

Le présent document renferme des renseignements essentiels sur le First Asset REIT Income Fund (le « **Fonds** ») et les parts de série A du Fonds que vous devriez connaître. Vous trouverez plus de détails dans le prospectus simplifié du Fonds. Pour en obtenir un exemplaire, communiquez avec votre représentant ou avec CI Investments Inc., par téléphone au 1-877-642-1289 (gratuit) ou 416-642-1289 ou par courriel à l'adresse info@firstasset.com, ou visitez le www.firstasset.com.

Avant d'investir dans un fonds, évaluez s'il cadre avec vos autres investissements et respecte votre tolérance au risque.

BREF APERÇU

Code du Fonds :	FAF5800* DSC	FAF5803 FE	Gestionnaire du Fonds :	CI Investments Inc.
			Gestionnaire de portefeuille :	CI Investments Inc.
Date de création de la série :	Le 7 juin 2010		Distributions :	Mensuellement, l'avant-dernier jour ouvrable de chaque mois
Valeur totale du Fonds le 31 décembre 2020 :	86 379 069 \$		Placement minimal :	500 \$ pour le placement initial, 100 \$ pour chaque placement supplémentaire
Ratio des frais de gestion (RFG)	2,40 %			

* Fermé aux nouveaux achats à compter du 22 avril 2016.

DANS QUOI LE FONDS INVESTIT-IL?

Le Fonds investit principalement dans des fiducies de placement immobilier (des « **FPI** »), dans des titres de participation de sociétés exerçant des activités dans le secteur de l'immobilier et dans des titres d'emprunt ou des titres de créance convertibles émis par des FPI ou par des sociétés immobilières. Le Fonds peut investir jusqu'à 30 % de la valeur liquidative dans des titres de participation et des débetures convertibles de FPI et de sociétés non canadiennes exerçant des activités dans le secteur de l'immobilier, dans la mesure où ces titres sont cotés ou négociés à une bourse nord-américaine importante. Au gré du Gestionnaire du Fonds, la totalité de la valeur liquidative du Fonds peut être investie dans des espèces ou des quasi-espèces.

Les tableaux ci-dessous donnent un aperçu des placements du Fonds au 31 décembre 2020. Ces placements changeront au fil du temps.

10 principaux placements

	% de la valeur liquidative	Répartition des placements	% de la valeur liquidative
1 Dream Industrial REIT	5,42 %	FPI résidentielles	32,0 %
2 Summit Industrial Income REIT	5,23 %	FPI industrielles	22,0 %
3 Tricon Residential Inc.	5,00 %	FPI de détail	13,0 %
4 InterRent REIT	4,89 %	Activités immobilières diversifiées	7,2 %
5 Canadian Apartment Properties REIT	4,81 %	FPI diversifiées	6,6 %
6 Granite REIT	4,73 %	FPI de soins de santé	5,6 %
7 Killam Apartment REIT	4,46 %	FPI de bureaux	4,8 %
8 Morguard North American Residential REIT	4,38 %	Services financiers	4,3 %
9 Minto Apartment REIT	4,13 %	Trésorerie et équivalents	3,5 %
10 Choice Properties REIT	4,03 %	Services de communication	1,6 %
Pourcentage total des dix principaux placements :	47,07 %	Autres actifs, moins les passifs	-0,6 %
Nombre total de placements :	41		100,0 %

QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À CE FONDS?

La valeur du Fonds peut augmenter ou diminuer. Vous pourriez perdre de l'argent.

Une façon d'évaluer les risques associés à un fonds est de regarder les variations de son rendement, ce qui s'appelle la « volatilité ».

En général, le rendement des fonds très volatils varie beaucoup. Ces fonds peuvent perdre de l'argent, mais aussi avoir un rendement élevé. Le rendement des fonds peu volatils varie moins et est généralement plus faible. Ces fonds risquent moins de perdre de l'argent.

NIVEAU DE RISQUE

Le Gestionnaire du Fonds estime que la volatilité de ce Fonds est **moyenne**.

Ce niveau est établi d'après la variation du rendement du Fonds d'une année à l'autre. Il n'indique pas la volatilité future du Fonds et peut changer avec le temps. Un fonds dont le niveau de risque est faible peut quand même perdre de l'argent.

Faible	Faible à moyen	Moyen	Moyen à élevé	Élevé
--------	-----------------------	--------------	---------------	-------

Pour en savoir davantage sur le niveau de risque et les facteurs de risque qui peuvent influencer sur le rendement du Fonds, consultez la rubrique *Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif et quels sont les risques associés à un placement dans un tel organisme?* dans le prospectus simplifié du Fonds.

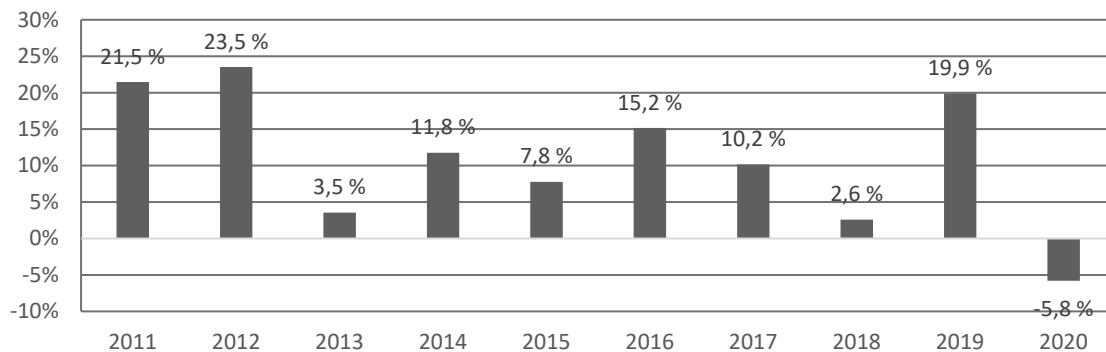
Comme pour la plupart des fonds, le Fonds n'offre aucune garantie. Vous pourriez ne pas récupérer le montant investi.

QUEL A ÉTÉ LE RENDEMENT DU FONDS?

Cette section vous indique le rendement annuel des parts de série A du Fonds au cours des 10 dernières années. Le rendement est présenté après déduction des frais. Les frais réduisent le rendement du Fonds.

Rendements annuels

Ce graphique indique le rendement des parts de série A du Fonds dans chacune des 10 dernières années. La valeur du Fonds a diminué dans 1 de ces 10 dernières années. Les rendements indiqués et leur variation annuelle peuvent vous aider à évaluer les risques antérieurs associés à ce Fonds, mais ils ne vous indiquent pas quel sera son rendement futur.



Meilleur et pire rendement sur 3 mois

Ce tableau indique le meilleur et le pire rendement des parts de série A du Fonds sur trois mois au cours des 10 dernières années. Le meilleur et le pire rendement sur trois mois pourraient augmenter ou diminuer. Tenez compte de la perte que vous seriez en mesure d'assumer sur une courte période.

	Rendement	3 mois terminés	Si vous aviez investi 1 000 \$ dans le Fonds au début de cette période
Meilleur rendement	12,5 %	29 mars 2019	Votre placement augmenterait à 1 125 \$
Pire rendement	-21,9 %	31 mars 2020	Votre placement chuterait à 781 \$

Rendement moyen

Une personne qui a investi 1 000 \$ dans des parts de série A du Fonds à la création du Fonds aurait eu 2 890,82 \$ au 31 décembre 2020, ce qui correspond à un rendement composé annuel de 10,56 %.

À QUI LE FONDS EST-IL DESTINÉ?

Le Fonds convient aux investisseurs qui :

- recherchent des investissements dans des fonds de croissance dans le secteur de l'immobilier;
- ont un horizon d'investissement à long terme;
- sont disposés à accepter un niveau de risque moyen.

UN MOT SUR LA FISCALITÉ

En général, vous devez payer de l'impôt sur l'argent que vous rapporte un fonds. Le montant à payer varie en fonction des lois fiscales de votre lieu de résidence et selon que vous détenez ou non le Fonds dans un régime enregistré, comme un régime enregistré d'épargne-retraite ou un compte d'épargne libre d'impôt.

Rappelez-vous que si vous détenez votre fonds dans un compte non enregistré, les distributions du fonds (y compris les gains en capital imposables) s'ajoutent à votre revenu imposable, qu'elles soient versées en argent ou réinvesties.

COMBIEN CELA COÛTE-T-IL?

Les tableaux qui suivent présentent les frais que vous pourriez avoir à payer pour acheter, posséder et vendre des parts de série A du Fonds. Les frais (y compris les commissions) peuvent varier d'une série à l'autre et d'un fonds à l'autre. Des commissions élevées peuvent inciter les représentants à recommander un placement plutôt qu'un autre. Informez-vous sur les fonds et les placements plus économiques qui pourraient vous convenir.

1. **Frais d'acquisition** – Lorsque vous achetez des parts de série A du Fonds, vous devez choisir le moment où les frais d'acquisition seront payés. Informez-vous sur les avantages et les inconvénients de chaque option.

Option de frais d'acquisition	Ce que vous payez		Comment ça fonctionne
	En pourcentage (%)	En dollars (\$)	
Option avec frais d'acquisition reportés <i>Fermé aux nouveaux achats</i>	Si vous vendez vos parts : dans un délai de 1 an suivant la souscription, 5,50 % dans un délai de 2 ans suivant la souscription, 5,00 % dans un délai de 3 ans suivant la souscription, 4,50 % dans un délai de 4 ans suivant la souscription, 3,75 % dans un délai de 5 ans suivant la souscription, 3,00 % dans un délai de 6 ans suivant la souscription, 2,25 % dans un délai de 7 ans suivant la souscription, 1,50 % après la 7 ^e année, NÉANT	De 0 \$ à 55 \$ par tranche de 1 000 \$ vendue	Si vous achetez des parts aux termes de cette option, vous n'avez pas de courtage à payer au représentant au moment de la souscription, mais le Gestionnaire du Fonds lui payera un courtage initial et des frais de service continus. Si vous vendez vos parts acquises aux termes de cette option, vous payerez des frais de rachat selon le moment où vous les vendez comme il est indiqué à la colonne « Ce que vous payez ». Les frais de rachat sont fonction du prix d'émission initial des parts rachetées et sont versés au Gestionnaire du Fonds. Jusqu'à 10 % de votre investissement peut être racheté au cours de chaque année civile sans frais de rachat. Vous pouvez en tout temps échanger vos parts contre des parts d'autres organismes de placement collectif de CI Investments Inc. comportant une option similaire de frais d'acquisition sans payer de frais d'acquisition reportés. Le barème des frais d'acquisition reportés sera fondé sur la date d'achat des parts du premier fonds.
Option avec frais d'acquisition initiaux	De 0 % à 2 % du montant acheté	De 0 \$ à 20 \$ par tranche de 1 000 \$ achetée	Votre représentant et vous décidez du montant des frais. Les frais d'acquisition initiaux sont déduits du montant de l'achat et sont remis à la société de placement en tant que courtage.

2. **Frais du Fonds** – Vous ne payez pas ces frais directement. Ils ont cependant des conséquences pour vous, car ils réduisent le rendement du Fonds. Au 30 juin 2020, les frais des parts de série A du Fonds s'élevaient à 2,48 % de leur valeur, ce qui correspond à 24,8 \$ sur chaque tranche de 1 000 \$ investie.

	Taux annuel (en % de la valeur du Fonds)
Ratio des frais de gestion (RFG) – Il s'agit du total des frais de gestion (qui comprennent la commission de suivi) et des frais d'exploitation pour les parts de série A du Fonds.	2,40 %
Ratio des frais d'opérations (RFO) – Il s'agit des frais de transactions du Fonds.	0,08 %
Frais du Fonds	2,48 %

À une assemblée extraordinaire des porteurs de parts devant avoir lieu vers le 25 mars 2021, CI Investments Inc. demandera aux porteurs de parts d'approuver un changement dans la façon dont certains frais d'exploitation sont facturés au Fonds. CI Investments Inc. propose de remplacer la méthode actuelle par des frais d'administration à taux fixe de 0,13 %, auxquels s'ajouteraient certains frais du fonds. Si la modification relative aux frais d'administration à taux fixe est approuvée et que CI Investments Inc. la met en œuvre, elle devrait prendre effet vers le 16 avril 2021.

Renseignements sur la commission de suivi – Il s'agit d'une commission continue. La commission de suivi est versée tant que vous possédez des parts du Fonds. Elle couvre les services et les conseils que votre représentant et sa société vous fournissent.

Le Gestionnaire du Fonds verse la commission de suivi à la société de votre représentant. Il la prélève sur les frais de gestion et la calcule en fonction de la valeur de votre placement. Le taux dépend de l'option de frais d'acquisition que vous choisissez. La commission de suivi versée à un représentant, en tant que pourcentage annuel de la valeur liquidative des parts de série A détenues, est la suivante :

Option de frais d'acquisition	Montant de la commission de suivi	
	En pourcentage (%)	En dollars (\$)
Option avec frais d'acquisition reportés <i>Fermé aux nouveaux achats</i>	0,60 % au cours des sept premières années suivant l'émission et la mise en circulation des parts de série A et 1,00 % par la suite.	Ceci équivaut à 6 \$ par année par tranche de 1 000 \$ investie au cours des sept premières années et à 10 \$ par année par la suite.
Option avec frais d'acquisition initiaux	1,00 %	Ceci équivaut à 10 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ investie.

3. Autres frais – Il se pourrait que vous ayez à payer d'autres frais pour acheter, détenir, vendre ou échanger des parts de série A du Fonds.

Frais	Ce que vous payez
Frais de substitution	Le Fonds n'impute pas de frais de substitution. Votre représentant pourrait vous imputer des frais de substitution, qui sont négociés entre votre représentant et vous, pouvant totaliser 2 % de la valeur des parts échangées.
Frais de négociation à court terme	Jusqu'à 2 % de la valeur totale des parts que vous faites racheter dans les 60 jours de l'achat. Ces frais sont remis au Fonds.

ET SI JE CHANGE D'IDÉE?

En vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et certains territoires, vous avez le droit :

- (i) de résoudre un contrat de souscription d'organismes de placement collectif dans les deux jours ouvrables suivant la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du Fonds; ou
- (ii) d'annuler votre souscription dans les 48 heures suivant la réception de sa confirmation.

Dans certaines provinces et certains territoires, vous avez également le droit de demander la nullité d'une souscription ou de poursuivre en dommages-intérêts si le prospectus simplifié, la notice annuelle, l'aperçu du Fonds ou les états financiers contiennent de l'information fautive ou trompeuse. Vous devez agir dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire.

Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la loi sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire, ou consultez un avocat.

RENSEIGNEMENTS

Pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié et d'autres documents d'information du Fonds, veuillez communiquer avec le Gestionnaire du Fonds ou votre représentant. Ces documents et l'aperçu du Fonds constituent les documents légaux du Fonds.

CI Investments Inc.
2, rue Queen Est 20e étage Toronto (ON) M5C 3G7
Sans frais : 1-877-642-1289
Courriel : info@firstasset.com
Site Web : www.firstasset.com

Pour en apprendre davantage sur les placements dans les OPC, consultez la brochure intitulée *Comprendre les organismes de placement collectif*, accessible sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières à l'adresse :

www.autorites-valeurs-mobilieres.ca