

# Fonds immobilier canadien de base RBC

Placements alternatifs

RÉSERVÉ AUX INVESTISSEURS QUALIFIÉS

Le Fonds immobilier canadien de base RBC vise à donner aux investisseurs accès à une stratégie différenciée de base d'actifs commerciaux au Canada.

## Aperçu du fonds

Le Fonds immobilier canadien de base RBC offre aux investisseurs l'occasion unique d'investir directement aux côtés d'un grand gestionnaire de régimes de retraite canadien dans l'un des plus importants portefeuilles diversifiés de base d'immeubles commerciaux du Canada. En partenariat avec British Columbia Investment Management Corporation (BCI), le Fonds immobilier canadien de base RBC fournit aux investisseurs un accès à un portefeuille diversifié de base d'actifs immobiliers de grande qualité situés dans les principaux marchés du Canada. L'engagement pris par BCI de conserver une participation importante dans le portefeuille garantit l'harmonisation à long terme avec l'un des principaux investisseurs du secteur des régimes de retraite généraux du Canada.



RBC Gestion mondiale d'actifs (RBC GMA) s'est associée à QuadReal Property Group, la filiale de placements immobiliers en propriété exclusive de BCI, pour fournir des services de gestion d'actifs et de biens immobiliers.

<sup>1</sup> D'après les évaluations du premier trimestre de 2025.

<sup>2</sup> Dans l'évaluation des placements immobiliers de GRESB pour 2024, le fonds a obtenu une cote cinq étoiles et un score GRESB de 88 dans la catégorie globale. La cote GRESB est basée sur le pointage GRESB et la position quintile occupée par une entité par rapport à toutes les entités qui participent à l'évaluation GRESB au niveau mondial. Si une entité est placée dans le quintile supérieur, GRESB lui attribue cinq étoiles. Chaque année, seulement 20 % des entités reçoivent cette cote. GRESB cinq étoiles est la cote et la reconnaissance les plus élevées pour être un chef de file du secteur. Le fonds s'est également classé au 3e rang au Canada (parmi 17 fonds), au 4e rang en Amérique (parmi 11 fonds) et au 29e rang à l'échelle mondiale (parmi 36 fonds) dans la catégorie diversifiée regroupant des placements en actifs non en développement et non cotés. Les résultats de 2024 de l'évaluation des placements immobiliers de GRESB se trouvent à [2024 Real Estate Assessment Results](#) | GRESB. La méthode utilisée par GRESB pour évaluer les placements immobiliers est présentée à [GRESB Real Estate Assessment](#) | GRESB. D'autres fournisseurs peuvent préparer des évaluations comparables au regard des fonds en utilisant leurs propres méthodes, lesquelles peuvent différer de celles qui sont utilisées par GRESB. Le Fonds immobilier canadien de base RBC n'a pas d'objectif ou de stratégie de placement précis en matière d'ESG.

## RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDS

**Stratégie :** biens immobiliers privés de base

**Date de création :** 31 octobre 2019

**Structure :** fiducie de fonds commun de placement à capital variable (notice d'offre)

**Objectif de rendement<sup>3</sup> :** 6 % à 8 % (déduction faite des frais)

**Distributions<sup>4</sup> :**  
Périodicité : trimestrielle  
Taux cible : 3 % à 4 % (par an)

**Effet de levier :**  
Effet de levier cible : 20 % à 30 % de la valeur brute de l'actif

Modalités relatives à la liquidité<sup>5</sup> :

- **Souscriptions :** trimestrielles, moyennant un préavis d'un mois, sous réserve de l'emploi du produit
- **Rachats :** trimestriels, moyennant un préavis de deux mois et une période de règlement d'un mois
- **Frais de rachat anticipé :** 5 % la première année, en baisse de 1 % par année par la suite

**Devise de base :** dollar canadien

**Placement minimal :** 25 000 \$

**Comptes enregistrés :** admissible

**Évaluation :** évaluation quotidienne du fonds et évaluation trimestrielle des biens

<sup>3</sup> L'objectif de rendement se fonde sur certains faits et hypothèses. Aucune déclaration n'est faite quant à l'obtention ou à la probabilité d'obtention, par le fonds, de résultats semblables à ceux qui sont indiqués. Distribution courante du produit réalisé.

<sup>4</sup> Les distributions seront effectuées à chaque date de distribution (soit le dernier jour ouvrable des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre) à la discrétion du gestionnaire, selon le flux de trésorerie généré par les actifs, compte tenu du flux de trésorerie d'exploitation prévu, du fonds de roulement disponible et des obligations au titre des dépenses en immobilisations futures. La distribution en espèces pourrait s'éloigner de la fourchette prévue selon la phase d'existence du fonds. On suppose aussi que la cascade de flux de trésorerie du fonds ne fait l'objet d'aucune restriction et que le fournisseur de financement à effet de levier du fonds ne pose aucune obligation. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la notice d'offre.

<sup>5</sup> Le produit du rachat est versé en espèces ou, dans certains cas, sous forme de billets à ordre. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la notice d'offre.

Portefeuille remarquable axé sur des actifs immobiliers commerciaux canadiens de base de grande qualité, qui cherche à procurer un revenu durable et prévisible et de bons rendements globaux peu volatils, en plus d'afficher une faible corrélation avec d'autres catégories d'actifs.

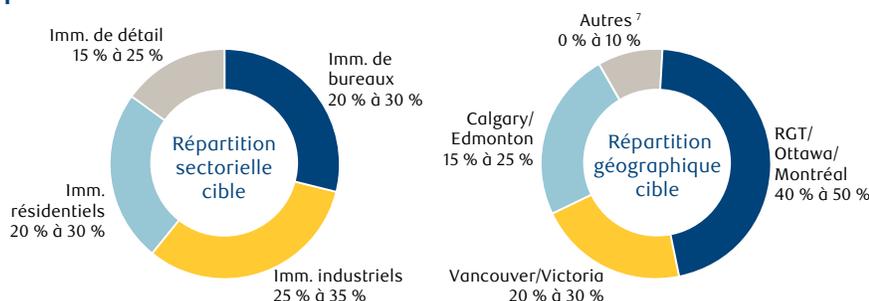
### Philosophie et approche de placement

Le fonds cherche à procurer un revenu durable et prévisible, et de bons rendements globaux peu volatils, en plus d'afficher une faible corrélation avec d'autres catégories d'actifs. Il vise à atteindre cet objectif en constituant un portefeuille remarquable axé sur les biens immobiliers commerciaux canadiens de base de grande qualité. Sa gestion est assurée par l'équipe Placements immobiliers, Marchés privés RBC GMA. L'équipe tire parti des ressources considérables de BCI par l'intermédiaire de sa filiale de placements immobiliers QuadReal Property Group, qui comprend une impressionnante équipe mondiale de services immobiliers de plus de 1 200 personnes.

En complément des services immobiliers de QuadReal, RBC GMA mettra à profit ses vastes ressources de gestion de placements et groupes de recherche économique ainsi que ses relations mondiales étendues. Elle apportera ainsi au Fonds immobilier canadien de base RBC un degré supérieur de gouvernance fiduciaire qui le démarquera. La solidité de ce partenariat assure une gouvernance efficace axée sur l'obtention d'un rendement durable.

RBC GMA, BCI et QuadReal se rejoignent par leur raison d'être axée sur les clients et leur gestion axée sur les résultats.

### Répartition cible<sup>6</sup>



Source : RBC GMA ; au 30 juin 2025. Les cibles peuvent changer.



Les résultats de 2024 de l'évaluation des placements immobiliers de GRESB se trouvent à [2024 Real Estate Assessment Results](#) | GRESB. La méthode utilisée par GRESB pour évaluer les placements immobiliers est présentée à [GRESB Real Estate Assessment](#) | GRESB. D'autres fournisseurs peuvent préparer des évaluations comparables au regard des fonds en utilisant leurs propres méthodes, lesquelles peuvent différer de celles qui sont utilisées par GRESB. Le Fonds immobilier canadien de base RBC n'a pas d'objectif ou de stratégie de placement précis en matière d'ESG. La cote GRESB est basée sur le pointage GRESB et la position quintile occupée par une entité par rapport à toutes les entités qui participent à l'évaluation GRESB au niveau mondial. Si une entité est placée dans le quintile supérieur, GRESB lui attribue cinq étoiles. Chaque année, seulement 20 % des entités reçoivent cette cote. GRESB cinq étoiles est la cote et la reconnaissance les plus élevées pour être un chef de file du secteur. Pour la catégorie diversifiée regroupant des placements en actifs non en développement non cotés en bourse. Source : <http://www.gresb.com>.

<sup>6</sup> Toute cible, lorsqu'elle est fournie, n'est donnée qu'à titre indicatif et n'est aucunement garantie. RBC GMA décline toute responsabilité pour tout manquement à ces cibles.

<sup>7</sup> Autres : Hamilton, Kitchener, Cambridge et autres emplacements en Ontario, Red Deer et autres emplacements en Alberta.

### GESTIONNAIRES PRINCIPAUX DE PORTEFEUILLE

#### Jennifer Schillaci, CFA

Première directrice général et cheffe, Placements immobiliers, RBC Gestion mondiale d'actifs Inc.

M<sup>me</sup> Schillaci est première directrice générale et cheffe, Placements immobiliers, Marchés privés RBC GMA à RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. Elle possède plus de vingt ans d'expérience dans le secteur des placements, notamment en matière de stratégie et d'exécution de portefeuilles immobiliers.

#### Jimmy Buzaglo, CFA

Gestionnaire de portefeuille, Placements immobiliers, RBC Gestion mondiale d'actifs Inc.

M. Buzaglo est gestionnaire de portefeuille au sein de l'équipe Placements immobiliers, Marchés privés RBC GMA à RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. Il possède près de vingt années d'expérience dans le secteur des placements, notamment en ce qui a trait à l'élaboration et à la supervision du processus de placement, à la stratégie de répartition de portefeuille et à l'exécution de plans stratégiques pour un fonds immobilier.

### MARCHÉS PRIVÉS RBC GMA

#### Michael Kitt, CFA

Premier directeur général et chef, Marchés privés, RBC Gestion mondiale d'actifs Inc..

Michael Kitt est premier directeur général et chef, Marchés privés, RBC Gestion mondiale d'actifs. Il possède plus de trente ans d'expérience auprès des principaux régimes de retraite publics canadiens, en structuration des placements et en élaboration de plateformes sur les marchés immobiliers canadiens et mondiaux.



### À PROPOS DE QUADREAL

QuadReal Property Group est une société d'investissement, d'exploitation et de promotion du secteur immobilier qui exerce ses activités à l'échelle mondiale. Son siège est situé à Vancouver (Canada). QuadReal a été créée pour assurer la gestion du programme immobilier de BCI et fournir un service complet au Canada.

Ayant des bureaux à Hong Kong, à Londres et à New York en plus de bureaux dans les principales villes canadiennes, la société possède un portefeuille d'actifs répartis dans plus de 25 villes dans le monde.

Les caractéristiques du portefeuille peuvent changer. Cette information ne constitue pas une offre ni une sollicitation d'achat ou de vente de titres, ou de participation ou d'adhésion à un service. Aucun titre n'est offert, sauf conformément aux documents de placement et aux documents de souscription correspondants, qui peuvent exclusivement être fournis aux investisseurs qualifiés. Le présent document vise à fournir de l'information générale seulement. Il ne constitue pas et n'est pas censé constituer des conseils professionnels ni une description complète d'un placement dans un fonds géré par RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (RBC GMA Inc.). S'il y a incompatibilité entre le présent document et les documents de placement correspondants, les dispositions de ces documents de placement auront préséance. Les renseignements obtenus auprès de tiers sont jugés fiables ; toutefois, aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, n'est faite ni donnée par RBC GMA Inc. ou ses sociétés affiliées ni par aucune autre personne quant à leur exactitude, leur intégralité ou leur bien-fondé. RBC GMA Inc. et ses sociétés affiliées n'assument aucune responsabilité à l'égard des erreurs ou des omissions.

Les placements effectués dans les fonds alternatifs sont spéculatifs et comportent un risque important de perte de la totalité ou d'une bonne partie du placement. Les fonds alternatifs peuvent : i) recourir 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. Les investisseurs devraient, lorsqu'ils évaluent la pertinence de ces placements, porter une attention particulière à leurs facteurs personnels, notamment l'horizon temporel, les besoins de liquidité, la taille du portefeuille, le revenu, les connaissances en placement et la tolérance à la volatilité des cours. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers professionnels pour toute question d'ordre fiscal, comptable, juridique ou financier avant de prendre une décision de placement concernant les fonds mentionnés dans le présent document, à savoir s'ils leur conviennent ou non.

Les placements en fonds communs peuvent entraîner des commissions, des frais de suivi et des frais et dépenses de gestion. Veuillez lire les documents de placement avant d'investir. Les fonds de placement ne sont pas garantis, leur valeur fluctue souvent et leurs rendements antérieurs ne sont pas nécessairement répétés.

Le présent document peut contenir des énoncés prospectifs à propos de facteurs économiques généraux qui ne garantissent nullement le rendement futur. Les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes, de sorte qu'il se peut que les prédictions, les prévisions, les projections et les autres déclarations prospectives ne se réalisent pas. Nous vous recommandons de ne pas vous fier indûment à ces déclarations, puisqu'un certain nombre de facteurs importants pourraient faire en sorte que les événements ou les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont mentionnés, explicitement ou implicitement, dans les déclarations prospectives. Les opinions exprimées dans les déclarations prospectives peuvent être modifiées sans préavis ; elles sont présentées de bonne foi, mais n'impliquent aucune responsabilité légale.

RBC Gestion mondiale d'actifs est la division de gestion d'actifs de Banque Royale du Canada (RBC). Elle regroupe RBC Gestion mondiale d'actifs Inc., RBC Global Asset Management (U.S.) Inc., RBC Global Asset Management (UK) Limited et RBC Global Asset Management (Asia) Limited, qui sont des filiales distinctes, mais affiliées de RBC.