

# Immobilier mondial Counsel, série A

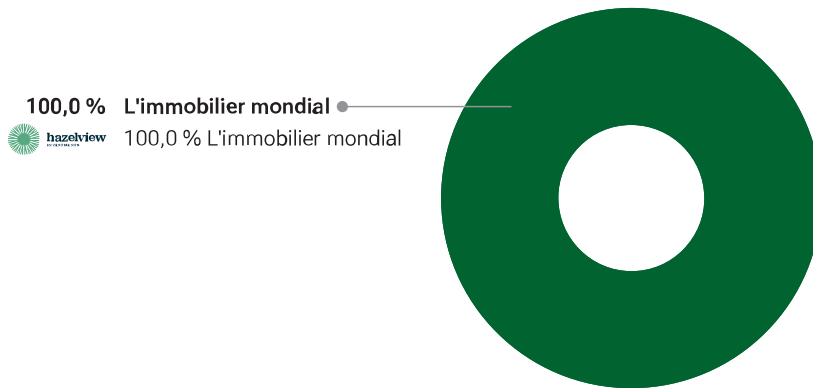
31 mars 2026

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	-7,2	0,6	-3,1	0,1	4,9	2,0	2,4	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	0,6

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



## 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

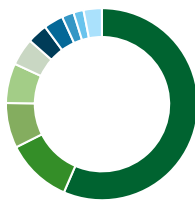
Rendement du dividende 3,2 %

## 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 janv. 2026



Répartition de l'actif (%)	Répartition géographique (%)	Répartition sectorielle (%)
Actions américaines 63,3	États-Unis 56,5	Immobilier 91,0
Actions internationales 22,5	Canada 11,1	Soins de santé 3,5
Unités de fiducies de revenu 13,6	Japon 7,6	Services aux consommateurs 3,1
Espèces et équivalents 0,5	Australie 6,7	Technologie 1,9
	Royaume-Uni 4,6	Espèces et quasi-espèces 0,6
	Allemagne 3,4	
	Hong Kong 3,3	
	Suède 2,0	
	Thaïlande 1,7	
	Autres 3,1	

## Principaux titres

Principales actions	% de la VL
Prologis Inc	7,6
Equinix Inc	6,4
Simon Property Group Inc	4,5
Welltower Inc	4,2
Digital Realty Trust Inc	3,9
Vonovia SE	3,4
Mitsui Fudosan Co Ltd	3,3
Equity Residential	3,0
Extra Space Storage Inc	2,9
Capital Senior Living Corp	2,5

## 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.

# Immobilier mondial Counsel, série A

## Commentaire du fonds T4 2025

*Les commentaires et les opinions sont fournis par Hazelview Investments, Inc.*

## Commentaires sur les marchés

Les sociétés de placement immobilier (SPI) ont reculé au quatrième trimestre de 2025, malgré la réduction des taux d'intérêt par la Réserve fédérale américaine.

Les taux des obligations du Trésor américain à long terme ont augmenté vers la fin de l'année, ce qui a représenté un défi pour les SPI américaines. Les SPI canadiennes et australiennes ont tiré de l'arrière, car la croissance économique meilleure que prévu au Canada et l'inflation plus élevée que prévu en Australie ont modifié les attentes du marché à l'égard de nouvelles réductions des taux d'intérêt dans les deux régions.

Le Japon a poursuivi sa reprise, malgré le relèvement du taux directeur de la Banque du Japon, qui est passé de 0,50 % à 0,75 % en décembre. Les données fondamentales de l'immobilier se sont raffermies en raison du faible taux d'inoccupation et de la croissance plus forte des loyers du marché.

Le Royaume-Uni a également inscrit un solide rendement, même si la région a dû composer avec plusieurs difficultés macroéconomiques, notamment la croissance plus faible du produit intérieur brut, l'augmentation du taux chômage et la hausse de l'inflation. La Banque d'Angleterre a également abaissé son taux directeur de 4,00 % à 3,75 % en décembre, invoquant de meilleures perspectives d'inflation pour 2026 et un risque accru de baisse de l'emploi.

## Rendement

Les placements relatifs du fonds dans Sonida Senior Living Inc., Hilton Worldwide Holdings Inc. et National Storage REIT ont contribué au rendement. Le titre de Sonida Senior Living a progressé en raison de la nouvelle de sa fusion avec CNL Healthcare Properties Inc. Hilton Worldwide Holdings a fait état de bénéfices supérieurs aux attentes et a revu à la hausse ses prévisions de bénéfices pour l'ensemble de l'année. Les résultats de la société témoignent de la solidité de son modèle d'entreprise axé sur les frais. National Storage REIT a reçu une offre de privatisation entièrement en espèces de Brookfield Asset Management Ltd. et de GIC Private Ltd. à un cours supérieur.

Les placements relatifs dans SUNeVision Holdings Ltd., Digital Realty Trust Inc. et SL Green Realty Corp. ont nuï au rendement du fonds. Le cours de l'action de SUNeVision Holdings a souffert des tensions entre la Chine et les États-Unis et a subi des pressions à la suite de l'annonce du report par un locataire important de son engagement à louer 30 % de l'un des centres de données de la société. Digital Realty Trust, ainsi que d'autres exploitants de centres de données, a été touché par les préoccupations des investisseurs à l'égard des ententes de référence circulaire mettant en cause de grandes sociétés d'intelligence artificielle (IA) et par l'incertitude quant à la durabilité des dépenses en IA. L'action de SL Green Realty a reculé après que la société a fait état de paramètres plus faibles que prévu, comme la croissance des apports provenant des activités d'exploitation par unité. La société a également subi les contrecoups des manchettes négatives concernant le nouveau maire de New York.

Sur le plan sectoriel, les placements dans les secteurs des soins de santé, de l'hôtellerie et de l'entreposage en libre-service ont stimulé le rendement du fonds. La surpondération du secteur des centres de données et du segment des bureaux aux États-Unis a nuï au rendement du fonds.

# Immobilier mondial Counsel, série A

## Activité du portefeuille

Le sous-conseiller a ajouté plusieurs titres au Fonds durant le trimestre. Federal Realty Investment Trust a été ajoutée parce que le sous-conseiller estime que la stratégie de la société, qui consiste à transférer des capitaux vers des acquisitions à des taux attrayants, où elle peut créer un écart de placement positif, est avantageuse pour les apports futurs provenant des activités d'exploitation par part. Broadstone Net Lease Inc. a été ajoutée parce que son titre se négocie au plus bas niveau par rapport à ses pairs, malgré un solide profil de croissance.

Un placement dans Shurgard Self Storage Ltd. a été ajouté au fonds parce que la société a pris de l'expansion grâce à des acquisitions et à de nouveaux projets. Un placement dans Grainger PLC a été ajouté, car le Royaume-Uni souffre d'une pénurie de logements en raison de la hausse de la demande attribuable à la croissance de la population. Cela devrait se traduire par des résultats positifs pour Grainger. Le sous-conseiller a ajouté au fonds un placement dans Link REIT en raison de l'amélioration des fondamentaux du commerce de détail, du portefeuille de grande qualité et de l'inclusion potentielle dans le système Hong Kong Stock Connect.

Les placements du fonds dans Equinix Inc., Prologis Inc. et Simon Property Group Inc. ont été étoffés. Plusieurs placements ont été vendus pour affecter le capital à de nouveaux placements. Parmi ces sociétés, mentionnons Invincible Investment Corp., Daiwa Office Investment Corp., Cellnex Telecom SA, Highwoods Properties Inc. et Keppel DC REIT. Le sous-conseiller a réduit les placements du fonds dans Digital Realty Trust, Welltower Inc. et Equinix.

## Perspectives

De l'avis du sous-conseiller, la confiance des investisseurs à l'égard de l'immobilier est faible. Toutefois, le contexte pour l'immobilier à l'aube de 2026 est plus positif. La nouvelle offre diminue pour la plupart des principaux types de propriétés, la demande de locaux est résiliente et le pouvoir de fixation des prix est réapparu. Dans ce contexte, les bénéfices des SPI devraient augmenter de 7,2 % en 2026.

Le sous-conseiller estime que les SPI mondiales sont bien placées pour obtenir un rendement qui ressemble à celui des deux décennies précédant la pandémie de COVID-19. Au cours de cette période, les SPI mondiales ont produit des rendements annualisés d'environ 9,4 %, soit plus de cinq fois supérieurs à leurs rendements annualisés depuis 2020.

Après des années d'activité d'aménagement plus élevée dans certains secteurs, les mises en chantier ont chuté en raison de la hausse des coûts, de la pénurie de main-d'œuvre et des restrictions touchant le financement des projets d'aménagement. Par conséquent, la nouvelle offre devrait diminuer au cours des 24 prochains mois, ce qui améliorera le pouvoir de fixation des prix des propriétaires et soutiendra la croissance des loyers et des bénéfices.

De l'avis du sous-conseiller, les rendements des SPI sur 10 ans à l'échelle mondiale se situent à des creux cycliques ou près de ceux-ci. Lorsque les rendements sur 10 ans des SPI mondiales diminuent pour s'établir autour de 4 %, le sous-conseiller estime qu'il s'agit d'un point d'entrée intéressant pour les investisseurs, suivi de rendements supérieurs à la moyenne, s'il se fie aux données historiques. Au début de 2026, les rendements des 10 dernières années se situent à 4,2 % à l'échelle mondiale, à environ 5,0 % aux États-Unis et à 0,5 % en Europe. De l'avis du sous-conseiller, cela place manifestement chacune de ces régions dans sa « zone d'achat » historique.

# Immobilier mondial Counsel, série A

## 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 31 décembre 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.

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 décembre 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.

## Immobilier mondial Counsel, série A

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.

## 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.