

# Fonds Immobilier Eterna-Cogir

## Une opportunité d'investissement alternative

Le Fonds immobilier Eterna-Cogir (le Fonds) vise à offrir aux investisseurs l'accès à une stratégie immobilière diversifiée canadienne Core+.

Le Fonds a pour objectif de générer un taux de rendement ajusté en fonction du risque appréciable grâce à un portefeuille diversifié constitué indirectement d'actifs immobiliers qui génèrent un revenu stable, des flux de trésorerie prévisibles et une appréciation en capital. Pour atteindre cet objectif, le Fonds investit indirectement dans des actifs immobiliers gérés par d'autres gestionnaires d'actifs spécialisés dans l'immobilier. Dans cet esprit, le Fonds vise à placer 90% de ses actifs dans le Fonds de Placement Cogir Immobilier SEC (le «Fonds sous-jacent») mis sur pied par Cogir immobilier («Cogir») et à conserver le solde dans des instruments de dette privée immobilière et des équivalents de trésorerie. Le fonds sous-jacent est investi dans un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés et stabilisés, principalement résidentiels, offrant des antécédents de rendements attrayants. Le Fonds offre aux investisseurs la possibilité d'investir dans une alternative au marché boursier volatil et s'adresse aux investisseurs ayant une vision de long terme (c'est-à-dire plus de 5 ans ou aux investisseurs patients qui n'envisagent pas d'avoir besoin des sommes investies à court terme).

Il offre également aux investisseurs une occasion unique d'investir aux côtés de certaines des principales sociétés d'investissement immobilier canadiennes dans un portefeuille immobilier diversifié et stabilisé. Par l'intermédiaire du Fonds sous-jacent, vous investirez avec des partenaires comprenant des institutions financières, des caisses de retraite et des investisseurs institutionnels ayant reconnu l'expertise de Cogir.

La participation substantielle de Cogir dans le Fonds sous-jacent garantit un alignement à long terme avec les intérêts des investisseurs. En date du 31 décembre 2024, Cogir détenait une participation de près de 200M\$ dollars canadiens dans le Fonds sous-jacent.

POUR INVESTISSEURS QUALIFIÉS SEULEMENT

### Aperçu du Fonds

- Exposition diversifiée à l'immobilier canadien de haute qualité aux côtés de plusieurs des principaux investisseurs immobiliers du Canada grâce à un investissement cible de 90% dans le Fonds sous-jacent.
- Objectif de rendement:
  - Rendement annuel net cible: 10%
- Politique de distribution:
  - Distribution cible: 3% annuelle
  - Fréquence : trimestrielle
- Effet de levier des actifs du Fonds sous-jacent:
  - Ratio prêt / valeur maximum (RPV): 70%
  - RPV actuel: 60%
- Liquidité:
  - Souscriptions: Trimestrielles, sous réserve de l'utilisation des apports
  - Rachats: Trimestriels, avec un préavis de 60 jours et un règlement de 45 jours
  - Pénalité pour retrait anticipé : 4% si rachat dans la première année, aucune par la suite
- Frais annuel d'exploitation: 0,25%
- Honoraires annuels de gestion: 1%
- Structure:
  - Fiducie de Fonds commun de placement (Québec)
- Devise de base: dollar canadien
- Investissement minimum: 50 000\$
- Dates de création:
  - Fonds Eterna-Cogir: juin 2024
  - Fonds sous-jacent: janvier 2022
- Restrictions:
  - Ne peut être détenu dans un compte enregistré
  - Les investisseurs doivent être des résidents canadiens aux fins d'impôts
  - Un contrôle au niveau du Fonds peut être imposé si les rachats trimestriels atteignent 5% ou plus de la valeur liquidative. Les rachats sont soumis à d'autres limitations et nous avons le pouvoir discrétionnaire de faire des exceptions, de modifier ou de suspendre le plan de rachat.

### PARTENARIAT SANS PRÉCÉDENT

Investissez dans un partenariat et en harmonie avec certains des investisseurs et gestionnaires immobiliers les plus importants et les plus respectés au Canada.

### OPPORTUNITÉ EXCEPTIONNELLE

Opportunité unique d'obtenir une exposition à un portefeuille immobilier Core+ de haute qualité et générateur de revenus, rarement disponible et développé depuis des années.

### Portefeuille diversifié et stabilisé

### ENTIÈREMENT DIVERSIFIÉ

Accédez à un portefeuille de plusieurs milliards de dollars de propriétés de marque dans les plus grandes villes du Canada, diversifié par classe d'actifs, géographie et location.

### TRANSPARENT ET CONCENTRÉ

Véhicule ouvert avec un processus de construction de portefeuille transparent et discipliné.

Un portefeuille distinctif axé sur l'immobilier canadien de haute qualité qui cherche à fournir des rendements durables et prévisibles, une volatilité limitée et une faible corrélation avec les autres catégories d'actifs.

## Notre équipe et notre approche

La collaboration fructueuse entre Eterna et Cogir permet d'offrir un fonds d'investissement unique axé sur les résultats. Eterna est un gestionnaire d'actifs indépendant avec 1,2 milliard de dollars d'actifs sous gestion. Elle complète la vaste expertise immobilière de Cogir Immobilier avec ses propres ressources de gestion de placements et d'importantes relations mondiales. Eterna adhère aux normes réglementaires les plus élevées, garantissant une gouvernance solide et une approche centrée sur le client.

Cogir Immobilier apporte près de 30 ans d'expérience en gestion immobilière, en développement et en investissement sur les marchés immobiliers canadiens. Employant plus de 16 000 professionnels à travers l'Amérique du Nord, Cogir se positionne comme l'une des principales sociétés de gestion immobilière au Canada. Leur connaissance approfondie du secteur et leur approche pratique des projets immobiliers garantissent que chaque investissement est stratégiquement positionné pour réussir.

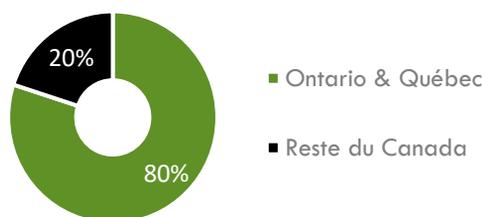
Ensemble, Eterna et Cogir s'engagent à fournir un service exceptionnel, une transparence et un rendement d'investissement supérieur. Notre vision est de créer des opportunités d'investissement immobilier durables et rentables, guidées par un engagement fort en faveur de l'innovation, de l'intégrité et de l'excellence.

## Objectifs de composition du portefeuille

### Secteur



### Géographie



## Rendement visé

Le Fonds ayant démarré ses activités en juin 2024, affiche un rendement net de 6,88% pour les 3 derniers mois et de 8,40% pour les 6 derniers mois. La performance passée du Fonds sous-jacent ne constitue pas une garantie de la performance future du Fonds. L'objectif à long terme du Fonds est de livrer aux investisseurs un rendement annuel net de l'ordre de 10%.

À titre d'information pertinente, le Fonds sous-jacent (au 31 décembre 2024) a obtenu un rendement annuel moyen net de 12,5% depuis sa création en 2022. Pour les années 2022, 2023 et 2024, les rendements respectifs ont été de 13,8%, 8,9% et 14,5%.

## Pour plus d'information

Gestion de placements Eterna  
Philippe Tardif – Gestionnaire du Fonds

✉ [Philippe.Tardif@eterna.ca](mailto:Philippe.Tardif@eterna.ca)

Mise en garde: Le présent document est fourni uniquement à des fins d'information et ne doit pas être interprété comme une sollicitation ou une offre de parts du Fonds. Aucune décision d'investissement ne doit être basée sur celles-ci. Les opinions exprimées dans le présent document sont susceptibles de changer en fonction des conditions ou tendances du marché. D'autres frais tels que les taxes ou les frais d'audit peuvent être applicables. La performance est calculée sur la base nette des frais de gestion, opérationnels, de transaction et d'administration. Les performances passées ne préjugent pas nécessairement des performances futures. Ce document ne peut être reproduit en totalité ou en partie sans l'autorisation écrite préalable de Gestion de Placements Eterna. Les Fonds d'investissement de Gestion de Placements Eterna sont destinés uniquement aux «investisseurs qualifiés», tels que définis dans le Règlement 45-106 intitulé Dispenses de prospectus et d'inscription. La valeur des parts du Fonds peut fluctuer dans le temps et les investissements dans les Fonds d'investissement ne sont pas assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou par tout autre assureur public et ne sont pas garantis par Gestion de Placements Eterna ou par toute société associée.

Les placements effectués dans les fonds alternatifs sont spéculatifs et comportent un risque de perte. Les fonds alternatifs peuvent : i) recourir directement ou indirectement au financement par emprunt ou à d'autres pratiques de placement spéculatives qui pourraient augmenter le risque de perte sur placements ; ii) être non liquides dans une très grande mesure ; iii) ne pas être tenus de fournir de l'information périodique sur les cours ou l'évaluation aux investisseurs ; iv) ne pas être assujettis aux mêmes exigences réglementaires que les fonds communs de placement offerts par voie de prospectus.