour le président).

Frais d'exploitation (suite)**Frais de service**

De plus, le Fonds paie des frais de service. Le barème des frais de service diffère pour chacune des séries de la façon suivante :

Série	Frais de service en pourcentage de la valeur liquidative
A	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 de plus amples renseignements, reportez-vous à la section *Remboursement des frais de service*.

Nous pouvons absorber une partie des frais d'exploitation du Fonds ou renoncer à une partie des frais de gestion (ou des frais d'administration, selon le cas) du Fonds, afin de nous assurer que le Fonds reste concurrentiel, mais il n'y a aucune assurance que nous le ferons par la suite.

Réduction des frais de gestion et des frais d'exploitation

Le gérant peut négocier une réduction des frais de gestion ou des frais d'administration ou d'autres frais d'exploitation imputés au Fonds à l'égard d'un placement effectué par un porteur de parts dans le Fonds. La réduction est habituellement calculée en fonction du niveau d'actif du porteur de parts, du type de placement et du niveau de service exigé. Le gérant peut mettre fin à ces réductions au moyen d'un avis écrit au porteur. Veuillez communiquer avec votre conseiller du Groupe Investors si vous voulez savoir si le gérant est disposé à négocier une réduction des frais de gestion et des frais d'exploitation, en raison de votre situation.

Frais payables directement par vous**Frais d'acquisition (payables à l'achat)**

Aucuns frais d'acquisition.

Frais de substitution

Vous pourriez vous voir imputer des frais de substitution 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 du Groupe Investors, moins de 18 mois (548 jours) après la date d'achat des parts (reportez-vous à la section *Substitutions de parts entre les Fonds du Groupe Investors*). Tous les frais de substitution imputés par nous seront remis au Fonds.

Frais de rachat

Vous pouvez devoir payer des frais pour vendre vos parts de série A du Fonds. Les frais sont calculés d'après le nombre d'années pendant lesquelles vous avez détenu votre placement.

Si vous vendez vos parts	Vous payez
dans les 2 années qui suivent leur achat	5,5 % du montant de la vente
au cours de la 3 ^e année qui suit leur achat	5,0 % du montant de la vente
au cours de la 4 ^e année qui suit leur achat	4,5 % du montant de la vente
au cours de la 5 ^e année qui suit leur achat	4,0 % du montant de la vente
au cours de la 6 ^e année qui suit leur achat	3,0 % du montant de la vente
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	vous ne payez aucuns frais

Pour plus de renseignements, reportez-vous à la section *Incidences des frais d'acquisition*.

Si vous vendez des parts de série C, le barème des frais de rachat en vigueur au moment où vous avez effectué votre placement initial dans le Fonds continuera de s'appliquer. Cependant, si vous continuez d'acquérir des parts de série C au moyen d'un PPA préexistant, les parts que vous achetez seront assujetties aux mêmes frais de rachat que les parts de série A.

Frais de rachat (suite)

Vous n'avez aucuns frais à payer pour vendre des parts du Fonds si vous vendez :

- vos parts de série A plus de sept ans après les avoir acquises;
- vos parts de série C qui étaient auparavant assujetties à des frais de rachat, mais qui maintenant ne le sont plus;
- dans certaines circonstances, au moyen de rachats périodiques automatiques dans le cadre d'un PRS. Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la section *Rachats périodiques automatiques au moyen d'un programme de retraits systématiques (PRS)*; ou
- des parts détenues dans un régime collectif, même si des frais de 1 % pourraient s'appliquer à des rachats dans un REER collectif, comme il est décrit à la section *Frais liés aux régimes collectifs*, à moins que le barème des frais de rachat applicable à ces parts soit expiré.

Si vous transférez des placements assujettis à des frais de rachat du Fonds à un fonds de placement garanti (« FPG »), 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 FPG.

Frais liés aux régimes collectifs

Vous ne payez aucuns frais distincts pour établir un régime collectif au Groupe Investors. À l'exception des substitutions internes dans votre REEE collectif, vous pouvez avoir à payer des frais d'au plus 1 % de la valeur des parts dans un compte détenu dans un REER collectif si vous demandez leur rachat moins de cinq ans après leur acquisition par ce REER collectif. Ces frais sont en sus des retenues d'impôt applicables. Si vous demandez le rachat de parts que vous détenez dans un CELI collectif, les frais d'acquisition reportés habituels s'appliquent. Pour les autres Fonds du Groupe Investors, vous n'avez habituellement pas à payer de frais lorsque vous vendez des parts d'un CELI collectif.

Incidences des frais d'acquisition

Le tableau suivant fait état du montant des frais d'acquisition que vous auriez à payer pour acheter et vendre des parts si vous :

- faites un placement de 1 000 \$* dans un Fonds;
- obtenez un rendement de 5 % chaque année;
- conservez ce placement pendant un, trois, cinq ou dix ans;** et
- vendez vos parts immédiatement avant la fin de chacune de ces périodes.

	À la date d'achat	Si vous vendez vos parts après			
		1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Parts de série A	Aucuns	58 \$	58 \$	51 \$	Aucuns
Parts de série C***	Aucuns	58 \$	58 \$	51 \$	Aucuns

* Voir la section *Placement initial minimal* pour de plus amples renseignements.

** Lorsque vous vendez les parts du Fonds dans les sept années qui suivent leur acquisition, vous pouvez devoir payer des frais de rachat.

*** Les parts de série C sont offertes uniquement pour les substitutions de parts d'autres Fonds du Groupe Investors achetées avant le 28 juillet 2003 ou qui font l'objet d'arrangements (« PPA ») pris avant cette date.

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

Les parts de série C du Fonds versent aux placeurs principaux des frais de service trimestriels. Ces frais sont calculés et exigibles le ou vers le dernier jour ouvrable des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre.

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

- vous investissez dans des parts de série C du Fonds;
- la valeur totale des placements de votre ménage (comme il est indiqué plus en détail ci-dessous) correspond à au moins 35 000 \$.

Le tableau suivant indique le montant de votre remboursement dans le cas de parts de série C :

Valeur totale des placements de votre ménage (à l'exception des fonds de marché monétaire)	Montant du remboursement
Plus de 150 000 \$	Remboursement complet des frais de service
De 100 000 \$ à 150 000 \$	Remboursement de 60 % des frais de service
De 35 000 \$ à 99 999 \$	Remboursement de 30 % des frais de service
Moins de 35 000 \$	Aucun remboursement des frais de service

Pour déterminer le montant de votre remboursement, les placements de votre ménage comprennent la valeur de tous vos placements (et ceux des membres de votre ménage) dans des

parts de série C (ou de série Tc des Portefeuilles de revenu mensuel Alto) de n'importe quel Fonds du Groupe Investors, autres que les fonds de marché monétaire du Groupe Investors, ou les fonds assimilables à des fonds de marché monétaire mais, dans le cas des Fonds de revenu, seulement les parts achetées selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés qui seraient considérées comme des parts de série C advenant leur transfert dans le Fonds. De plus, les placements effectués dans n'importe quel Fonds de la Société de fonds Groupe Investors, quelle que soit la série, avant le 28 juillet 2003, seront pris en considération dans le calcul du remboursement des frais de service.

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 du Groupe Investors sont détenus dans le même régime enregistré (y compris votre CELI), le remboursement peut être réinvesti dans le Fonds du Groupe Investors de votre compte qui verse le remboursement de 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 les remboursements des frais de service de tous vos placements dans les Fonds du Groupe Investors détenus dans un même régime enregistré ou dans un même compte client du Groupe Investors. De plus, des frais d'opération minimums pourraient être imputés pour le traitement des remboursements de frais de service. Le cas échéant, nous vous en aviserons au préalable.

Rémunération du courtier

Paiements à votre conseiller du Groupe Investors

En ce qui a trait à la vente des Fonds du Groupe Investors, votre conseiller du Groupe Investors (« conseiller ») est rémunéré de la façon suivante :

- pour les achats faits selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés, une commission de vente ne dépassant pas 4,10 % de votre placement. Aucune commission de vente n'est versée pour les parts de Fonds du Groupe Investors acquises selon l'option d'achat sans frais. De plus, pendant ses trois premières années au Groupe Investors, votre conseiller pourrait recevoir un paiement additionnel pouvant atteindre 50 % de ses revenus de commissions afin de l'aider à établir sa pratique;
- pour les achats faits selon l'option d'achat sans frais, une commission annuelle de suivi additionnelle payable mensuellement ne dépassant pas 0,33 % de la valeur mensuelle moyenne de la totalité de *l'actif admissible des clients*, dont il assure le service; et
- pour les achats faits selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés ou l'option d'achat sans frais, une commission annuelle de suivi additionnelle payable mensuellement ne dépassant pas 0,36 % de la valeur mensuelle moyenne de la

totalité de *l'actif admissible des clients* dont il assure le service. De plus, votre conseiller pourrait être admissible à un paiement annuel de commissions de suivi pouvant atteindre 0,25 % de la valeur de la totalité de l'actif admissible des clients qui avait été initialement acquis selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés après l'expiration du barème de ces frais.

Aux fins de la détermination des commissions de suivi, *l'actif admissible des clients* comprend jusqu'à 100 % de l'actif investi dans la plupart des fonds du Groupe Investors; jusqu'à 100 % de l'actif investi dans certains Portefeuilles du Groupe Investors; jusqu'à 50 % de l'actif investi dans des Fonds de revenu; jusqu'à 35 % de l'actif investi dans les Portefeuilles Pilier Investors^{MC}; et jusqu'à 25 % de l'actif investi dans des fonds assimilables à des fonds de marché monétaire.

Nous n'accordons pas de commission de vente sur le réinvestissement des distributions. Nous pouvons toutefois verser une commission unique à votre conseiller si vous échangez des parts d'autres Fonds du Groupe Investors acquises selon l'option d'achat sans frais contre des parts de série A du Fonds.

Les montants de la commission de vente et des commissions de suivi varient selon les conseillers et différents facteurs, notamment l'actif dont il assure le service, son volume de ventes et ses qualifications professionnelles. Nous pouvons modifier ces montants en tout temps, et ce, sans préavis.

La rémunération payable sur les placements faits par l'intermédiaire d'un compte détenu auprès des Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. pourrait être légèrement inférieure à celle versée sur les placements effectués au moyen d'un compte détenu auprès des Services Financiers Groupe Investors Inc.

L'information contenue dans cette section peut ne pas s'appliquer aux Fonds Profil dont la structure de rémunération est différente. Vous trouverez de plus amples renseignements dans le prospectus simplifié des Fonds Profil.

Autres formes d'encouragement

Nous pouvons de temps à autre rembourser à votre conseiller une partie ou la totalité de ses frais de marketing incluant les frais engagés pour de la publicité. Nous pouvons inviter votre conseiller à participer à divers cours et réunions d'affaires, y compris à nos conférences annuelles en lui offrant le remboursement total ou partiel de ses frais. Nous pouvons également lui remettre des prix ou des primes de rendement, ou lui offrir des crédits discrétionnaires pouvant être versés en espèces ou affectés au paiement des frais liés à des avantages sociaux, à des activités professionnelles ou à des activités de formation. Ces prix, primes ou crédits seront établis en fonction du montant en dollars des différents produits et placements qu'il a distribués durant l'année, ainsi que des primes pour marquer des réalisations en carrière, comme l'obtention d'un diplôme ou d'un permis, ou parce qu'il a terminé un programme. Certains prix et primes versés pour les Fonds du Groupe

Investors peuvent être plus avantageux que ceux qui sont versés pour d'autres produits. Votre conseiller peut détenir, directement ou indirectement, des actions de la Société financière IGM Inc.

Rémunération du courtier payée à même les frais de gestion

Les placeurs principaux ont utilisé environ 46 % des frais de gestion tirés des Fonds du Groupe Investors pour l'année civile close le 31 décembre 2010 au titre des commissions de vente, des frais de marketing et de promotion et des frais de participation à des conférences de nature éducative.

Incidences fiscales pour les épargnants

Les renseignements qui suivent décrivent les principales conséquences de la législation fédérale en matière d'impôt sur le revenu sur le Fonds et les épargnants individuels (autres que des fiducies) résidant au Canada qui n'ont aucun lien de dépendance avec le Fonds et qui détiennent leurs parts à titre de bien en immobilisation au sens de la Loi de l'impôt.

Le présent résumé se fonde sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur son règlement d'application, et tient compte des modifications proposées à la Loi de l'impôt et à son règlement d'application qui ont été annoncées publiquement à la date des présentes. Le présent résumé tient aussi compte des pratiques administratives et des politiques courantes publiées par l'Agence du revenu du Canada. Le présent résumé ne tient toutefois pas compte des lois et politiques fiscales des provinces ou territoires du Canada et des territoires à l'extérieur du Canada.

La présente rubrique explique sommairement comment vos placements dans le Fonds sont imposés. L'exposé qui suit ne traite pas de toutes les incidences fiscales possibles. Par conséquent, **vous êtes prié de consulter un conseiller fiscal au sujet de votre situation personnelle.**

Parts détenues à l'intérieur d'un régime enregistré

Les parts du Fonds sont des placements admissibles aux régimes enregistrés.

En règle générale, aucun impôt ne sera exigible à l'égard du revenu net et des gains en capital nets distribués par le Fonds si les parts sont détenues dans un régime enregistré (y compris votre CELI), ni à l'égard de gains réalisés dans le cadre d'un régime enregistré par suite d'un rachat ou d'une substitution de parts du Fonds, pourvu que le produit demeure dans le régime enregistré.

Les retraits d'un régime enregistré, autres que les cotisations tirées d'un REEE ou les retraits d'un CELI, seront assujettis à une retenue d'impôt comme le requiert la loi. Vous pouvez demander un crédit pour cette retenue d'impôt lorsque vous produisez votre déclaration de revenus.

Si vous détenez vos parts dans un REEE, les paiements d'aide aux études (« PAE ») faits par le REEE à un bénéficiaire sont

inclus dans le revenu du bénéficiaire. Vous pouvez recevoir un remboursement non imposable de vos cotisations à condition d'avoir remboursé tout montant de la Subvention canadienne pour l'épargne-études versé dans votre REEE. Dans certaines circonstances, si le bénéficiaire de votre REEE ne poursuit pas d'études admissibles, vous pouvez transférer dans votre REER jusqu'à 50 000 \$ de revenu et de gains en capital accumulés si vous disposez de droits de cotisation suffisants. Autrement, le revenu et les gains en capital accumulés dans votre REEE peuvent, dans certaines conditions, vous être versés à titre de paiement de revenu accumulé (« PRA »). Ces montants sont imposables et vous devrez payer un impôt additionnel spécial de 20 % en sus de l'impôt sur le revenu ordinaire. Si, à la liquidation de votre REEE, il reste de l'argent dans le régime qui ne peut être retiré à titre de PAE ou de PRA, cet argent sera versé à l'établissement d'enseignement que vous avez désigné à l'ouverture du régime ou, en l'absence d'une telle désignation, à l'établissement d'enseignement désigné par le fiduciaire du REEE.

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 (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 frais d'exploitation, les distributions seront d'abord versées à même le revenu et les gains en capital puis, si nécessaire, sous forme de remboursement de 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
- 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 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. 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, par la suite, vous rachetez les parts que vous détenez dans le Fonds, votre quote-part de la déduction pour amortissement réclamée, qui a antérieurement été traitée comme un remboursement de capital, vous sera remise à titre de revenu aux fins fiscales, ce qui aura pour effet d'augmenter en conséquence le 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 par le Fonds le seront 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.

Quels sont vos droits?

Les lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et certains territoires vous confèrent un droit de résolution (le « droit de résolution ») à l'égard d'un contrat d'achat de parts d'un fonds commun de placement, que vous pouvez exercer dans les deux jours ouvrables de la réception du prospectus, ou un droit d'annuler 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 fonds commun de placement et un remboursement, ou des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus ou des états financiers contenant de l'information fausse ou trompeuse sur le Fonds (le « droit d'annulation pour cause de fausse représentation ») ou si le prospectus simplifié ne vous a pas été remis. Ces droits doivent habituellement être exercés dans des délais déterminés.

Si vous établissez un PPA dans le Fonds, un droit de résolution ne vous sera pas conféré pour vos achats, à l'exception de votre achat initial, à moins que vous ayez le droit de recevoir annuellement (ou que vous ayez demandé de recevoir) un exemplaire du plus récent prospectus simplifié du Fonds, mais vous aurez un droit d'annulation pour cause de fausse représentation, que vous receviez ou non chaque année un exemplaire du plus récent prospectus simplifié du Fonds.

Pour plus d'information, reportez-vous aux lois sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire ou consultez un conseiller juridique.

Guide des renseignements propres au Fonds

1 Détail du Fonds

2 Quels types de placements le Fonds fait-il?

3 Qui devrait investir dans ce Fonds?

4 Politique en matière de distributions

26 Fonds de biens immobiliers Investors

Renseignements propres au Fonds de biens immobiliers Investors

1 Détail du Fonds

Type de fonds	Biens immobiliers
Date de création	Janvier 1984 (parts de série C)* Juillet 2003 (parts de série A)
Admissibilité aux régimes enregistrés	Oui
Nature des titres offerts	Parts de fiducie de fonds commun de placement de série A et de série C
Conseiller en valeurs et gérant	Société de gestion d'investissement I.G. Ltée (Winnipeg)

* Les parts de série C sont issues de la consolidation en 2003 de deux anciennes catégories de parts. Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la section *Changements significatifs* dans la notice annuelle.

2 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 d'autres restrictions en matière de placement, 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 épargnants 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. À tous autres égards, cependant, le Fonds peut modifier ses pratiques de placement sans restriction, tant qu'il se conforme aux règles et aux documents constitutifs du Fonds, en modifiant son prospectus et, dans certaines situations, en envoyant par la poste à tous les porteurs de parts un avis les informant de la modification au moins 60 jours avant la date d'effet de la modification. Lorsqu'une assemblée des porteurs de parts du Fonds est tenue, les porteurs de parts recevront tous les documents d'information et l'avis de convocation et pourront voter à l'occasion de cette assemblée.

3 Qui devrait investir dans le Fonds?

Les épargnants :

- 1) qui recherchent la croissance à long terme du capital et la production de revenus réguliers au moyen de placements immobiliers diversifiés; et
- 2) qui recherchent un fonds complémentaire pour leur portefeuille de placements global.

Pour déterminer si le Fonds vous convient, vous devez examiner à la fois la volatilité associée au Fonds et l'effet que cette volatilité aura sur la volatilité globale de votre portefeuille de placements. Selon les lignes directrices de classification de la volatilité recommandées par l'Institut des fonds d'investissement du Canada, nous avons déterminé que le Fonds a une faible volatilité.

4 Politique en matière de distributions

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 gérant réinvestit automatiquement le revenu attribué dans de nouvelles parts. Si le gérant 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 gérant a le droit d'accumuler tous les gains en capital nets réalisés et peut à sa discrétion les distribuer 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. Les gains en capital sont réinvestis automatiquement dans de nouvelles parts à moins que le gérant ait reçu instruction de distribuer les gains en capital à ce porteur de parts.

La présente rubrique explique l'information présentée à la rubrique *Renseignements propres au Fonds*.

1 Détail du Fonds

Cette section donne un bref aperçu du Fonds. Elle précise qu'il s'agit d'un fonds de biens immobiliers. Elle précise aussi ce qui suit :

- la date à laquelle chaque série a été créée;
- que le Fonds est admissible aux régimes enregistrés;
- la nature des titres offerts par le prospectus simplifié; et
- le nom du gérant.

2 Quels types de placements le Fonds fait-il?

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

de placement décrit le but fondamental du Fonds et les catégories de titres dans lesquels le Fonds peut principalement investir. Les stratégies de placement décrivent la façon dont le gérant entend atteindre les objectifs de placement.

Le Fonds se conforme aux règles de placement concernant les fonds communs de placement, en dehors du fait qu'il a obtenu une ordonnance d'exemption lui permettant d'investir dans des biens immobiliers, 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. Conformément aux règles, le Fonds peut détenir des espèces et des quasi-espèces comme des bons du Trésor d'État et d'autres instruments du marché monétaire, dans une plus ou moins grande proportion selon la conjoncture des marchés, la disponibilité des placements et les besoins prévus en liquidités. Le

Fonds peut au besoin s'écarter temporairement de ses objectifs et stratégies de placement lorsqu'il investit dans de tels titres de créance à court terme et dans des espèces.

3 Qui devrait investir dans ce Fonds?

Cette section vous indique le type de personne à qui le Fonds convient le mieux. Avant de décider d'acheter un fonds commun de placement, vous devriez vous poser les questions suivantes : êtes-vous à l'aise avec la notion de risque et combien de temps désirez-vous conserver votre argent dans ce Fonds. Vous devriez envisager tout investissement en gardant à l'esprit vos objectifs de placement à long terme.

L'Institut des fonds d'investissement du Canada (« IFIC ») a déterminé qu'une des façons d'évaluer le risque que présente un placement dans des fonds communs de placement est de calculer l'écart entre leurs rendements d'une année à l'autre (souvent appelé « volatilité »). Ainsi, une échelle générale de risque de volatilité peut être établie pour le Fonds selon les lignes directrices généralement reconnues dans le secteur qui comparent le rendement de fonds communs de placement ayant des objectifs et des stratégies de placement similaires à un ou à plusieurs indices de référence. Le Fonds s'est vu attribuer un degré de risque de volatilité en fonction de la volatilité type prévue des fonds appartenant au même groupe. Si le rendement réel du Fonds est plus volatil que les autres fonds du même groupe, sa cote de risque pourrait être relevée, et inversement.*

Nous avons analysé le rendement du Fonds et évalué son risque de volatilité selon l'échelle de cotes de risque recommandée par l'IFIC selon la classification du comité sur les normes canadiennes des fonds d'investissement et des recommandations de l'IFIC sur la façon d'adapter ses six cotes de risque aux cinq catégories exigées par les organismes de réglementation du commerce des valeurs mobilières au Canada pour les documents intitulés Aperçu du Fonds. Ainsi, dans la rubrique des renseignements propres au Fonds, nous indiquons la catégorie de risque de volatilité qui est le plus susceptible de s'appliquer au Fonds compte tenu de son rendement prévu ou passé. Le risque de volatilité est revu annuellement. Au 31 décembre 2010, l'échelle de cotes de risque recommandée par l'IFIC (qui peut varier en tout temps) est actuellement la suivante :

- Faible – fonds communs de placement dont le rendement d'année en année varie ordinairement de 0 à 6 %, à la hausse ou à la baisse, par rapport à leur rendement annuel prévu à long terme (généralement les fonds de marché monétaire et un bon nombre de fonds de titres à revenu fixe canadiens);
- Faible à moyen – fonds communs de placement dont le rendement d'année en année varie ordinairement de 6 à 11 %, à la hausse ou à la baisse, par rapport à leur rendement annuel prévu à long terme (généralement les fonds de répartition de l'actif et les fonds équilibrés, certains fonds d'actions entrant également dans cette catégorie);
- Moyen – fonds communs de placement dont le rendement d'année en année varie ordinairement de 11 à 16 %, à la hausse

ou à la baisse, par rapport à leur rendement annuel prévu à long terme (généralement les fonds d'actions de sociétés canadiennes et internationales à grande capitalisation);

- Moyen à élevé – fonds communs de placement dont le rendement d'année en année varie ordinairement de 16 à 20 %, à la hausse ou à la baisse, par rapport à leur rendement annuel prévu à long terme (généralement les fonds d'actions qui investissent dans des pays précis ou dans certains secteurs d'activité importants); et
- Élevé – fonds communs de placement dont le rendement d'année en année varie ordinairement de plus de 20 %, à la hausse ou à la baisse, par rapport à leur rendement annuel prévu à long terme (généralement les fonds d'actions qui investissent dans des secteurs d'activité particuliers ou des régions du monde à risque plus élevé, comme les régions en émergence).

Par exemple, un épargnant qui investit dans un fonds à faible volatilité dont le rendement annuel prévu à long terme est de 5 % pourrait s'attendre à ce que le rendement annuel du fonds fluctue entre -1 % et +11 %, alors que s'il avait investi dans un fonds à volatilité élevée ayant le même rendement annuel prévu à long terme, il pourrait s'attendre à ce que le rendement annuel du fonds fluctue au moins de -15 % à +25 %, selon les rendements passés de l'indice de référence des fonds appartenant au même groupe. (Les rendements prévus dans cet exemple sont utilisés à titre indicatif seulement et ne représentent pas les rendements futurs prévus pour le Fonds. Veuillez noter que le rendement passé n'est pas garant du rendement futur.)

Même si le Fonds est unique et ne fait partie d'aucun groupe, nous avons pu établir un niveau de risque pour le Fonds en comparant les données de l'IFIC au rendement passé du Fonds durant plusieurs périodes (5, 10, 15 et 20 ans).

Vous devrez choisir le Fonds en fonction de votre situation personnelle. Votre conseiller du Groupe Investors peut vous aider à évaluer si un Fonds donné vous convient.

Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la section *Quels sont les risques de placement dans le présent Fonds?*

* La méthodologie utilisée pour déterminer les cotes de risque du Fonds dans le présent prospectus simplifié est celle recommandée par le groupe de travail sur la classification des risques des fonds de l'Institut des fonds d'investissement du Canada. Le groupe de travail a conclu que la forme de risque la plus générale et la plus facile à comprendre est le risque lié à la volatilité historique, tel qu'il est mesuré par l'écart-type du rendement des fonds. Toutefois, le groupe de travail reconnaît que d'autres types de risques, mesurables ou non, peuvent exister. Le groupe de travail rappelle aux investisseurs que le rendement passé n'est pas garant du rendement futur et que la volatilité historique n'est pas garante de la volatilité future.

4 Politique en matière de distributions

Cette section indique à quelle fréquence le Fonds fait des distributions de revenu et de gains en capital. Le montant des distributions devant être versé par une série peut être touché par le barème des frais imputés à chaque série par rapport aux frais totaux du Fonds et par le niveau des rachats de cette série par

5 Frais du Fonds assumés indirectement par les épargnants

Fonds de biens immobiliers Investors 27

5 Frais du Fonds assumés indirectement par les épargnants

Cumul estimatif des frais payables par chacune des séries de titres du Fonds par tranche de 1 000 \$ de placements (reportez-vous à la rubrique *Guide des renseignements propres au Fonds* pour une explication des hypothèses utilisées dans cet exemple) pour les périodes indiquées :

	Frais payés sur			
	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Série A	26 \$	82 \$	144 \$	329 \$
Série C	28 \$	88 \$	153 \$	349 \$

Vous trouverez plus de renseignements sur les frais à la rubrique *Frais*.

rapport au total des rachats de toutes les séries du Fonds. Reportez-vous à la section *Réinvestissement automatique des distributions* et à la rubrique *Incidences fiscales pour les épargnants* pour de plus amples renseignements sur le sujet.

Les distributions sont toujours réinvesties dans la même série de parts du Fonds, à moins que vous nous ayez demandé de vous les verser si votre placement n'est pas détenu dans un régime enregistré. Reportez-vous à la section *Réinvestissement automatique des distributions* pour de plus amples renseignements sur le sujet. Le gérant pourrait choisir de verser les distributions moins souvent s'il estime qu'il serait dans l'intérêt du Fonds et des porteurs de parts de le faire.

5 Frais du Fonds assumés indirectement par les épargnants

Ce tableau vous aide à comparer le coût des placements dans le Fonds au coût des placements dans des fonds communs de placement similaires. Le tableau illustre les frais payés par le Fonds en supposant ce qui suit :

- vous investissez 1 000 \$ dans des parts de série A ou de série C du Fonds le 1^{er} janvier;
- le Fonds produit un rendement total de 10 % par année, compte non tenu des frais d'achat et des autres frais facultatifs;
- toutes les distributions sont réinvesties chaque année; et
- chaque série du Fonds paie chaque année, après les réductions de frais, le même ratio de frais de gestion annualisé, comme cela a été le cas pour l'exercice clos le 31 mars 2011.

Vous trouverez également de l'information sur les frais à la rubrique *Frais*.

Renseignements propres au Fonds de biens immobiliers Investors

Détail du Fonds

Type de fonds	Biens immobiliers
Date de création	Janvier 1984 (parts de série C)* Juillet 2003 (parts de série A)
Admissibilité aux régimes enregistrés	Oui
Nature des titres offerts	Parts de fiducie de fonds commun de placement de série A et de série C
Conseiller en valeurs et gérant	Société de gestion d'investissement I.G. Ltée (Winnipeg)

* Les parts de série C sont issues de la consolidation en 2003 de deux anciennes catégories de parts. Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la section *Changements significatifs* dans la notice annuelle.

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 d'autres restrictions en matière de placement, 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 épargnants 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. À tous autres égards, cependant, le Fonds peut modifier ses pratiques de placement sans restriction, tant qu'il se conforme aux règles et aux documents constitutifs du Fonds, en modifiant son prospectus et, dans certaines situations, en envoyant par la poste à tous les porteurs de parts un avis les informant de la modification au moins 60 jours avant la date d'effet de la modification. Lorsqu'une assemblée des porteurs de parts du Fonds est tenue, les porteurs de parts recevront tous les documents d'information et l'avis de convocation et pourront voter à l'occasion de cette assemblée.

Qui devrait investir dans le Fonds?

Les épargnants :

- 1) qui recherchent la croissance à long terme du capital et la production de revenus réguliers au moyen de placements immobiliers diversifiés; et
- 2) qui recherchent un fonds complémentaire pour leur portefeuille de placements global.

Pour déterminer si le Fonds vous convient, vous devez examiner à la fois la volatilité associée au Fonds et l'effet que cette volatilité aura sur la volatilité globale de votre portefeuille de placements. Selon les lignes directrices de classification de la volatilité recommandées par l'Institut des fonds d'investissement du Canada, nous avons déterminé que le Fonds a une faible volatilité.

Politique en matière de distributions

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 gérant réinvestit automatiquement le revenu attribué dans de nouvelles parts. Si le gérant 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 gérant a le droit d'accumuler tous les gains en capital nets réalisés et peut à sa discrétion les distribuer 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. Les gains en capital sont réinvestis automatiquement dans de nouvelles parts à moins que le gérant ait reçu instruction de distribuer les gains en capital à ce porteur de parts.

Frais du Fonds assumés indirectement par les épargnants

Cumul estimatif des frais payables par chacune des séries de titres du Fonds par tranche de 1 000 \$ de placements (reportez-vous à la rubrique *Guide des renseignements propres au Fonds* pour une explication des hypothèses utilisées dans cet exemple) pour les périodes indiquées :

	Frais payés sur			
	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Série A	26 \$	82 \$	144 \$	329 \$
Série C	28 \$	88 \$	153 \$	349 \$

Vous trouverez plus de renseignements sur les frais à la rubrique *Frais*.

Restrictions en matière de placement

Quelles sont les règles de placements standards pour les fonds communs de placement?

Les fonds communs de placement doivent observer des règles visant en partie à faire en sorte que leurs placements soient diversifiés et relativement liquides. Le Fonds peut être autorisé par les organismes de réglementation des valeurs mobilières du Canada à déroger aux règles pour lui permettre d'investir dans l'immobilier, comme il est expliqué à la rubrique *Dispenses et autorisations* dans la notice annuelle.

Restrictions relatives aux régimes enregistrés

Le Fonds remplit les conditions requises pour être admissible à titre de fiduciaire de fonds communs de placement au sens de la Loi de l'impôt rétroactivement à la date de sa création, et on suppose qu'il continuera de l'être dans le futur. Le Fonds sera un placement admissible pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), les fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR), les régimes enregistrés d'épargne-études (REEE), le compte d'épargne libre d'impôt (CELI) ou tout autre régime enregistré donnant droit à un report d'impôt en vertu de la Loi de l'impôt.

Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?

Le Fonds est assujéti aux restrictions de placement suivantes :

- a) Le total des éléments non canadiens de l'actif du Fonds sera limité au maximum permis par la Loi de l'impôt en ce qui concerne le placement des sommes appartenant à des fonds de revenu de retraite enregistrés, des régimes de participation différée aux bénéficiaires ou d'autres régimes ou programmes similaires permis par la Loi de l'impôt.
- b) 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 que 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.

- c) Sauf tel qu'il est prévu à l'alinéa l) ci-dessous, il s'interdit de faire un placement dans un bien immobilier ou de le vendre lorsque i) le gérant ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le gérant 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 parts important du Fonds ou un détenteur d'une participation importante dans le gérant 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 gérant ou du promoteur ou encore de toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le Fonds, le gérant ou le promoteur :

- i) a ou s'attend à obtenir, directement ou indirectement, une participation à la transaction (autre que les frais de courtage, les commissions, les frais de gestion de biens immobiliers habituellement prévus, ou la rémunération versée au gérant conformément au contrat de gestion);
- ii) avait, à tout moment au cours de la période de 24 mois précédant la date de la transaction, 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).
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Il n'est partie à une transaction d'achat de terrains ou de terrains et d'aménagements et ne les loue au vendeur que si le locataire et les membres de son groupe, après la location, sont titulaires d'un bail dont la juste valeur marchande, après déduction des charges, serait supérieure

- à 20 % de la valeur liquidative du Fonds à la suite de toutes les transactions.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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 part du Fonds ou à vendre leur part au Fonds.
- l) Il ne peut être partie à une convention visant une coentreprise avec i) le gérant ou toute société affiliée du groupe ou personne avec laquelle le gérant 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 gérant 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 gérant ou du promoteur ou encore de toute société affiliée du Fonds, du gérant ou du promoteur, à moins que la convention soit approuvée par le CEI du Fonds, et pourvu qu'elle ne contrevienne pas aux règles.
- m) Sous réserve de l'alinéa r) ci-après, il ne peut détenir des valeurs mobilières d'une société par actions autre qu'une coentreprise ou d'une société en propriété exclusive du Fonds qui a été constituée et demeure en activité seulement pour détenir un ou plusieurs biens immobiliers particuliers.
- n) 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.
- o) Il s'interdit d'investir dans des maisons unifamiliales, des logements en copropriété, des parcs de maisons mobiles ou des hôpitaux.
- p) Il s'interdit d'avaliser ou de garantir les valeurs mobilières ou les obligations de quelque personne physique ou morale que ce soit.
- q) Le fiduciaire ou le gérant 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 gérant juge importante;
- si l'acte écrit créant l'obligation contient une clause ou autre disposition 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 gérant peut, selon son bon vouloir, mais sans y être tenu, inclure la clause ou disposition dans le document imposant une obligation au Fonds.
- r) 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 affectée à des placements ou des transactions qui ne répondent pas aux exigences des alinéas b), f), g), j) et m) ci-dessus.
- Les restrictions énoncées aux alinéas f) et g) 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, débetures 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 à la rubrique *Qu'est-ce qu'un fonds commun de placement et quels sont les risques associés à un placement dans un fonds commun de placement? – 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 r) 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, 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 en propriété exclusive du 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 transaction d'une société en propriété exclusive du Fonds sont assimilés à ceux du Fonds.

Actif liquide

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

- d'espèces 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; et
- d'effets du marché monétaire arrivant à échéance moins d'un an après la date d'émission.

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 sur le TSX.

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

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

Au cas où 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 gérant 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 gérant 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 que décrit à la rubrique *Calcul de la valeur liquidative* dans la notice annuelle.

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 gérant, 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 gérant 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 frais d'exploitation applicables sont assumés par le locataire, et prévoient une révision périodique. Le Fonds n'aura donc pas à souffrir d'une hausse des frais 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 gérant 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 de transactions, s'assurera qu'il existe un moyen adéquat pour faciliter la dissolution de la coentreprise en cas de besoin. En pareille situation, le gérant 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 de transactions peut entraîner

la vente des aménagements au locataire ou à une autre personne. Tout comme dans les transactions 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 transactions comportent en général des baux à long terme et des hausses de loyer périodiques.

Gestion de biens immobiliers

Le gérant 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 gérant 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 gérant 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 section *Fiduciaire, gérant et conseiller en valeurs – Société de gestion d'investissement I.G. Ltée – Services de gestion de biens immobiliers* dans la notice annuelle.)

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 gérant 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 gérant, est réduit au minimum. Le portefeuille comprendra des propriétés commerciales et industrielles ainsi que des magasins 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 COMMERCE 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 de détail à succursales dans tout le pays, 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 épargnants à long terme à qui s'adresse le Fonds.

Le Fonds ne compte investir que dans des biens immobiliers productifs de revenu. À l'exception de placements visés par une clause omnibus dont la valeur ne peut dépasser 15 % de la valeur liquidative du Fonds, comme il est indiqué à l'alinéa r) de la section *Quelles restrictions de placement spécifiques s'appliquent?*, celui-ci 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 r) de la section *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 espèces 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 valeurs de l'État ou dans des obligations de sociétés, sous réserve des restrictions en matière de placement stipulées à la rubrique *Restrictions en matière de placement*.

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 et actuelles des biens immobiliers détenus par le Fonds en fonction de son emplacement géographique au 31 mai 2011.

Biens immobiliers producteurs de revenu	Valeur estimative	Valeur actuelle
Colombie-Britannique	431 910 000 \$	433 244 000 \$
Alberta	522 150 000 \$	523 634 000 \$
Saskatchewan	14 950 000 \$	14 950 000 \$
Manitoba	35 244 000 \$	36 005 000 \$
Ontario	1 154 130 000 \$	1 157 738 000 \$
Québec	280 701 000 \$	280 589 000 \$
Nouvelle-Écosse	3 880 000 \$	3 889 000 \$
Total des biens immobiliers producteurs de revenu	2 442 965 000 \$	2 450 050 000 \$

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 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
Maples Market Place 1271/1303 Jefferson Winnipeg, MB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	4 oct. 84	3 316 755 \$	5 406 413 \$	4 oct. 10	Hoffer, Wilkinson & Associates Ltd.
1111 Flint Road North York, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	30 nov. 84	3 298 223 \$	3 961 664 \$	30 nov. 10	Altus Group
61 Raddall Avenue Dartmouth, N.-É.	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 déc. 86	2 851 970 \$	3 638 526 \$	12 déc. 10	Altus Group
Fort Garry Business Centre 1100/1120/1140/1146 Waverley St. Winnipeg, MB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	2 mars 87 (75 %) 26 juill. 96 (25 %)	6 153 000 \$	9 960 910 \$	2 mars 11	Hoffer, Wilkinson & Associates Ltd.
Imperial Square Business Park 3000/3100/3200 Beta Ave. Burnaby, C.-B.	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	15 mai 87	11 139 137 \$	13 853 853 \$	15 mai 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Tuxedo Park S.C. 2025/2071 Corydon Ave. Winnipeg, MB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	30 juin 87	14 740 355 \$	18 272 750 \$	30 juin 10	Hoffer, Wilkinson & Associates Ltd.
Carling Corner S.C. Albert et 4 th Avenue Regina, SK	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	30 nov. 87	3 863 437 \$	4 164 895 \$	30 nov. 10	Altus Group
2 County Court Blvd. Brampton, ON	Centre commercial/immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	16 déc. 87	13 557 725 \$	18 407 480 \$	16 déc. 10	Leonard McCoubrey & Associates Ltd.
Canada Place 2201 - 11 th Avenue Regina, SK	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	2 mai 88 (50 %) 1 ^{er} juin 88 (50 %)	7 825 247 \$	8 709 721 \$	2 mai 11	Altus Group
McIntyre Warehouse 8828/8856 – 48 th Ave. Edmonton, AB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	31 mai 88	2 264 793 \$	3 148 015 \$	31 mai 11	Altus Group
Airport Business Center 2103 et 2121 Airport Dr Saskatoon, SK	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	17 mars 89	3 093 823 \$	4 188 276 \$	17 mars 11	Brunsdon Juno Johnson Appraisals Ltd.
1500, rue de Boucherville Montréal, QC	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	21 avr. 89 (75 %) 1 ^{er} sept. 99 (25 % répartition de revenu) 3 août 00 (25 % enregistré)	8 689 250 \$	9 562 879 \$	21 avr. 11	Altus Group
Barlow Centre 8080 36 Street SE 8081 40 Street SE 3838-4040 80 Ave. SE 3915 et 4055 78 St SE Calgary, AB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mai 89	9 170 506 \$	16 080 209 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
106 Colonnade Road Nepean, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 déc. 89	6 138 720 \$	7 790 743 \$	14 déc. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
2499, rue Watt Sainte-Foy, QC	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	29 juin 90	2 330 225 \$	2 334 510 \$	29 juin 10	Altus Group
2616 18 th Street NE Calgary, AB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	31 juill. 90	2 012 884 \$	2 511 843 \$	31 juill. 10	Altus Group

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
117 th Avenue Business Centre Edmonton, AB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	17 juin 91	1 214 272 \$	2 345 628 \$	17 juin 10	Altus Group
1595 et 1555 16 th Avenue Richmond Hill, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	8 oct. 91 (50 %) 28 févr. 05 (50 %)	20 727 928 \$	22 141 918 \$	11 oct. 10	Leonard McCoubrey & Associates Ltd.
2 Hanover Road Brampton, ON	Immeuble résidentiel à plusieurs logements (100 %)	11 août 94 (50 %) 30 nov. 07 (50 %)	25 446 797 \$	28 831 991 \$	11 août 10	Altus Group
4 Hanover Road Brampton, ON	Immeuble résidentiel à plusieurs logements (100 %)	11 août 94 (50 %) 30 nov. 07 (50 %)	31 032 897 \$	34 712 433 \$	11 août 10	Altus Group
6205A Airport Road Mississauga, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	1 ^{er} oct. 94	1 235 779 \$	1 687 521 \$	30 juin 10	Leonard McCoubrey & Associates Ltd.
6205B Airport Road Mississauga, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	1 ^{er} oct. 94	1 593 152 \$	2 244 351 \$	30 juin 10	Leonard McCoubrey & Associates Ltd.
Heartland Corporate Centre 5770 Hurontario Street Mississauga, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	1 ^{er} oct. 94	14 058 619 \$	15 347 075 \$	31 janv. 11	Leonard McCoubrey & Associates Ltd.
5201 Explorer Drive Mississauga, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (50 %)	1 ^{er} oct. 94	2 201 302 \$	2 280 747 \$	30 avr. 11	Altus Group
55 East Beaver Creek Road Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	1 ^{er} oct. 94	3 053 506 \$	3 151 568 \$	31 août 10	Altus Group
60 Leek Crescent Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (50 %)	1 ^{er} oct. 94	2 646 339 \$	2 994 093 \$	31 août 10	Altus Group
Lake Bonavista Promenade 755 Lake Bonavista Dr. S.E. Calgary, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	21 août 96	12 313 380 \$	15 557 176 \$	21 août 10	Altus Group
Marketplace at Callingwood 6655 – 178 th Street Edmonton, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	30 sept. 97	25 000 000 \$	29 566 131 \$	30 sept. 10	Altus Group
Canada Way Business Park 3001 Wayburne Drive Burnaby, C.-B.	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	9 oct. 90 (75 % immeuble) 30 juin 98 (25 % immeuble) 30 sept. 98 (100 % terrain)	2 080 613 \$	16 388 089 \$	30 sept. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Westwood Plateau Village S.C. 1410 Parkway Blvd Coquitlam, C.-B.	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	15 mai 98	6 521 473 \$	10 671 138 \$	15 mai 11	Altus Group
Heritage Village Shopping Centre 2011 – 111 th Street Edmonton, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	9 nov. 98	10 496 488 \$	11 652 784 \$	9 nov. 10	Altus Group
Barrhaven Crossing 3500 Fallowfield Road Nepean, ON	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	6 janv. 99	12 675 049 \$	13 986 195 \$	6 janv. 11	Juteau Johnson Comba Inc.
2750 Sheffield Road 1255 Leeds Avenue Ottawa, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	9 mars 99	11 423 707 \$	11 842 357 \$	9 mars 11	Juteau Johnson Comba Inc.
Fleetwood Park Village 15910-15980 Fraser Highway Surrey, C.-B.	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	20 mai 99	17 019 219 \$	18 343 375 \$	20 mai 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
Riverbend Shopping Centre 8338 – 18 th Street S.E. et 30, 32, 36, 38 et 40 Riverglen Dr. S.E. Calgary, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} août 99	21 309 387 \$	22 057 978 \$	1 ^{er} août 10	Altus Group
51 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	28 juill. 99	998 063 \$	1 238 592 \$	31 mai 11	Altus Group
84 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	2 525 376 \$	3 482 128 \$	31 mai 11	Altus Group
91 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	3 695 146 \$	4 029 099 \$	31 mai 11	Altus Group
101 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	1 698 041 \$	1 973 177 \$	31 mai 11	Altus Group
110 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	28 juill. 99	2 635 382 \$	3 299 857 \$	31 mai 11	Altus Group
131 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	1 358 417 \$	1 616 262 \$	31 mai 11	Altus Group
147 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	1 238 461 \$	1 535 586 \$	31 mai 11	Altus Group
209 Citation Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	28 juill. 99	2 495 851 \$	2 785 546 \$	31 mai 11	Altus Group
75 Fernstaff Court Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	2 397 104 \$	2 764 045 \$	31 mai 11	Altus Group
140 Fernstaff Court Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	2 616 177 \$	2 948 355 \$	31 mai 11	Altus Group
20 Staffern Drive Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	28 juill. 99	4 195 144 \$	5 242 028 \$	31 mai 11	Altus Group
Imperial Square III et IV 4585 et 4595 Canada Way Burnaby, C.-B.	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mars 00	13 642 532 \$	15 696 723 \$	1 ^{er} mars 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
35 Fulton Way Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	27 avr. 00	3 842 274 \$	4 669 850 \$	27 avr. 11	Altus Group
28/30 Fulton Way Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	27 avr. 00	6 605 503 \$	8 077 788 \$	27 avr. 11	Altus Group
710/720/730 Cochrane Road Markham, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	27 avr. 00	6 944 662 \$	7 592 804 \$	27 avr. 11	Altus Group
2405 St. Laurent Blvd. Ottawa, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	7 juin 00	4 938 121 \$	6 507 402 \$	7 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
1151-1181 Parisien Street Ottawa, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	19 déc. 01	3 133 736 \$	4 324 583 \$	19 déc. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
36-38 Antares Drive Ottawa, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (50 %) 31 janv. 07 (50 %)	6 416 967 \$	7 716 393 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
2301-2305 St. Laurent Blvd. Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	3 440 670 \$	3 890 130 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
2315-2319 St. Laurent Blvd. Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	1 545 454 \$	1 813 131 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
2323-2327 St. Laurent Blvd. Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	2 046 881 \$	2 238 751 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
9-39 Camelot Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	2 585 585 \$	2 894 530 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
49 Camelot Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	1 606 403 \$	2 012 679 \$	30 nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
8 Colonnade Road Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	14 juin 02 (50 %) 8 avr. 08 (50 %)	3 274 600 \$	3 622 389 \$	30 nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
20 Colonnade Road Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (50 %) 31 janv. 07 (50 %)	3 008 991 \$	3 676 636 \$	30 nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
14 Colonnade Road Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (50 %) 31 janv. 07 (50 %)	3 359 317 \$	3 842 333 \$	30 nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
169 Colonnade Road Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	1 524 526 \$	1 926 403 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
10 – 40 Camelot Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	3 002 621 \$	3 286 816 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
31 Auriga Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	4 511 741 \$	4 514 931 \$	30 nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
159 Cleopatra Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 juin 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	5 949 908 \$	6 639 155 \$	14 juin 10	Juteau Johnson Comba Inc.
9 Auriga Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	16 juill. 02 (75 %) 31 janv. 07 (25 %)	3 739 617 \$	4 313 439 \$	30 nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
Douglas Square 11520 – 11566 – 24 th Str. SE Calgary, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	16 août 02	22 576 216 \$	23 457 488 \$	16 août 10	Altus Group
Canada Way South 4601, 4611 et 4621 Canada Way (auparavant 3101 Wayburne Drive) Burnaby, C.-B.	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	9 oct. 90 (75 % immeuble) 31 mars 03 (25 % immeuble) 7 mai 03 (100 % terrain)	2 219 387 \$	39 266 863 \$	7 mai 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Mayfair Square 175 et 185 Golden Drive Coquitlam, C.-B.	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	30 sept. 02	12 978 545 \$	13 235 002 \$	30 sept. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Kent Corporate Centre 605 – 655 West Kent Avenue et 8755 – 8765 Ash Street Vancouver, C.-B.	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	18 oct. 02	15 259 841 \$	16 405 846 \$	18 oct. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Deerpoint Tech Centre 7911 – 8 th Street NE et 7912 et 7878 10 th Street NE Calgary, AB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	15 janv. 03	16 877 589 \$	16 940 209 \$	15 janv. 11	Altus Group
Guildford Corporate Centre 10470 – 152 nd Street Surrey, C.-B.	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	31 mars 03	21 456 623 \$	21 824 763 \$	31 mars 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Trenant Park Square 5201 Ladner Trunk Road Delta, C.-B.	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	7 avr. 03	29 500 858 \$	32 144 411 \$	7 avr. 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
International House 880 Douglas Street Victoria, C.-B.	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	27 oct. 03	12 064 468 \$	13 741 081 \$	27 oct. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
2070 – 2092 Walkley Road Ottawa, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	16 déc. 03	5 867 066 \$	6 281 723 \$	16 déc. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
264 – 292, rue Adrien-Patenaude Vaudeuil-Dorion, QC	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	24 févr. 04	3 036 999 \$	3 342 377 \$	24 févr. 11	Altus Group
322 – 346, rue Aimé-Vincent Vaudeuil-Dorion, QC	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	24 févr. 04	3 043 511 \$	3 079 458 \$	24 févr. 11	Altus Group

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
420 – 460, rue Aimé-Vincent Vaudreuil-Dorion, QC	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	24 févr. 04	5 157 729 \$	5 815 452 \$	24 févr. 11	Altus Group
371 – 395, rue Joseph-Carrier Vaudreuil-Dorion, QC	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	24 févr. 04	5 364 574 \$	5 540 215 \$	24 févr. 11	Altus Group
4005, boul. Matte Longueuil, QC	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 mai 04	7 591 884 \$	7 856 430 \$	14 mai 11	Altus Group
4105, boul. Matte Longueuil, QC	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	14 mai 04	6 135 710 \$	6 237 799 \$	14 mai 11	Altus Group
Brampton Super Centre 285 – 295 Queen Street E. Brampton, ON	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	18 août 04	32 915 130 \$	35 198 572 \$	18 août 10	Altus Group
Panorama Village 15127 et 15157 – 56 th Avenue Surrey, C.-B.	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	2 sept. 04	16 697 785 \$	17 509 097 \$	2 sept. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Scottsdale Centre 7017 – 7155 – 120 th Street Surrey, C.-B.	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	6 janv. 05	41 870 382 \$	43 901 379 \$	6 janv. 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
1235 Reid Street Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	12 avr. 05	3 928 744 \$	3 940 344 \$	12 avr. 11	Altus Group
1245 Reid Street Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	3 513 313 \$	3 575 487 \$	12 avr. 11	Altus Group
25 A East Pearce Street Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	3 524 516 \$	3 829 244 \$	12 avr. 11	Altus Group
25 B East Pearce Street Richmond Hill, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	12 avr. 05	3 385 022 \$	3 922 839 \$	12 avr. 11	Altus Group
35 Valleywood Drive Markham, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	12 avr. 05	6 470 005 \$	7 895 671 \$	12 avr. 11	Altus Group
150 Britannia Road Mississauga, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	4 631 556 \$	5 248 410 \$	12 avr. 11	Altus Group
190 Britannia Road Mississauga, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	4 631 324 \$	5 401 863 \$	12 avr. 11	Altus Group
6355 Kennedy Road Mississauga, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	5 015 167 \$	5 752 246 \$	12 avr. 11	Altus Group
6320 Danville Road Mississauga, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	4 450 064 \$	4 454 764 \$	12 avr. 11	Altus Group
5600 – 5630 Timberlea Blvd Mississauga, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	9 731 688 \$	10 310 049 \$	12 avr. 11	Altus Group
1001 Ellesmere Road Scarborough, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	12 avr. 05	8 625 813 \$	8 625 813 \$	12 avr. 11	Altus Group
2670 Plymouth Drive Oakville, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	12 avr. 05	6 804 878 \$	6 805 378 \$	12 avr. 11	Altus Group
249 Courtland Avenue Vaughan, ON	Immeuble industriel et de bureaux à locataire unique (100 %)	12 avr. 05	6 761 388 \$	6 761 388 \$	12 avr. 11	Altus Group
8062 – 8032 Tobram Road et 2150 Steeles Avenue E. Brampton, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	15 773 177 \$	17 274 873 \$	12 avr. 11	Altus Group
1335 Carling Avenue Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	9 117 095 \$	10 340 300 \$	12 avr. 11	Juteau Johnson Comba Inc.
1140 et 1550 Morrison Drive Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	8 574 266 \$	9 232 319 \$	12 avr. 11	Juteau Johnson Comba Inc.

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
3224 – 3270 Hawthorne Road Ottawa, ON	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	6 124 061 \$	7 509 123 \$	12 avr. 11	Juteau Johnson Comba Inc.
Zaicana Building 16311 – 117 th Avenue Edmonton, AB	Immeuble industriel et de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	12 avr. 05	8 290 729 \$	8 927 123 \$	12 avr. 11	Altus Group
Fraserwood Corporate Centre 6651 Fraserwood Place Richmond, C.-B.	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	29 avr. 05	12 888 414 \$	13 251 671 \$	29 avr. 11	Burgess Cawley Sullivan & Associates
12992 – 76 th Avenue Surrey, C.-B.	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	4 juill. 05	5 530 328 \$	5 876 668 \$	4 juill. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Cascade Plaza 317 Banff Ave., 202 Wolf St. et 314 – 316 Marten St. Banff, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	30 sept. 05	51 161 392 \$	52 271 199 \$	30 sept. 10	Altus Group
Hunt Club Crossing 2 Gurdwara Road Ottawa, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} nov. 05	13 300 420 \$	14 546 283 \$	1 ^{er} nov. 10	Juteau Johnson Comba Inc.
3650 Victoria Park Avenue Toronto, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	7 mars 06	29 896 436 \$	31 212 864 \$	7 mars 11	Leonard McCoubrey & Associates Ltd.
1550 – 16 th Avenue Richmond Hill, ON	Centre commercial / immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	27 juill. 06	14 084 283 \$	14 381 668 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
Vaughan Business Park 8520/8540/8560 Jane Street Vaughan, ON	Immeuble industriel et centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	27 juill. 06	13 100 351 \$	13 476 021 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
8551 Weston Road & 10 Westcreek Drive Vaughan, ON	Centre commercial / immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	27 juill. 06	12 080 076 \$	12 212 583 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
9088 Jane Street Vaughan, ON	Centre commercial à locataire unique (100 %)	27 juill. 06	15 293 415 \$	15 293 475 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
112 Pennsylvania Avenue Vaughan, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	27 juill. 06	1 838 675 \$	1 839 175 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
1240/126/129 Credistone Road Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	27 juill. 06	10 747 907 \$	10 883 372 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
150 – 160 Confederation Parkway Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	27 juill. 06	4 849 394 \$	4 956 766 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
299 Basaltic Road Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	27 juill. 06	3 211 090 \$	3 236 987 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
470 Rowntree Dairy Road Vaughan, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	27 juill. 06	2 832 167 \$	2 832 167 \$	1 ^{er} nov. 10	Altus Group
London Plaza 5951 No. 3 Road & 7997 Westminster Hwy. Richmond, C.-B.	Centre commercial / immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	9 août 06	37 793 224 \$	38 342 095 \$	9 août 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
Yonge Norton Centre Toronto, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} nov. 06	57 971 380 \$	59 472 715 \$	1 ^{er} nov. 10	Leonard, McCoubrey & Associates Ltd.
6205 – 6305, avenue Auteuil Brossard, QC	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	10 nov. 06	3 444 577 \$	4 087 101 \$	10 nov. 10	Altus Group
7100, rue Jean-Talon Anjou, QC	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	10 nov. 06	23 402 591 \$	25 830 300 \$	10 nov. 10	Altus Group
2550 – 2560, boul. Daniel-Johnson Laval, QC	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	10 nov. 06	27 545 418 \$	29 582 319 \$	10 nov. 10	Altus Group
1425, route Transcanadienne Dorval, QC	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	10 nov. 06	10 688 488 \$	12 465 793 \$	10 nov. 10	Altus Group

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
2233 Sheppard Ave. West Toronto, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} oct. 07	88 293 549 \$	88 577 553 \$	16 fév. 11	Altus Group
700 Clayson Road Toronto, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} oct. 07	50 030 270 \$	50 030 270 \$	16 fév. 11	Altus Group
2345, boul. des Sources Pointe-Claire, QC	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	19 déc. 07	15 191 847 \$	15 191 847 \$	19 déc. 10	Altus Group
1705 Argentia Road Mississauga, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	5 695 241 \$	5 709 581 \$	18 déc. 10	Altus Group
335 Carlingview Drive Toronto, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %).	18 déc. 07	7 018 872 \$	7 022 872 \$	18 déc. 10	Altus Group
345 Carlingview Drive Toronto, ON	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	11 034 586 \$	11 151 861 \$	18 déc. 10	Altus Group
355 Carlingview Drive Toronto, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	11 799 181 \$	11 819 606 \$	18 déc. 10	Altus Group
25 – 49 Coldwater Road Toronto, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	7 272 025 \$	7 291 505 \$	18 déc. 10	Altus Group
2775 Coventry Road Oakville, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	10 558 454 \$	10 566 324 \$	18 déc. 10	Altus Group
150 Dynamic Drive Toronto, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	9 204 856 \$	9 204 856 \$	18 déc. 10	Altus Group
194 Earl Stewart Drive Aurora, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	10 120 408 \$	10 151 861 \$	18 déc. 10	Altus Group
7075 Financial Drive Mississauga, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	3 681 028 \$	3 936 603 \$	18 déc. 10	Altus Group
680 Granite Court Pickering, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	6 661 657 \$	6 662 657 \$	18 déc. 10	Altus Group
35 Ironside Crescent Toronto, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	4 119 186 \$	4 119 686 \$	18 déc. 10	Altus Group
6905 Millcreek Drive Mississauga, ON	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	7 068 569 \$	7 106 994 \$	18 déc. 10	Altus Group
124 Milner Avenue Toronto, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	18 déc. 07	5 389 045 \$	5 405 461 \$	18 déc. 10	Altus Group
126 Milner Avenue Toronto, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	1 525 583 \$	1 526 083 \$	18 déc. 10	Altus Group
156 Parkshore Drive Brampton, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	15 511 991 \$	15 511 991 \$	18 déc. 10	Altus Group
370 – 380 Passmore Avenue Toronto, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	18 déc. 07	8 187 577 \$	8 187 577 \$	18 déc. 10	Altus Group
Les Galeries Terrebonne 1125, 1185 et 1345, boul. Moody Terrebonne, QC	Centre commercial à plusieurs locataires (50 %)	19 déc. 07	48 564 123 \$	48 635 486 \$	19 déc. 10	Altus Group
104 Walker Drive Brampton, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 08	19 417 696 \$	19 417 696 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
80 Walker Drive Brampton, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mai 08	6 657 829 \$	6 657 829 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
6075 Kestrel Road Mississauga, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 08	2 992 726 \$	3 566 202 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
415 Traders Blvd. East Mississauga, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 08	2 946 891 \$	2 946 891 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
2164 Buckingham Road Oakville, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 08	4 827 778 \$	4 827 778 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group

Adresse	Type de propriété et participation en %	Date d'acquisition	Coût d'acquisition	Coût au 31 mai 2011	Date de l'évaluation courante	Évaluateur
2690 Plymouth Drive Oakville, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 08	3 734 830 \$	3 734 830 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
871 Progress Court Oakville, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	1 ^{er} mai 08	3 150 230 \$	3 506 477 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
760 Pacific Road Oakville, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mai 08	7 319 700 \$	7 432 106 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
2425 Wyecroft Road Oakville, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mai 08	5 413 254 \$	5 413 754 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
1500 Corporate Drive Burlington, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	1 ^{er} mai 08	11 893 810 \$	11 894 310 \$	1 ^{er} mai 11	Altus Group
2611 Hopewell Place NE Calgary, AB	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	26 mai 08	13 584 395 \$	13 629 825 \$	26 mai 11	Altus Group
4303 26 th Street NE Calgary, AB	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	26 mai 08	13 764 318 \$	13 764 318 \$	26 mai 11	Altus Group
Lincoln Park 37 Richard Way SW Calgary, AB	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	26 mai 08	12 437 919 \$	12 661 217 \$	26 mai 11	Altus Group
50 Locke Street Vaughan, ON	Immeuble industriel à locataire unique (100 %)	26 mai 08	8 850 938 \$	8 851 438 \$	26 mai 11	Leonard, McCoubrey & Associates Ltd.
100 Locke Street Vaughan, ON	Immeuble industriel à plusieurs locataires (100 %)	26 mai 08	10 071 237 \$	11 253 751 \$	26 mai 11	Leonard, McCoubrey & Associates Ltd.
1005 Skyview Drive Burlington, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	26 mai 08	22 449 964 \$	22 769 394 \$	26 mai 11	Leonard, McCoubrey & Associates Ltd.
1 Toronto Street Toronto, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	25 novembre 08	125 640 627 \$	126 616 123 \$	24 nov. 10	Leonard, McCoubrey & Associates Ltd.
1980 Matheson Blvd. Mississauga, ON	Immeuble de bureaux à plusieurs locataires (100 %)	25 novembre 08	33 571 519 \$	33 620 552 \$	24 nov. 10	Leonard, McCoubrey & Associates Ltd.
Les Galeries Chagnon 1200, boul. Alphonse-Desjardins Lévis, QC	Centre commercial à plusieurs locataires (96,5 %)	12 décembre 08	79 401 006 \$	79 868 622 \$	12 déc. 10	Altus Group
Bell Canada Building 3699 – 63rd Avenue NE Calgary, AB	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	1 ^{er} décembre 08	102 863 740 \$	102 865 449 \$	1 ^{er} déc. 10	Altus Group
Panorama Phase II 5615 – 152nd Street Surrey, C.-B.	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	2 sept. 04	3 826 828 \$	17 765 901 \$	2 sept. 10	Burgess Cawley Sullivan & Associates
The Market at Quarry Park 163 Quarry Park Blvd. SE Calgary, AB	Centre commercial à plusieurs locataires (100 %)	31 mars 10	40 799 604 \$	40 799 604 \$	31 mars 11	Altus Group
AMEC Building 140 Quarry Park Blvd. SE Calgary, AB	Immeuble de bureaux à locataire unique (100 %)	31 mars 10	36 315 390 \$	36 315 390 \$	31 mars 11	Altus Group

Renseignements additionnels

Explication de certains termes utilisés dans le présent prospectus simplifié :

Le CEI désigne le comité d'examen indépendant des Fonds IG.

Le **CELI collectif** désigne un compte d'épargne libre d'impôt dont le promoteur est un employeur, un syndicat ou une association officielle et regroupe généralement au moins cinq participants, lequel est administré par un fiduciaire qui est une filiale du Groupe Investors.

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.

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

Le **Fonds** désigne le Fonds de biens immobiliers Investors.

Les **fonds assimilables à des fonds de marché monétaire** désignent, à certaines fins décrites aux présentes, l'un ou l'ensemble des Fonds suivants :

- Fonds de marché monétaire canadien Investors;
- Fonds de marché monétaire Plus Investors;
- Fonds de marché monétaire É.-U. Investors;
- Catégorie Gestion du rendement Investors offerte par la Société de fonds Groupe Investors Inc.; et
- Fonds du marché monétaire Profil.

Les **fonds de placement garanti** ou **FPG** désignent la famille de fonds distincts désignés sous le nom de « fonds de placement garanti IG/GWL » qui sont émis par La Great-West, compagnie d'assurance-vie (et ses sociétés affiliées), et qui sont offerts exclusivement par l'entremise des conseillers du Groupe Investors.

Les **Fonds de revenu** désignent l'un ou l'ensemble des Fonds suivants :

- Portefeuille de revenu Investors;
- Portefeuille Flex à revenu fixe Investors;
- Fonds de marché monétaire canadien Investors;
- Fonds de marché monétaire Plus Investors;
- Fonds de marché monétaire É.-U. Investors;
- Fonds hypothécaire et de revenu à court terme Investors;

- Fonds d'obligations de sociétés canadiennes Investors;
- Fonds d'obligations canadiennes Investors;
- Fonds global d'obligations Investors;
- Fonds canadien à revenu élevé Investors;
- Fonds d'obligations à rendement réel Investors;
- Fonds de revenu IG Mackenzie;
- Fonds américain à revenu élevé IG Putnam; et
- Portefeuilles Pilier Investors^{MC}.

Les **fonds distincts IG/GWL** désignent la famille de fonds distincts désignés sous le nom de « fonds distincts IG/GWL » qui sont émis par La Great-West, compagnie d'assurance-vie (et ses sociétés affiliées), et qui sont offerts exclusivement par l'entremise des conseillers du Groupe Investors.

Les **Fonds du Groupe Investors** désignent le présent Fonds et tout autre fonds commun de placement parrainé par le Groupe Investors offert au moyen de prospectus distincts par l'intermédiaire de votre conseiller du Groupe Investors.

Les **frais d'acquisition reportés** ou **FAR** désignent les parts ou les actions d'un Fonds du Groupe Investors que vous achetez et qui pourraient être assujetties à des frais de rachat au moment de la vente (sauf si vous les transférez vers un autre Fonds du Groupe Investors). Cette option est offerte pour les placements dans des parts de série A (ou si vous choisissez l'option FAR pour les placements dans les fonds de revenu), ou lorsque l'option FAR a été choisie dans le cas de placements effectués avant le 28 juillet 2003, ou dans le cadre d'un programme de prélèvements automatiques (PPA) établi avant cette date, et que vous transférez dans un Fonds dans le but d'acquérir des parts C selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés.

Les **frais du Fonds** incluent les intérêts et les coûts d'emprunt, tous les impôts et taxes applicables (y compris, mais sans s'y limiter, la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée, les impôts et les retenues d'impôt), tous les frais du CEI (dont les frais sont établis par le CEI de concert avec le Groupe Investors), les frais associés à toute nouvelle exigence réglementaire (y compris, mais sans s'y limiter, tous les nouveaux frais) imposée après le 25 juillet 2007 et tous les nouveaux frais d'administration imputés par un tiers qui ne font pas partie des frais habituellement imputés par le secteur canadien des fonds communs de placement en date des présentes. Les frais du Fonds incluent également tous les frais de fiduciaire, de service, d'administration, de gestion, de placement et d'évaluation qui sont payés directement par le Fonds, ainsi que les frais de courtage et autres frais d'opération, incluant les frais liés à l'utilisation d'instruments dérivés.

Le **gérant** 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 15 h (heure du Centre), ou plus tôt, à la discrétion du gérant, si, par exemple, la Bourse de Toronto ferme plus tôt pendant un jour d'évaluation.

Le ou les **jour(s) d'évaluation** désigne(nt) 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 siège social du Fonds exerce ses activités, à moins que le fiduciaire n'en ait décidé autrement.

La **liquidité** signifie la facilité qu'a le Fonds d'acquérir ou de vendre un bien immobilier ou un placement à sa juste valeur marchande.

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

Le **ménage** désigne vous-même, votre conjoint et vos enfants de moins de 18 ans.

L'**option d'achat sans frais** renvoie à l'absence de frais d'acquisition à l'achat de parts et à l'absence de frais de rachat lorsque ces parts sont vendues; par ailleurs, d'autres frais s'appliquent. Cette option est offerte pour les placements dans les parts de série B (ou de série TSF des Portefeuilles de revenu mensuel Alto), ou lorsque l'option d'achat sans frais a été choisie pour les fonds de revenu, ou lorsque l'option d'achat sans frais a été choisie dans le cas de placements effectués avant le 28 juillet 2003 ou dans le cadre d'un programme de prélèvements automatiques (PPA) établi avant cette date et que vous transférez ces placements dans un Fonds dans le but d'acquérir des parts C selon l'option d'achat sans frais.

Les **parts** désignent une ou plusieurs parts des fonds communs de placement offerts par l'intermédiaire du présent prospectus simplifié, et les parts de série P qui peuvent être acquises uniquement par d'autres Fonds du Groupe Investors (comme le Fonds de titres à revenu fixe Profil), et les parts de série S et de série Z acquises ou qui pourraient être acquises dans le futur uniquement par les fonds distincts IG/GWL, les fonds de placement garanti et d'autres Fonds du Groupe Investors et par d'autres investisseurs admissibles, respectivement.

Les **parts de série P** désignent les parts du Fonds vendues sans frais de service, ni frais d'acquisition, d'administration, de fiduciaire, de rachat ou de gestion. Ces parts sont offertes exclusivement à certains autres Fonds du Groupe Investors et à d'autres investisseurs admissibles. Elles ne sont pas offertes aux acheteurs au détail ni vendues dans le cadre du présent prospectus simplifié.

Les **parts de série S** désignent les parts de certains Fonds du Groupe Investors vendues sans frais de service, ni frais d'acquisition ou de rachat. Ces parts sont offertes exclusivement pour certains fonds distincts IG/GWL et les fonds de placement garanti. Elles ne sont pas offertes aux acheteurs au détail ni vendues dans le cadre du présent prospectus simplifié.

Les **parts de série Z** désignent les parts de certains Fonds du Groupe Investors vendues sans frais de service, ni frais d'acquisition, d'administration ou de rachat. Ces parts sont offertes exclusivement pour les placements effectués par les Portefeuilles, d'autres Fonds du Groupe Investors ou d'autres investisseurs admissibles. Elles ne sont pas offertes aux acheteurs au détail ni vendues dans le cadre du présent prospectus simplifié.

Les **placements du ménage** incluent les placements que vous avez faits dans les Fonds du Groupe Investors et que vous, votre conjoint et vos enfants de moins de 18 ans détenez toujours, sauf en ce qui concerne le remboursement des frais de service où certaines restrictions s'appliquent. (Veuillez consulter la section *Remboursement des frais de service* pour de plus amples renseignements.)

Les **placeurs principaux** désignent l'une ou l'autre des entités suivantes, ou les deux (selon le contexte) :

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

Le(s) **Portefeuille(s) du Groupe Investors** ou le(s) **Portefeuille(s)** désigne(nt) un ou plusieurs Portefeuilles Société de fonds Allegro^{MC}, Portefeuilles Allegro^{MC}, Portefeuilles de revenu mensuel Alto^{MC}, Portefeuilles Alto^{MC}, Portefeuilles Pilier Investors^{MC} et Portefeuilles *Investors*, selon le contexte.

- **Portefeuilles Allegro^{MC}** désignent l'un ou l'ensemble des Portefeuilles suivants :
 - Portefeuille prudent Allegro;
 - Portefeuille prudent modéré Allegro;
 - Portefeuille modéré Allegro;
 - Portefeuille modéré dynamique Allegro;
 - Portefeuille modéré dynamique accent Canada Allegro;
 - Portefeuille dynamique Allegro; et
 - Portefeuille dynamique accent Canada Allegro.
- **Portefeuilles Alto^{MC}** désignent l'un ou l'ensemble des Portefeuilles suivants :
 - Portefeuille prudent Alto;
 - Portefeuille prudent modéré Alto;
 - Portefeuille modéré Alto;
 - Portefeuille modéré dynamique Alto;
 - Portefeuille modéré dynamique accent Canada Alto;
 - Portefeuille dynamique Alto;
 - Portefeuille dynamique accent Canada Alto; et
 - Portefeuilles de revenu mensuel Alto.

- **Portefeuilles *Investors*** désignent l'un ou l'ensemble des Portefeuilles suivants :
 - Portefeuille de revenu *Investors*;
 - Portefeuille de revenu plus *Investors*;
 - Portefeuille de croissance *Investors*;
 - Portefeuille de croissance plus *Investors*;
 - Portefeuille de croissance retraite *Investors*;
 - Portefeuille de retraite plus *Investors*;
 - Portefeuille de retraite à croissance élevée *Investors*;
 - Portefeuille de croissance mondial *Investors*; et
 - Portefeuille Flex à revenu fixe *Investors*.
- **Portefeuilles Pilier *Investors*^{MC} ou Portefeuilles Pilier** désignent l'un ou l'ensemble des Portefeuilles suivants :
 - Portefeuille Pilier I *Investors*;
 - Portefeuille Pilier II *Investors*; et
 - Portefeuille Pilier III *Investors*.
- **Portefeuilles de revenu mensuel *Alto*^{MC}** désignent l'un ou l'ensemble des Portefeuilles suivants :
 - Portefeuille de revenu mensuel *Alto*;
 - Portefeuille de revenu mensuel et de croissance *Alto*;
 - Portefeuille de revenu mensuel et de croissance bonifiée *Alto*; et
 - Portefeuille de revenu mensuel et de croissance mondiale *Alto*.
- **Portefeuilles Société de fonds *Allegro*^{MC}** désignent l'un ou l'ensemble des Portefeuilles suivants :
 - Catégorie Portefeuille équilibré *Allegro*;
 - Catégorie Portefeuille de croissance équilibré *Allegro*;
 - Catégorie Portefeuille de croissance équilibré accent Canada *Allegro*;
 - Catégorie Portefeuille de croissance *Allegro*; et
 - Catégorie Portefeuille de croissance accent Canada *Allegro*.

Un placement détenu à titre de **prête-nom** désigne un placement inscrit au nom du placeur principal ou du courtier chargé de compte du placeur principal, pour le compte de l'épargnant (ou des épargnants) qui est le propriétaire véritable (sont les propriétaires véritables) du placement.

Le **REER collectif** désigne un régime enregistré d'épargne-retraite dont le promoteur est un employeur, un syndicat ou une association officielle formée généralement d'au moins cinq participants, et qui est administré par un fiduciaire qui est une filiale du Groupe *Investors*.

Le **régime collectif** désigne un REER collectif ou un CELI collectif.

Le **régime enregistré** désigne un régime de placements enregistré en vertu de la Loi de l'impôt qui met à l'abri de l'impôt les gains réalisés jusqu'à leur retrait du régime. Voici des exemples de régime enregistré :

- régime enregistré d'épargne-retraite (REER);
- fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) ou régime enregistré similaire, y compris :
 - fonds de revenu viager (FRV);
 - fonds de revenu de retraite immobilisé (FRRI);
 - fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) réglementaire; et
 - fonds de revenu viager restreint (FRVR);
- régime enregistré d'épargne-études (REEE);
- REER immobilisé;
- compte de retraite immobilisé (CRI);
- compte d'épargne libre d'impôt (CELI);
- REER collectif; et
- CELI collectif.

Les **règles** renvoient aux règles de placement habituelles applicables à tous les fonds communs de placement au Canada, y compris la Norme canadienne, à moins que le Fonds n'obtienne l'approbation des organismes de réglementation lui permettant de faire d'autres placements.

Une **série** désigne une ou plusieurs catégories spécifiques de parts offertes par le Fonds. Chaque série a ses propres frais et ses propres prix. Les séries offertes dans le cadre du présent prospectus sont la série A et la série C :

- Les parts de série A, qui sont acquises selon l'option d'achat avec frais d'acquisition reportés;
- Les parts de série C, qui sont offertes uniquement pour les substitutions de parts d'autres Fonds du Groupe *Investors* achetées avant le 28 juillet 2003, ou qui font l'objet d'arrangements pris avant cette date, ou qui ont été désignées comme des parts de série C.

La **SGIIG** désigne la Société de gestion d'investissement I.G. Ltée.

Prospectus simplifié à l'égard du

Fonds de biens immobiliers Investors

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

- la notice annuelle;
- les plus récents états financiers annuels déposés;
- les états financiers intermédiaires du Fonds déposés après le dépôt des états financiers annuels;
- le plus récent Rapport annuel de la direction sur le rendement du Fonds déposé; et
- le 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 au Groupe Investors, au 447, avenue Portage, Winnipeg (Manitoba) R3C 3B6;
- en composant le 1-800-661-4578 (ou le 1-888-746-6344 à l'extérieur du Québec);
- en vous adressant à votre conseiller du Groupe Investors; ou
- en communiquant avec nous à l'adresse contact-f@investors-group.com (pour le service en français) ou contact-e@investors-group.com (pour le service en anglais).

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 www.groupeinvestors.com; ou
- sur le site Web www.sedar.com.

