



Fonds Immobilier Eterna-Cogir

Une opportunité d'investissement alternatif

POUR INVESTISSEURS QUALIFIÉS SEULEMENT

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** »), un portefeuille institutionnel diversifiée de 4,5 G\$ d'actifs mis sur pied par Cogir immobilier (« **Cogir** ») tout en conservant une tranche de liquidités, d'obligations ou de dette immobilière privée.

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 aux investisseurs l'occasion unique d'investir aux côtés de certaines des principales sociétés d'investissement immobilier canadiennes, incluant des institutions financières et des caisses de retraite, qui ont reconnu l'expertise de Cogir.

PARTENARIAT INSTITUTIONNEL

Investissez aux côtés des principaux investisseurs et gestionnaires immobiliers canadiens.

DIVERSIFICATION MAXIMALE

~90 propriétés, 15 655 unités dans les grandes villes du Canada, diversifiées par classe d'actifs.

OPPORTUNITÉ EXCLUSIVE

Exposition rare à un portefeuille Core+ générateur de revenus, développé depuis 2022.

TRANSPARENT ET DISCIPLINÉ

Structure ouverte, processus d'investissement rigoureux et gouvernance indépendante.

Un portefeuille distinctif axé sur l'immobilier canadien de haute qualité visant des rendements durables et prévisibles, à faible corrélation avec les marchés boursiers.

Aperçu du Fonds Immobilier Eterna-Cogir

Code Fundserv : ETE100

Fréquence des distributions	Trimestrielle
Frais de gestion (série F)	0,25 % / an
Frais d'exploitation	0,30 % / an

Souscriptions	Trimestrielles
Rachats	Trimestriels, préavis 60 jours et règlement T+45 jours
Pénalité de retrait anticipé	4 % sur la valeur du rachat (1ère année seulement)
Investissement initial minimum (série F)	25 000 \$

Structure	Fiducie de fonds commun de placement (Québec)
Devise	Dollar canadien
Comptes enregistrés	Admissible (REER, FERR, CELI, REEE, CELIAPP)
Date de création du Fonds	Avril 2024

~10 %

Rendement annuel net cible
(incluant les distributions effectuées)

~3 %

Distribution annuelle cible

Rendement net du Fonds

3 mois	6 mois	1 an	Création*
2,89 %	4,70 %	11,50 %	14,00 %

Répartition cible de l'actif du Fonds Eterna-Cogir

Fonds d'actifs immobiliers

Plancher : 80 % | Plafond : 100 %

Liquidités, semi-liquidités ou dette immobilière

Plancher : 0 % | Plafond : 20 %

Restrictions

- ⚠ Les investisseurs doivent être des résidents canadiens aux fins d'impôt.
- ⚠ Des restrictions de rachat peuvent s'appliquer si les rachats trimestriels atteignent 5 % ou plus de la valeur liquidative.
- ⚠ Les rachats sont soumis à d'autres limitations et le gestionnaire se réserve certains pouvoirs discrétionnaires.
- ⚠ Le Fonds est destiné uniquement aux investisseurs qualifiés au sens du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.
- ⚠ Un investissement dans les parts de ce fonds alternatif comporte certains risques. L'investisseur doit être en mesure de comprendre les risques associés à l'investissement immobilier privé, notamment son niveau de liquidité et l'absence de marché secondaire pour les parts.
- ⚠ L'investisseur type dispose d'une bonne capacité financière et d'un horizon d'investissement compatible avec des actifs immobiliers. L'horizon de placement raisonnable est une perspective de long terme (généralement de plus de cinq (5) ans).

* Depuis sa création, le Fonds a généré un rendement annualisé de 14,00 % sur une période de 24 mois (d'août 2024 à août 2026), calculé selon la méthode de rendement pondérée dans le temps. En raison de l'historique limité du Fonds, les rendements sur 3 ans, 5 ans et 10 ans ne sont pas encore disponibles. Les rendements passés ne garantissent pas les rendements futurs.

Notre équipe et notre approche

Gestion de placements Eterna

Gestion de placements Eterna est un gestionnaire d'actifs indépendant basé à Québec, dont les origines remontent à 1928. Il opère au cœur d'Eterna Groupe financier qui est composé d'autres sociétés dont Trust Eterna, Services financiers Eterna, Assurances Eterna et Associés Keira.

Avec plus de 1,5 G\$ d'actifs sous gestion, Gestion de placements Eterna développe des solutions d'investissement sur-mesure à l'intention d'une clientèle privée et institutionnelle. Le groupe adhère aux normes réglementaires les plus élevées, tout en ayant une gouvernance solide et une approche centrée sur le client.

Cogir Immobilier

Cogir apporte près de 30 ans d'expérience en gestion immobilière, développement et investissement sur les marchés immobiliers canadiens. Avec plus de 20 000 professionnels à travers l'Amérique du Nord, Cogir est l'une des principales sociétés de gestion immobilière au Canada.

La valeur nette du Fonds sous-jacent s'élève à environ 394 M\$ (juin 2026). La participation de Cogir dans le Fonds sous-jacent permet un alignement durable avec les intérêts des investisseurs.

Collaboration entre Eterna et Cogir

La collaboration fructueuse entre Eterna et Cogir permet d'offrir un fonds d'investissement unique axé sur les résultats.

Grâce à cette collaboration, Eterna s'engage 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.

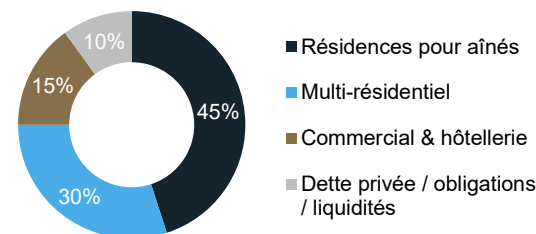
Pour plus d'informations



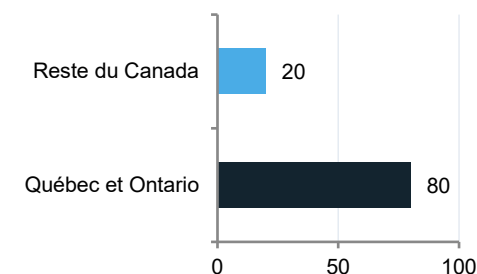
Gestion de placements Eterna
Philippe Tardif – Gestionnaire du Fonds Immobilier Eterna-Cogir
Philippe.Tardif@eterna.ca

Aperçu du Fonds sous-jacent

Objectif de composition du portefeuille du Fonds sous-jacent



Répartition géographique



DATE DE CRÉATION
du Fonds sous-jacent

Janvier 2022

CONSIDÉRATIONS ESG DE COGIR

- E** Spécialiste en efficacité énergétique, certifications BOMA/LEED/WELL, programme de recyclage, suivi de l'empreinte carbone, etc.
- S** Code d'éthique, programme de dons, accueil de nouveaux immigrants, projets intergénérationnels avec la nation crie, fondation Cogir
- G** Conseil d'administration et sous-comités indépendant, contrôles Sarbanes-Oxley, reddition de comptes mensuelle, design diversité/équité/inclusion, etc.

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 peuvent être applicables. La performance est calculée sur la base nette des frais de gestion, opérationnels, de transaction et d'administration, de toutes taxes et tous les honoraires. Les rendements passés ne permettent pas de garantir les rendements futurs. Les performances indiquées sont à titre indicatif seulement. 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 sur les dispenses de prospectus. 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.

L'investissement dans le Fonds Eterna-Cogir implique plusieurs niveaux de frais que le souscripteur doit prendre en compte dans l'évaluation de son rendement net :
Frais du Fonds Eterna-Cogir : des honoraires de gestion de 0,25 % (série F) et des frais d'exploitation de 0,30 % par année sont prélevés à même les actifs du Fonds Eterna-Cogir, réduisant directement la valeur liquidative des parts.
Frais du Fonds sous-jacent : une charge d'exploitation de 1,00 % par année s'applique au niveau du Fonds sous-jacent et est implicitement assumée par le Fonds Eterna-Cogir. Des frais de surplus de rendement de 20 % s'appliquent également sur la portion du rendement excédant un TRI annuel net de 8 %, réduisant ainsi la performance nette attribuable aux détenteurs de parts.
Frais du courtier ou conseiller inscrit : indépendamment des frais ci-dessus, votre courtier ou conseiller peut vous facturer des honoraires distincts, selon sa propre grille tarifaire. Ces frais ne sont ni fixés ni contrôlés par Trust Eterna et Gestion de placements Eterna et ne sont pas reflétés dans la valeur liquidative du Fonds. Nous vous invitons à consulter votre courtier afin d'évaluer l'incidence totale des frais sur votre rendement.

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.