

# Immobilier mondial Counsel, série A

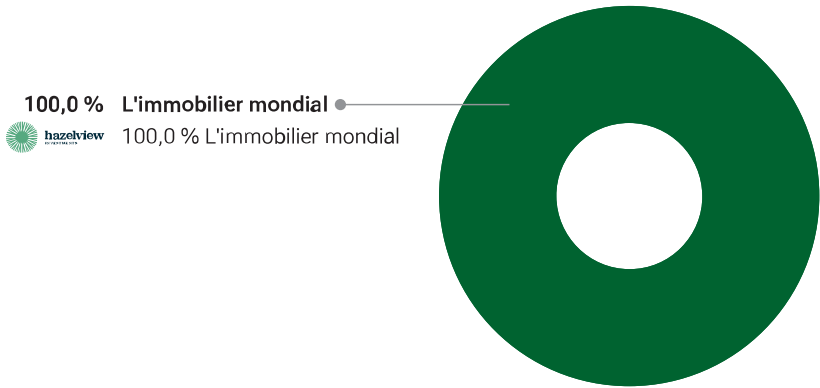
31 décembre 2025

Le fonds vise à offrir un revenu et une croissance du capital à long terme en investissant principalement dans des actions immobilières mondiales et des sociétés de placement immobilier qui présentent des rendements supérieurs aux attentes par rapport au risque pris. Selon la conjoncture du marché, le portefeuille peut également investir dans des actions et titres à revenu fixe d'émetteurs situés partout dans le monde.

## Est-ce le bon portefeuille pour vous?

- Conçu pour offrir un potentiel de revenu et de croissance du capital provenant de titres de placement immobilier libellés dans diverses devises.
- Il s'appuie sur la principale compétence en investissement traditionnel de notre spécialiste en placements immobiliers internationaux.
- Des distributions mensuelles.

## Répartition neutre du portefeuille<sup>1</sup>



## Rendement annualisé (%)

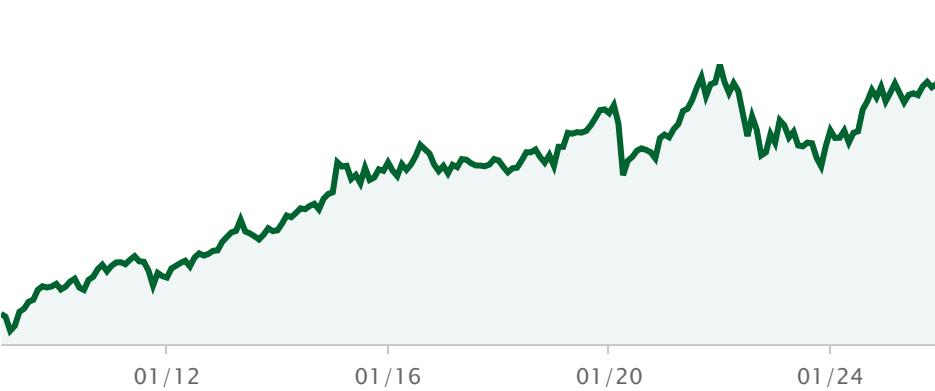
Période	1 mois	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Rendement depuis la création
Série A	-3,1	-3,7	-0,4	2,1	5,3	2,6	2,3	6,4

## Rendement (%) rendements par année civile

Période	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ACJ
Série A	-1,3	2,1	-2,0	19,9	-6,7	23,7	-21,4	4,4	9,7	2,1	2,1

## Rendement historique (%) Valeur actuelle de 10 000 \$

28 743 \$



## Données importantes

Type de fonds	Actions de l'immobilier
Fund code	CGF401
Date de création	7 janvier 2009
Frais de gestion	1,95 %
Frais d'administration	0,25 %
RFG	2,40 %

## Fréquence des distributions

Revenu	Mensuelle
Gains en capital	Annuelle
Distributions	0,00 \$

Les distributions représentent les distributions annuelles versées au cours de l'année 2025

Tolérance au risque Moyenne

## Caractéristiques du portefeuille

Rendement du dividende	3,3 %
------------------------	-------

## Placement

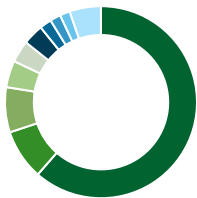
min.	Subséqu.	Admissibilité au REER
500 \$	100 \$	Oui

# Immobilier mondial Counsel, série A

Comment le fonds investit<sup>2</sup> en date du 31 oct. 2025



Répartition de l'actif	(%)
Actions américaines	61,5
Actions internationales	21,7
Unités de fiducies de revenu	16,3
Espèces et équivalents	0,5



Répartition géographique	(%)
États-Unis	61,5
Japon	8,5
Australie	7,6
Canada	4,5
Hong Kong	3,7
Allemagne	3,5
Royaume-Uni	2,0
Singapour	1,8
Espagne	1,7
Autres	5,3



Répartition sectorielle	(%)
Immobilier	92,0
Soins de santé	3,6
Technologie	2,0
Services aux consommateurs	1,9
Espèces et quasi-espèces	0,5

## Principaux titres

Principales actions	% de la VL
Prologis Inc	7,0
Equinix Inc	5,5
Welltower Inc	5,2
Digital Realty Trust Inc	4,8
Mitsui Fudosan Co Ltd	3,8
Vonovia SE	3,5
Equity Residential	3,1
Ventas Inc	3,1
Extra Space Storage Inc	3,1
Japan Hotel REIT Investment Corp	2,7

## Pourquoi investir dans les portefeuilles Counsel

Notre équipe de gestion de portefeuilles crée et gère nos portefeuilles à l'aide d'une analyse approfondie afin de répondre aux besoins de nombreux profils de risque d'investisseur. Nous adoptons une approche impartiale dans le choix de nos gestionnaires de fonds en incorporant une méthodologie exclusive et disciplinée pour chercher et sélectionner des gestionnaires d'actifs indépendants dans le monde entier. Chaque gestionnaire est surveillé et tenu responsable de son mandat afin de garantir à nos investisseurs les meilleures chances d'atteindre leurs objectifs financiers.

## Commentaire du fonds T3 2025

### Commentaires sur les marchés

L'incertitude entourant la politique commerciale et l'économie s'est réduite au troisième trimestre, ce qui a été positif pour les actions immobilières et l'ensemble du marché. L'économie américaine a fait preuve de résilience, affichant une forte croissance du produit intérieur brut au deuxième trimestre. Le dollar américain, en forte baisse plus tôt cette année, a montré des signes de stabilisation. L'assouplissement de la politique monétaire, en particulier par la Réserve fédérale américaine (Fed), et la vigueur des données fondamentales de l'immobilier ont contribué au rendement des fiducies de placement immobilier (SPI).

Malgré une inflation supérieure à la cible, la Fed a réduit son taux directeur de 25 points de base dans un contexte de signes émergents de faiblesse du marché de l'emploi. La Banque du Canada a réduit son taux directeur de 25 points de base en septembre, le taux de chômage étant demeuré élevé et les secteurs exposés aux échanges commerciaux ayant subi des pressions. La Banque de réserve d'Australie a procédé à une réduction de 25 points de base en août et affiche maintenant son taux directeur le plus bas en plus de deux ans. La Banque d'Angleterre a réduit son taux directeur de 25 points de base, invoquant une croissance modeste de la productivité alors que les attentes en matière d'inflation sont demeurées élevées.

L'économie japonaise a continué de se renforcer grâce à une augmentation des bénéfices des sociétés dans tous les secteurs, ce qui a favorisé le dynamisme du secteur de l'immobilier commercial.

### Rendement

L'exposition relative du fonds à CBRE Group Inc., à Japan Hotel REIT Investment Corp. et à Mitsui Fudosan Co. Ltd. a contribué au rendement. Le rendement de CBRE Group a été alimenté par des opérations et une expansion des marges supérieures aux attentes. La SPI Japan Hotel a profité de la demande touristique et de l'offre limitée de nouveaux hôtels. Mitsui Fudosan s'est bien comportée dans la mise en œuvre de ses projets de développement et a enregistré une forte croissance de son bénéfice au cours de la période d'avril à juin.

L'exposition relative à Invitation Homes Inc., à American Tower Corp. et à Great Portland Estates PLC a nui au rendement. Invitation Homes a connu une saison de location plus faible que prévu et a souffert de la baisse des taux hypothécaires. L'action d'American Tower a chuté après que l'entreprise a révélé qu'un locataire important avait retenu le loyer en raison d'un différend sur le calcul des baux. Great Portland Estates a subi les grands titres négatifs concernant les allégations de primes inappropriées et d'autres problèmes en milieu de travail.

Sur le plan sectoriel, l'exposition aux immeubles locatifs unifamiliaux et aux SPI de tours de téléphonie cellulaire a nui au rendement. Le secteur des loyers de logements unifamiliaux aux États-Unis a été à la traîne en raison des difficultés liées à l'offre. Les SPI de tours de téléphonie cellulaire ont été à la traîne après la nouvelle qu'AT&T Inc. a acheté pour 23 milliards de dollars américains de bande passante auprès d'EchoStar Corp., ce qui pourrait entraîner une baisse de la demande de location en 2026.

Sur le plan régional, la sélection au Japon et la sous-pondération de la Suède et de la Suisse ont contribué au rendement. L'exposition au Royaume-Uni, en particulier dans les immeubles de bureaux, a nui au rendement.

# Immobilier mondial Counsel, série A

## Activité du portefeuille

Le sous-conseiller a ajouté Extra Space Storage Inc. en raison de la possibilité pour ses données fondamentales de s'améliorer en 2026 avec la baisse des taux hypothécaires. La société NTT Data Group Corp. a été ajoutée en raison de sa participation à son offre publique initiale de juillet. Le sous-conseiller a aimé sa valorisation, son ratio dividende/cours et le potentiel d'acquisitions. Inmobiliaria Colonial SOCIMI SA a été ajoutée, car les données fondamentales des immeubles de bureaux à Barcelone, à Madrid et à Paris continuent de s'améliorer.

Les placements dans Mitsui Fudosan, Digital Realty Trust Inc. et Prologis Inc. ont été étoffés. Hudson Pacific Properties Inc., Public Storage Inc., Link REIT et ESR REIT ont été vendues pour affecter du capital à d'autres occasions de placement. Les positions dans Invitations Homes, Vonovia SE et Equinix Inc. ont été réduites.

## Perspectives

Les baisses de taux d'intérêt par les banques centrales devraient entraîner une baisse des coûts de la dette et des occasions d'acquisition pour les SPI. L'offre continue de diminuer pour la plupart des types de propriétés, ce qui devrait profiter aux propriétaires existants. À l'échelle mondiale, le sous-conseiller estime que les valorisations des SPI sont intéressantes et qu'elles se négocient à un cours inférieur à la valeur des actifs du marché privé et par rapport aux actions mondiales. Toutefois, bien que la politique commerciale se soit améliorée et que l'incertitude économique se soit réduite, il existe toujours des risques d'escalade des tensions, ce qui pourrait avoir des répercussions négatives sur les marchés mondiaux.

L'intelligence artificielle (IA) et l'optimisme à l'égard des sociétés de technologies de l'information à mégacapitalisation ont remodelé les marchés boursiers, en particulier aux États-Unis. Le sous-conseiller estime que l'IA pourrait avoir des répercussions sur l'immobilier, en particulier les centres de données, qui sont essentiels à l'infrastructure de l'IA. Au-delà des centres de données, les applications mobiles d'IA génératives peuvent accroître la demande de réseaux, ce qui peut créer des avantages pour les SPI de tours de téléphonie cellulaire. L'IA pourrait également permettre de réaliser des gains d'efficacité dans l'immobilier commercial, d'automatiser les fonctions de gestion des immeubles et de permettre l'optimisation des ressources.

## Renonciation de responsabilité

Les commentaires portant sur l'information propre à certaines sociétés ainsi que sur les achats et ventes ont été communiqués par le gestionnaire de fonds. Gestion de placements Canada Vie limitée décline toute responsabilité à l'égard de toute perte ou de tout dommage, de quelque nature que ce soit, qui découle directement ou indirectement de l'utilisation, à bon ou à mauvais escient, de l'information contenue dans le présent document ou de toute erreur ou omission dans ce document. Les données qui figurent dans le présent commentaire ne sont fournies qu'à titre indicatif et, sauf indication contraire, avaient cours au 30 juin 2025.

Les opinions exprimées dans ce commentaire n'engagent que ce gestionnaire de fonds à la date de publication et peuvent changer sans préavis. Ce commentaire n'est présenté qu'à titre d'information générale et n'a pas pour but d'inciter le lecteur à acheter ou à vendre des placements précis ni de fournir des conseils fiscaux ou juridiques. Les investisseurs potentiels devraient passer en revue les documents de placement avant de prendre la décision d'investir et devraient consulter leur conseiller en fonction de leur situation particulière.

## Immobilier mondial Counsel, série A

Le contenu de ce commentaire (soit les faits, les perspectives, les opinions, les recommandations, les descriptions de produits ou titres ou les renvois à des produits ou titres) ne doit pas être utilisé ni interprété comme un conseil en matière de placement, ni comme une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat, une promotion, une recommandation ou le parrainage d'une entité ou de tout titre mentionné. Bien que nous nous efforcions d'en assurer l'exactitude et l'exhaustivité, nous déclinons toute responsabilité quant à son utilisation.

Ce document pourrait renfermer des renseignements prospectifs faisant état de nos attentes actuelles ou de nos prévisions ou de celles de tiers. Les renseignements prospectifs sont, en raison de leur nature intrinsèque, assujettis, entre autres, à des risques, incertitudes et hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon significative des résultats indiqués aux présentes. Ces risques, incertitudes et hypothèses comprennent, sans s'y limiter, les conditions générales économiques, politiques et des marchés, les taux d'intérêt et de change, la volatilité des marchés boursiers et financiers, la concurrence commerciale, les changements technologiques, les changements sur le plan de la réglementation gouvernementale, les changements relatifs aux lois fiscales, des poursuites judiciaires ou réglementaires inattendues et les catastrophes. Le lecteur est invité à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs, et à ne pas accorder une confiance induite aux renseignements prospectifs. L'information prospective contenue dans le présent document n'est à jour qu'au 31 mars 2025. Il ne faut pas s'attendre à ce que ces renseignements soient mis à jour, complétés ou révisés pour quelque motif que ce soit, en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles circonstances, d'événements futurs ou d'autres faits.

Rien ne garantit que les cibles de rendement ou de volatilité du fonds seront atteintes sur un horizon temporel donné. Les rendements et la volatilité ciblés devraient être évalués en fonction de la période indiquée et non de périodes plus courtes. Les rendements ciblés ne sont pas des rendements réels et ne doivent pas être considérés comme une indication des rendements réels ou futurs.

Les fonds communs de placement peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur fluctue fréquemment et leur rendement passé n'est pas garant de leur rendement futur.

Les portefeuilles Counsel sont gérés par Gestion de placements Canada Vie limitée. Ils sont distribués par les Services d'investissement Quadrus Ltée, IPC Gestion du Patrimoine et IPC Valeurs Mobilières; ils peuvent être offerts par d'autres courtiers autorisés au Canada.

## Immobilier mondial Counsel, série A

<sup>1</sup>Les pondérations de la répartition d'actifs ci-dessus correspondent à la répartition neutre du fonds et peuvent différer de la répartition actuelle. La répartition neutre peut comprendre une combinaison d'actions, de titres à revenu fixe et de titres conçus pour suivre un indice boursier ou d'autres titres. Gestion de placements Canada Vie Itée, le gestionnaire de portefeuille du fonds, peut, à sa discrétion, modifier la répartition sans préavis. <sup>2</sup>Les titres en vigueur du portefeuille sont détenus soit directement, soit par l'entremise d'un fonds commun de placement sous-jacent. Les répartitions d'actifs sont exprimées en pourcentage de la valeur liquidative du fond. Les titres individuels détenus par les FNB ne sont pas indiqués dans les listes des principaux titres des fonds. Pour les rapports des fonds du marché monétaire : Le rendement actuel est un rendement historique annualisé basé sur la période de sept jours se terminant à la date indiquée ci-dessus et ne représente pas le rendement réel sur un an. Pour obtenir des informations sur le fonds ou tout autre fonds Counsel sous-jacent, veuillez lire l'aperçu du fonds, le prospectus simplifié ou tout autre rapport avant d'investir. Ces documents sont accessibles au [www.counselportfolios.ca/fr-ca](http://www.counselportfolios.ca/fr-ca). Toutes les marques de tiers sont utilisées avec autorisation.

Remarque : Occasionnellement, une valeur négative peut être déclarée pour les avoirs en caisse reflétant la vente de titres ou les opérations de rachat qui n'ont pas été réglées à la fin du mois.

La distribution du tableau, des normes visant les antécédents et des rapports à court terme n'est pas autorisée sans l'inclusion du rapport à long terme du profil de fonds. Les fonds communs de placement peuvent être associés à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et autres dépenses. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les données sur le rendement fournies supposent le réinvestissement des distributions et ne tiennent pas compte des frais de vente, de rachat, de distribution et d'autres frais facultatifs ni des impôts sur le revenu payables par le porteur de titres qui contribueraient à réduire les rendements. Les fonds communs de placement ne sont pas couverts par la Société d'assurance-dépôts du Canada ni par tout autre assureur ou organisme gouvernemental. Rien ne garantit que le fonds maintiendra le montant de la valeur liquidative par part ou que le montant total de votre investissement dans le fonds vous sera restitué. Le rendement antérieur n'est pas garant de l'avenir. Les rapports produits à l'aide de ce site Web sont fournis à titre d'information seulement. Gestion de placements Canada Vie Itée, ses filiales, ses représentants et les tiers fournisseurs de contenu ne garantissent pas l'exactitude, l'exhaustivité ou l'actualité du présent site Web ou de son contenu, et ne peuvent pas être tenus responsables des décisions de placement, des dommages ou d'autres pertes résultant de l'utilisation du présent site Web ou de son contenu. Le relevé périodique préparé et envoyé par la société de fonds communs de placement est le seul véritable rapport sur la valeur des parts. Les portefeuilles Counsel sont gérés par Gestion de placements Canada Vie limitée. Ils sont distribués par les Services d'investissement Quadrus Itée, IPC Gestion du Patrimoine et IPC Valeurs Mobilières; ils peuvent être offerts par d'autres courtiers autorisés au Canada.