

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus (le « **prospectus** ») ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, en sa version modifiée, et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis.*

PROSPECTUS

Premier appel public à l'épargne

Le 28 novembre 2018

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST

Minimum : 20 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F

Maximum : 100 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F

Le présent prospectus vise le placement d'un maximum de 10 000 000 de parts de série A (les « **parts de série A** ») et/ou de parts de série C (les « **parts de série C** ») et/ou de parts de série F (les « **parts de série F** ») et, collectivement avec les parts de série A et les parts de série C, les « **parts** » du capital de Starlight Hybrid Global Real Assets Trust (la « **Fiducie** ») au prix d'offre de 10,00 \$ par part de série A, par part de série C et par part de série F (le « **placement** »).

La Fiducie est une fiducie de placement établie conformément à une déclaration de fiducie datée du 11 octobre 2018 (la « **déclaration de fiducie** ») sous le régime des lois de la province d'Ontario. L'objectif de placement de la Fiducie est de procurer aux porteurs de parts (les « **porteurs de parts** ») des distributions en espèces mensuelles stables et une plus-value du capital à long terme au moyen d'une exposition à des actifs immobiliers de qualité institutionnelle dans les secteurs mondiaux de l'immobilier et des infrastructures. Pour atteindre ses objectifs, la Fiducie investira au moins 60 % du capital net réuni dans une filiale, à savoir Starlight Global Real Assets LP (la « **Société en commandite de portefeuille** »), qui détiendra un portefeuille mondial géré activement (le « **portefeuille de titres cotés** ») composé de titres des secteurs de l'immobilier et des infrastructures, lequel cible des émetteurs situés principalement dans les pays membres de l'OCDE, géré par Dennis Mitchell de Starlight Investments Capital LP (le « **gestionnaire de placements** »). La Fiducie investira également dans des immeubles et des infrastructures à l'échelle mondiale. Initialement, jusqu'à 20 % du capital net réuni sera investi dans chacune des entités suivantes, à savoir le Starlight Canadian Residential Growth Fund (le « **Fonds Starlight** »), fonds nouvellement créé qui sera géré par Daniel Drimmer de Starlight Group Property Holdings Inc., et la Société en commandite EagleCrest Infrastructure Canada (la « **SCEIC** »), gérée par Fiera Infrastructure Inc. La Fiducie aura pour objectif de verser des distributions brutes annuelles de 0,50 \$ par part (soit un rendement de 5,0 % en fonction du prix d'offre par part), à l'appréciation des fiduciaires, qui seront payables mensuellement à compter de février 2019. Sous réserve du respect de la législation applicable, la Fiducie pourrait, dans certaines circonstances, effectuer ou augmenter un placement dans le portefeuille de placements privés (au sens défini aux présentes) dans le but d'acquérir des positions de contrôle ou d'influence notable. Voir les rubriques « Objectifs de placement » et « Stratégie de placement ».

La Fiducie a reçu des engagements (l'« **engagement de Starlight** ») de Daniel Drimmer, principal intéressé du promoteur de la Fiducie, visant la souscription de 5 000 000 \$ de parts de série C aux termes du présent prospectus ou, au gré de la Fiducie, par voie de placement privé. Les parts de série C seront assujetties à la période de blocage visant les parts de série C (au sens défini aux présentes) de quatre mois après la clôture. Le principal intéressé du promoteur s'attend à conserver au moins 80 % du total de sa participation véritable dans ces parts de série C acquises et/ou les parts de série A reçues à la redésignation de ces parts de série C pendant une période de trois ans après la clôture du placement. Toutefois, durant cette période, le principal intéressé du promoteur peut, à son appréciation, vendre 20 % du total de cette participation véritable sous forme de parts de la manière permise par la déclaration de fiducie et les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Starlight Investments Capital GP Inc. (le « **gestionnaire** ») agira à titre de gestionnaire et de promoteur de la Fiducie et fournira tous les services de gestion dont la Fiducie a besoin. Le gestionnaire prendra des décisions de placement à l'égard du portefeuille de placements privés (au sens défini aux présentes), et le gestionnaire de placements agira à titre de gestionnaire de placement à l'égard de la Société en commandite de portefeuille. Voir la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Fiducie ».

Prix : 10,00 \$ par part de série A
10,00 \$ par part de série C
10,00 \$ par part de série F

	Prix d'offre	Rémunération des placeurs pour compte ⁽¹⁾	Produit net revenant à la Fiducie ⁽²⁾⁽³⁾
Par part de série A.....	10,00 \$	0,45 \$	9,55 \$
Par part de série C ⁽⁴⁾	10,00 \$	0,00 \$	10,00 \$
Par part de série F.....	10,00 \$	0,19 \$	9,81 \$
Placement minimal ⁽⁵⁾	20 000 000 \$	675 000 \$	19 325 000 \$
Placement maximal ⁽⁶⁾	100 000 000 \$	4 275 000 \$	95 725 000 \$

Notes :

- (1) La Fiducie a convenu de verser aux placeurs pour compte (au sens défini aux présentes) une commission en espèces correspondant à 4,5 % et à 2,0 %, respectivement, du produit brut tiré des parts de série A et des parts de série F vendues dans le cadre du placement (la « **rémunération des placeurs pour compte** »). Les placeurs pour compte ne toucheront aucune commission en espèces à l'égard des parts de série C.
- (2) Après déduction de la rémunération des placeurs pour compte à l'égard du placement, mais avant déduction des frais du placement, qui sont estimés à 300 000 \$ dans le cas du placement minimal (au sens défini aux présentes) et à 975 000 \$ dans le cas du placement maximal (au sens défini aux présentes), et dans chaque cas dans l'hypothèse où seules les parts visées par l'engagement de Starlight et les parts de série A sont vendues. La Fiducie paiera ces frais, jusqu'à concurrence de 1,5 % du produit brut du placement, au moyen du produit tiré du placement.
- (3) La Fiducie paiera la rémunération des placeurs pour compte et les frais du placement au moyen du produit tiré d'une facilité de marge.
- (4) Les parts de série C ne seront vendues qu'au principal intéressé de Starlight Property Holdings Group Inc. et à certains autres investisseurs connus du gestionnaire.
- (5) La clôture n'aura lieu que si un minimum de 2 000 000 de parts sont vendues dans le cadre du placement, compte tenu de l'engagement de Starlight de 5 000 000 \$.
- (6) La Fiducie a attribué aux placeurs pour compte une option de surallocation, qu'ils peuvent exercer dans les 30 jours suivant la date de clôture (au sens défini aux présentes), afin d'acheter au plus 15 % du nombre total de parts de série A émises à la date de clôture, selon les mêmes modalités que celles indiquées ci-dessus, uniquement afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu (l'« **option de surallocation** »). Si l'option de surallocation est exercée intégralement aux termes du placement maximal, et dans l'hypothèse où seules les parts visées par l'engagement de Starlight et les parts de série A sont vendues, le prix d'offre de la série A, la rémunération des placeurs pour compte et le produit net revenant à la Fiducie, avant déduction des frais du placement, s'établiront à 109 250 000 \$, à 4 916 250 \$ et à 104 333 750 \$, respectivement. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts de série A pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur ou l'acquéreur qui acquiert des parts de série A comprises dans la position de surallocation des placeurs pour compte acquiert ces parts de série A aux termes du présent prospectus, que cette position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire. Voir la rubrique « Mode de placement ».

La Neo Bourse Aequis (la « **Bourse** ») a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts de série A. L'inscription à la cote des parts de série A est subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la Bourse.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Rien ne garantit qu'un placement dans la Fiducie rapportera un rendement positif à court ou à long terme, ni que les objectifs de placement seront atteints. Un placement dans la Fiducie comporte une part de risque et ne convient qu'aux investisseurs qui ont la capacité d'absorber des pertes de placement. Voir la rubrique « Facteurs de risque »,

qui présente un exposé de certains facteurs dont les souscripteurs ou les acquéreurs éventuels de parts devraient tenir compte.

Le présent placement est de type « mise en commun sans droit de regard » ou « *blind pool* ». Le gestionnaire de placements a déterminé les émetteurs dont la Fiducie acquerra des titres pour le portefeuille de titres cotés (au sens défini aux présentes) avec, au départ, au moins 60 % du produit net tiré du présent placement, mais la tranche non affectée du produit net du placement servira à souscrire des titres de sociétés ouvertes et fermées au choix du gestionnaire et du gestionnaire de placements. Le portefeuille sera géré activement en vue de l'atteinte des objectifs de placement de la Fiducie; par conséquent, la composition du portefeuille variera à l'occasion en fonction de l'évaluation que feront le gestionnaire et le gestionnaire de placements de la conjoncture du marché et de la disponibilité de titres appropriés. Les acquéreurs ou les souscripteurs éventuels qui ne sont pas prêts à s'en remettre à la discrétion et au jugement du gestionnaire et du gestionnaire de placements devraient s'abstenir de souscrire des parts. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Raymond James Ltée, Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Placements Manuvie incorporée, Valeurs mobilières Desjardins inc., Corporation Mackie Recherche Capital et Echelon Wealth Partners Inc. (collectivement, les « **placeurs pour compte** »), à titre de placeurs pour compte, offrent conditionnellement les parts dans le cadre d'un placement pour compte, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission par la Fiducie et leur acceptation par les placeurs pour compte, conformément aux conditions prévues par la convention de placement pour compte (au sens défini aux présentes), et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de la Fiducie et du gestionnaire, et par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des placeurs pour compte. Voir la rubrique « Mode de placement ».

L'inscription des parts et les transferts de parts seront effectués exclusivement au moyen du système d'inscription en compte administré par Services de dépôt et de compensation CDS Inc. (« **CDS** »). Le souscripteur ou l'acquéreur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution de la part du courtier inscrit qui est un adhérent à CDS et auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Les propriétaires véritables de parts n'auront pas le droit de recevoir de certificats matériels attestant la propriété de ces titres. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Dans le présent prospectus, sauf indication contraire, tous les montants en dollars sont exprimés en dollars canadiens. La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 13 décembre 2018 et, dans tous les cas, au plus tard 90 jours après la délivrance du visa du prospectus définitif relatif au placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».

TABLE DES MATIÈRES

ÉNONCÉS PROSPECTIFS	6
INFORMATION CONCERNANT LES RENSEIGNEMENTS PUBLICS.....	7
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS.....	8
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	9
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION.....	9
SOMMAIRE DU PROSPECTUS.....	11
SOMMAIRE DES FRAIS ET CHARGES.....	17
GLOSSAIRE	19
LA FIDUCIE	24
OBJECTIFS DE PLACEMENT	24
STRATÉGIE DE PLACEMENT.....	24
APERÇU DES SECTEURS DANS LESQUELS LA FIDUCIE INVESTIT	27
Biens immobiliers inscrits à l'échelle mondiale.....	27
Biens immobiliers détenus directement	30
Infrastructures inscrites à l'échelle mondiale.....	37
Infrastructures détenues directement	42
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA FIDUCIE.....	50
Restrictions en matière de placement	50
Questions touchant les porteurs de parts.....	51
EMPLOI DU PRODUIT	52
PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES	53
DESCRIPTION DES TITRES.....	53
Parts.....	53
STRUCTURE DU CAPITAL.....	59
PRINCIPAUX PORTEURS	59
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	59
Nom, adresse, occupation et titres détenus	59
Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions	63
MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DE LA FIDUCIE	64
Le gestionnaire.....	64
La convention de gestion.....	64
Le gestionnaire de placements	65
Conflits d'intérêts éventuels.....	68
VOTE PAR PROCURATION RELATIF AUX TITRES EN PORTEFEUILLE DÉTENUS.....	68
RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	68
Rémunération des membres de la haute direction et des fiduciaires.....	68
Régime incitatif à long terme et droits à la plus-value des actions.....	69
Régime de retraite	69

Cessation d'emploi, changement de responsabilités et contrats de travail	69
Comité de rémunération	69
PRÊTS AUX FIDUCIAIRES ET AUX MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION.....	69
COMITÉ D'AUDIT ET GOUVERNANCE.....	69
Comité d'audit	69
Gouvernance.....	70
CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	72
MODE DE PLACEMENT	75
Placement maximal et placement minimal.....	75
Convention de placement pour compte.....	75
FRAIS	76
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	77
DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS À L'ÉCHELLE INTERNATIONALE	85
FACTEURS DE RISQUE	86
PROMOTEUR.....	95
POURSUITES	95
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES.....	95
AUDITEUR.....	96
AGENT D'ÉVALUATION.....	96
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS	96
DÉPOSITAIRE.....	96
MANDATAIRE D'OPÉRATIONS DE PRÊT DE TITRES	96
CONTRATS IMPORTANTS.....	96
EXPERTS.....	97
DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	97
ÉTATS FINANCIERS	F-1
ANNEXE A RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT	A-1
ATTESTATION DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR.....	AA-1
ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE	AA-2

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus, à l'exception des énoncés portant sur des faits historiques, constituent de l'« information prospective » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne et sont fondés sur des attentes, des estimations et des projections valables à la date à laquelle ils sont formulés dans le présent prospectus. Les énoncés prospectifs comprennent, entre autres, des énoncés concernant ce qui suit :

- (i) la réalisation du placement et l'obtention de toutes les approbations réglementaires s'y rapportant;
- (ii) l'affectation du produit net tiré du placement;
- (iii) la disponibilité d'occasions de placement;
- (iv) le rendement de l'entreprise et des activités de la Fiducie;
- (v) les lois et les règlements applicables et les modifications qui y sont apportées;
- (vi) les stratégies concurrentielles et commerciales de la Fiducie;
- (vii) les effets et les conséquences de certaines initiatives réglementaires;
- (viii) le contexte concurrentiel des secteurs de l'immobilier commercial et résidentiel et du secteur mondial des infrastructures;
- (ix) le nombre de parts de série C devant être souscrites aux termes de l'engagement de Starlight.

Les énoncés prospectifs se reconnaissent à l'emploi d'expressions telles que « prévoir », « s'attendre à », « prévu », « budgété », « projeté », « estimé », « échéancier », « prévisions », « anticiper », « proposer », « indicatif », « avoir l'intention de », « indication », « aperçu », « potentiel », « perspectives », « chercher à », « viser », « stratégie », « objectifs », « cibles », « croire » ou « pouvoir » ou de variantes ou de la forme négative de ces expressions ou d'autres expressions semblables, ainsi qu'à l'emploi du futur ou du conditionnel lorsqu'il est question de conditions, de mesures, d'événements ou de résultats susceptibles ou non de se concrétiser ou de se poursuivre dans l'avenir. Les énoncés prospectifs sont nécessairement fondés sur les perceptions de la direction à l'égard des tendances historiques, de la situation actuelle et des événements futurs attendus, ainsi que sur un certain nombre de facteurs et d'hypothèses particuliers qui, bien qu'ils soient jugés raisonnables par la direction à la date à laquelle les énoncés sont formulés dans le présent prospectus, sont intrinsèquement assujettis à d'importantes incertitudes et éventualités de nature commerciale, économique et concurrentielle en conséquence desquelles les énoncés prospectifs pourraient en fin de compte se révéler inexacts. Outre les multiples facteurs et hypothèses énoncés dans le présent prospectus, les facteurs et les hypothèses importants ayant servi à formuler l'information prospective comprennent, notamment, les suivants : la Fiducie sera capable de livrer concurrence dans les secteurs de l'immobilier commercial et résidentiel et le secteur mondial des infrastructures; la Fiducie sera capable d'effectuer des placements à des conditions convenables; les émetteurs du portefeuille réussiront à atteindre leurs objectifs et leurs résultats financiers estimatifs; et les facteurs de risque décrits ci-après n'auront pas, collectivement, d'incidence importante sur la Fiducie.

De par sa nature, l'information prospective est soumise à des risques et à des incertitudes inhérents, généraux ou particuliers, qui donnent lieu la possibilité que les attentes, les prévisions, les prédictions, les projections ou les conclusions ne se révèlent pas exactes, que les hypothèses soient erronées et que les objectifs, les buts stratégiques et les priorités ne soient pas atteints. Des facteurs de risque connus et inconnus, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la Fiducie, pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de l'information prospective contenue dans le présent prospectus. Ces facteurs, qui sont exposés plus amplement à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus, comprennent notamment les suivants : l'absence de garantie que la Fiducie sera en mesure d'atteindre ses objectifs de placement; l'absence de garantie quant au rendement du capital investi; les risques liés aux émetteurs du portefeuille; les risques liés à l'évaluation du portefeuille; l'absence actuelle d'un marché pour la négociation des parts; les risques liés à l'évolution récente et future du contexte financier à l'échelle mondiale; les risques liés à la concentration sectorielle; les risques liés aux infrastructures; les risques liés à l'immobilier; les risques associés aux placements dans des titres illiquides et des titres de sociétés fermées; le niveau d'endettement; la législation et la réglementation américaines sur le recyclage de l'argent; les risques liés aux séries; les ventes à découvert; la sensibilité aux taux d'intérêt; la dépendance à l'égard du

gestionnaire et du gestionnaire de placements; les conflits d'intérêts; les fluctuations de la valeur liquidative et de la valeur liquidative par part de chaque série; le contrôle limité; la perte de placement; l'incidence des frais; le risque de change; les risques liés à l'exposition aux marchés étrangers; l'absence d'antécédents d'exploitation; les risques liés aux changements dans la réglementation; et les risques d'ordre fiscal. Ces facteurs de risque ne représentent pas une liste exhaustive des facteurs qui pourraient avoir une incidence sur la Fiducie, et les investisseurs sont priés d'examiner attentivement ces facteurs de risque ainsi que d'autres facteurs, incertitudes et événements potentiels et de ne pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs.

Rien ne garantit que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux qui sont prévus dans ces énoncés. Les énoncés prospectifs sont présentés dans le but de fournir de l'information sur les attentes et les plans de la direction par rapport à l'avenir. La Fiducie décline toute intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser les énoncés prospectifs par suite de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou pour d'autres raisons, ou d'expliquer toute différence importante entre les événements qui se produiront réellement dans l'avenir et ces énoncés prospectifs, sauf dans la mesure où la législation applicable l'exige.

Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus sont présentés expressément sous réserve des mises en garde qui précèdent. Les investisseurs devraient lire le présent prospectus en entier et consulter leurs conseillers professionnels pour déterminer et évaluer les incidences fiscales et juridiques, les facteurs de risque et les autres aspects d'un placement dans les parts.

INFORMATION CONCERNANT LES RENSEIGNEMENTS PUBLICS

Certains renseignements contenus dans le présent prospectus concernant des titres cotés en bourse, les émetteurs de ces titres et les secteurs dans lesquels la Fiducie investira sont tirés de renseignements publiés par ces émetteurs ou d'autres sources publiques et sont fondés uniquement sur ces renseignements. Ni la Fiducie, ni le gestionnaire, ni le gestionnaire de placements ni les placeurs pour compte n'ont vérifié de manière indépendante l'exactitude ou l'exhaustivité de ces renseignements.

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Afin de satisfaire à certains objectifs en matière de réglementation des valeurs mobilières ou de politique d'intérêt public, la Fiducie adoptera de façon volontaire un certain nombre de mesures qui définiront son entreprise et la portée de ses activités. Ces mesures volontaires comprennent les suivantes :

- a) la Fiducie n'investira pas plus de 20 % (au moment de l'investissement) de son actif total dans des titres d'un seul émetteur, sauf (i) des titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province ou d'un territoire du Canada ou des titres émis ou garantis par le gouvernement des États-Unis ou par ses organismes et intermédiaires, (ii) la Société en commandite de portefeuille, ou (iii) des filiales en propriété exclusive;
- b) la Fiducie réservera dans des placements autorisés au moins 15 % du produit net du placement qui devra être engagé dans le portefeuille de placements privés dans les six mois suivant la clôture;
- c) bien que la Fiducie ne soit pas un « fonds d'investissement » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, elle respectera néanmoins en tout temps la partie 5 du *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* si, après la clôture, ses objectifs de placement fondamentaux devaient être modifiés. Ainsi, les porteurs de parts auront l'occasion d'approuver toute modification des objectifs de placement fondamentaux de la Fiducie après la clôture;
- d) bien que la Fiducie ne soit pas un fonds d'investissement à capital fixe aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne, elle fournira néanmoins de façon volontaire dans son rapport de gestion exigé par le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue* certains renseignements que seuls les fonds d'investissement sont tenus de fournir conformément au *Formulaire 81-101F2 Contenu d'une notice annuelle*, à savoir les renseignements prescrits par : (i) le paragraphe 5 de la rubrique 3 en ce qui concerne les changements fondamentaux touchant la Fiducie (y compris les changements dans les objectifs de placement de la Fiducie ou les changements relatifs au gestionnaire); (ii) le paragraphe 1 de la rubrique 4 en ce qui concerne les restrictions en matière de placement (y compris le détail des objectifs de placement de la Fiducie); (iii) la rubrique 10 en ce qui concerne le gestionnaire et le gestionnaire de placements; et (iv) la rubrique 13 (y compris un sommaire des frais de gestion et de la rémunération au rendement en la forme prescrite par la rubrique 3.6 de l'*Annexe 41-101A2 Information à fournir dans le prospectus du fonds d'investissement*);
- e) la Fiducie s'engagera auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (i) à inclure un inventaire du portefeuille préparé conformément à l'article 3.5 du Règlement 81-106 dans ses états financiers annuels et intermédiaires, et (ii) à fournir de l'information financière et non financière concernant les entités émettrices au sein du portefeuille de placements privés qui représentent plus de 10 % de l'actif de la Fiducie dans son rapport de gestion annuel et intermédiaire conformément à l'avis multilatéral du personnel des ACVM intitulé *CSA Multilateral Staff Notice 51-349 Report on the Review of Investment Entities and Guide for Disclosure Improvements*, en sa version modifiée à l'occasion, y compris : a) l'information financière résumée ayant trait à l'entité émettrice, notamment le montant total de son actif, de son passif, de ses produits des activités ordinaires et de son résultat net, et une description de ces résultats; b) une description de la quote-part de la Fiducie dans l'entité émettrice, si elle est connue; c) une description de l'entreprise de la société émettrice; d) le type de placement; e) une description des techniques d'évaluation utilisées, y compris les données d'entrée connexes, si elles sont connues; et f) l'incidence de l'évaluation à la juste valeur sur le revenu;
- f) la Fiducie s'engagera auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario à ce que le gestionnaire de placements demeure, et à ce que tout gestionnaire de placements futur responsable du portefeuille de titres cotés soit, inscrit (i) à titre de gestionnaire de portefeuille et (ii) à titre de gestionnaire de fonds d'investissement au sens du *Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*;
- g) la majorité des fiduciaires de la Fiducie seront indépendants conformément à la recommandation des autorités en valeurs mobilières canadiennes énoncée à l'article 3.1 de l'*Instruction générale 58-201 relative à la gouvernance*;
- h) la Fiducie nommera un dépositaire qui sera autorisé à agir à titre de dépositaire conformément aux exigences de la partie 6 du *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement*, à l'exception des exigences prévues aux alinéas 6.2 3)a) et 6.2 3)b), pour la garde de tous les placements et les autres actifs de la Fiducie qui lui sont remis.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de la Fiducie, et de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des placeurs pour compte, à condition que la Fiducie soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application (la « **Loi de l'impôt** ») ou, dans le cas des parts de série A, que ces parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée pour l'application de la Loi de l'impôt (ce qui inclut actuellement la Bourse), les parts de série A, les parts de série C et les parts de série F, si elles étaient émises à la date des présentes, constitueraient dans chaque cas un placement admissible aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (des « **REER** »), des régimes enregistrés d'épargne-études (des « **REEE** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (des « **REEI** ») et des comptes d'épargne libre d'impôt (des « **CELI** ») (collectivement, les « **régimes enregistrés** »). Les biens reçus dans le cadre d'un rachat de parts en nature comme il est indiqué à la rubrique « Description des titres — Parts — Rachats » pourraient ne pas constituer un placement admissible pour les fiducies régies par un régime enregistré. Par conséquent, les régimes enregistrés qui détiennent des parts devraient consulter leurs conseillers fiscaux avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés à ces parts.

Malgré ce qui précède, si les parts de série A, les parts de série C et les parts de série F sont des « placements interdits » (au sens de la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REEE, un REEI, un REER ou un FERR, le titulaire, le souscripteur ou le rentier de cette fiducie qui acquiert des parts de série A, des parts de série C ou des parts de série F sera assujéti à un impôt de pénalité, comme il est prévu dans la Loi de l'impôt. Les parts de série A, les parts de série C et les parts de série F ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REEE, un REEI, un REER ou un FERR pourvu que le titulaire, le souscripteur ou le rentier de ce régime enregistré, selon le cas, (i) n'ait pas de lien de dépendance avec la Fiducie, pour l'application de la Loi de l'impôt, et (ii) n'ait pas de « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans la Fiducie. En règle générale, le titulaire, le souscripteur ou le rentier aura une participation notable dans la Fiducie s'il est propriétaire, seul ou conjointement avec des personnes et des sociétés de personnes ayant un lien de dépendance avec lui, d'une participation représentant au moins 10 % de la juste valeur marchande de toutes les parts en circulation. En outre, les parts de série A, les parts de série C et les parts de série F ne constitueront pas un « placement interdit » si ces parts sont des « biens exclus » au sens de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par le CELI, le REEE, le REEI, le REER ou le FERR applicable.

Il est recommandé aux souscripteurs ou aux acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir des parts dans un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE de consulter leurs conseillers fiscaux.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation suivants (au sens donné à cette expression dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) ont été déposés auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chaque province et territoire du Canada dans le cadre du placement et sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus (collectivement, les « **documents de commercialisation** ») :

- (a) le modèle initial du sommaire des modalités daté du 11 octobre 2018;
- (b) le modèle modifié et mis à jour du sommaire des modalités daté du 12 octobre 2018;
- (c) le modèle définitif du sommaire des modalités daté du 28 novembre 2018.

Le modèle initial du sommaire des modalités a été modifié et mis à jour le 12 octobre 2018 afin de corriger la rémunération des preneurs fermes applicable aux parts de série F. L'information qui figurait dans le sommaire des modalités modifié et mis à jour a été modifiée en date des présentes afin d'inclure ce qui suit : le montant du placement maximal, la date de clôture et l'option de faire redesigner les parts de série F en parts de série C.

Aux termes du paragraphe 13.7(7) du Règlement 41-101, la Fiducie a préparé le modèle modifié et mis à jour du sommaire des modalités et le modèle définitif du sommaire des modalités, qui sont tous deux soulignés par rapport au modèle précédent pour indiquer l'information modifiée. Le résumé des modifications qui précède n'est pas exhaustif et doit être lu à la lumière des modifications contenues dans le modèle modifié et mis à jour du sommaire des modalités et le modèle définitif du sommaire des modalités et les versions soulignées de ces documents, qui ont été déposés auprès de la commission des

valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chaque province et territoire du Canada et peuvent être consultés sous le profil de la Fiducie sur SEDAR au www.sedar.com.

Les modèles des documents de commercialisation ne font pas partie du présent prospectus dans la mesure où le contenu des documents de commercialisation a été modifié ou remplacé par une déclaration contenue dans le présent prospectus.

En outre, le modèle de tout autre document de commercialisation déposé auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chaque province et territoire du Canada dans le cadre du présent placement après la date des présentes mais avant la fin du placement des titres aux termes du présent prospectus est réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus.

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte suivant est un sommaire des principales caractéristiques du placement et doit être lu en tenant compte des renseignements détaillés ainsi que des données et des états financiers qui sont présentés dans le corps du texte. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Glossaire » pour connaître le sens des termes définis utilisés dans le présent sommaire. Les investisseurs éventuels devraient lire le prospectus en entier et ne devraient pas se fier uniquement au présent sommaire, qui ne révèle pas de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux parts.

- Fiducie :** Starlight Hybrid Global Real Assets Trust (la « Fiducie ») est une fiducie de portefeuille de placements nouvellement constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 11 octobre 2018 et régie par les lois de l'Ontario. Voir la rubrique « La Fiducie ».
- Placement :** La Fiducie place des parts de série A (les « **parts de série A** ») et/ou des parts de série C (les « **parts de série C** ») et/ou des parts de série F (les « **parts de série F** ») et, collectivement avec les parts de série A et les parts de série C, les « **parts** ») à un prix d'offre de 10,00 \$ par part.
- Taille de l'émission :** Placement minimal : 20 000 000 \$ (2 000 000 de parts), compte tenu de l'engagement de Starlight (au sens défini aux présentes).
Placement maximal : 100 000 000 \$ (10 000 000 de parts).
- Prix :** 10,00 \$ par part.
- Achat minimal :** Parts de série A : 1 000 \$ (100 parts de série A).
Parts de série C : 1 000 000 \$ (100 000 parts de série C).
Parts de série F : 1 000 000 \$ (100 000 parts de série F).
- Objectifs de placement :** L'objectif de placement de la Fiducie est de procurer aux porteurs de parts (les « **porteurs de parts** ») des distributions en espèces mensuelles stables et une plus-value du capital à long terme au moyen d'une exposition à des actifs immobiliers de qualité institutionnelle dans les secteurs mondiaux de l'immobilier et des infrastructures. Voir la rubrique « Objectifs de placement ».
- Stratégie de placement :** La Fiducie offrira une exposition principalement à des titres de capitaux propres mondiaux cotés en bourse et, dans une moindre mesure, à des débetures et à des obligations (le « **portefeuille de titres cotés** »), mais elle pourra également investir jusqu'à 40 % de son actif total (calculé au moment de l'investissement) dans des placements privés (le « **portefeuille de placements privés** ») et, collectivement avec le portefeuille de titres cotés, le « **portefeuille** ». Pour atteindre ses objectifs, la Fiducie investira au moins 60 % du capital net réuni dans une filiale, à savoir Starlight Global Real Assets LP (la « **Société en commandite de portefeuille** »), qui investira dans un portefeuille mondial géré activement composé de titres des secteurs de l'immobilier et des infrastructures, lequel cible des émetteurs situés principalement dans les pays membres de l'OCDE, géré par Dennis Mitchell de Starlight Investments Capital LP (le « **gestionnaire de placements** »). La Fiducie a également l'intention d'investir dans des immeubles et des infrastructures à l'échelle mondiale. Initialement, jusqu'à 20 % du capital net réuni sera investi dans chacune des entités suivantes, à savoir le Starlight Canadian Residential Growth Fund (le « **Fonds Starlight** »), géré par Daniel Drimmer de Starlight Group Property Holdings Inc., et la Société en commandite EagleCrest Infrastructure Canada (la « **SCEIC** »), gérée par Fiera Infrastructure Inc. Sous réserve du respect de la législation applicable et des restrictions en matière de placement décrites à la rubrique « Description des activités de la Fiducie — Restrictions en matière de placement », la Fiducie pourrait, dans certaines circonstances, effectuer ou augmenter un placement dans le portefeuille de placements privés dans le but d'acquérir des positions de contrôle ou d'influence notable.
- Par l'intermédiaire du portefeuille de placements privés, la Fiducie tentera d'accroître la diversification et les rendements et d'offrir aux investisseurs une occasion unique d'obtenir une

exposition à des placements privés et à des candidats à l'acquisition dans les secteurs mondiaux de l'immobilier et des infrastructures, principalement au moyen de placements dans certains mécanismes de placement. Initialement, les placements effectués dans le secteur de l'immobilier par l'intermédiaire du portefeuille de placements privés seront axés sur des occasions au Canada au moyen de placements dans le Fonds Starlight et les placements effectués dans le secteur des infrastructures par l'intermédiaire du portefeuille de placements privés seront axés sur des actifs nord-américains et européens au moyen de placements dans la SCEIC. Le portefeuille de placements privés a pour objectif d'offrir aux investisseurs une exposition à des placements privés qui, selon le gestionnaire, offrent une croissance solide et un potentiel de rentabilité et de production de revenus. Le gestionnaire sera responsable de toutes les décisions de placement à l'égard du portefeuille de placements privés, mais il pourrait déléguer cette responsabilité à son appréciation, conformément à la convention de gestion.

Dans l'avenir, le portefeuille de placements privés pourrait comprendre ou non des participations dans le Fonds Starlight ou la SCEIC mentionnés ci-dessus et pourrait comprendre des titres ou d'autres actifs qui ne sont pas mentionnés. Le Fonds Starlight est un mécanisme de placement à terme fixe et la SCEIC n'est pas obligée d'accepter d'engagements supplémentaires de la Fiducie; par conséquent, la Fiducie devra trouver des placements de rechange pour le portefeuille de placements privés dans l'avenir. Conformément à la stratégie de gestion active de la Fiducie, la composition du portefeuille variera au fil du temps en fonction de l'évaluation que feront le gestionnaire et le gestionnaire de placements de la conjoncture, des occasions et des perspectives du marché en général, y compris la répartition entre le portefeuille de titres cotés et le portefeuille de placements privés, qui sera établie par le gestionnaire. Cependant, la Fiducie tentera généralement d'investir environ 60 % de son actif total dans le portefeuille de titres cotés (30 % dans le secteur mondial de l'immobilier et 30 % dans le secteur mondial des infrastructures) et 40 % de son actif total dans le portefeuille de placements privés (20 % dans le secteur mondial de l'immobilier et 20 % dans le secteur mondial des infrastructures). Dans tous les cas, le pourcentage des placements est calculé au coût au moment de l'acquisition.

Au départ, 100 % du capital net réuni sera investi dans la Société en commandite de portefeuille, et au moins 15 % de ce capital devra être réservé dans des placements autorisés pour être engagé dans le portefeuille de placements privés dans les six mois suivant la clôture. Toutefois, la Fiducie a l'intention d'engager jusqu'à 20 % du capital net réuni dans chacune des entités suivantes, à savoir le Fonds Starlight et la SCEIC. Une fois que ces engagements ont été pris, la Fiducie a l'obligation contractuelle d'affecter des fonds lorsque le Fonds Starlight ou la SCEIC, selon le cas, effectuent des appels de capital. Il est prévu que le capital investi dans la Société en commandite de portefeuille sera affecté progressivement à des placements par le portefeuille de placements privés sur une période estimative de 12 à 24 mois au fur et à mesure que des appels de capital seront effectués par le Fonds Starlight et la SCEIC. D'ici à son affectation, ce capital sera investi dans des titres liquides dans la Société en commandite de portefeuille sous la supervision du gestionnaire de placements, titres dont le cours pourrait fluctuer.

Distributions :

La Fiducie aura pour objectif de verser des distributions brutes annuelles de 0,50 \$ par part (soit un rendement de 5,0 % en fonction du prix d'offre par part), à l'appréciation des fiduciaires, qui seront payables mensuellement.

Ces distributions seront payables aux porteurs de parts inscrits le dernier jour de chaque mois ou à une autre date que les fiduciaires peuvent fixer à l'occasion, et elles seront versées au plus tard le dernier jour ouvrable du premier mois qui suit chacun de ces mois.

La première distribution devrait être déclarée payable aux porteurs de parts inscrits le 28 février 2019 et être versée au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit.

Dans l'hypothèse où (i) le produit brut tiré du placement des parts de série A s'élève à 100 M\$, (ii) le produit net est initialement investi en totalité dans la Société en commandite de portefeuille, (iii) les frais et charges sont ceux indiqués dans les présentes, (iv) l'utilisation du levier financier correspond à 15,0 % de la valeur liquidative du portefeuille de titres cotés, ce qui correspond à

l'objectif initial de la Fiducie, et (v) les taux de change entre le dollar canadien et les devises sont maintenus, le portefeuille devrait produire un revenu de dividende et de distribution (déduction faite de la retenue d'impôt applicable) d'environ 5,0 % par année. Le portefeuille devra produire un rendement supplémentaire d'environ 1,38 % par année (déduction faite de la retenue d'impôt applicable), notamment au moyen de la croissance des dividendes et de la réalisation d'une plus-value du capital, pour que la Fiducie puisse maintenir son niveau de distribution et une valeur liquidative par part stable. Si le rendement du portefeuille (y compris les gains en capital nets réalisés tirés de la vente de titres du portefeuille) est inférieur au montant nécessaire pour financer la distribution mensuelle et tous les frais de la Fiducie, et si la Fiducie verse des distributions mensuelles correspondant à ce montant, une partie du capital de la Fiducie sera remboursée aux porteurs de parts et, par conséquent, la valeur liquidative par part serait réduite.

Voir la rubrique « Description des titres — Parts — Distributions ».

Distribution spéciale :

Si, au cours d'une année d'imposition donnée après le versement de distributions ordinaires, le cas échéant, la Fiducie dispose d'un montant supplémentaire de revenu net ou de gains en capital nets réalisés, elle versera ou rendra payables aux porteurs de parts, avant la fin de l'année d'imposition, ce revenu net et ces gains en capital nets réalisés sous forme d'une ou de plusieurs distributions spéciales de fin d'exercice, dans la mesure nécessaire pour éviter, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, que la Fiducie ait à payer de l'impôt non remboursable aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année d'imposition. Voir les rubriques « Description des titres — Distributions » et « Incidences fiscales ».

Levier financier :

La Fiducie peut obtenir un levier financier correspondant à au plus 15 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille au moyen d'une facilité de marge.

En outre, le portefeuille de placements privés obtiendra un levier financier correspondant à au plus 75 % de la juste valeur marchande de tout bien immobilier détenu directement dans celui-ci, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement.

Par ailleurs, le portefeuille de placements privés obtiendra un levier financier correspondant à au plus 90 % de la juste valeur marchande de toute infrastructure détenue directement dans celui-ci, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement.

Initialement, le levier financier devrait correspondre à environ 15,0 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille et de la Fiducie.

Voir la rubrique « Stratégie de placement — Levier financier ».

Couverture de change :

Certains des titres compris dans le portefeuille pourraient être libellés dans d'autres monnaies que le dollar canadien. Le gestionnaire de placements tiendra compte du risque de change du portefeuille et pourrait conclure des opérations de couverture de change afin de réduire les effets des variations de la valeur de ces devises par rapport au dollar canadien sur le portefeuille.

Voir la rubrique « Stratégie de placement — Couverture de change ».

Vente à découvert :

La Fiducie peut vendre des titres à découvert à l'occasion à des fins de placement ou à des fins de couverture et de gestion des risques, bien qu'il ne s'agisse pas d'une stratégie fondamentale du gestionnaire de placements. La position vendeur du portefeuille, à des fins autres que de couverture, ne dépassera pas 20 % de l'actif total de la Fiducie selon une évaluation quotidienne à la valeur marchande.

Voir la rubrique « Stratégie de placement — Vente à découvert ».

Emploi du produit : Le produit net tiré du placement sera affecté à l'achat de titres pour le portefeuille après la date de clôture, conformément aux objectifs et à la stratégie de placement de la Fiducie, et à des fins générales. Étant donné que le portefeuille sera géré activement, la Fiducie pourrait à l'occasion détenir des espèces et des quasi-espèces, en fonction de l'évaluation que feront le gestionnaire et le gestionnaire de placements de la conjoncture du marché.

Voir la rubrique « Emploi du produit ».

Organisation et gestion de la Fiducie :

Gestionnaire et promoteur

Starlight Investments Capital GP Inc. (le « **gestionnaire** »), commandité du gestionnaire de placements et filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc., est le gestionnaire de la Fiducie et est chargé de fournir à la Fiducie les services de gestion dont celle-ci a besoin, y compris de mettre à sa disposition des dirigeants et certains fiduciaires. Le siège social du gestionnaire est situé au 3280 Bloor Street West, Centre Tower, Suite 1400, Toronto (Ontario) Canada M8X 2X3.

Le gestionnaire peut être considéré comme un promoteur de la Fiducie au sens de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada en raison de son initiative d'organiser la Fiducie.

Voir les rubriques « Modalités d'organisation et de gestion de la Fiducie — Le gestionnaire » et « Promoteur ».

Gestionnaire de placements

Starlight Investments Capital LP, filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc., est le gestionnaire de placements de la Société en commandite de portefeuille. Le gestionnaire de placements sera responsable des décisions de placement à l'égard du portefeuille de titres cotés.

Voir la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Fiducie — Le gestionnaire de placements ».

Auditeur

L'auditeur de la Fiducie est Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Voir la rubrique « Auditeur ».

Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts

Compagnie Trust TSX fournira à la Fiducie des services d'agent chargé de la tenue des registres et d'agent des transferts à l'égard des parts à partir de ses bureaux principaux situés à Toronto, en Ontario.

Voir la rubrique « Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts ».

Placeurs pour compte :

La Fiducie a retenu les services de Marchés mondiaux CIBC inc., de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., de Financière Banque Nationale Inc., de Scotia Capitaux Inc., de BMO Nesbitt Burns Inc., de Valeurs Mobilières TD Inc., de Corporation Canaccord Genuity, de GMP Valeurs Mobilières S.E.C., de Raymond James Ltée, d'Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., de Placements Manuvie incorporée, de Valeurs mobilières Desjardins inc., de Corporation Mackie Recherche Capital et d'Echelon Wealth Partners Inc. (collectivement, les « **placeurs pour compte** »), à titre de placeurs pour compte, afin qu'ils offrent les parts en vente au public.

Aux termes de la convention de placement pour compte, les placeurs pour compte ont convenu d'offrir en vente les parts de série A et les parts de série F, à titre de placeurs pour compte de la Fiducie, dans le cadre d'un placement pour compte, sous les réserves d'usage concernant leur émission par la Fiducie. Les placeurs pour compte recevront une rémunération de 0,45 \$ pour chaque part de série A vendue et de 0,19 \$ pour chaque part de série F vendue et se feront rembourser les frais qu'ils auront engagés. Les placeurs pour compte peuvent former un sous-groupe de placement comprenant d'autres courtiers en valeurs mobilières qualifiés et fixer la rémunération payable aux membres de ce groupe, que les placeurs pour compte prélèveront sur leur rémunération. Bien que les placeurs pour compte aient convenu de faire de leur mieux pour vendre les parts de série A et les parts de série F offertes aux termes des présentes, ils ne seront pas tenus d'acheter les parts de série A et les parts de série F non vendues.

La Fiducie a attribué aux placeurs pour compte une option de surallocation, qu'ils peuvent exercer dans les 30 jours suivant la date de clôture, afin d'acheter au plus 15 % du nombre total de parts de série A émises à la date de clôture, selon les mêmes modalités que celles indiquées ci-dessus, uniquement afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu (l'« **option de surallocation** »). Si l'option de surallocation est exercée intégralement aux termes du placement maximal, et dans l'hypothèse où seules les parts visées par l'engagement de Starlight et les parts de série A sont vendues, le prix d'offre de la série A, la rémunération des placeurs pour compte et le produit net revenant à la Fiducie, avant déduction des frais du placement, s'établiront à 109 250 000 \$, à 4 916 250 \$ et à 104 333 750 \$, respectivement. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts de série A pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur ou l'acquéreur qui acquiert des parts de série A comprises dans la position de surallocation des placeurs pour compte acquiert ces parts de série A aux termes du présent prospectus, que cette position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Voir la rubrique « Mode de placement ».

Facteurs de risque : Un placement dans les parts est exposé à certains facteurs de risque, dont les suivants : l'absence de garantie que la Fiducie sera en mesure d'atteindre ses objectifs de placement; l'absence de garantie quant au rendement du capital investi; les risques liés aux émetteurs du portefeuille; les risques liés à l'évaluation du portefeuille; l'absence actuelle d'un marché pour la négociation des parts; les risques liés à l'évolution récente et future du contexte financier à l'échelle mondiale; les risques liés à la concentration sectorielle; les risques liés aux infrastructures; les risques liés à l'immobilier; les risques associés aux placements dans des titres illiquides et des titres de sociétés fermées; le niveau d'endettement; la législation et la réglementation américaines sur le recyclage de l'argent; les risques liés aux séries; le risque de change; le risque lié à la couverture de change; les ventes à découvert; la sensibilité aux taux d'intérêt; la dépendance à l'égard du gestionnaire et du gestionnaire de placements; les conflits d'intérêts; les fluctuations de la valeur liquidative et de la valeur liquidative par part de chaque série; le contrôle limité; la perte de placement; l'incidence des frais; le risque de change; les risques liés à l'exposition aux marchés étrangers; l'absence d'antécédents d'exploitation; les risques liés aux changements dans la réglementation; et les risques d'ordre fiscal.

Un exposé complet des risques associés à un placement dans les parts est présenté à la rubrique « Facteurs de risque ».

Incidences fiscales : À la condition que la Fiducie verse des distributions aux porteurs de parts au cours de chaque année d'imposition de son revenu, notamment ses gains en capital réalisés nets, comme il est décrit à la rubrique « Politique en matière de distributions », elle ne sera généralement pas assujettie, cette année-là, à l'impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

Le porteur de parts qui est un résident du Canada sera généralement tenu d'inclure, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition, le montant du revenu net de la Fiducie pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, payé ou payable au porteur de parts au cours de l'année d'imposition. La Fiducie a l'intention de faire les attributions voulues pour que la tranche des gains en capital imposables réalisés nets de la Fiducie qui sont distribués aux porteurs de parts soient traités comme des gains en capital imposables pour les porteurs de parts. Les distributions par la Fiducie à un porteur de parts en excédent de la part revenant au porteur de parts des gains en capital réalisés nets et des autres formes de revenu net de la Fiducie réduiront le prix de base rajusté des parts du porteur de parts détenues à titre d'immobilisations.

Le porteur de parts qui dispose d'une part détenue à titre d'immobilisation, dans le cadre d'un rachat ou autrement, réalisera généralement un gain en capital (ou subira généralement une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition (exclusion faite d'un montant payable par la Fiducie qui est désigné comme étant payable par la Fiducie au moyen de ses gains en capital ou de son revenu), déduction faite des frais de disposition, est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté de la part.

Les investisseurs éventuels devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts, compte tenu de leur situation particulière. Voir la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

SOMMAIRE DES FRAIS ET CHARGES

Le tableau suivant présente un sommaire des frais et charges payables par la Fiducie.

<u>Type de frais</u>	<u>Montant et description</u>
Rémunération des placeurs pour compte :	0,45 \$ par part de série A (4,5 %) 0,19 \$ par part de série F (1,9 %) Les placeurs pour compte ne toucheront aucune rémunération à l'égard des parts de série C.
Frais du placement :	La Fiducie paiera les frais raisonnables engagés dans le cadre du placement, qui sont estimés à 300 000 \$ dans le cas du placement minimal et à 975 000 \$ dans le cas du placement maximal. La Fiducie paiera ces frais, jusqu'à concurrence de 1,5 % du produit brut du placement, au moyen du produit tiré d'une facilité de marge.
Frais de gestion :	<p>Des frais de gestion annuels correspondant à 1,25 % de la capitalisation boursière de la Fiducie en fonction de la valeur liquidative de la Fiducie (la « valeur liquidative ») majorée du prix de rachat global des parts privilégiées en circulation sont calculés et cumulés quotidiennement et sont versés par la Fiducie au gestionnaire mensuellement à terme échu (les « frais de gestion »). Les frais payables au titre de responsabilités que le gestionnaire a déléguées au gestionnaire de placements seront versés par prélèvement sur les frais auxquels le gestionnaire a droit et n'entraîneront pas de frais additionnels pour la Fiducie.</p> <p>Le gestionnaire renoncera aux frais de gestion jusqu'à ce que la valeur liquidative par part de la série applicable soit supérieure au prix d'offre initial (soit 10 \$).</p> <p>Les frais de gestion facturés par un mécanisme de placement sous-jacent réduiront le montant des frais de gestion payés au gestionnaire par la Fiducie qui sont attribuables à la partie du portefeuille affectée au mécanisme de placement sous-jacent concerné. En outre, (i) le Fonds Starlight facturera à ses commanditaires, y compris à la Fiducie, des frais usuels pour les fonds immobiliers privés, notamment des frais d'acquisition et une rémunération au rendement à partir du moment où il réalise des rendements de 8 %; et (ii) la SCEIC facturera à ses commanditaires, y compris à la Fiducie, des frais usuels pour les fonds d'infrastructures privés, notamment des frais d'acquisition et une rémunération au rendement, à partir du moment où elle réalise des rendements correspondant à l'IPC + 5 %.</p> <p>Les frais de gestion seront payables en espèces ou, au gré du gestionnaire, en parts de série A. Si le gestionnaire choisit de recevoir les frais de gestion sous forme de parts de série A, ce choix doit être fait au plus tard le 15^e jour de chaque mois. Le nombre de parts de série A devant être émises sera calculé en fonction de la valeur liquidative des parts de série A à la dernière date d'évaluation à l'égard de laquelle les frais de gestion sont versés, quelle que soit la date d'émission réelle de ces parts.</p>
Rémunération au rendement :	La Société en commandite de portefeuille versera une rémunération au rendement au gestionnaire de placements à l'égard de ses actifs (la « rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés »), qui sera calculée et cumulée mensuellement et versée pour la période allant de la date de clôture au 31 décembre 2018, et pour chaque exercice par la suite.

La rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés correspondra au produit :

- a) du nombre moyen pondéré de parts de la Société en commandite de portefeuille en circulation à la date de calcul pour l'exercice en question; et
- b) de 10 % de (A) l'excédent de la somme de ce qui suit :
 - (i) la valeur liquidative du portefeuille de titres cotés par part de la Société en commandite de portefeuille à la fin de l'exercice en question (calculée sans tenir compte de la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés payable pour l'exercice); et
 - (ii) le montant total des distributions versées par la Société en commandite de portefeuille à la Fiducie au cours de l'exercice en question, s'il y a lieu, divisé par le nombre moyen pondéré de parts de la Société en commandite de portefeuille en circulation au cours de cet exercice;

sur (B) la plus élevée des valeurs suivantes :

- (i) la valeur plafond; ou
- (ii) le montant de base.

Mis à part la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés, le gestionnaire et le gestionnaire de placements n'imputeront pas de rémunération au rendement, mais la Fiducie pourrait investir dans d'autres mécanismes de placement, y compris ceux émis par le gestionnaire, le gestionnaire de placements et/ou des sociétés du même groupe qu'eux respectives qui imputent une rémunération au rendement.

Dans l'avenir, la Fiducie pourrait investir dans d'autres mécanismes qui investissent directement dans l'immobilier ou les infrastructures et qui ont des structures de frais différentes, à condition que ces structures de frais soient compatibles avec les pratiques du marché et, dans le cas des mécanismes de parties liées, qu'elles soient approuvées par les fiduciaires indépendants.

Frais d'exploitation :

La Fiducie remboursera au gestionnaire l'ensemble des frais raisonnables et nécessaires réellement engagés par celui-ci dans le cadre de la prestation des services décrits dans la convention de gestion, ainsi que certains frais déterminés qui sont accessoires aux activités du gestionnaire, notamment les déplacements pour le compte de la Fiducie.

La Société en commandite de portefeuille remboursera au gestionnaire de placements l'ensemble des frais raisonnables et nécessaires réellement engagés par celui-ci dans le cadre de la prestation des services décrits dans la convention de gestion de placements, ainsi que certains frais déterminés qui sont accessoires aux activités du gestionnaire de placements.

Chaque série de parts assume les frais qui se rapportent expressément à celle-ci et une quote-part des frais qui sont communs à toutes les séries.

GLOSSAIRE

- « **adhérent à CDS** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Achat de titres — Procédure »;
- « **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada;
- « **bien de remplacement** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Gains et pertes en capital »;
- « **Bourse** » désigne La Neo Bourse Aequitas;
- « **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;
- « **CELI** » désigne des comptes d'épargne libre d'impôt au sens de la Loi de l'impôt;
- « **code de conduite** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Comité d'audit et gouvernance — Gouvernance »;
- « **convention de gestion** » désigne une convention intervenue au plus tard à la date de clôture intervenue entre la Fiducie et le gestionnaire aux termes de laquelle le gestionnaire fournira certains services de gestion à la Fiducie;
- « **convention de gestion de placements** » désigne une convention intervenue au plus tard à la date de clôture intervenue entre la Société en commandite de portefeuille et le gestionnaire de placements aux termes de laquelle le gestionnaire de placements fournira certains services de gestion de placements à la Société en commandite de portefeuille;
- « **convention de placement pour compte** » désigne une convention datée du 28 novembre 2018 intervenue entre la Fiducie, le gestionnaire, le gestionnaire de placements et les placeurs pour compte, comme il est décrit à la rubrique « Mode de placement — Convention de placement pour compte » ci-après;
- « **conventions fiscales** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Facteurs de risque liés à l'impôt canadien »;
- « **date d'évaluation** » désigne le dernier jour ouvrable de chaque mois;
- « **date de clôture** » désigne la date de clôture du placement, qui devrait avoir lieu vers le 13 décembre 2018;
- « **date de redésignation** » désigne le dernier jour ouvrable de chaque trimestre d'exercice;
- « **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie établissant la Fiducie datée du 11 octobre 2018, en sa version éventuellement modifiée et/ou mise à jour ou complétée à l'occasion;
- « **engagement de Starlight** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement »;
- « **États-Unis** » désigne les États-Unis d'Amérique;
- « **exigences minimales de répartition** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la Fiducie »;
- « **FERR** » désigne des fonds enregistrés de revenu de retraite au sens de la Loi de l'impôt;
- « **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la Fiducie;
- « **Fiducie** » désigne Starlight Hybrid Global Real Assets Trust;
- « **Fonds Starlight** » désigne le Starlight Canadian Residential Growth Fund;
- « **FPI** » désigne des fiducies de placement immobilier;
- « **frais de gestion** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Frais »;

« **frais par série de parts** » désigne les frais de la Fiducie attribuables à une série de parts en particulier;

« **gain en capital imposable** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs de parts »;

« **gains hors portefeuille** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Investissements dans d'autres titres par la Fiducie ou par une société en commandite de la Fiducie »;

« **gestionnaire** » désigne Starlight Investments Capital GP Inc., le gestionnaire de la Fiducie conformément à la convention de gestion;

« **gestionnaire de placements** » désigne Starlight Investments Capital LP, le gestionnaire de placements de la Société en commandite de portefeuille;

« **heure d'évaluation** » désigne 16 h (heure de Toronto) à une date d'évaluation, et toute autre heure fixée par le gestionnaire;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière;

« **impôt étranger accumulé** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Investissements dans d'autres titres par la Fiducie ou par une société en commandite de la Fiducie »;

« **IPC** » désigne l'indice des prix à la consommation;

« **jour ouvrable** » désigne tout jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province d'Ontario;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application, en leur version modifiée à l'occasion;

« **montant de base** » désigne, pour un exercice donné de la Fiducie, un montant correspondant au produit a) de la valeur liquidative par part applicable le dernier jour ouvrable de l'exercice précédent, multiplié par b) 112 %;

« **non-résident** » désigne une personne qui est un « non-résident » au sens de la Loi de l'impôt, y compris une société de personnes qui n'est pas une « société de personnes canadienne » pour l'application de la Loi de l'impôt;

« **option de surallocation** » désigne l'option que la Fiducie a attribuée aux placeurs pour compte et que ceux-ci peuvent exercer dans les 30 jours suivant la date de clôture afin d'acheter au plus 15 % du nombre total de parts de série A émises à la date de clôture, selon les mêmes modalités que celles du placement;

« **participation globale dans les parts** » désigne, à tout moment, la somme (i) de la participation globale de série A, (ii) de la participation globale de série C et (iii) de la participation globale de série F, à ce moment-là, qui, à la date de clôture, correspond au produit de souscription net;

« **participation globale de série A** » correspond (i) au produit brut global reçu par la Fiducie en contrepartie de l'émission des parts de série A dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte globale payable à l'égard des parts de série A, divisé par (ii) le nombre de parts de série A émises dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, multiplié par (iii) le nombre de parts de série A en circulation au moment du calcul de la participation globale de série A;

« **participation globale de série C** » correspond (i) au produit brut global reçu par la Fiducie en contrepartie de l'émission des parts de série C dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, divisé par (ii) le nombre de parts de série C émises dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, multiplié par (iii) le nombre de parts de série C en circulation au moment du calcul de la participation globale de série C;

« **participation globale de série F** » correspond (i) au produit brut global reçu par la Fiducie en contrepartie de l'émission des parts de série F dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané moins la rémunération des placeurs pour compte globale payable à l'égard des parts de série F, divisé par (ii) le nombre de parts de série F émises dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, multiplié par (iii) le nombre de parts de série F en circulation au moment du calcul de la participation globale de série F;

« **participation proportionnelle de série A** » correspond à la participation globale de série A, divisée par la participation globale dans les parts;

« **participation proportionnelle de série C** » correspond à la participation globale de série C, divisée par la participation globale dans les parts;

« **participation proportionnelle de série F** » correspond à la participation globale de série F, divisée par la participation globale dans les parts;

« **parts** » désigne les parts de série A, les parts de série C et les parts de série F;

« **parts de série A** » désigne les parts de série A de la Fiducie;

« **parts de série C** » désigne les parts de série C de la Fiducie;

« **parts de série F** » désigne les parts de série F de la Fiducie;

« **parts privilégiées** » désigne les parts privilégiées de la Fiducie pouvant être émises en série à l'occasion après la plus éloignée des dates suivantes, à savoir (i) le 1^{er} janvier 2021 ou (ii) la date à laquelle la valeur liquidative de la Fiducie atteint 500 000 000 \$, dont chaque série est assortie de la désignation, des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions établis par le gestionnaire, jusqu'à concurrence d'un nombre maximal de parts privilégiées dont la valeur de rachat globale correspond à 25 % de la valeur liquidative de la Fiducie, compte tenu du placement de ces parts privilégiées;

« **période de blocage visant les parts de série C** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des titres — Parts — Parts de série C »;

« **personne** » comprend un particulier, une entreprise, une société de personnes, une société en commandite, une société en nom collectif à responsabilité limitée, une coentreprise, un fonds de capital de risque, une société par actions à responsabilité limitée, une société par actions à responsabilité illimitée, une association, une fiducie, un fiduciaire, un exécuteur testamentaire, un liquidateur, un administrateur successoral, un représentant successoral, une succession, un groupe, une personne morale, une association ou un organisme non constitué en personne morale, une autorité gouvernementale, un syndicat ou une autre entité, doté ou non d'une personnalité juridique, quelle qu'en soit la désignation ou la constitution;

« **perte en capital déductible** » a le sens attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs de parts »;

« **placement** » désigne le placement d'un minimum de 20 000 000 \$ et d'un maximum de 100 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F;

« **placement maximal** » désigne le placement d'un maximum de 100 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F;

« **placement minimal** » désigne le placement d'au moins 20 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F;

« **placements autorisés** » désigne :

- (a) les espèces;
- (b) les quasi-espèces;
- (c) les liquidités synthétiques;

- (d) les créances d'exploitation de la Fiducie qui découlent de la cession d'éléments d'actif du portefeuille, déduction faite des dettes d'exploitation qui découlent de l'acquisition d'éléments d'actif du portefeuille;
- (e) les titres achetés par la Fiducie dans le cadre d'une prise en pension en vertu de l'article 2.14 du Règlement 81-102, jusqu'à concurrence des espèces versées par la Fiducie pour les titres;
- (f) chaque titre de créance ayant une durée de vie résiduelle de 365 jours ou moins et une notation désignée;
- (g) chaque titre de créance à taux variable lorsque sont réunies les conditions suivantes: (i) le taux d'intérêt variable des titres de créance est rajusté tous les 185 jours au moins; (ii) le capital des titres de créance conserve une valeur marchande approximativement égale à la valeur nominale au moment de chaque rajustement du taux à payer à leurs porteurs;
- (h) les titres émis par un OPC marché monétaire;

« **placeurs pour compte** » désigne Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Raymond James Ltée, Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Placements Manuvie incorporée, Valeurs mobilières Desjardins inc., Corporation Mackie Recherche Capital et Echelon Wealth Partners Inc.;

« **portefeuille** » désigne le portefeuille de placements privés et le portefeuille de titres cotés;

« **portefeuille de placements privés** » désigne la partie du portefeuille de placements de la Fiducie qui est investie dans des placements privés, telle qu'elle est constituée à l'occasion;

« **portefeuille de titres cotés** » désigne la partie du portefeuille de placements de la Fiducie qui est investie principalement dans des titres de capitaux propres cotés en bourse et, dans une moindre mesure, dans des débetures et des obligations, telle qu'elle est constituée à l'occasion;

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs inscrits de parts;

« **produit de souscription net** » désigne le produit brut reçu par la Fiducie en contrepartie de l'émission des parts dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte;

« **propositions fiscales** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **prospectus** » désigne le présent prospectus et ses modifications;

« **quasi-espèces** » désigne un titre de créance qui a une durée de vie résiduelle de 365 jours ou moins et qui est émis, ou garanti pleinement et sans condition quant au capital et à l'intérêt, par :

- (a) le gouvernement du Canada ou le gouvernement d'un territoire;
- (b) le gouvernement des États-Unis d'Amérique ou celui de l'un de ses États, le gouvernement d'un autre État souverain ou un organisme supranational accepté, pour autant que, dans chaque cas, le titre de créance a une notation désignée;
- (c) une institution financière canadienne, ou une institution financière qui n'est pas constituée ou organisée selon la loi canadienne ou la loi d'un territoire, pour autant que, dans chaque cas, les titres de créance de cet émetteur ou de ce garant qui sont notés comme dette à court terme par une agence de notation désignée ou un membre du même groupe que l'agence de notation désignée ont une notation désignée;

« **REATB** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Investissements dans d'autres titres par la Fiducie ou par une société en commandite de la Fiducie »;

« **REEE** » désigne des régimes enregistrés d'épargne-études au sens de la Loi de l'impôt;

« **REEI** » désigne des régimes enregistrés d'épargne-invalidité au sens de la Loi de l'impôt;

« **REER** » désigne des régimes enregistrés d'épargne-retraite au sens de la Loi de l'impôt;

« **régime enregistré** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement »;

« **règles sur la fraction à risques** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Investissements dans des sociétés en commandite, y compris dans la Société en commandite de portefeuille »;

« **règles relatives aux contrats dérivés à terme** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Facteurs de risque liés à l'impôt canadien »;

« **règles relatives aux EIPD** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la Fiducie »;

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie »;

« **rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Frais — Frais de gestion et rémunération au rendement »;

« **rémunération des placeurs pour compte** » désigne une rémunération correspondant à 4,5 % et à 1,9 %, respectivement, du prix d'achat global des parts de série A et des parts de série F vendues dans le cadre du placement;

« **SCEIC** » désigne la Société en commandite EagleCrest Infrastructure Canada. La description de la SCEIC date du 30 juin 2018 et peut être modifiée à l'occasion conformément à ses documents constitutifs;

« **SÉAC** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Investissements dans d'autres titres par la Fiducie ou par une société en commandite de la Fiducie »;

« **société du même groupe** » désigne une société du même groupe au sens du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion (y compris toute règle ou instruction générale qui le remplace); il est entendu que les termes « personne » et « émetteur » dans chaque instrument ont le même sens que celui qui est attribué au terme « personne » dans les présentes;

« **société en commandite de la Fiducie** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Fiducie — Investissements dans des sociétés en commandite, y compris dans la Société en commandite de portefeuille »;

« **Société en commandite de portefeuille** » désigne Starlight Global Real Assets LP;

« **titres de capitaux propres** » désigne des titres qui représentent une participation dans un émetteur, y compris des actions ordinaires, et des titres convertibles en actions ordinaires ou échangeables contre des actions ordinaires; il est entendu que la détermination du gestionnaire selon laquelle un titre constitue un titre de capitaux propres est concluante à toutes fins utiles;

« **valeur de rachat mensuel** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des titres — Parts — Rachats »;

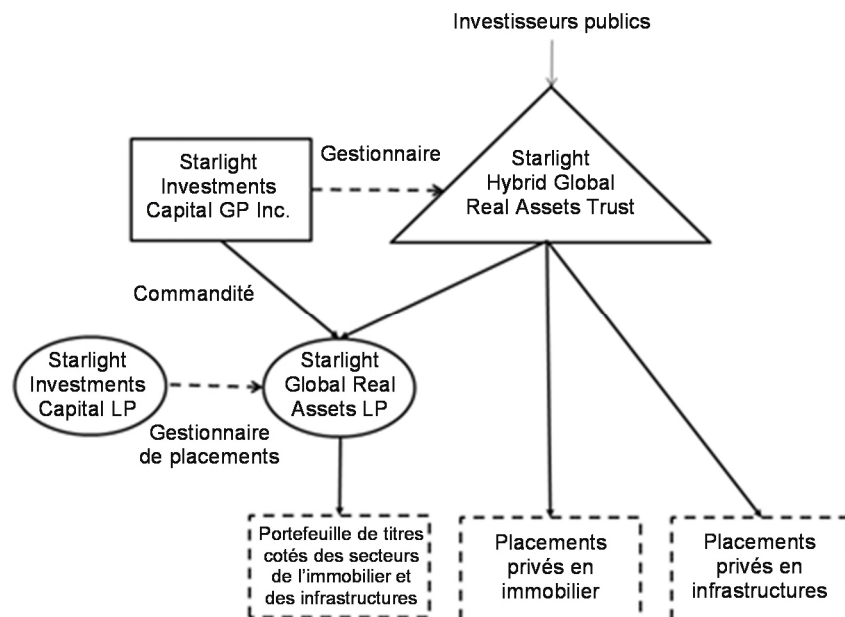
« **valeur liquidative** » désigne la valeur liquidative de la Fiducie établie comme il est indiqué à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative »;

« **valeur plafond** » désigne, pour un exercice donné, la plus élevée des valeurs suivantes, à savoir a) 10 \$ ou b) la valeur liquidative par part applicable la plus élevée établie le dernier jour ouvrable de tout exercice précédent, moins le montant total des distributions versées sur la série applicable pendant tous les exercices précédents consécutifs, le cas échéant, à l'égard desquels aucune rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés n'a été payée, divisée le nombre moyen pondéré de parts de cette série en circulation pendant ces exercices.

LA FIDUCIE

La Fiducie est une fiducie de portefeuille de placements constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de la déclaration de fiducie. Le gestionnaire et le gestionnaire de placements fourniront tous les services de gestion dont la Fiducie a besoin. Le siège social de la Fiducie est situé au 3280 Bloor Street West, Suite 1400, Toronto (Ontario) Canada M8X 2X3.

Starlight Global Real Assets LP (la « **Société en commandite de portefeuille** ») est une société en commandite de placement nouvellement constituée aux termes d'une convention de société en commandite devant intervenir au plus tard à la date de clôture et régie par les lois de l'Ontario. Starlight Investments Capital GP Inc., commandité du gestionnaire de placements et filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc., est le commandité de la Société en commandite de portefeuille et est responsable de la prestation des services de gestion. La Fiducie sera l'unique commanditaire de la Société en commandite de portefeuille.



OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement de la Fiducie est de procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces mensuelles stables et une plus-value du capital à long terme au moyen d'une exposition à des actifs immobiliers de qualité institutionnelle dans les secteurs mondiaux de l'immobilier et des infrastructures.

STRATÉGIE DE PLACEMENT

La Fiducie offrira une exposition principalement à des titres de capitaux propres mondiaux cotés en bourse et, dans une moindre mesure, à des débetures et à des obligations (le « **portefeuille de titres cotés** »), mais elle pourra également investir jusqu'à 40 % de son actif total (calculé au moment de l'investissement) dans des placements privés (le « **portefeuille de placements privés** »). Pour atteindre ses objectifs, la Fiducie investira au moins 60 % du capital net réuni dans sa filiale, la Société en commandite de portefeuille, qui détiendra un portefeuille mondial géré activement composé de titres des secteurs de l'immobilier et des infrastructures, lequel cible des émetteurs situés principalement dans les pays membres de l'OCDE, géré par Dennis Mitchell de Starlight Investments Capital LP à l'aide de sa philosophie exclusive de placement, soit la méthode de placement ciblé axé sur les entreprises. La Fiducie compte également investir dans des immeubles et des infrastructures à l'échelle mondiale. Initialement, jusqu'à 20 % du capital net réuni sera investi dans chacune des entités suivantes, à savoir le Fonds Starlight, qui sera géré par Daniel Drimmer de Starlight Group Property Holdings Inc., et la SCEIC, gérée par Fiera Infrastructure Inc. La Fiducie aura pour objectif de verser des distributions brutes annuelles de 0,50 \$ par part (soit 5,0 % par part), à l'appréciation des fiduciaires, qui seront payables mensuellement. Sous réserve du respect de

la législation applicable et des restrictions décrites à la rubrique « Description des activités de la Fiducie — Restrictions en matière de placement », la Fiducie pourrait, dans certaines circonstances, effectuer ou augmenter un placement dans le portefeuille de placements privés dans le but d'acquérir des positions de contrôle ou d'influence notable.

Par l'intermédiaire du portefeuille de placements privés, la Fiducie tentera d'accroître la diversification et les rendements et d'offrir aux investisseurs une occasion unique d'obtenir une exposition à des placements privés et à des candidats à l'acquisition dans les secteurs mondiaux de l'immobilier et des infrastructures, principalement au moyen de placements dans certains mécanismes de placement. Initialement, les placements effectués dans le secteur de l'immobilier par l'intermédiaire du portefeuille de placements privés seront axés sur des occasions au Canada au moyen de placements dans le Fonds Starlight et les placements effectués dans le secteur des infrastructures par l'intermédiaire du portefeuille de placements privés seront axés sur des actifs nord-américains et européens au moyen de placements dans la SCEIC. Le portefeuille de placements privés a pour objectif d'offrir aux investisseurs une exposition à des placements privés qui, selon le gestionnaire, offrent une croissance solide et un potentiel de rentabilité et de production de revenus. Le gestionnaire sera responsable de toutes les décisions de placement à l'égard du portefeuille de placements privés, mais il pourrait déléguer cette responsabilité à son appréciation, conformément à la convention de gestion.

Dans l'avenir, le portefeuille de placements privés pourrait comprendre ou non des participations dans le Fonds Starlight ou la SCEIC mentionnés ci-dessus et pourrait comprendre des titres ou d'autres actifs qui ne sont pas mentionnés. Le Fonds Starlight est un mécanisme de placement à terme fixe et la SCEIC n'est pas obligée d'accepter d'engagements supplémentaires de la Fiducie; par conséquent, la Fiducie devra trouver des placements de rechange pour le portefeuille de placements privés dans l'avenir. Conformément à la stratégie de gestion active de la Fiducie, la composition du portefeuille variera au fil du temps en fonction de l'évaluation que feront le gestionnaire et le gestionnaire de placements de la conjoncture, des occasions et des perspectives du marché en général, y compris la répartition entre le portefeuille de titres cotés et le portefeuille de placements privés, qui sera établie par le gestionnaire. Cependant, la Fiducie tentera généralement d'investir environ 60 % de son actif total dans le portefeuille de titres cotés (30 % dans le secteur mondial de l'immobilier et 30 % dans le secteur mondial des infrastructures) et 40 % de son actif total dans le portefeuille de placements privés (20 % dans le secteur mondial de l'immobilier et 20 % dans le secteur mondial des infrastructures). Dans tous les cas, le pourcentage des placements est calculé au coût au moment de l'acquisition.

Au départ, 100 % du capital net réuni sera investi dans la Société en commandite de portefeuille, et au moins 15 % de ce capital devra être réservé dans des placements autorisés pour être engagé dans le portefeuille de placements privés dans les six mois suivant la clôture. Toutefois, la Fiducie a l'intention d'engager jusqu'à 20 % du capital net réuni dans chacune des entités suivantes, à savoir le Fonds Starlight et la SCEIC. Une fois que ces engagements ont été pris, la Fiducie a l'obligation contractuelle d'affecter des fonds lorsque le Fonds Starlight ou la SCEIC, selon le cas, effectuent des appels de capital. Il est prévu que le capital investi dans la Société en commandite de portefeuille sera affecté progressivement à des placements par le portefeuille de placements privés sur une période estimative de 12 à 24 mois au fur et à mesure que des appels de capital seront effectués par le Fonds Starlight et la SCEIC. D'ici à son affectation, ce capital sera investi dans des titres liquides dans la Société en commandite de portefeuille sous la supervision du gestionnaire de placements, titres dont le cours pourrait fluctuer.

Le Fonds Starlight est une société en commandite de placement nouvellement constituée devant être créée aux termes d'une convention de société en commandite datée vers la date de la première clôture du Fonds Starlight et régie par les lois de l'Ontario. Starlight Canadian Residential Growth Fund GP Inc. est une filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc. et en est le commandité.

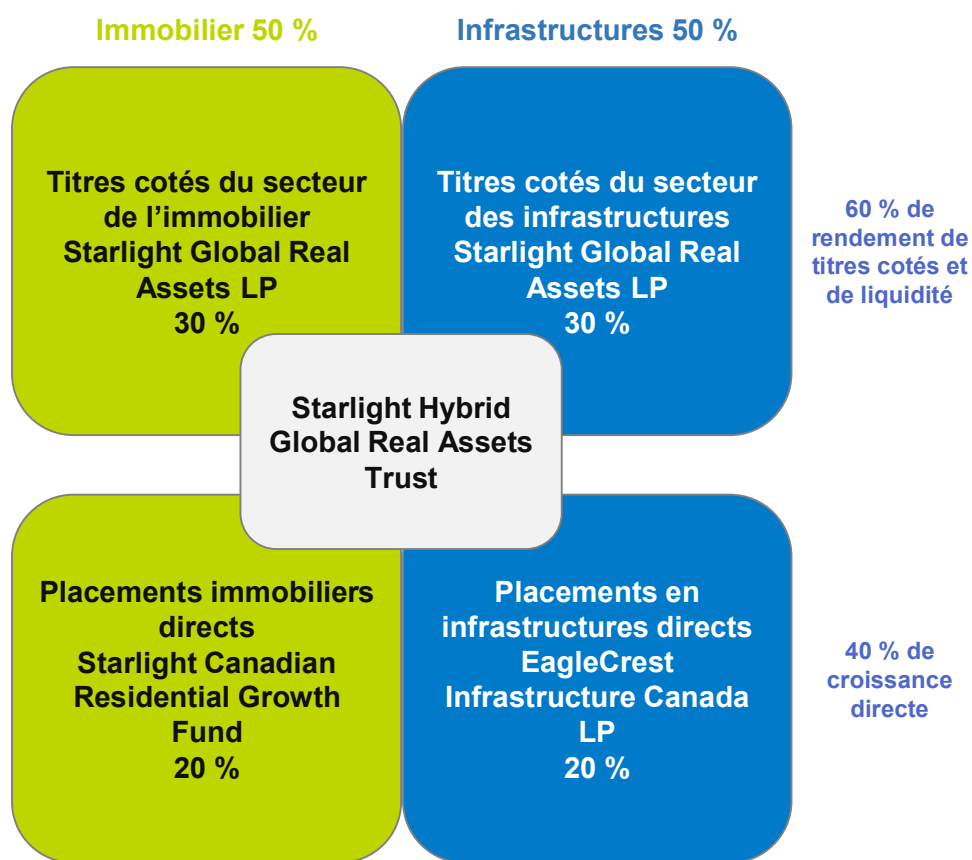
Le Fonds Starlight investira directement dans des immeubles multirésidentiels et des portefeuilles canadiens. Il créera de la valeur à long terme en se concentrant sur des occasions de repositionnement d'actifs, d'aménagement intercalaire, de réaffectation d'actifs et d'assemblage de différents types d'immeubles résidentiels et de propriétés adjacentes (p. ex. des logements d'étudiants).

Le gestionnaire a reçu et examiné des copies de la convention de société en commandite à l'égard du Fonds Starlight et a établi que celle-ci est acceptable, et le Fonds Starlight a fait savoir qu'il était disposé à accepter que la Fiducie devienne un commanditaire. Le Fonds Starlight prévoit procéder à la clôture et commencer à accepter des placements au premier trimestre de 2019.

La SCEIC est une société en commandite de placement constituée aux termes d'une convention de société en commandite datée de septembre 2015 et régie par les lois du Québec. Fiera Infrastructure Inc. est une filiale de Corporation Fiera Capital et en est le commandité.

La SCEIC détient des placements dans 24 infrastructures situées au Canada, aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Espagne. La SCEIC a pour objectif de créer de la valeur à long terme en se concentrant sur des actifs de base et de base plus du secteur intermédiaire des infrastructures dans des marchés développés à l'échelle mondiale. La SCEIC a l'intention de diversifier ses placements entre les pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (l'« OCDE »), les sous-secteurs et les types de projets. Elle priorise les actifs qui génèrent des flux de trésorerie stables et prévisibles et qui sont exploités aux termes de cadres réglementaires, de contrats ou de concessions à long terme ou qui ont des caractéristiques monopolistiques.

Le gestionnaire a terminé son contrôle diligent à l'égard de la SCEIC et signé des documents avec Fiera Infrastructure Inc. relativement à son intention de devenir un commandité de la SCEIC après la clôture. La Fiducie peut commencer à investir et engager jusqu'à 20 % du produit du placement après la clôture.



À titre indicatif seulement.

Levier financier

La Fiducie peut obtenir un levier financier correspondant à au plus 15 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille au moyen d'une facilité de marge.

En outre, le portefeuille de placements privés obtiendra un levier financier correspondant à au plus 75 % de la juste valeur marchande de tout bien immobilier détenu directement dans celui-ci, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement.

Par ailleurs, le portefeuille de placements privés obtiendra un levier financier correspondant à au plus 90 % de la juste valeur marchande de toute infrastructure détenue directement dans celui-ci, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement.

Initialement, le levier financier devrait correspondre à environ 15,0 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille et de la Fiducie.

Couverture de change

Certains des titres compris dans le portefeuille pourraient être libellés dans d'autres monnaies que le dollar canadien. Le gestionnaire de placements tiendra compte du risque de change du portefeuille et pourrait conclure des opérations de couverture de change afin de réduire les effets des variations de la valeur de ces devises par rapport au dollar canadien sur le portefeuille.

Vente à découvert

La Fiducie peut vendre des titres à découvert à l'occasion à des fins de couverture, bien qu'il ne s'agisse pas d'une stratégie fondamentale du gestionnaire de placements. La position vendeur du portefeuille de titres cotés, à des fins autres que de couverture, ne dépassera pas 20 % de l'actif total de la Fiducie selon une évaluation quotidienne à la valeur marchande. La vente à découvert est la vente d'un titre dont la Fiducie n'est pas propriétaire. Afin d'effectuer la livraison à l'acheteur d'un titre vendu à découvert, la Fiducie doit emprunter le titre. Ce faisant, elle contracte l'obligation de remplacer le titre, quel qu'en soit le prix, au moment où elle est tenue de remettre le titre au prêteur. La Fiducie doit également payer au prêteur du titre les dividendes ou l'intérêt payables sur le titre pendant la période d'emprunt, et elle pourrait devoir payer une prime pour emprunter le titre. La Fiducie peut effectuer des ventes à découvert dites « sans livraison » lorsqu'elle n'est pas propriétaire du titre vendu à découvert ni n'a le droit d'en faire l'acquisition immédiatement sans frais supplémentaires, auquel cas les pertes de la Fiducie pourraient en théorie être illimitées.

Prêt de titres

La Fiducie peut à l'occasion conclure des opérations de prêt de titres. Le dépositaire de la Fiducie ou un sous-dépositaire agira à titre de mandataire de la Fiducie aux fins de l'administration des opérations de prêt de titres, notamment la négociation des conventions, l'évaluation de la solvabilité des contreparties et la perception de la rémunération gagnée par la Fiducie. Le mandataire surveillera également la garantie financière consentie pour s'assurer qu'elle demeure dans les limites prescrites. Le gestionnaire de placements a fixé des plafonds de crédit afin de contrôler le risque et a adopté des politiques, des procédures et des contrôles à l'égard de ces opérations.

APERÇU DES SECTEURS DANS LESQUELS LA FIDUCIE INVESTIT

La Fiducie a été conçue pour procurer aux investisseurs un rendement total à long terme grâce à la plus-value du capital et au revenu généré par un placement dans un portefeuille global géré activement de titres de sociétés ouvertes et fermées exerçant des activités dans les secteurs immobiliers résidentiel et commercial à l'échelle mondiale et le secteur des infrastructures à l'échelle mondiale, ou qui tirent une partie importante de leurs produits des activités ordinaires ou de leurs gains de ces secteurs, et dans des biens immobiliers résidentiels et commerciaux à l'échelle mondiale et des infrastructures à l'échelle mondiale.

Biens immobiliers inscrits à l'échelle mondiale

Le marché de l'immobilier inscrit à l'échelle mondiale comprend plus de 3 000 émetteurs ayant une capitalisation boursière de plus de 6,4 T\$ US selon Bloomberg (au 10 septembre 2018). Plus de 35 pays ont adopté la structure de FPI, y compris tous les pays du G7. Le gestionnaire et le gestionnaire de placements estiment que les biens immobiliers inscrits à l'échelle mondiale constituent une catégorie d'actifs intéressante qui offre les avantages suivants :

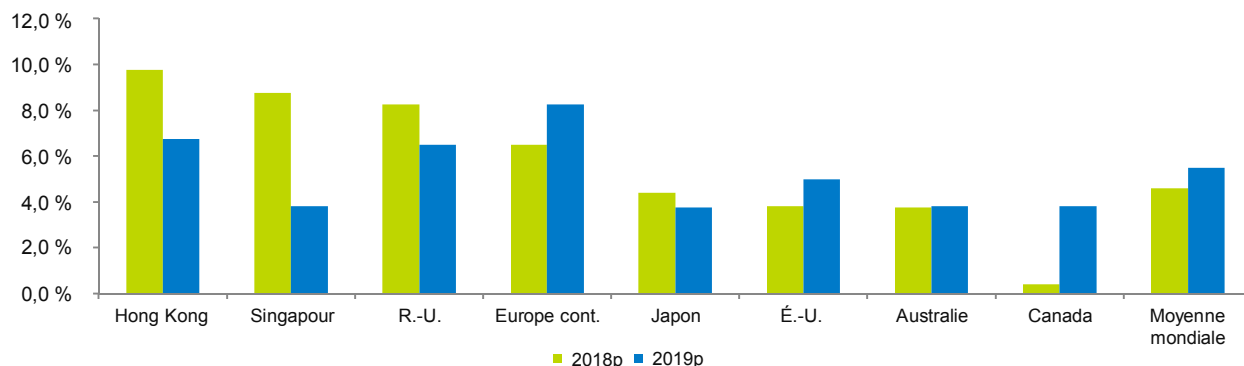
- un investissement liquide dans une catégorie d'actifs relativement non liquides;
- une faible corrélation avec les actions et les obligations, ce qui accroît l'efficacité du portefeuille;
- un revenu régulier, ce qui réduit généralement la volatilité;

- un solide rendement à long terme dans la plupart des économies.

Revenu stable et potentiel de croissance affichant une valeur intéressante

Le gestionnaire de placements estime que les biens immobiliers inscrits à l'échelle mondiale offre une valeur intéressante et un bon potentiel de croissance à long terme. CBRE Clarion prévoit une croissance des gains de 5 % pour les biens immobiliers inscrits à l'échelle mondiale et un rendement en dividendes de 4 % avec des multiples stables en 2018.

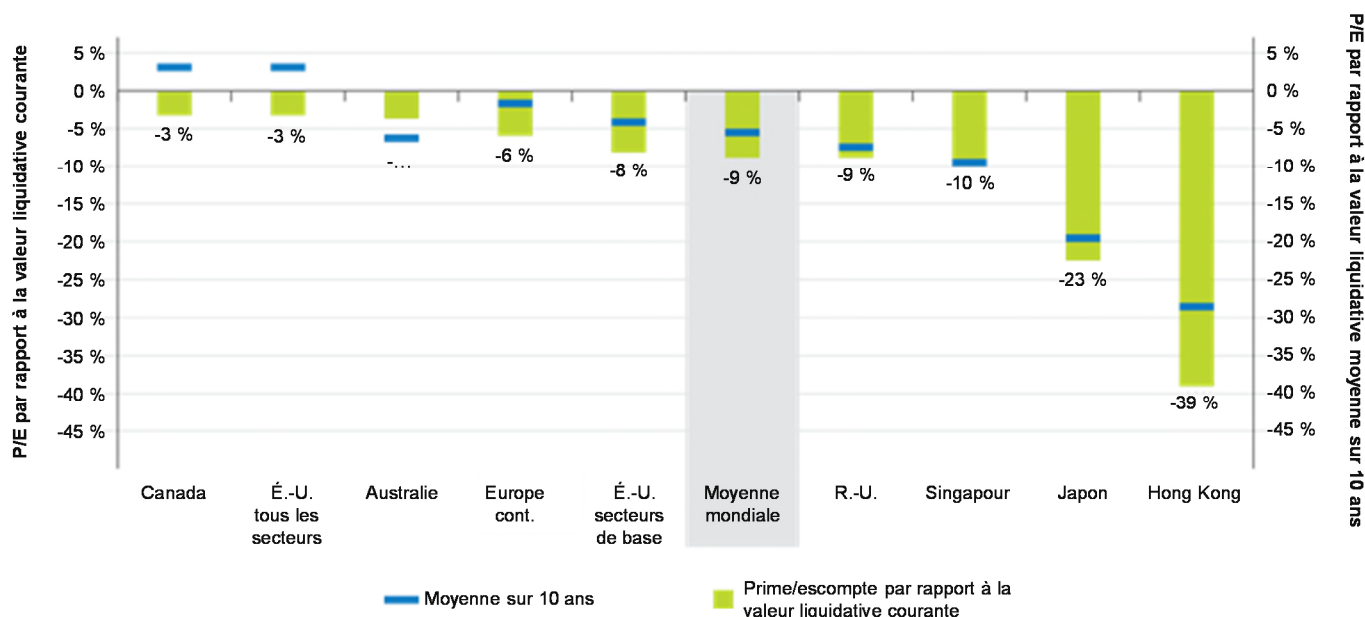
Croissance prévue des résultats annualisés



Source : CBRE Clarion. Données au 30 juin 2018.

Les titres des FPI à l'échelle mondiale se négocient à un escompte de 9 % par rapport à leur valeur liquidative et les FPI présentent un taux de capitalisation implicite de 6 % (selon CBRE Clarion, au 30 juin 2018), ce que le gestionnaire de placements juge intéressant par rapport à d'autres catégories d'actifs importantes.

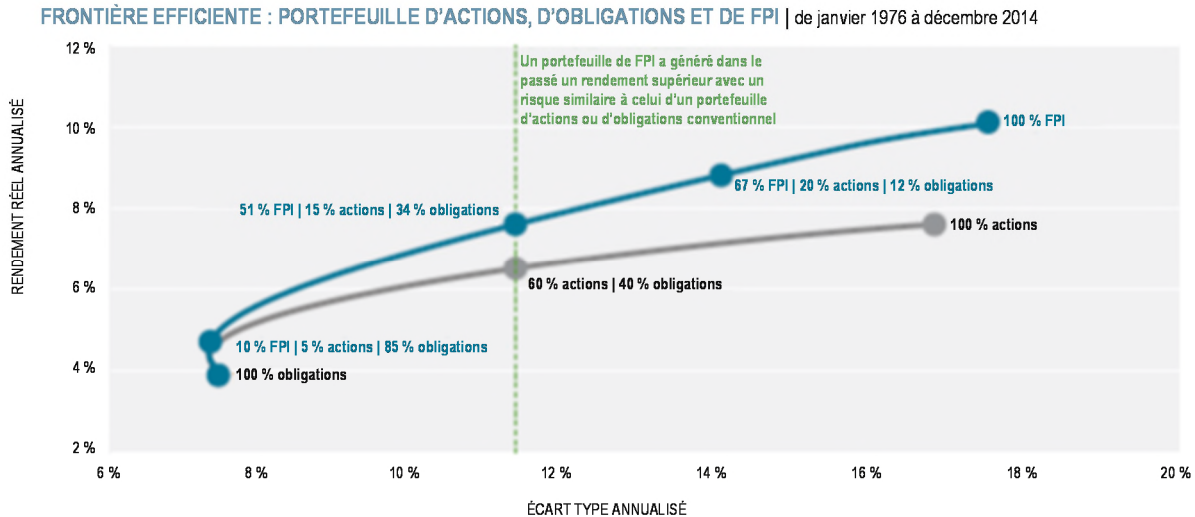
Prime/escompte par rapport à la valeur liquidative par région



Source : CBRE Clarion. Données au 30 juin 2018.

Diversification

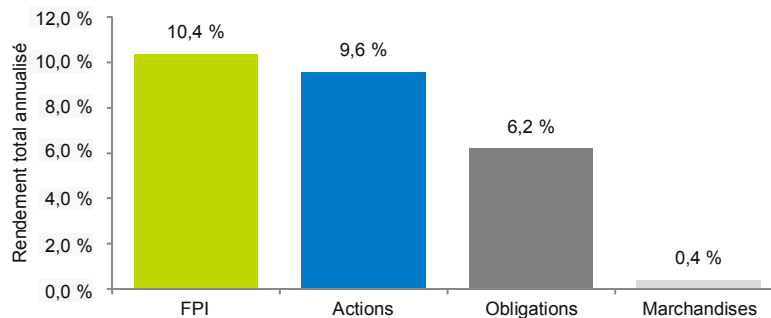
À long terme, les FPI ont affiché une faible corrélation par rapport à d'autres catégories d'actifs. Le gestionnaire de placements estime que l'ajout de FPI à un portefeuille devrait améliorer les rendements attendus par unité de risque et l'efficacité globale du portefeuille.



Source : Altegris. Note : La période présentée correspond à la période habituelle de disponibilité des données. Un investisseur ne peut pas investir directement dans un indice. De plus, les indices ne tiennent pas compte des commissions ou des frais pouvant être imputés à un produit de placement fondé sur l'indice, qui peuvent avoir une incidence importante sur les données relatives au rendement présentées. Indices : FPI – FTSE NAREIT Equity Total Return Index; actions – S&P 500 Total Return Index; obligations – Barclays US Aggregate Bond Index. Source : AACA en fonction de données de Bloomberg, PerTrac en fonction de données de S&P. L'écart type est une mesure statistique des rendements constants au fil du temps; plus l'écart type est petit, plus la volatilité historique est faible. L'écart type indiqué dans la présente analyse est fondé sur les rendements annuels.

Rendement des FPI supérieur à celui d'autres catégories d'actifs importantes

À long terme, le rendement des FPI a été supérieur à celui d'autres catégories d'actifs importantes, notamment des actions, des obligations et des marchandises. Le gestionnaire de placements estime que les FPI présentent les avantages pour la diversification d'une faible corrélation avec les actions et de rendements rajustés en fonction du risque plus solides que la plupart des autres actifs, y compris des actions.



Source : Bloomberg Financial L.P. et Starlight Capital. Données du 29 mai 1992 au 31 mai 2018.

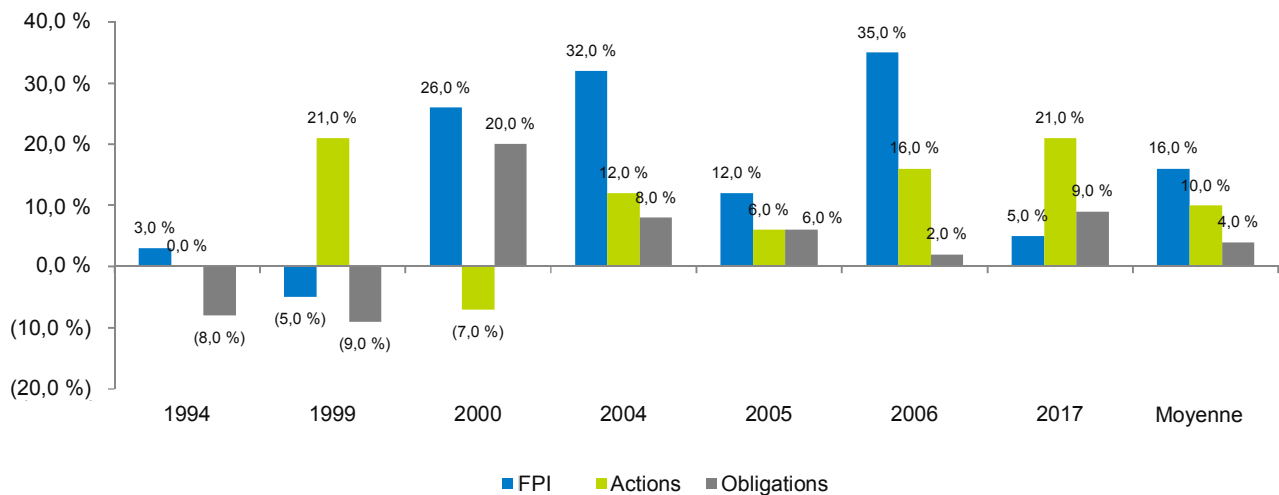
Les FPI, les actions, les obligations et les marchandises sont représentées par le Dow Jones U.S. Select REIT Index, le S&P 500® et le Bloomberg Barclays US Corporate Total Return Value Unhedged USD Index. Le rendement passé n'est pas garant des résultats futurs. Le graphique est fourni à titre indicatif et reflète un rendement historique.

Hausse des taux d'intérêt

La Federal Reserve Bank des États-Unis a haussé le taux d'intérêt de référence à court terme huit fois au cours des trois dernières années; toutefois, les autres banques centrales ont généralement maintenu les taux constants. Le gestionnaire de placements estime que cet assouplissement quantitatif tendra lentement à disparaître et que nous entrons de manière générale dans une période de hausse de taux d'intérêt. Par le passé, des taux d'intérêt à la hausse ont mené à une inflation plus élevée, ce qui est généralement positif pour la croissance des loyers. Les données économiques mondiales semblent indiquer une expansion économique continue, une amélioration de l'emploi et des niveaux modérés d'inflation.

Malgré l'association des FPI avec des catégories d'actifs sensibles à l'intérêt, leur rendement a dépassé celui des obligations au cours de périodes de hausse de taux d'intérêt, soulignant leur potentiel de croissance. Selon la National Association of Real Estate Investment Trusts (Nareit), les FPI ont affiché un rendement total positif au cours de 87 pour cent des périodes antérieures de hausse de taux d'intérêt. En outre, dans plus de la moitié de ces périodes, le rendement des FPI a dépassé celui de l'indice S&P 500.

Rendement des FPI américaines par rapport aux actions américaines et aux obligations américaines



CBRE Clarion en décembre 2017. FPI américaines : FTSE NAREIT Equity REIT Index; actions américaines : Russell 3000 Index; obligations américaines : Citigroup Treasury 10+ Years Index.

Le gestionnaire est d'avis qu'un portefeuille mondial de titres immobiliers cotés exposera les investisseurs à des secteurs et à des catégories d'actifs qui n'existent pas sur le marché canadien. Le gestionnaire estime également que son association avec Starlight Investments ouvrira des perspectives exclusives d'investissement dans des titres immobiliers cotés à l'échelle mondiale.

Biens immobiliers détenus directement

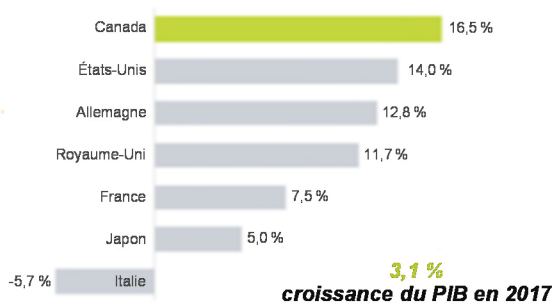
La demande d'habitations locatives à la grandeur du Canada a atteint des niveaux records, entraînée par le climat politique stable du pays, un solide marché du travail, une immigration record et croissante et un accès à la propriété onéreux. Malgré cette demande, l'offre existante demeure réduite et les nouvelles habitations demeurent insuffisantes, entraînant un déséquilibre important du marché.

Solide croissance économique et marché du travail attirant l'investissement étranger

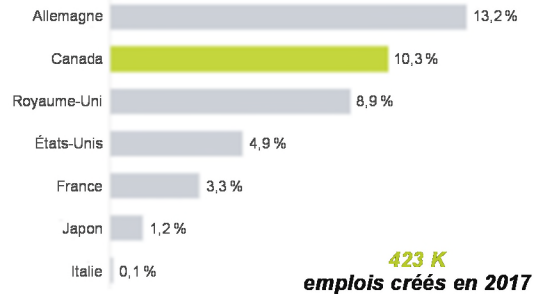
Le Canada demeure une destination intéressante pour le capital, le commerce et l'immigration en raison de son climat politique stable, du paysage économique solide et diversifié et d'un robuste marché du travail. Au cours de la dernière décennie, le Canada s'est classé au premier rang des pays du G7 pour la croissance du PIB, la croissance de l'emploi entraînant des taux de chômage les plus faibles des 40 dernières années. Par conséquent, des publications à l'échelle

mondiale comme The Economist continuent de classer le Canada comme l'un des meilleurs pays au monde pour la qualité de vie.

Croissance du PIB des pays du G7 (2007 – 2016)



Croissance de l'emploi dans les pays du G7 (2007-2016)



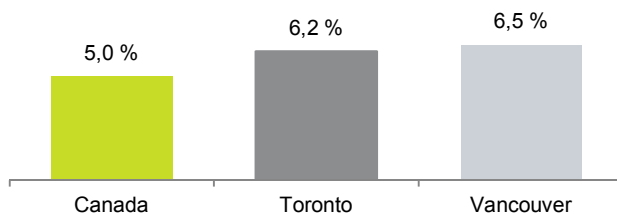
Note : Données au T4 2017.
Source : OCDE, BDC, Statistique Canada.

Niveaux d'immigration les plus élevés en 80 ans

Par le passé, le Canada a été perçu comme un pays sécuritaire, diversifié et accueillant pour les immigrants, cette perception ne faisant que s'intensifier au cours des dernières années. Ces facteurs, jumelés à des politiques d'immigration de la porte ouverte, ont attiré plus de 300 000 nouveaux résidents permanents en 2017, soit le niveau le plus élevé en 80 ans. Cet afflux fait partie d'un plan global du gouvernement pour accueillir plus de un million de nouveaux immigrants d'ici 2020. Le Canada attire le nombre le plus élevé d'immigrants hautement qualifiés et bien éduqués dans l'OCDE, et la plupart d'entre eux recherchent un logement à louer à leur arrivée plutôt que d'acheter une maison. Sans surprise, plus de la moitié d'entre eux s'établissent dans des zones urbaines où les emplois se trouvent, notamment Toronto, Vancouver et Montréal.

La croissance de la population canadienne est solide

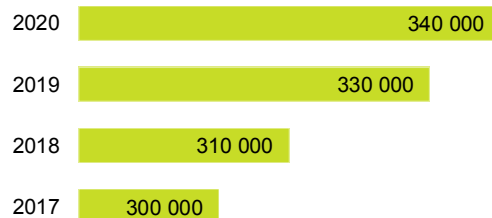
70 % de la croissance de la population des cinq dernières années provient de l'immigration



Source : CBRE, Statistique Canada, SCHL, gouvernement du Canada.

L'immigration continuera de stimuler la croissance de la population

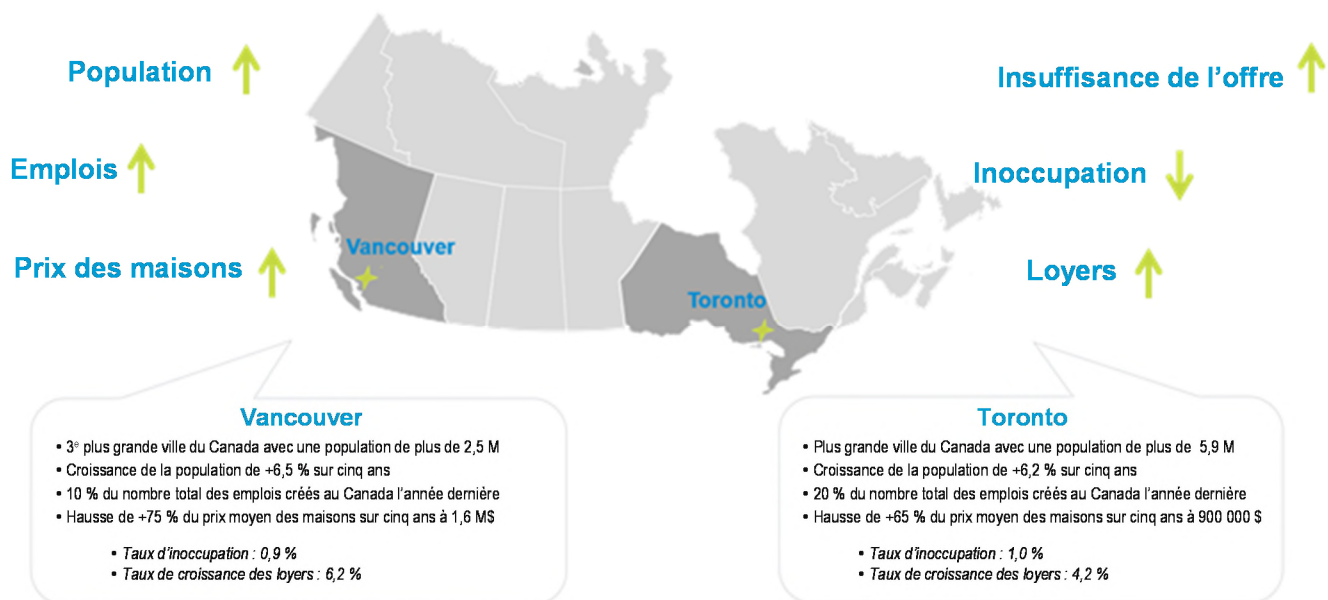
Le Canada prévoit accueillir plus de un million d'immigrants d'ici 2020



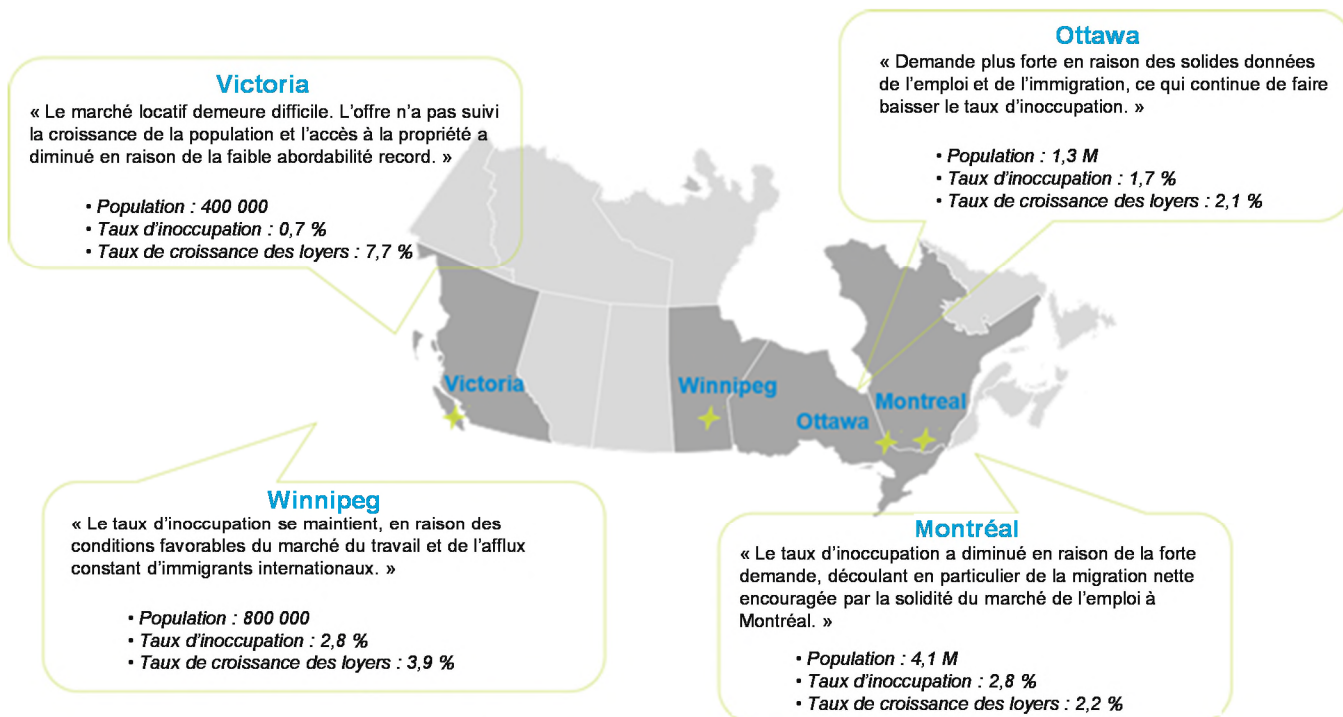
Pour la période de 2011 à 2016. Source : CBRE, SCHL, gouvernement du Canada

Hausse du coût de l'accès à la propriété dans les principaux marchés canadiens

Malgré la diminution récente du prix des habitations, le prix des maisons dans les plus grandes villes du Canada a considérablement augmenté au cours de la dernière décennie, en raison de l'amélioration de la situation économique, de la solide croissance de la population et des faibles taux d'intérêt record. Cette situation est particulièrement présente dans les centres économiques de Toronto et de Vancouver, qui regroupent la plus grande partie des emplois au pays et attirent la majorité des immigrants. Le prix des maisons commence également à augmenter dans les marchés du niveau suivant comme Victoria, Ottawa et Montréal, entraînant de nouvelles tensions concernant l'abordabilité des maisons.



Source : ACI, CBRE, SCHL, Colliers et Statistique Canada. Note : Les données sont tirées du rapport sur le marché locatif de 2017 de la SCHL.



Note : Selon la SCHL. Les données sont tirées du rapport sur le marché locatif de 2017 de la SCHL.

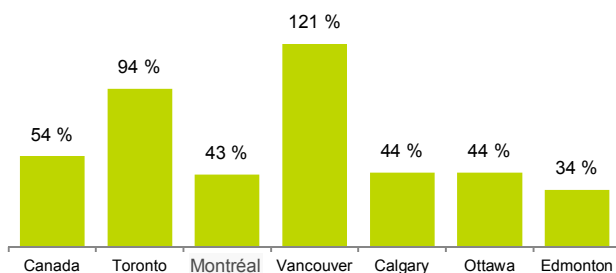
Dans un effort pour calmer les marchés les plus actifs au Canada, les gouvernements fédéral et provinciaux ont adopté divers règlements rigoureux concernant l'accès à la propriété dans le but de décourager l'investissement spéculatif et d'encourager un comportement d'achat plus responsable. En particulier, avec la mise en œuvre de règles plus sévères sur l'admissibilité de prêts hypothécaires et la hausse récente des taux d'intérêt, le seuil d'approbation a de nouveau repoussé l'accès à la propriété à un niveau hors d'atteinte.

Intérêt grandissant de la location comme solution d'habitation

À la lumière de la hausse du coût de l'accès à la propriété, la location est de plus en plus considérée au Canada comme une solution de rechange viable à long terme à la propriété d'une maison, les niveaux de propriété ayant atteint les niveaux les plus bas à l'échelle nationale depuis 2001. Cette diminution est particulièrement prononcée dans la cohorte des milléniaux qui choisissent de plus en plus la location. En 2016, 52 % des Canadiens âgés entre 25 et 34 ans étaient des locataires, soit une hausse importante par rapport à 46 % en 2011.

Détérioration de l'abordabilité des maisons dans les marchés cibles

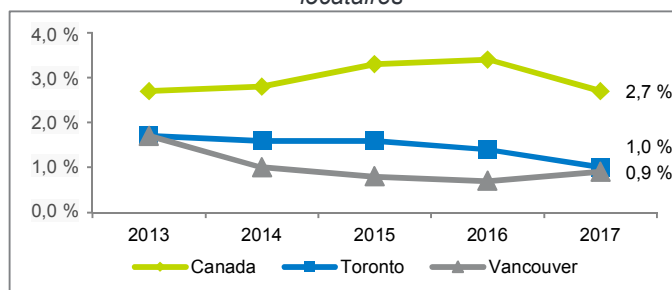
Au Canada, la location est de plus en plus perçue comme une solution de rechange viable à long terme à la propriété



Source : Markus & Millichap, RBC, SCHL, Statistique Canada, Marchés mondiaux CIBC. Au T3 2017. L'indice de l'abordabilité est le ratio du coût du logement annuel moyen d'une maison unifamiliale par rapport au revenu médian du ménage.

Taux d'innocuation stables et en baisse au cours du cycle économique

Taux d'innocuation très faibles dans les marchés d'entrée; importante hausse des loyers au moment du roulement des locataires



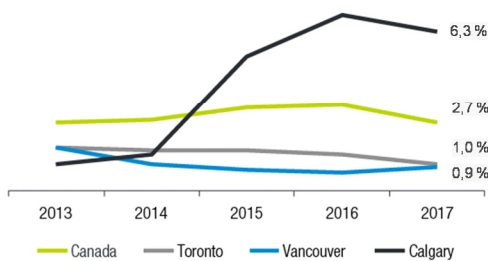
Source : SCHL, Statistique Canada. Taux d'innocuation moyen et loyer pour un logement de deux chambres à coucher dans les grandes régions métropolitaines de recensement au Canada.

Alors que la détérioration de l'abordabilité en force plusieurs à louer, un nombre croissant de personnes choisissent également de louer car ils préfèrent ce style de vie. Ces ménages sont en mesure et acceptent habituellement de payer une prime pour des appartements modernes qui sont gérés de manière professionnelle et offrent des finitions et des commodités de grande qualité.

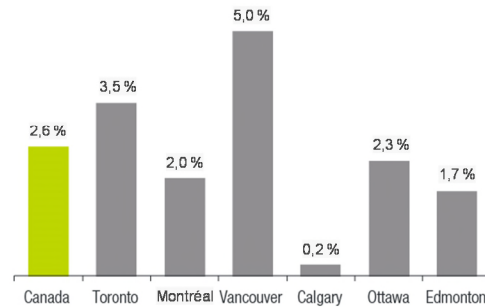
Offre de location insuffisante et réduite au Canada

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'offre de logement locatif totale à l'échelle nationale a augmenté de seulement 1,2 % en 2017. Cette tendance ne devrait pas augmenter de façon importante puisque l'offre dans de nombreux marchés est limitée par des contraintes physiques liées au terrain, des politiques qui entravent le développement et la hausse des coûts associés à la construction. Au lieu de faire du logement locatif une porte de sortie naturelle pour contenir la demande en raison du coût à la hausse de l'accès à la propriété, l'offre insuffisante exacerbe plutôt le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement locatif.

Taux d'occupation des appartements stables et tendus



Solide croissance du taux de location (TCAC de 2013 à 2017)



TCAC des taux de location de Starlight : 5 à 9 %

Source : SCHL, Statistique Canada. Taux d'occupation moyen et loyers pour logements de deux chambres à coucher dans les grandes régions métropolitaines recensées au Canada.

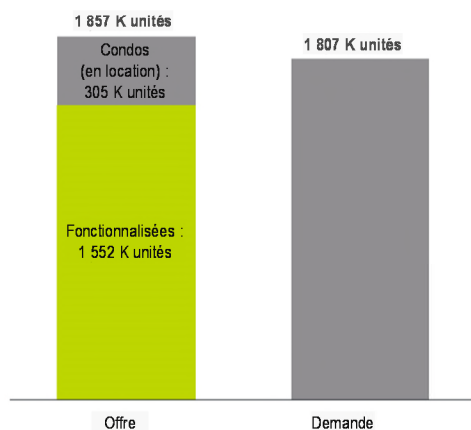
L'expansion du marché parallèle des condominiums ne constitue pas une solution complète

Puisque le nombre actuel d'unités locatives en construction n'est pas suffisant pour répondre à la hausse de la demande de location, le Canada s'appuie de plus en plus sur le marché secondaire de la location de condominiums, qui représente actuellement environ 15 % du stock locatif total au Canada. Bien que cette situation procure un certain soulagement au problème de l'habitation, les condominiums ne résolvent pas entièrement le déséquilibre entre l'offre et la demande. L'écart entre les taux de location des appartements et ceux des condominiums est important. Avec une différence moyenne de 35 %, soit 375 \$ par mois, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la question de l'abordabilité refait surface. En outre, les unités locatives sont habituellement plus grandes et offrent une plus grande valeur au pied carré comparativement aux condominiums.

2017 (Stock)

Taux d'occupation :

- 2,7 % à la grandeur du Canada
- Moins de 1 % à Toronto et à Vancouver

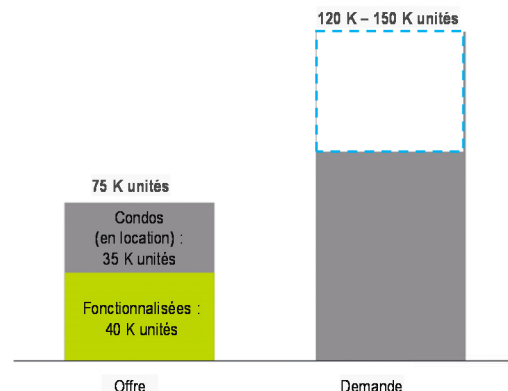


Le marché canadien a atteint le plein rendement

Forte hausse des taux de location (TCAC de 2013 à 2017)

Facteurs de croissance de la demande de location (10 à 15 %) :

- Solide croissance de l'emploi
- Immigration record et croissante
- Coût élevé de l'accès à la propriété
- Augmentation de la location chez les milléniaux



Insuffisance du marché d'au moins 45 à 75 K unités²

Source : SCHL, Statistique Canada, Valeurs mobilières TD.

¹ L'achèvement des unités en construction prend habituellement de deux à trois ans.

² Analyse fondée sur des données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de Statistique Canada.

Aperçu de Starlight Investments

Starlight Investments (« **Starlight** ») est une société fermée de gestion de placements et d'actifs immobiliers offrant tous les services, située à Toronto, dirigée par une équipe expérimentée composée de plus de 150 professionnels. Starlight gère actuellement plus de 9,0 G\$ de propriétés multifamiliales et commerciales au moyen de fonds, de coentreprises et d'ententes en circuit fermé. Starlight gère des biens immobiliers au nom de véhicules cotés en bourse, de six partenariats avec des institutions et des bureaux de gestion de patrimoine et d'investisseurs individuels. Le portefeuille de Starlight est composé d'environ 36 000 unités multifamiliales au Canada et aux États-Unis et compte plus de 5,9 millions de pieds carrés dans des propriétés commerciales.



Starlight a été fondée en 2011 par Daniel Drimmer, la société précurseur ayant été fondée en 1995 et inscrite à la bourse en 2010. La société est un leader reconnu sur le marché immobilier multifamilial en Amérique du Nord affichant de solides antécédents, à savoir :

- plus de 85 000 unités et des opérations évaluées à 16 G\$ réalisées depuis 2011;
- un TRI brut de 29 % pour les clients dans le cadre de stratégies multifamiliales;
- des améliorations de plus de 500 M\$ apportées à 8 000 unités, générant des gains locatifs de plus de 30 %;
- des actifs gérés de 7,3 G\$, plus de 450 propriétés, 36 000 unités;
- une pépinière de projets de développement de 4 G\$.

Aperçu du Starlight Canadian Residential Growth Fund

Le Fonds Starlight poursuivra la même stratégie de placement immobilier éprouvée et couronnée de succès que Starlight a employée au nom de ses fonds immobiliers antérieurs depuis 2011 et se concentrera sur l'acquisition de propriétés et de portefeuilles immobiliers multirésidentiels au Canada. Les placements seront concentrés sur le repositionnement, le développement sur terrain intercalaire, la réaffectation et l'assemblage de différents types de biens résidentiels et connexes (p. ex. les logements d'étudiants). Le Fonds Starlight s'attend à ce que le portefeuille soit constitué d'environ 20 % à 25 % de propriétés productrices de revenus, situées dans d'importants centres métropolitains au Canada et dans des villes du niveau

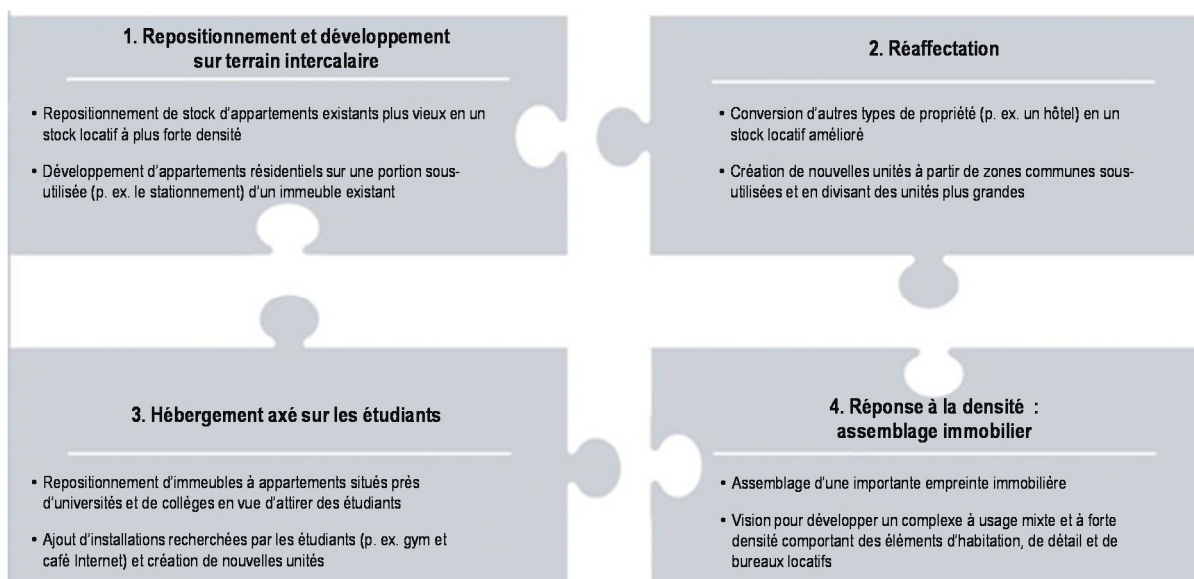
suivant. Le Fonds Starlight aura un horizon d'investissement de cinq ans avec une possibilité de deux prolongations de un an au gré de son gestionnaire. On peut s'attendre à ce que le Fonds Starlight procure de la liquidité aux investisseurs à un certain moment après sa durée de vie initiale de cinq ans; cependant, le Fonds Starlight ne procurera pas de liquidité avant sa dissolution. Il est prévu que le Fonds Starlight prélèvera du capital sur le portefeuille de titres cotés et l'affectera sur une période de 18 à 24 mois. Le levier financier total cible est établi à 60-65 % de la valeur de l'actif total et plafonné à 75 % de la valeur d'un seul actif. Starlight coinvestira à hauteur d'environ 10 % du placement, ce qui devrait s'élever à un investissement de 30 M\$ dans le Fonds Starlight. Le TRI brut cible du fonds est de 15 % à 16 % pour les parts de catégorie A, B et C, y compris une distribution annuelle de 4,0 %, versée trimestriellement.

Miser sur le manque d'habitations

Starlight a identifié un important déséquilibre entre l'offre et la demande de propriétés locatives au Canada et estime que ce déséquilibre a créé des occasions d'investissement attrayantes. Starlight exécute activement de nombreux projets novateurs pour le Fonds Starlight afin d'aider à alléger une partie de la pression et à générer des rendements intéressants rajustés en fonction du risque.

En tant que l'un des plus importants gestionnaires et propriétaires d'actifs multifamiliaux fermés au Canada, Starlight a accès à un certain nombre de possibilités qui lui permettent de faire face de façon créative au déséquilibre du marché. Starlight a recours à une stratégie unique de réaffectation d'autres types de biens immobiliers en stock locatif. Starlight a, par exemple, converti un hôtel démodé en des unités locatives de style loft et a également créé de nouvelles unités à partir des zones communes sous-utilisées et en divisant des unités plus grandes. Grâce à ce processus, Starlight a dans les faits créé 100 appartements.

L'assemblage de biens immobiliers sous-utilisés et des travaux de rezonage afin de permettre un développement futur à plus forte densité, ce qui ajoute un nombre important de nouvelles unités locatives au cours du processus, constituent d'autres exemples de réponse novatrice à la pression sur l'offre. Outre ces projets novateurs, Starlight continue de profiter d'occasions de créer une nouvelle offre locative au sein de son portefeuille d'appartements existant en créant, par exemple, des unités locatives à partir de zones communes et de terrains sous-utilisés situés sur un bien immobilier existant. C'est ce que Starlight a fait en créant 16 maisons en rangée dans un quartier de choix d'un marché d'entrée au Canada sur un stationnement auparavant sous-utilisé d'un complexe d'appartements dont elle était déjà propriétaire.



L'important déséquilibre sur le marché locatif canadien crée d'intéressantes occasions de placement

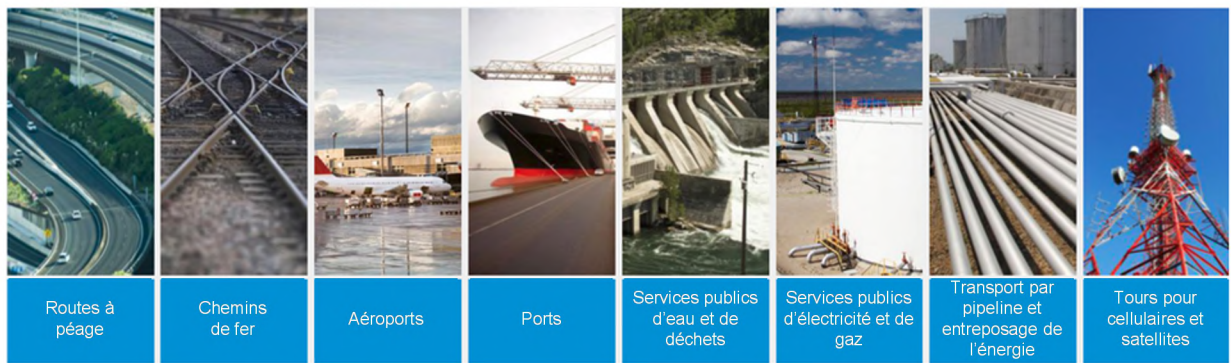
La forte croissance de l'emploi, le coût élevé de l'accès à la propriété et la hausse du nombre de locataires parmi les milléniaux expliquent la forte demande pour des appartements, les niveaux record et croissants d'immigration devant pousser la demande encore plus haut. Jumelés à une offre locative insuffisante et limitée, les défis liés à l'habitation ne devraient que s'intensifier, en particulier sur les marchés d'entrée au Canada. Cet ensemble de circonstances a créé d'intéressantes

occasions pour les gestionnaires de placements et d'actifs immobiliers qui souhaitent et peuvent être innovateurs dans la création d'une nouvelle offre ainsi que pour les investisseurs qui les appuient.

Les placements futurs dans des biens immobiliers détenus directement par la Fiducie ne sont pas limités au Fonds Starlight ni à Starlight Investments.

Infrastructures inscrites à l'échelle mondiale

Les infrastructures sont d'importants actifs à long terme qui soutiennent des services essentiels permettant aux communautés de fonctionner et aux économies de croître. Les infrastructures sont souvent irremplaçables et représentent un élément essentiel des budgets d'exploitation des gouvernements. Par conséquent, de nombreux actifs constituent des monopoles ou des quasi-monopoles soutenus par un cadre réglementaire, ce qui entraîne un rendement stable et une volatilité réduite. Souvent, ces actifs font face à une concurrence limitée et ont de fortes barrières à l'entrée en raison de la nature capitalistique de leurs industries respectives et de la supervision et de la réglementation gouvernementales. Selon Bloomberg, l'ensemble des infrastructures inscrites à l'échelle mondiale, qui s'élève à 2 T\$ US, est principalement composé de sociétés qui sont propriétaires et exploitantes de ces actifs, et englobe un vaste éventail de secteurs :



Les infrastructures sont le pivot d'une économie. À une époque de budgets gouvernementaux grevés, de nombreux plans de dépenses d'infrastructure s'appuieront sur le secteur privé pour financer, détenir en propriété et exploiter des infrastructures, ce qui, selon le gestionnaire et le gestionnaire de placements, offre une occasion intéressante pour les investisseurs.

Caractéristiques des infrastructures

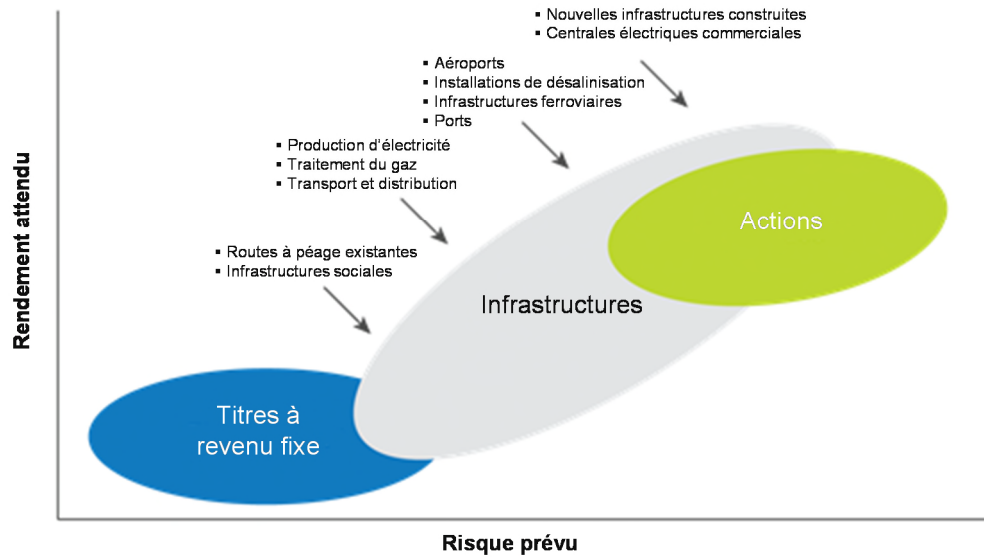
Le gestionnaire et le gestionnaire de placements estiment que les infrastructures comportent plusieurs caractéristiques commerciales intéressantes :

- Actifs immeubles de longue durée
 - o La vie utile des infrastructures dépasse souvent 20 ans et, dans certains cas, se prolonge jusqu'à 99 ans.
- Fortes barrières à l'entrée
 - o Des besoins en capital pour de nouvelles infrastructures se chiffrent habituellement dans les milliards de dollars pour une période de construction s'échelonnant sur plusieurs années, ce qui entraîne un long cycle du coût de remplacement. Les actifs existants sont souvent protégés par des restrictions de zonage et des droits d'exclusivité, ce qui rend l'entrée sur le marché difficile, voire impossible, pour les concurrents.
- Flux de trésorerie stables
 - o Puisque un grand nombre d'infrastructures sont réglementées et ont un profil de rendement défini, les flux de trésorerie sont plus faciles à prévoir et sont soumis à une plus faible volatilité. Ces flux de trésorerie réduisent également la durée globale de l'investissement et le degré de sensibilité aux taux d'intérêt.

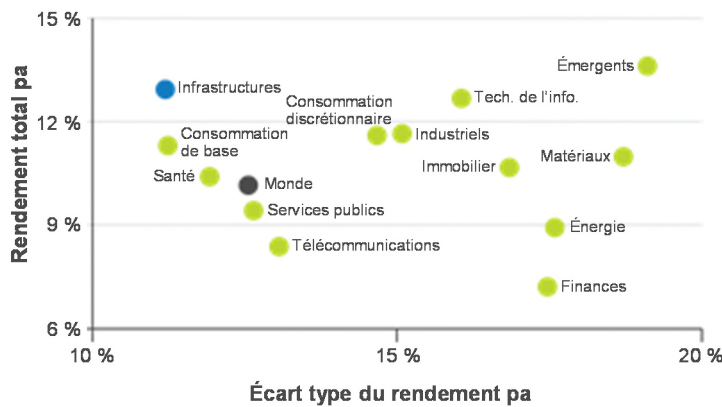
- Demande inélastique
 - o Les infrastructures procurent des services qui sont essentiels au fonctionnement de l'économie, ce qui entraîne une demande stable et une résilience pendant des périodes de ralentissement économique.

Ces caractéristiques particulières entraînent un profil de rendement total qui ressemble à celui des actions, mais avec une protection en cas de baisse et une volatilité semblables à un placement dans des titres à revenu fixe.

Caractéristiques des infrastructures



Source : Credit Suisse Asset Management



FTSE Global Core Infrastructure 50/50 Net TR Index GBP à partir de déc. 05. auparavant Macquarie. MSCI World Net TR GBP. Données mensuelles pendant 15 ans jusqu'en déc. 17.

Source : Bloomberg et First State Investments.

Avantages des infrastructures inscrites

Diversification

Les infrastructures inscrites ont une faible corrélation avec les actions et les obligations, ce qui ajoute à l'efficacité du portefeuille. Il y a également des avantages de diversification au plan de la sécurité, puisque la plupart des sociétés d'infrastructures inscrites comptent des douzaines d'actifs dans de multiples sous-secteurs et secteurs géographiques, ce qui limite le risque lié à un seul actif.

Revenu

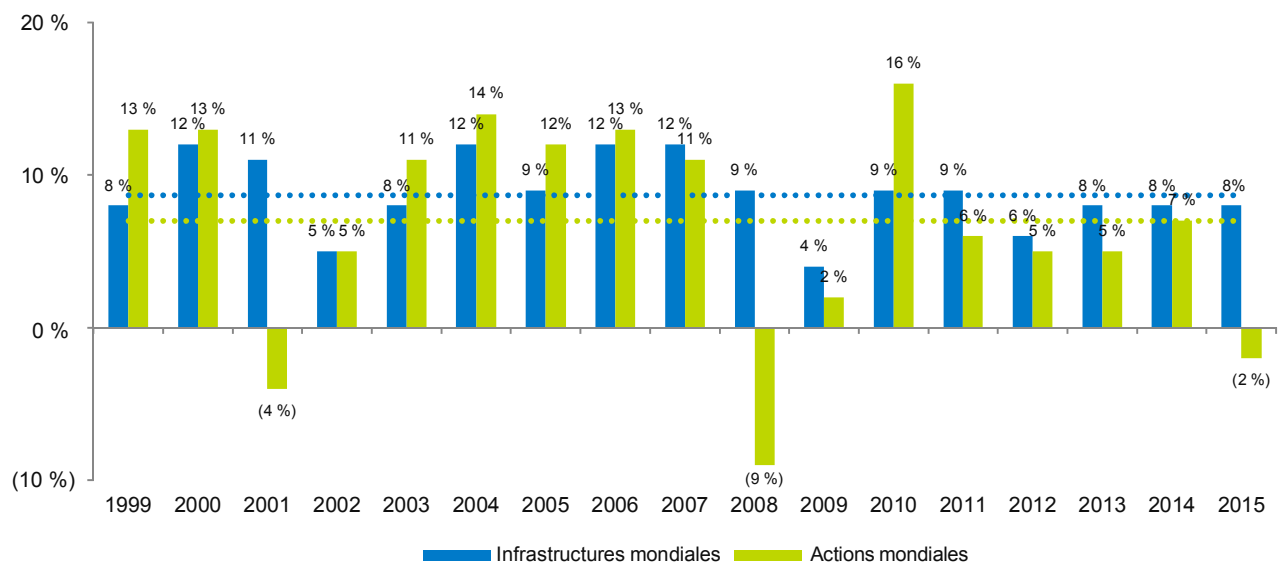
Les infrastructures inscrites donnent habituellement un rendement élevé en raison de leur forte demande et de la stabilité des flux de trésorerie. Les actifs à maturité ayant des besoins d'expansion limités génèrent de solides flux de trésorerie disponibles et une croissance soutenue des dividendes puisque l'utilisation des actifs augmente et les dépenses en immobilisations demeurent faibles.

Protection en cas d'inflation

Nombre d'infrastructures comportent des mécanismes de rajustement en cas d'inflation intégrés dans leur cadre réglementaire, ce qui permet au rendement d'augmenter en même temps que l'inflation.

Facteurs de croissance

Un investissement dans des infrastructures est motivé par plusieurs tendances à long terme, dont l'urbanisation, la croissance de la population et les dépenses gouvernementales. À mesure que les infrastructures arrivent à maturité et que leur utilisation augmente, le gestionnaire de placements estime qu'un investissement dans des infrastructures sera essentiel pour les décennies à venir, ce qui entraîne un solide profil de croissance à long terme.

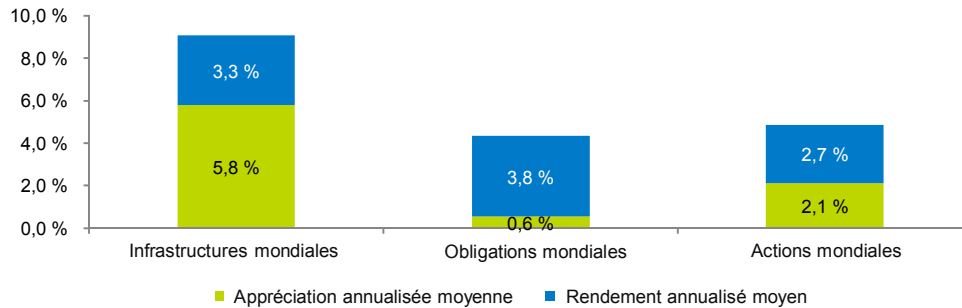


Source : Recherche et estimations de Brookfield Investment Management; FactSet : S&P Dow Jones Indexes; Merrill Lynch Global Quantitative Strategy; MSCI; IBES; Worldscope; données au 31 décembre 2015 qui reflètent la croissance médiane du BAIIA dans chaque période respective. Les infrastructures mondiales sont représentées par le Dow Jones Brookfield Global Infrastructure Composite Index et non par le rendement d'un indice composé de Brookfield. Brookfield n'a aucun rôle direct dans la gestion de l'indice. Les actions mondiales sont représentées par le MSCI World Index.

Rendement

Les actions d'infrastructures inscrites à l'échelle mondiale ont par le passé procuré des rendements à long terme supérieurs au rendement des actions et des obligations mondiales. Des dividendes constants et croissants ont composé le capital et le rendement des infrastructures, entraînant un solide rendement pendant toute la durée des cycles économiques.

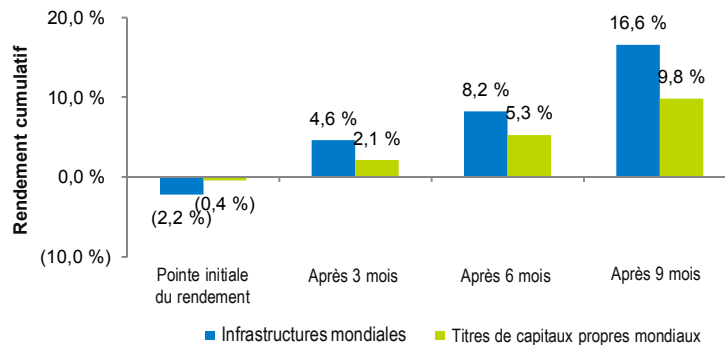
**Rendement du revenu et appréciation du capital sur 10 ans :
Infrastructures inscrites mondiales c. actions et obligations**



Source : Bloomberg au 31 mars 2016. Les infrastructures mondiales sont représentées par le Dow Jones Brookfield Global Infrastructure Index; les obligations mondiales sont représentées par le Barclays Aggregate Global Corporate Bond Index; les actions mondiales sont représentées par le MSCI World Index.

Les sociétés d'infrastructure ont un bon rendement pendant une période d'expansion et de croissance économique puisque de nombreux actifs comportent un fort levier opérationnel et profitent d'une utilisation accrue sans la nécessité d'une hausse importante de l'investissement à coût fixe. Par le passé, le rendement des titres des infrastructures s'est révélé plus résistant au cours du cycle du taux d'intérêt. Comme l'indique le graphique ci-après, après une réaction négative initiale à un relèvement des taux d'intérêt, les actions d'infrastructures inscrites procurent de solides rendements et leur rendement dépasse considérablement celui des actions mondiales.

**Rendement moyen après les plus fortes hausses du
rendement des bons du Trésor sur 10 ans**



Au 31 décembre 2017. Source : Cohen & Steers, Morningstar.

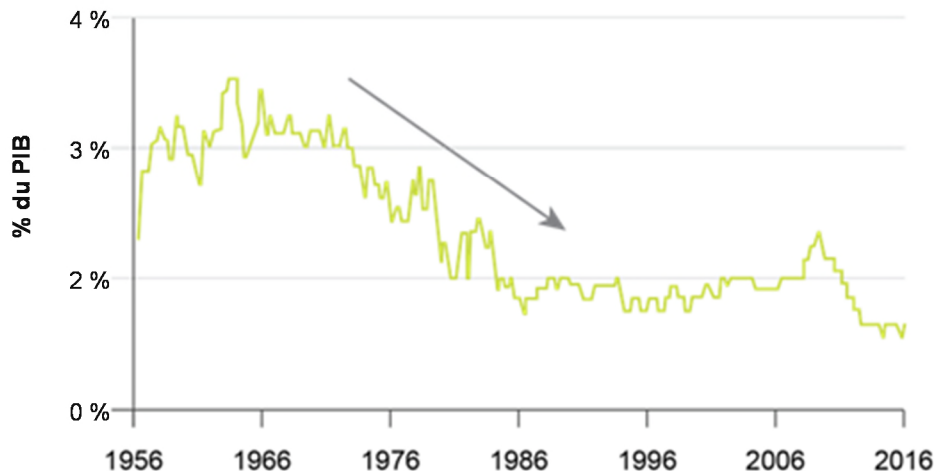
Les données affichées représentent le rendement passé, qui n'est pas garant des résultats futurs. Rien ne garantit que la tendance historique illustrée aux présentes se répétera à l'avenir et il est impossible de prévoir précisément lorsqu'une telle tendance commencera. a) Les périodes sont déterminées par le classement des hausses sur 30 jours du rendement des bons du Trésor américain sur 10 ans depuis 2000 (en rejetant les périodes chevauchant des hausses de rendement moindres), mesurant le rendement moyen de l'indice au cours de ces périodes de 30 jours et des périodes de 3, de 6 et de 12 mois qui suivent par la suite.

Besoins mondiaux en infrastructures

Le besoin pour des investissements en infrastructures se fait sentir dans le monde entier, tant sur des marchés développés que des marchés émergents. Dans les marchés développés, l'investissement dans les infrastructures a diminué de

manière constante au cours des 50 dernières années, alors que l'utilisation a grimpé, entraînant une détérioration de la qualité des actifs qui ont un besoin urgent d'entretien, de réparation et, dans certains cas, de remplacement.

**Investissement du gouvernement américain dans les infrastructures
Dépenses en infrastructures sous forme de pourcentage du produit intérieur brut**



Au 31 mars 2017 (données les plus récentes publiées). Source : Thomson Reuters, Credit Suisse Research.

Rien ne garantit qu'une tendance historique illustrée aux présentes se répétera à l'avenir et il est impossible de prévoir précisément lorsqu'une telle tendance commencera.

Dans les marchés émergents, la classe moyenne dont la croissance est rapide demande plus d'infrastructures afin de soutenir un niveau de vie plus élevé et une urbanisation accrue. D'ici 2030, neuf des 10 plus grandes villes dans le monde se situeront dans des marchés émergents.

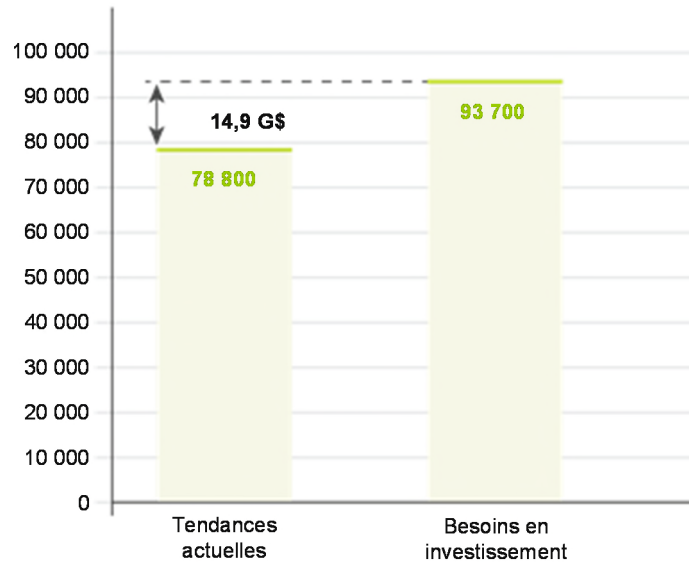
**Population des 10 plus grandes villes dans le monde d'ici 2030
(en milliers de personnes)**

	1990	2010	2025	2030
1 Tokyo	38 001	38 323	37 876	37 190
2 Delhi	25 703	29 348	32 727	36 060
3 Shanghai	23 741	27 137	29 442	30 751
4 Mumbai (Bombay)	21 043	22 838	25 207	27 797
5 Beijing	20 384	24 201	26 494	27 706
6 Dhaka	17 598	20 989	24 331	27 374
7 Karachi	16 618	19 230	22 009	24 838
8 Al-Qahirah (Le Caire)	18 772	20 568	22 432	24 502
9 Lagos	13 123	16 168	20 030	24 239
10 Ciudad de Mexico (Mexico)	20 999	21 868	22 916	23 865

Source : Projet d'urbanisation des Nations Unis : mise à jour de 2014.

Selon Oxford Economics, compte tenu des tendances actuelles, plus de 79 T\$ US seront investis dans des infrastructures d'ici 2040 dans le monde entier. Toutefois, des analyses indiquent qu'il s'agit d'une estimation prudente fondée sur les budgets et les prévisions des gouvernements, et que les besoins réels s'approcheront de 94 T\$ US d'ici 2040.

G\$ US, prix et taux de change de 2015



Source : Oxford Economics

Infrastructures détenues directement

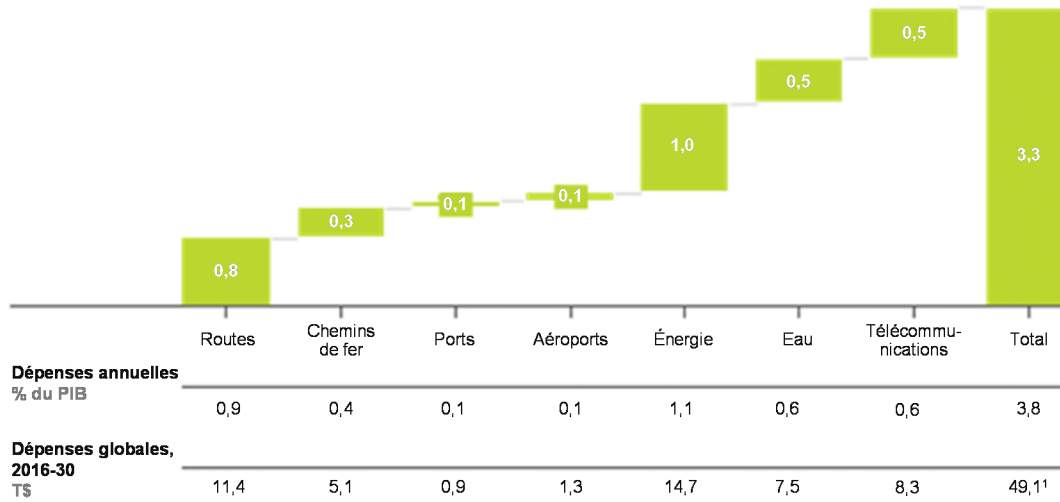
Les infrastructures servent de pivot à l'activité économique mondiale et étayent la croissance économique soutenue. Les infrastructures fournissent habituellement des biens ou des services publics essentiels à une vaste gamme d'utilisateurs et sont capitalistiques. Elles peuvent être classées comme étant des industries lourdement réglementées (énergie, transport) ou soumises à des concessions à long terme avec des entités du secteur public par l'entremise de partenariats public-privé (« PPP ») dans des secteurs comme les infrastructures sociales, le transport et l'environnement. Par le passé, bon nombre d'installations et de services d'infrastructures ont été financés par des gouvernements ou des organismes gouvernementaux; toutefois, l'écart entre le financement gouvernemental requis pour régler les déficits d'infrastructures à l'échelle mondiale et les finances gouvernementales limitées a conduit de nombreux gouvernements à évaluer la façon dont le secteur privé pourrait contribuer à la livraison d'infrastructures.

Les estimations actuelles semblent indiquer qu'un investissement global de 3,3 T\$ US est nécessaire chaque année de 2016 à 2030 pour soutenir les prévisions de croissance économique actuelles, une hausse considérable par rapport aux dépenses annuelles globales actuelles de 2,5 T\$ US, la plus importante hausse requise étant dans le secteur de l'énergie.¹ Bien qu'une partie importante de cet investissement soit requise dans les économies émergentes, les besoins en investissement au Canada et aux États-Unis devraient augmenter parallèlement aux besoins mondiaux d'ici 2030.

¹ McKinsey Global Institute, Bridging Global Infrastructure Gaps, juin 2016

Le monde doit investir 3,3 T\$ dans des infrastructures économiques chaque année d'ici 2030 pour garder le rythme de la croissance projetée

Besoins annuels moyens, 2016 à 2030
T\$, en \$ constants de 2015



¹ L'estimation de la demande totale est inférieure à la projection de 57 T\$ dans les recherches antérieures de MGI. Elle a été rajustée pour les raisons suivantes : cette projection couvre une période de 15 ans (de 2016 à 2030) plutôt qu'une période de 18 ans (de 2013 à 2030); des dépenses en immobilisations liées à l'eau moins élevées en raison des changements dans les définitions exactes des catégories appliquées et des mises à jour des estimations de la section de renseignement de Global Water; les prix de l'année de base ont été révisés de 2010 à 2015; et les prévisions de croissance du PIB ont été révisées à la baisse par IHS.

NOTE : Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des chiffres, qui ont été arrondis.

SOURCE : IHS Global Insight; ITF; GWI; National Statistics; analyse de McKinsey Global Institute.

Besoins croissants en infrastructures en Amérique du Nord

Tant le Canada que les États-Unis ont des besoins croissants en infrastructures pour soutenir les économies locales et la concurrence dans un marché de plus en plus global. Aux États-Unis, l'American Society of Civil Engineers a estimé que les besoins totaux en infrastructures de 2016 à 2025 s'établissent à 3,3 T\$ US, avec un écart de financement de près de 1,4 T\$ US², alors que les dépenses totales requises augmenteront à 10,8 T\$ US pendant la période allant de 2016 à 2040 avec un écart de financement de 5,2 T\$ US.

² American Society of Civil Engineers (2016), Failure to Act

Changements estimatifs dans le secteur des infrastructures aux États-Unis
Écarts d'investissement et écart global d'investissement

	ESTIMATION DE L'ÉCART CUMULATIF DANS L'ANALYSE FAILURE TO ACT DE 2016 (en G\$ de 2015)		ESTIMATION DE L'ÉCART CUMULATIF CALCULÉ POUR L'ANALYSE FAILURE TO ACT DE 2011 À 2012 (ajusté de G\$ de 2010 à G\$ de 2015)	
	2016-2025	2016-2040	2016-2025	2016-2040
Transport en surface	1 101 \$	4 334 \$	908 \$	3 931 \$
Eau et eaux usées	105 \$	152 \$	113 \$	163 \$
Électricité	177 \$	565 \$	212 \$	743 \$
Aviation	42 \$	88 \$	46 \$	82 \$
Ports et cours d'eau intérieurs	15 \$	43 \$	18 \$	42 \$
Total	1 440 \$	5 182 \$	1 297 \$	4 961 \$

Source : American Society of Civil Engineers (2016), Failure to Act

NOTE : Tous les montants sont en dollars américains. Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des chiffres, qui ont été arrondis

Depuis 1998, les besoins en investissement ont continué d'augmenter en raison de l'entretien retardé et du sous-investissement dans la plupart des secteurs d'infrastructures. Au Canada, un tiers des infrastructures municipales (environ 60 % des actifs à l'échelle nationale) est dans un état jugé passable, mauvais ou très mauvais³. Le plus récent Bulletin de rendement des infrastructures canadiennes a souligné les pressions et les demandes accrues sur les gouvernements locaux pour des infrastructures, notamment la croissance de la population, les changements climatiques et la législation en matière d'environnement qui créent de nouveaux besoins et rendent nécessaires les mises à jour des systèmes plus anciens.

Infrastructure	Valeur de remplacement extrapolée de tous les actifs	Actifs en très mauvais et en mauvais état	Actifs en état passable	État futur prévu en se basant sur les taux de réinvestissement (amélioré, stable, détérioré)
		Valeur de remplacement	Valeur de remplacement	
Eau potable	207 G\$	25 G\$ (12 %)	35 G\$ (17 %)	Détérioré
Eaux usées	234 G\$	26 G\$ (11 %)	56 G\$ (24 %)	Détérioré
Eaux pluviales	134 G\$	10 G\$ (7 %)	21 G\$ (16 %)	Détérioré
Routes	330 G\$	48 G\$ (15 %)	75 G\$ (23 %)	Détérioré
Ponts	50 G\$	2 G\$ (4 %)	11 G\$ (22 %)	Détérioré
Bâtiments	70 G\$	12 G\$ (17 %)	20 G\$ (28 %)	Détérioré
Sport et loisir	51 G\$	9 G\$ (18 %)	14 G\$ (27 %)	Détérioré
Transports collectifs	57 G\$	9 G\$ (16 %)	15 G\$ (27 %)	Non disponible
Total	1,1 T\$	141 G\$ (12 %)	247 G\$ (22 %)	
Valeur de remplacement par ménage	80 000 \$	10 000 \$	18 000 \$	

NOTE : Tous les montants sont en dollars américains.

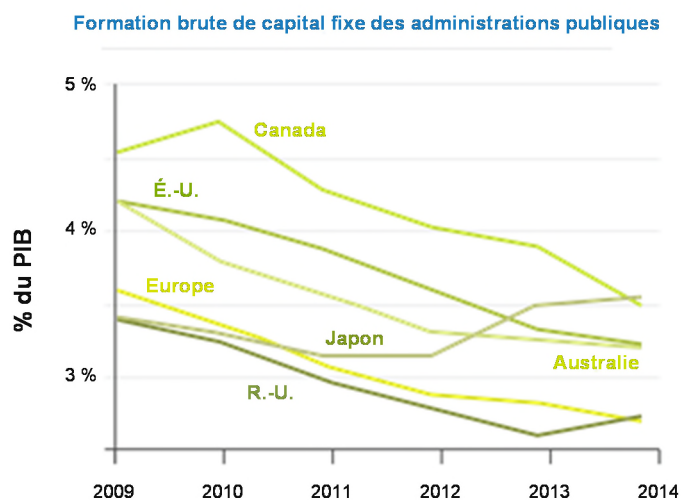
Source : Association canadienne de la construction et al. (2016), Bulletin de rendement des infrastructures canadiennes

Les besoins en infrastructures en Amériques du Nord dépendent des circonstances décrites ci-après.

³ Association canadienne de la construction et al. (2016), Bulletin de rendement des infrastructures canadiennes

Déplacement des tendances dans les dépenses gouvernementales

De manière générale, les dépenses gouvernementales sur une formation brute de capital fixe ont diminué puisque les gouvernements ont recentré les dépenses sur la livraison de programmes comme les services sociaux, les soins de santé et la sécurité. Tant au Canada qu'aux États-Unis, l'investissement des gouvernements dans les infrastructures a diminué depuis la crise financière mondiale, les diminutions estimatives représentant une part de 20 % à 25 % du PIB dans chaque pays⁴. Par conséquent, le président Trump des États-Unis a annoncé des plans pour miser sur des partenariats public-privé afin de stimuler des dépenses en infrastructure de 1 T\$ US au cours de la prochaine décennie.



Source : McKinsey Global Institute, Bridging Global Infrastructure Gaps, juin 2016

Demande accrue pour des infrastructures

La demande pour des actifs d'infrastructures continue d'augmenter en Amérique du Nord, entraînée par la croissance économique soutenue et le sous-investissement systémique dans le secteur. Il est prévu que les besoins en investissement dans les infrastructures au Canada et aux États-Unis augmenteront pour s'établir à 10,8 T\$ US de 2016 à 2030, alors que les dépenses en infrastructures passées n'étaient que de 6,9 T\$ US de 2000 à 2015⁵.

Infrastructures vieillissantes

Les tendances en Amérique du Nord sont semblables à celles de nombreux autres pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (« OCDE »), et indiquent que l'âge moyen des infrastructures augmente et leur état se détériore. Par exemple, l'âge moyen des actifs fixes du gouvernement aux États-Unis a augmenté, passant de 14,9 ans en 1950 à 24,0 ans en 2015⁶.

Après un sommet historique du volume des nouveaux PPP en 2015, il y a eu un ralentissement marqué sur le marché canadien en 2016, mais le plan d'infrastructure à long terme de 2016 du gouvernement prévoit une hausse considérable des dépenses en infrastructures fédérales totalisant plus de 180 G\$ CA au cours des prochains dix ans⁷ et certaines estimations indiquent que plus de 50 G\$ CA seront disponibles pour de nouveaux projets de PPP au cours de la période allant de 2017 à 2019. Ces dépenses accrues devraient être axées sur les projets d'infrastructures en transport et en infrastructures sociales principalement dans les provinces de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, qui représentaient au total 51 % du PIB du Canada en 2015⁸. De même, l'activité des nouveaux PPP aux États-Unis a atteint un sommet inégalé en 2016 après plusieurs années de déclin, et il est possible que plus de 35 G\$ US de projets de PPP soient prévus pour les prochains trois ans, les états de la Californie, du Colorado et de la Floride de même que la région des Grands Lacs ouvrant la marche.

⁴ McKinsey Global Institute, Bridging Global Infrastructure Gaps, juin 2016

⁵ McKinsey Global Institute, Bridging Global Infrastructure Gaps, juin 2016

⁶ US Department of Commerce (2012), US Bureau of Economic Analysis

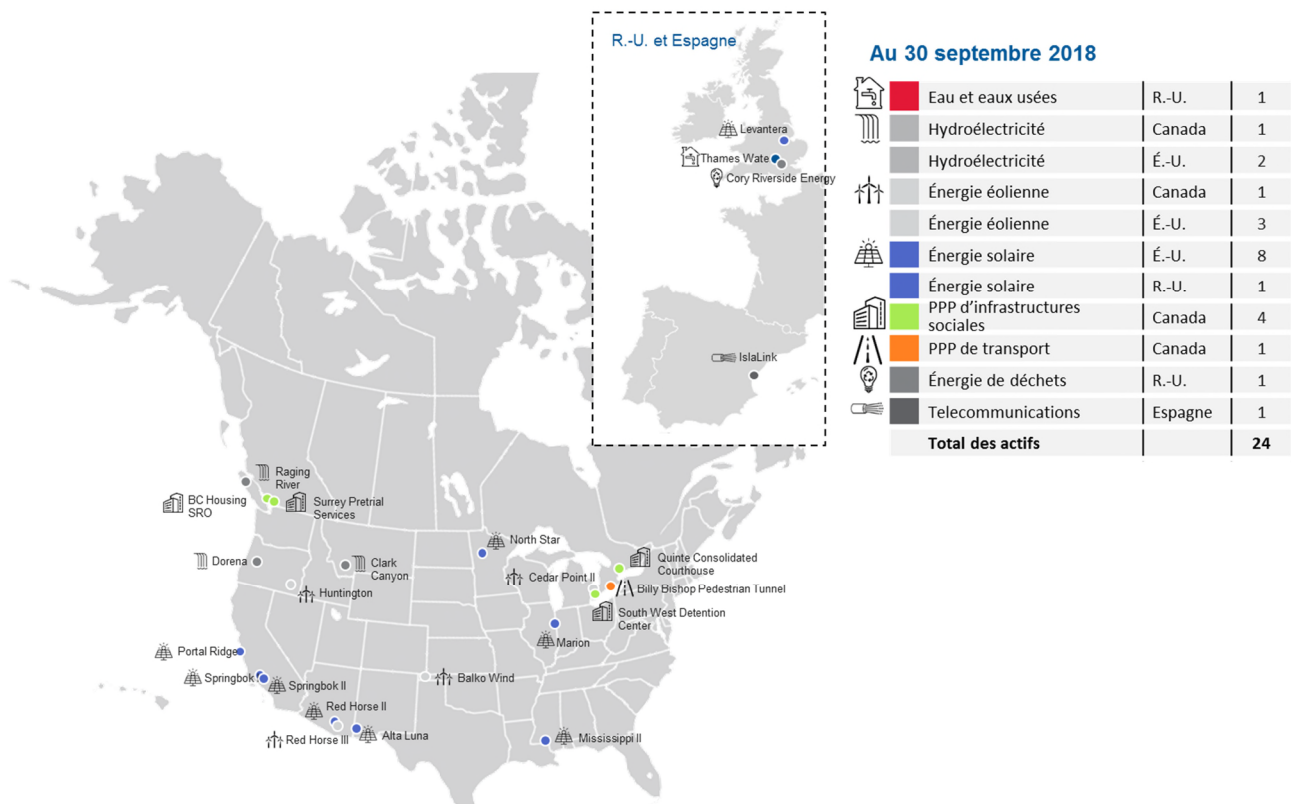
⁷ Gouvernement du Canada (2016), Investir dans la nouvelle économie – Plan d'infrastructure à long terme

⁸ Statistique Canada (2016), CANSIM, tableau 384-0038

Fiera Infrastructure

Fiera Capital est une société de gestion d'actifs indépendante de premier plan dont l'actif géré, au 30 juin 2018, s'élevait à environ 139,4 G\$ CA. La société dessert les marchés institutionnels, de gestion privée et de conseillers aux investisseurs et offre des solutions de gestion de portefeuille intégrée à service complet au sein de catégories d'actifs traditionnels et non traditionnels. Les clients peuvent tirer profit de l'expertise approfondie de Fiera Capital, de son offre diversifiée de produits et de sa culture d'entreprise axée sur le rendement. Fiera Capital a son siège social à Montréal et également des bureaux à Toronto, à Calgary, à Vancouver et à Halifax, ainsi qu'à New York, à Boston, à Los Angeles et à Dayton (Ohio) aux États-Unis, à Londres et à l'île de Man au Royaume-Uni et à Francfort, en Allemagne. La société compte plus de 750 employés, dont quelque 175 professionnels spécialisés en placement, engagés à répondre aux besoins d'une clientèle diversifiée comprenant des fonds de retraite, des fondations, des organismes voués au culte et à la bienfaisance, des bureaux de gestion de patrimoine, des particuliers bien nantis, des institutions financières, des investisseurs individuels, des organismes de placement collectif et des plateformes d'actifs gérés. Les titres de Fiera Capital se négocient sous le symbole FSZ à la Toronto Stock Exchange.

Fiera Infrastructure Inc. (« **Fiera Infrastructure** ») a été constituée en 2016 par Fiera Capital et Aquila Infrastructure Management Inc., gestionnaire de placements indépendant établi en 2011 et axé uniquement sur l'investissement dans les infrastructures. Fiera Infrastructure est un investisseur de premier plan sur le marché intermédiaire mondial dans tous les sous-secteurs de la catégorie d'actifs des infrastructures. Dirigée par une équipe de professionnels grandement expérimentés et spécialisés, la société mise sur de solides relations à l'échelle mondiale et une approche rigoureuse en matière de gestion de placements et d'actifs. Fiera Infrastructure compte des actifs gérés de plus de 1 G\$ CA et cherche à investir dans des infrastructures de base et de base plus de grande qualité sur le marché intermédiaire, situés en Amérique du Nord et dans certains pays de l'Europe de l'Ouest et autres pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (l'« **OECD** »). Fiera Infrastructure vise à assembler un portefeuille d'actifs de grande qualité qui génèrent des flux de trésorerie stables et prévisibles à long terme et qui sont diversifiés pour ce qui est des secteurs géographiques, du type de projets et du sous-secteur des infrastructures.



Aperçu de la Société en commandite EagleCrest Infrastructure Canada

Fiera Infrastructure gère la SCEIC, qui a été établie en 2015 et qui a des investissements dans 24 actifs aux États-Unis, au Canada, au R.-U. et en Espagne. Le mandat de la SCEIC est de générer des rendements intéressants rajustés en fonction du risque, principalement au moyen d'investissements directs ou indirects dans des infrastructures. La SCEIC vise un rendement du portefeuille brut de IPC + 6-8 %, avant déduction des frais, avec un rendement comptant prévisible provenant du revenu courant généré par les placements du portefeuille. Il est prévu que du capital sera prélevé sur le portefeuille de titres cotés et affecté à des placements dans la SCEIC sur une période de 12 mois. La SCEIC est une société d'investissement à capital variable comportant des dispositions en matière de liquidité annuelle qui incluent un escompte de rachat décroissant sur huit ans.

Les actifs cibles comprennent des projets ou des ententes visant à construire, à exploiter, à gérer ou à entretenir des actifs, qui fournissent des services essentiels à la population des communautés locales ou du pays, qui devraient générer des flux de trésorerie relativement stables et prévisibles à long terme et présenter une ou plusieurs des caractéristiques clés suivantes des infrastructures :

- ils génèrent un revenu soutenu par des contrats à long terme;
- ils génèrent un revenu régi par une autorité gouvernementale;
- ils sont exploités aux termes d'une concession à long terme;
- ils présentent des caractéristiques de monopole.

Ils comprennent notamment des infrastructures liées à l'énergie, dont des systèmes de production, de transport et de distribution de l'électricité, des pipelines et des systèmes de collecte et de distribution du gaz; des infrastructures sociales, dont des hôpitaux et autres installations de soins médicaux, des écoles, des palais de justice et autres installations institutionnelles; et des actifs de transport, dont des routes, des tunnels et des ponts ainsi que des actifs de transport aérien et maritime.

Approche de placement de Fiera Infrastructure

La stratégie de placement de Fiera Infrastructure est conçue pour procurer aux investisseurs des rendements stables et intéressants rajustés en fonction du risque au moyen d'une exposition diversifiée à la catégorie des infrastructures. Les principes clés de cette stratégie sont décrits ci-après.

Segments de base et de base plus

Fiera Infrastructure se concentre sur des infrastructures de base et de base plus, notamment des entités réglementées, des actifs sous contrat à long terme et des partenariats public-privé.

Accent sur des placements dans des infrastructures de base et de base plus

- ▶ **Les infrastructures de base** ont historiquement des flux de trésorerie stables et prévisibles et affichent certaines caractéristiques suivantes :
 - elles fournissent un service essentiel présentant un risque limité lié à la demande ou à l'usage ou présentent un schéma d'utilisation bien établi
 - d'importantes barrières à l'entrée ou une possibilité limitée de concurrence
 - un flux de rentrées réglementé/essentiellement sous contrat
 - une corrélation (lien) avec l'inflation
- ▶ **Les infrastructures de base plus** présentent bon nombre des caractéristiques des infrastructures de base, mais sont exposées à des risques plus élevés ou constituent de nouveaux types d'infrastructures.

Infrastructures de base plus

Quelques exemples de celles-ci :

- Stockage d'énergie
- Baux à long terme (p. ex. immobilier)
- Actifs fondés sur le volume
- Infrastructures de télécommunications
- Installations de biocombustible
- Gestion et recyclage des déchets
- Autres transports

Infrastructures de base

Réglementées	Sous contrat à long terme	Liées au PIB
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Services publics d'eau/d'eaux usées ▪ Transport et distribution de gaz ▪ Transport et distribution d'électricité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Production d'énergie – renouvelable et thermique ▪ Partenariats public-privé fondés sur la disponibilité ▪ Énergie communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Routes à péage ▪ Ports ▪ Aéroports ▪ Chemins de fer
		

Accent sur le marché intermédiaire

Fiera Infrastructure estime que le marché intermédiaire offre une vaste gamme de possibilités de placement dans diverses régions géographiques et divers sous-secteurs, tout en demeurant sous le seuil de la taille des joueurs les plus importants du marché.

La stratégie vise les opérations ayant un apport de capital d'au plus 200 M\$ et/ou une valeur d'entreprise totale d'environ 1 G\$.

Avantages du marché intermédiaire par rapport à des segments de grande et de méga capitalisation ¹	
Plus grand nombre d'occasions de placement	✓
Moins de concurrence étant donné que moins d'investisseurs se concentrent sur le marché intermédiaire	✓
Moins de concurrence de la part d'investisseurs ayant un coût du capital très faible, comme les fonds souverains et les fonds de retraite	✓
Plus d'occasions d'opérations exclusives/négociées	✓
Plus grande possibilité de croissance étant donné la plus petite taille des possibilités	✓

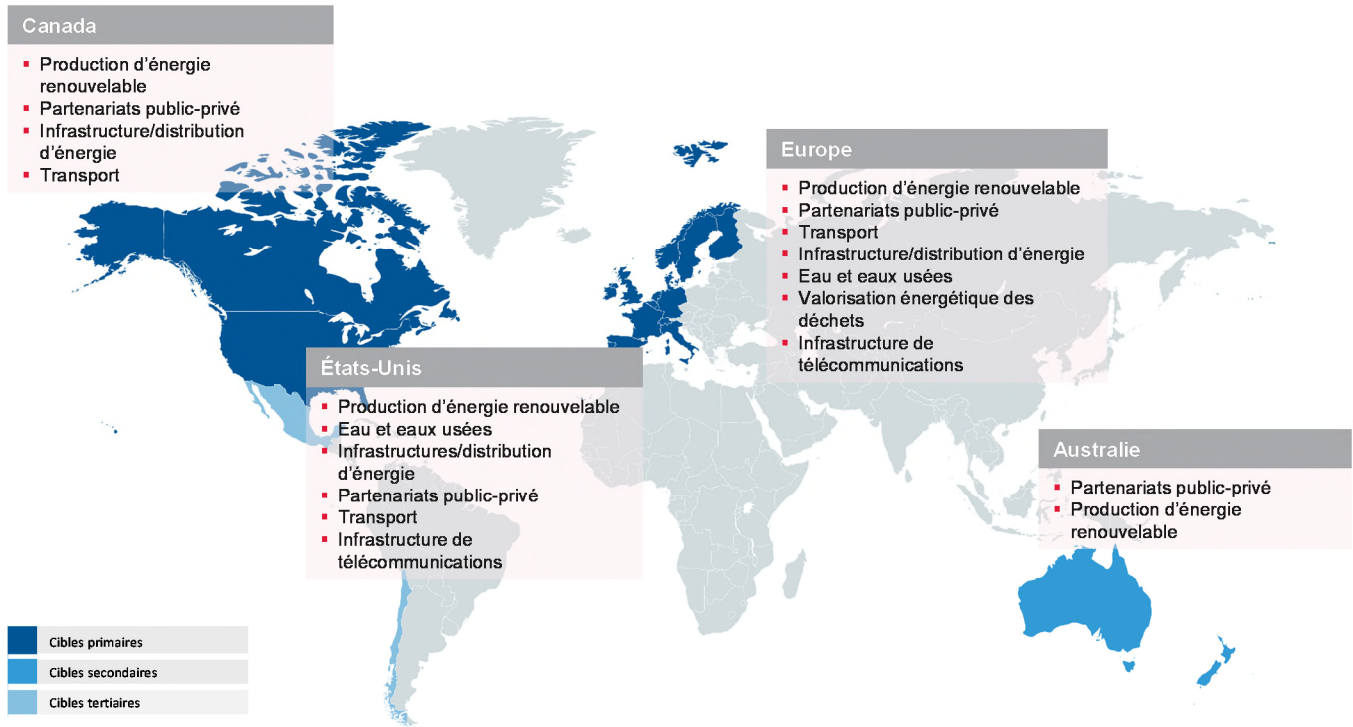


L'accent mis sur le marché intermédiaire a par le passé procuré des rendements supérieurs rajustés en fonction du risque

Mandat mondial

Les infrastructures constituent une catégorie d'actifs à l'échelle mondiale et Fiera Infrastructure estime que son mandat pour ce qui est de l'OCDE lui permet de profiter d'occasions de placement dans des sous-secteurs dans des territoires qui offrent les occasions les plus intéressantes et les rendements rajustés en fonction du risque les plus élevés.

Exemples de projets par secteur géographique

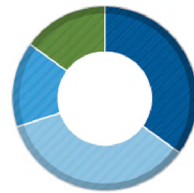


Diversification

Fiera Infrastructure investit dans toutes les catégories d'infrastructures, offrant une diversification pour ce qui est des régions géographiques, des sous-secteurs et des stades de développement.

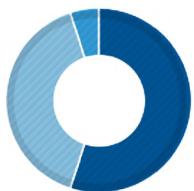
DIVERSIFICATION CIBLÉE

Catégorie d'actifs



Catégorie d'actifs	Fourchette	Cible
Réglementés	Jusqu'à 75 %	35 %
Sous contrat à long terme	Jusqu'à 75 %	35 %
Liés au PIB	Jusqu'à 25 %	15 %
Infrastructure de base plus	Jusqu'à 25 %	15 %
Total		100 %

Emplacement géographique



Emplacement	Fourchette	Cible
Amérique du Nord	Jusqu'à 75 %	55 %
Europe de l'Ouest	Jusqu'à 55 %	40 %
Autres pays cibles	Jusqu'à 15 %	5 %
Total		100 %

Horizon à long terme

Fiera Infrastructure cherche à fournir aux investisseurs des rendements stables à long terme en investissant dans des actifs et des projets de grande qualité et de longue durée.

Mobiliser de solides relations pour des partenariats et des contreparties potentiels

- ▶ Avec plus de 20 ans d'expérience et plusieurs milliards investis, notre équipe a construit de solides relations et une réputation soigneusement étudiée comme un partenaire équitable, fidèle et éthique.
- ▶ Fiera infrastructure a développé de solides relations grâce à ses investissements dans les placements du portefeuille détenus par le Fonds et d'autres fonds gérés par Fiera Infrastructure
 - Promoteurs, entrepreneurs et exploitants de projets d'infrastructures de pointe
 - Principaux critères de sélection : l'expérience, les relations, les antécédents et la stabilité financière
- ▶ Offre un accès à un pipeline continu d'occasions d'investissement exclusives pour le Fonds
- ▶ Nous avons travaillé avec ces parties par le passé. Toutefois, ces parties n'ont pas toutes participé aux placements du portefeuille du Fonds et ne représentent pas les occasions de placement réelles que le Fonds aura

Les placements futurs dans des infrastructures détenues directement par la Fiducie ne sont pas limités à la SCEIC ou à Fiera Infrastructure.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA FIDUCIE

La Fiducie investira le produit net tiré du placement afin d'acheter des titres mondiaux d'émetteurs à capital ouvert et fermé pour le portefeuille conformément aux objectifs de placement, à la stratégie de placement et aux restrictions en matière de placement de la Fiducie. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

Restrictions en matière de placement

La Fiducie est assujettie aux restrictions en matière de placement énoncées ci-après qui limitent notamment les titres qu'elle peut acquérir pour le portefeuille. Les restrictions en matière de placement de la Fiducie ne peuvent être modifiées sans l'approbation des porteurs de parts obtenue à une assemblée convoquée à cette fin. Voir la rubrique « Description des activités de la Fiducie — Questions touchant les porteurs de parts ». Selon ses restrictions en matière de placement, la Fiducie ne peut :

- (i) acheter des titres, sauf des titres d'émetteurs à capital ouvert et fermé exerçant des activités dans les secteurs immobiliers résidentiel et commercial à l'échelle mondiale et le secteur des infrastructures à l'échelle mondiale, ou qui tirent une partie importante de leurs produits des activités ordinaires ou de leurs bénéfices de ces secteurs;
- (ii) investir plus de 40 % (au moment de l'investissement) de son actif total dans des titres d'émetteurs à capital fermé (sauf des titres de la Société en commandite de portefeuille ou d'autres filiales en propriété exclusive);
- (iii) investir plus de 20 % (au moment de l'investissement) de son actif total dans des titres d'un seul émetteur, sauf (i) des titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province ou d'un territoire du Canada ou des titres émis ou garantis par le gouvernement des États-Unis ou ses organismes ou ses institutions, (ii) la Société en commandite de portefeuille ou (iii) des filiales en propriété exclusive;
- (iv) effectuer un placement ou exercer une activité qui ferait en sorte que la Fiducie ne soit pas admissible comme « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, ou qui ferait en sorte que la Fiducie acquière ou détienne des « biens hors portefeuille » ou devienne par ailleurs une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » au sens de la Loi de l'impôt;
- (v) emprunter des sommes ou utiliser toutes autres formes de levier financier dans le portefeuille de titres cotés correspondant à plus de 15 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille; obtenir un levier financier dans le portefeuille de placements privés correspondant à plus de 75 % de la juste valeur marchande (au moment de l'investissement) de tout bien immobilier détenu directement dans le portefeuille de placements privés, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement, ou à plus de

90 % de la juste valeur marchande (au moment de l'investissement) de toute infrastructure détenue directement dans le portefeuille de placements privés, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement;

- (vi) émettre des parts privilégiées avant la plus éloignée des dates suivantes, à savoir (i) le 1^{er} janvier 2021 ou (ii) la date à laquelle la valeur liquidative de la Fiducie atteint 500 000 000 \$. Le nombre de parts privilégiées que la Fiducie peut émettre est limité au nombre de parts privilégiées dont la valeur de rachat globale correspond à 25 % de la valeur liquidative de la Fiducie, compte tenu du placement de ces parts privilégiées, et les parts privilégiées ne doivent pas servir de levier financier aux fins mentionnées à l'alinéa (v) ci-dessus;
- (vii) avoir une exposition à découvert, sauf aux fins de couverture, représentant plus de 20 % de l'actif total de la Fiducie, tel qu'il est calculé quotidiennement à la valeur du marché;
- (viii) détenir ni acquérir une participation à titre d'associé d'une société de personnes, à moins que la responsabilité du Fonds à titre d'associé de cette société de personnes soit limitée par la législation applicable au sens du paragraphe 253.1(1) de la Loi de l'impôt;
- (ix) investir dans ce qui suit ou détenir ce qui suit : (i) des titres d'une entité non résidente ou une participation dans celle-ci, une participation ou un droit ou une option visant l'acquisition d'un tel bien ou une participation dans une société de personnes qui détient un tel bien si la Fiducie (ou la société de personnes) devait être tenue d'inclure d'importants montants dans son revenu aux termes de l'article 94.1 de la Loi de l'impôt, (ii) une participation dans une fiducie (ou dans une société de personnes qui détient une telle participation) qui obligerait la Fiducie (ou la société de personnes) à déclarer un revenu relativement à cette participation aux termes des règles prévues dans l'article 94.2 de la Loi de l'impôt ou (iii) une participation dans une fiducie non résidente (ou dans une société de personnes qui détient une telle participation), autre qu'une « fiducie étrangère exempte » aux fins de l'article 94 de la Loi de l'impôt;
- (x) conclure un mécanisme (y compris l'acquisition de titres pour le portefeuille) s'il en résulte un « mécanisme de transfert de dividendes » aux fins de la Loi de l'impôt ou procéder à un prêt de valeurs mobilières ne constituant pas un « mécanisme de prêt de valeurs mobilières » aux fins de la Loi de l'impôt.

Si une restriction exprimée sous forme de pourcentage visant un placement ou l'utilisation d'actifs énoncée ci-dessus est respectée au moment de l'opération, les changements subséquents de la valeur marchande du placement ou de l'actif total de la Fiducie ne seront pas considérés comme une violation de la restriction (sauf dans le cas des restrictions exposées aux alinéas (iv), (ix) ou (x)). Si la Fiducie reçoit d'un émetteur des droits de souscription permettant la souscription de titres de cet émetteur, et qu'elle exerce ces droits de souscription à un moment où les avoirs dans le portefeuille de la Fiducie se rapportant à cet émetteur dépasseraient par ailleurs les limites énoncées ci-dessus, cette souscription ne constituera pas une violation si, avant la réception des titres à l'exercice de ces droits, la Fiducie a vendu au moins autant de titres de la même catégorie et de la même valeur pour s'assurer qu'elle respecte la restriction.

Les activités de la Société en commandite de portefeuille seront assujetties aux modalités de ses documents constitutifs, qui prévoient, entre autres, que la Société en commandite de portefeuille exercera ses activités conformément aux restrictions en matière de placement énoncées ci-dessus (sauf la restriction exposée à l'alinéa (viii)).

Questions touchant les porteurs de parts

Assemblée des porteurs de parts

Le gestionnaire peut à tout moment convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts en donnant un avis indiquant la date, l'heure et l'endroit de l'assemblée ainsi que des renseignements détaillés sur les questions qui seront soumises à l'assemblée à chaque porteur de parts ayant le droit d'y voter, à chaque fiduciaire et à l'auditeur.

Le quorum d'une assemblée des porteurs de parts est constitué des porteurs d'au moins 10 % des parts accordant le droit de voter à une assemblée des porteurs de parts, qu'ils soient présents ou représentés par procuration. Sauf si un porteur de parts habilité à voter à une assemblée des porteurs de parts demande la tenue d'un scrutin, chaque question soumise à une assemblée des porteurs de parts fait l'objet d'un vote à main levée. Dans un vote à main levée, toute personne présente qui vote a une voix. Les seules personnes ayant le droit d'assister à une assemblée des porteurs de parts sont celles ayant le droit

d'y voter, les fiduciaires et l'auditeur de la Fiducie ainsi que toute autre personne invitée par le président de l'assemblée ou avec le consentement de l'assemblée. Chaque part donnera le droit d'exprimer une voix à une telle assemblée.

Mesures exigeant l'approbation des porteurs de parts

La Fiducie a convenu avec le gestionnaire que les questions suivantes exigent l'approbation d'une majorité simple des porteurs de parts à une assemblée convoquée et tenue à cette fin :

- (i) une modification des objectifs fondamentaux de placement de la Fiducie, tels qu'ils sont décrits à la rubrique « Objectifs de placement »;
- (ii) un changement dans les restrictions en matière de placement de la Fiducie, telles qu'elles sont décrites à la rubrique « Description des activités de la Fiducie — Restrictions en matière de placement », sauf si ce changement est nécessaire pour se conformer à l'ensemble des lois, des règlements ou des autres exigences applicables des autorités de réglementation compétentes à l'occasion.

La Fiducie a convenu avec le gestionnaire que les questions suivantes exigent l'approbation d'une majorité aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée et tenue à cette fin :

- (i) la modification de la déclaration de fiducie ou les changements apportés à la Fiducie, sauf les modifications qui ne nécessitent pas l'approbation des porteurs de parts ou qui nécessitent l'approbation d'une majorité simple des porteurs de parts comme il est indiqué dans la déclaration de fiducie;
- (ii) toute modification de la base de calcul des frais de gestion ou de la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés imposés à la Fiducie qui pourrait entraîner une augmentation des charges pour la Fiducie, sauf les honoraires ou les frais imputés par une personne ou une société qui n'est pas liée à la Fiducie;
- (iii) sauf comme il est décrit aux présentes, le remplacement du gestionnaire de la Fiducie, sauf un remplacement par un membre du même groupe que lui;
- (iv) une réduction du montant payable sur les parts en circulation à la liquidation de la Fiducie;
- (v) une augmentation du passif des porteurs de parts;
- (vi) une modification ou un changement apporté aux dispositions ou aux droits se rattachant aux parts qui a une incidence défavorable importante pour les porteurs des parts;
- (vii) la modification ou l'élimination de droits de vote rattachés à des parts en circulation.

EMPLOI DU PRODUIT

Le tableau suivant présente l'emploi prévu du produit brut tiré de l'émission de parts, dans l'hypothèse de la réalisation du placement maximal.

Sources des fonds	Dans l'hypothèse du placement minimal ⁽¹⁾⁽²⁾	Dans l'hypothèse du placement maximal ⁽¹⁾
Produit brut tiré de l'émission de parts	20 000 000 \$	100 000 000 \$
Rémunération des placeurs pour compte	675 000 \$	4 275 000 \$
Frais estimatifs du présent placement (p. ex., frais juridiques, comptabilité et audit, conseils fiscaux, impression, déplacements et dépôts auprès des autorités en valeurs mobilières)	300 000 \$	975 000 \$
Produit net total	19 025 000 \$	94 750 000 \$

Notes :

(1) Dans l'hypothèse où seulement les parts visées par l'engagement de Starlight et les parts de série A sont vendues.

(2) La Fiducie paiera la rémunération des placeurs pour compte et les frais du placement au moyen du produit tiré d'une facilité de marge.

Le produit net tiré du placement sera affecté à l'achat de titres pour le portefeuille après la date de clôture, conformément aux objectifs et à la stratégie de placement de la Fiducie, et à des fins générales. Étant donné que le portefeuille sera géré activement, la Fiducie pourrait à l'occasion détenir des espèces et des quasi-espèces, en fonction de l'évaluation de la conjoncture du marché par le gestionnaire et le gestionnaire de placements. Les fonds non affectés seront détenus dans le compte du dépositaire. Le gestionnaire de placements sera responsable d'investir les fonds non affectés.

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

Les états financiers audités de la Fiducie au 28 novembre 2018 sont inclus dans le présent prospectus. La Fiducie a été créée récemment et son capital de départ est symbolique. Comme la Fiducie n'a pas commencé à exercer ses activités à ce jour, elle n'a aucun actif significatif ni aucuns flux de trésorerie provenant des activités de financement ou d'exploitation.

DESCRIPTION DES TITRES

La Fiducie offre un maximum de 100 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F, au prix d'achat de 10,00 \$ la part.

Les droits et obligations des porteurs de parts sont régis par la déclaration de fiducie. Le texte qui suit est un sommaire de certaines dispositions importantes de la déclaration de fiducie. Le présent résumé ne se veut pas exhaustif, et il y a lieu de se reporter à la déclaration de fiducie elle-même, dont on peut se procurer un exemplaire auprès de la Fiducie pendant la durée du placement des parts, et qui pourra être consultée sur le site www.sedar.com après la date de clôture.

Les termes clés utilisés dans le présent résumé qui ne sont pas définis dans le présent prospectus sont définis dans la déclaration de fiducie.

Parts

Le capital de la Fiducie est divisé en un nombre illimité de parts de chaque série, soit initialement des parts de série A, des parts de série C et des parts de série F. La Fiducie peut offrir d'autres catégories ou séries de parts, y compris des parts privilégiées, au gré du gestionnaire, sous réserve de toute approbation réglementaire nécessaire.

À l'exception de ce qui est indiqué ci-après, chaque part confère à son porteur les mêmes droits et obligations et aucun porteur de parts ne bénéficie de privilèges, de priorités ou d'avantages par rapport à un autre porteur de parts, sous réserve (i) du droit proportionnel de chaque porteur de parts de série A, de parts de série C et de parts de série F de recevoir le produit à la dissolution de la Fiducie, en fonction de la quote-part de la participation proportionnelle de série A, de la

participation proportionnelle de série C et de la participation proportionnelle de série F, respectivement, de ce porteur (sous réserve, dans chaque cas, d'un rajustement pour refléter les frais par série de parts attribuables à chaque série respective) et (ii) de la répartition proportionnelle du revenu ou des pertes de la Fiducie conformément aux modalités de la déclaration de fiducie.

À la dissolution ou à la liquidation de la Fiducie, chaque porteur de parts inscrit a le droit de recevoir proportionnellement en fonction de la quote-part de la participation proportionnelle de série A et/ou de la participation proportionnelle de série C et/ou de la participation proportionnelle de série F, respectivement, de ce porteur (sous réserve, dans chaque cas, d'un rajustement pour refléter les frais par série de parts attribuables à chaque série respective) la totalité du reliquat des actifs de la Fiducie après le paiement de l'ensemble des dettes, passifs et frais de liquidation de la Fiducie ou la constitution de réserves à cette fin.

Les parts ne seront pas émises en contrepartie d'un produit net par part inférieur à la valeur liquidative par part la plus récente de la série applicable calculée avant l'établissement du prix de l'émission en question.

Parts de série A

Les parts de série A sont conçues pour tous les investisseurs et sont assorties d'une rémunération des placeurs pour compte de 0,45 \$ par part de série A (4,5 %). Elles pourraient être redésignées en parts de série C conformément à la déclaration de fiducie. Voir la rubrique « — Redésignation des parts » ci-après.

La Bourse a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts de série A. L'inscription à la cote des parts de série A est subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la Bourse.

Parts de série C

Les parts de série C sont conçues pour le principal intéressé du gestionnaire et certains autres investisseurs connus du gestionnaire, et elles se distinguent des parts de série A en ce sens (i) qu'une rémunération des placeurs pour compte ou une commission de placement n'a pas à être versée à leur égard, (ii) qu'elles ne seront pas inscrites à la cote de la Bourse, (iii) qu'elles ne peuvent pas être vendues, transférées ou redésignées pendant une période de quatre mois suivant la date de clôture (la « **période de blocage visant les parts de série C** »), conformément à la déclaration de fiducie, et (iv) qu'elles pourraient être redésignées en parts de série A conformément à la déclaration de fiducie. Voir la rubrique « — Redésignation des parts » ci-après.

L'investissement dans les parts de série C par le principal intéressé du gestionnaire et promoteur, Daniel Drimmer, rapprochera davantage les intérêts du gestionnaire et de son principal intéressé de ceux des porteurs de parts. Le principal intéressé du promoteur s'attend à conserver au moins 80 % du total de sa participation véritable dans ces parts de série C acquises et/ou les parts de série A reçues à la redésignation de ces parts de série C pendant une période de trois ans après la clôture du placement. Toutefois, durant cette période, le principal intéressé du promoteur peut, à son appréciation, vendre 20 % du total de cette participation véritable en parts de la manière permise par la déclaration de fiducie et les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Parts de série F

Les parts de série F sont conçues pour tous les investisseurs et se distinguent des parts de série A en ce sens qu'elles (i) sont assorties d'une rémunération des placeurs pour compte réduite égale à 0,19 \$ par part de série F (1,9 %), (ii) sont assujetties à un placement initial minimal de 1 000 000 \$ (100 000 parts de série F), au gré du gestionnaire; (iii) ne seront pas inscrites à la cote de la Bourse, et (iv) seront redésignées en parts de série A ou, au gré du porteur, en parts de série C à la première date de redésignation suivant l'émission conformément à la déclaration de fiducie. Voir la rubrique « — Redésignation des parts » ci-après.

Parts privilégiées

La Fiducie peut émettre des parts privilégiées à l'occasion après la plus éloignée des dates suivantes, à savoir (i) le 1^{er} janvier 2021 ou (ii) la date à laquelle la valeur liquidative de la Fiducie atteint 500 000 000 \$. Le nombre de parts privilégiées que la Fiducie peut émettre est limité au nombre de parts privilégiées dont la valeur de rachat globale correspond à 25 % de la valeur liquidative de la Fiducie, compte tenu du placement de ces parts privilégiées. La Fiducie n'a pas

l'intention d'émettre des parts privilégiées sans avoir obtenu au préalable une décision en matière d'impôt sur le revenu favorable de l'ARC.

Redésignation des parts

Les parts de série C peuvent être redésignées en parts de série A le dernier jour ouvrable de chaque trimestre d'exercice (dans chaque cas, une « **date de redésignation** »), au gré de leur porteur, conformément à la déclaration de fiducie. Il ne sera pas permis d'effectuer une redésignation à moins qu'un nombre minimal de 25 000 parts de série C soient redésignées. Le gestionnaire peut renoncer à ce nombre minimal à son appréciation. Les parts de série C ne pourront être redésignées qu'après la fin de la période de blocage visant les parts de série C de quatre mois. Chaque part de série C ainsi redésignée sera convertie en un nombre de parts de série A ayant une valeur liquidative correspondant à la valeur liquidative de la part de série C. Les nombres fractionnaires seront arrondis à la baisse au nombre entier le plus près de parts de série A.

À la date de clôture, en fonction du placement minimal et d'une valeur liquidative par part de série C présumée de 9,90 \$ (10,00 \$, déduction faite des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$) et d'une valeur liquidative par part de série A présumée de 9,45 \$ (10,00 \$, déduction faite d'une commission de placement de 0,45 \$ et des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$), le ratio d'échange serait de 1,048 part de série A reçue pour chaque part de série C redésignée.

Les parts de série F seront redésignées en parts de série A ou, au gré du porteur, en parts de série C à la première date de redésignation suivant l'émission conformément à la déclaration de fiducie de la Fiducie. Pour la première émission de parts de série F, la date de redésignation sera le 29 mars 2019. Chaque part de série F ainsi redésignée sera convertie en un nombre de parts de série A ou de parts de série C, selon le cas, ayant une valeur liquidative correspondant à la valeur liquidative de la part de série F. Les nombres fractionnaires seront arrondis à la baisse au nombre entier le plus près de parts de série A ou de parts de série C, selon le cas.

À la date de clôture, en fonction du placement minimal et d'une valeur liquidative par part de série F présumée de 9,71 \$ (10,00 \$, déduction faite de la commission de placement de 0,19 \$ et des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$), d'une valeur liquidative par part de série A présumée de 9,45 \$ (10,00 \$, déduction faite d'une commission de placement de 0,45 \$ et des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$) et d'une valeur liquidative par part de série C présumée de 9,90 \$ (10,00 \$, déduction faite des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$), les ratios d'échange applicables seraient de 1,028 part de série A reçue pour chaque part de série F redésignée en parts de série A et de 0,981 part de série C reçue pour chaque part de série F redésignée en parts de série C.

Chaque trimestre, à l'appréciation du gestionnaire, les parts de série A peuvent être redésignées en parts de série C au gré de leur porteur, conformément à la déclaration de fiducie. Il ne sera pas permis d'effectuer une redésignation à moins qu'un nombre minimal de 25 000 parts de série A soient redésignées. Le gestionnaire peut renoncer à ce nombre minimal à son appréciation. Chaque part de série A ainsi redésignée sera convertie en un nombre de parts de série C ayant une valeur liquidative correspondant à la valeur liquidative de la part de série A. Les nombres fractionnaires seront arrondis à la baisse au nombre entier le plus près de parts de série C.

À la date de clôture, en fonction du placement minimal et d'une valeur liquidative par part de série A présumée de 9,45 \$ (10,00 \$, déduction faite de la commission de placement de 0,45 \$ et des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$) et d'une valeur liquidative par part de série C présumée de 9,90 \$ (10,00 \$, déduction faite des frais proportionnels estimatifs du placement de 0,10 \$), le ratio d'échange serait de 0,955 part de série C reçue pour chaque part de série A redésignée.

Malgré ce qui précède, une redésignation des parts de série A en parts de série C n'est pas permise si, par suite de cette redésignation, le nombre de parts de série A émises et en circulation serait égal ou inférieur à la plus élevée des valeurs suivantes : (i) le flottant minimal requis pour satisfaire aux exigences minimales d'inscription de la Bourse; ou (ii) 25 % du total des parts émises et en circulation. De plus, il ne sera pas permis de redésigner une série de parts si, par suite de cette redésignation, la Fiducie ne serait plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt.

Les porteurs de parts résidents du Canada devraient consulter leurs conseillers fiscaux pour connaître les conséquences d'une redésignation de leurs parts en une autre série de parts, notamment pour savoir si une telle redésignation constituerait ou non une disposition imposable de ces parts pour l'application de la Loi de l'impôt.

Rachats

Droit de rachat mensuel

Les porteurs de parts peuvent faire racheter des parts de série A chaque mois moyennant la remise d'un préavis correspondant au nombre prescrit de jours à un prix correspondant à 96 % du cours moyen pondéré en fonction du volume de ces parts sur cinq jours à la Bourse, déduction faite des frais engagés par la Fiducie pour financer le paiement de ce rachat et, s'il y a lieu, de la rémunération au rendement cumulée (le « **montant du rachat mensuel** »).

Les porteurs de parts peuvent faire racheter des parts de série C moyennant la remise d'un préavis correspondant au nombre de jours prescrit à un prix correspondant au produit (i) du montant du rachat mensuel; et (ii) d'une fraction dont le numérateur est la dernière valeur liquidative par part de série C calculée et dont le dénominateur est la dernière valeur liquidative par part de série A calculée.

Les porteurs de parts peuvent faire racheter des parts de série F moyennant la remise d'un préavis correspondant au nombre de jours prescrit à un prix correspondant au produit (i) du montant du rachat mensuel; et (ii) d'une fraction dont le numérateur est la dernière valeur liquidative par part de série F calculée et dont le dénominateur est la dernière valeur liquidative par part de série A calculée.

Les porteurs de parts qui demandent le rachat auront généralement le droit de recevoir une somme en espèces au moment du rachat de parts; toutefois, la somme en espèces totale payable par la Fiducie à l'égard de la totalité des parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné ne doit pas dépasser 50 000 \$.

Si, en raison de la restriction qui précède, un porteur de parts qui demande le rachat n'a pas le droit de recevoir un produit de rachat en espèces, les parts remises aux fins de rachat peuvent être rachetées au moyen d'une distribution en nature d'actifs de la Fiducie ou de l'émission d'un billet à ordre, à l'appréciation du gestionnaire.

Droit de rachat annuel

Par ailleurs, à compter du 18^e mois environ suivant la date de clôture (la date prévue étant l'avant-dernier jour ouvrable de juin 2020), jusqu'à concurrence de 5 % du nombre total de parts en circulation pourra être remis aux fins de rachat à une date fixée par la Fiducie au cours de chaque année civile (le « **droit de rachat annuel** »). Le porteur de parts peut exercer ce droit de rachat annuel en donnant au gestionnaire un avis de rachat écrit.

Les porteurs de parts qui exercent leur droit de rachat annuel ont le droit de recevoir un prix de rachat en espèces par part correspondant à 100 % de la valeur liquidative par part applicable (calculée conformément à la déclaration de fiducie), déduction faite des frais engagés par la Fiducie pour financer le paiement de ce rachat.

Si le gestionnaire a reçu des demandes de rachat visant plus de 5 % des parts en circulation à la date de rachat, le nombre de parts à racheter est déterminé au prorata (selon le nombre de parts remises aux fins de rachat) des avoirs de chaque porteur de parts demandant le rachat. Toutefois, aucun porteur de parts demandant le rachat ne sera laissé avec une fraction de part.

Attribution des gains en capital et du revenu aux porteurs de parts qui demandent un rachat

La Fiducie peut distribuer et attribuer aux porteurs de parts qui demandent un rachat, et désigner comme étant payables à ceux-ci, les gains en capital ou le revenu qu'elle a réalisés par suite de la disposition des titres ou des autres biens requis pour financer un rachat. En outre, la Fiducie peut distribuer et attribuer tout gain en capital ou revenu de la Fiducie à un porteur de parts ayant fait racheter des parts pendant une année, pour un montant correspondant à la quote-part de ce porteur de parts, au moment du rachat, des gains en capital ou du revenu de la Fiducie pour cette année. De telles distributions et attributions réduiront le produit de disposition réalisé par le porteur de parts au moment du rachat.

Distributions

La Fiducie ciblera des distributions brutes de 0,50 \$ par part annuellement (5,0 % par part), au gré des fiduciaires, qui seront versées chaque mois.

Ces distributions seront payables aux porteurs de parts inscrits le dernier jour ouvrable de chaque mois ou à une autre date que les fiduciaires peuvent fixer à l'occasion, et elles seront versées au plus tard le dernier jour ouvrable du premier mois qui suit chacun de ces mois.

La première distribution devrait être déclarée payable aux porteurs de parts inscrits le 28 février 2019 et être versée au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit.

Dans l'hypothèse où (i) le produit brut tiré du placement des parts de série A s'élève à 100 M\$, (ii) le produit net est initialement investi en totalité dans la Société en commandite de portefeuille, (iii) les frais et charges sont ceux indiqués dans les présentes, (iv) l'utilisation du levier financier correspond à 15,0 % de la valeur liquidative du portefeuille de titres cotés, ce qui correspond à l'objectif initial de la Fiducie, et (v) les taux de change entre le dollar canadien et les devises sont maintenus, le portefeuille devrait produire un revenu de dividende et de distribution (déduction faite de la retenue d'impôt applicable) d'environ 5,0 % par année. Le portefeuille devra produire un rendement supplémentaire d'environ 1,38 % par année (déduction faite de la retenue d'impôt applicable), notamment au moyen de la croissance des dividendes et de la réalisation d'une plus-value du capital, pour que la Fiducie puisse maintenir son niveau de distribution et une valeur liquidative par part stable. Si le rendement du portefeuille (y compris les gains en capital nets réalisés tirés de la vente de titres du portefeuille) est inférieur au montant nécessaire pour financer la distribution mensuelle et tous les frais de la Fiducie, et si la Fiducie verse des distributions mensuelles correspondant à ce montant, une partie du capital de la Fiducie sera remboursée aux porteurs de parts et, par conséquent, la valeur liquidative par part serait réduite.

Si, au cours d'une année d'imposition donnée après le versement de distributions ordinaires, le cas échéant, la Fiducie dispose d'un montant supplémentaire de revenu net ou de gains en capital nets réalisés, elle versera ou rendra payables aux porteurs de parts, avant la fin de l'année d'imposition, ce revenu net et ces gains en capital nets réalisés sous forme d'une ou de plusieurs distributions spéciales de fin d'exercice, dans la mesure nécessaire pour éviter, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, que la Fiducie ait à payer de l'impôt non remboursable aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année d'imposition. Une telle distribution spéciale de fin d'exercice peut être payée en espèces ou en parts, au gré des fiduciaires.

Distribution à la dissolution de la Fiducie

À la dissolution de la Fiducie, le produit doit être distribué dans l'ordre qui suit :

a) pour payer les frais relatifs à la vente des actifs de la Fiducie et pour payer toutes les sommes requises pour la mainlevée d'hypothèques ou de charges enregistrées sur les actifs, pour payer tous les frais impayés qui doivent être payés aux termes de la déclaration de fiducie et toutes les dépenses engagées dans le cadre de la liquidation de la Fiducie, pour payer la totalité du passif de la Fiducie et pour établir des réserves, selon ce que les fiduciaires jugent nécessaire, en vue du passif éventuel de la Fiducie;

b) aux porteurs de parts proportionnellement en fonction de la participation proportionnelle de série A, de la participation proportionnelle de série C et de la participation proportionnelle de série F, respectivement, et au sein de chaque série proportionnellement en fonction du nombre de parts détenues, et ce, sous réserve de rajustements pour refléter l'incidence de tous frais par série de parts restants non répartis applicables.

Cette distribution peut être effectuée en espèces ou en nature, ou en partie en espèces et en partie en nature, selon ce que le gestionnaire peut décider à sa seule appréciation.

Transfert de parts

Le gestionnaire déploie tous les efforts raisonnables pour obtenir et maintenir l'inscription des parts de série A à la cote d'une ou de plusieurs bourses de valeurs au Canada. Les parts sont entièrement cessibles conformément aux lois applicables aux frais du cessionnaire et, à l'exception de ce qui est prévu dans la déclaration de fiducie, le gestionnaire n'impose aucune restriction sur le transfert des parts par un porteur de parts, sauf avec le consentement de ce porteur de parts. Toutefois, aucune part ne peut être transférée en partie. Le porteur de parts peut transférer la totalité ou une partie de ses parts en remettant au gestionnaire un formulaire de transfert, que le gestionnaire juge acceptable, dûment signé par le porteur de parts, à titre de cédant.

Les transferts de propriété véritable de parts représentées par un certificat global seront effectués par l'intermédiaire des registres tenus par CDS pour ce certificat global ou par son prête-nom (pour ce qui est des droits des adhérents) et aux registres des adhérents (pour ce qui est des droits des autres personnes que les adhérents). Les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte de CDS, mais qui souhaitent acheter, vendre ou par ailleurs transférer la propriété du certificat global ou d'autres droits sur celui-ci, peuvent le faire uniquement par l'intermédiaire des adhérents au système d'inscription en compte de CDS.

La capacité d'un propriétaire véritable d'un droit sur une part représentée par un certificat global de mettre en gage la part ou par ailleurs de prendre une mesure quant au droit de ce porteur sur une part représentée par un certificat global (sauf par l'intermédiaire d'un adhérent) peut être limitée en raison de l'absence de certificat matériel.

Achats effectués sur le marché

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de la législation applicable, la Fiducie peut à l'occasion, à sa seule appréciation, acheter (sur le marché libre ou par appels d'offres) des parts en vue de leur annulation jusqu'à concurrence, au cours de toute période de 12 mois, de 10 % du nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice précédent, à un prix par part qui ne saurait être supérieur à la valeur liquidative par part applicable à la date d'évaluation qui précède immédiatement la date d'un tel achat de parts. Il est prévu que ces achats seront effectués, le cas échéant, au moyen d'offres publiques de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations et aux termes des règles de la bourse ou du marché sur lequel les parts sont cotées, s'il y a lieu, conformément à la déclaration de fiducie ou selon ce qui est autorisé par ailleurs par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Restriction en matière de propriété par des non-résidents

Afin de conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt, la Fiducie ne doit pas être établie ni maintenue principalement au profit de non-résidents. Par conséquent, des non-résidents ne peuvent à aucun moment être les propriétaires véritables de la majorité des parts (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande), et le gestionnaire informera l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de cette restriction. Le gestionnaire peut exiger des déclarations des propriétaires véritables de parts quant à leur territoire de résidence. Si le gestionnaire apprend, après avoir exigé ces déclarations ou autrement, que les propriétaires véritables de 40 % des parts alors en circulation (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande) sont, ou pourraient être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il peut faire une annonce publique de cette situation. Si le gestionnaire détermine que les propriétaires véritables de plus de 40 % des parts (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande) sont des non-résidents, il peut envoyer un avis à ces non-résidents, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou de la façon qu'il juge équitable et réalisable, les enjoignant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci, dans un délai déterminé d'au moins 30 jours. Si les porteurs de parts ayant reçu cet avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ou n'ont pas fourni au gestionnaire une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents à l'intérieur de ce délai, le gestionnaire peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts et, entre temps, il suspendra les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts. Par suite de cette vente, les porteurs touchés cesseront d'être des porteurs véritables de parts et leurs droits se limiteront au droit de recevoir le produit net tiré de la vente de ces parts.

Malgré ce qui précède, le gestionnaire peut décider de ne pas prendre les mesures décrites ci-dessus si des conseillers juridiques l'ont avisé du fait que l'omission de prendre de telles mesures n'aurait pas d'incidence défavorable sur le statut du Fonds à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, ou encore, il peut prendre toute autre mesure nécessaire pour que le Fonds conserve son statut de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt.

STRUCTURE DU CAPITAL

Le tableau suivant résume l'information concernant les titres en circulation de la Fiducie.

Description des titres	Nombre de titres pouvant être émis	Nombre de titres en circulation au 28 novembre 2018	Nombre de titres en circulation après le placement			
			Compte tenu du placement minimal	Compte tenu du placement maximal	Compte tenu du placement minimal (en tenant compte de l'option de surallocation)	Compte tenu du placement maximal (en tenant compte de l'option de surallocation)
Parts de série A	Illimité	Néant	1 500 000	9 500 000	1 725 000	10 925 000
Parts de série C	Illimité	Néant	500 000	500 000	500 000	500 000
Parts de série F	Illimité	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Titres d'emprunt	s.o.	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

PRINCIPAUX PORTEURS

À la date du présent prospectus, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, à la connaissance des fiduciaires, après la date de clôture, personne n'aura la propriété véritable, directement ou indirectement, de parts de série A, de parts de série F et/ou de titres convertibles en parts de série A ou en parts de série F conférant au moins 10 % des droits de vote rattachés à la totalité des parts de série A, des parts de série F et/ou des titres convertibles en parts de série A ou en parts de série F émis et en circulation ni n'exercera une emprise sur un tel pourcentage.

Dans l'hypothèse où le principal intéressé de Starlight Property Holdings Group Inc. souscrit l'engagement de Starlight, déduction faite du montant de toute souscription de parts de série C reçu de la part d'autres investisseurs connus du gestionnaire, qui est estimé à néant, le principal intéressé du gestionnaire devrait exercer un droit de propriété, directement ou indirectement, ou une emprise sur environ 25 % des parts, dans l'hypothèse où le placement minimal est réalisé, ou sur environ 5 % des parts, dans l'hypothèse où le placement maximal est réalisé.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Nom, adresse, occupation et titres détenus

Le tableau suivant indique le nom, l'âge ainsi que la ville, la province ou l'État et le pays de résidence de chacun des fiduciaires et des membres de la haute direction de la Fiducie, de même que les principaux postes qu'ils ont occupés au cours des cinq dernières années.

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste/titre ⁽¹⁾	Principaux postes occupés au cours des cinq dernières années
Daniel Drimmer ⁽²⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire	<p>Administrateur, Starlight Investments Capital GP Inc.</p> <p>Chef de la direction et président, Starlight Group Property Holdings Inc.</p> <p>Président du conseil, président et chef de la direction, True North Commercial Real Estate Investment Trust.</p> <p>Administrateur et chef de la direction, Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund et Starlight U.S. Multi-Family (No. 1) Value-Add Fund.</p> <p>Ancien chef de la direction, Starlight U.S. Multi-Family Core Fund, Starlight U.S. Multi-Family (No. 2) Core Fund, Starlight U.S. Multi-Family (No. 3) Core Fund et Starlight U.S. Multi-Family (No. 4) Core Fund.</p>
Denim Smith ⁽²⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire	<p>Consultant.</p> <p>Chef des finances par intérim, The Nationwide Group of Companies.</p> <p>Chef des services bancaires de placement immobilier, Blackmont Capital</p>
Harry Rosenbaum ⁽²⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire	Principal intéressé, The Great Gulf Group of Companies
Dennis Mitchell Toronto (Ontario)	Administrateur du gestionnaire et chef de la direction et chef des placements de la Fiducie	<p>Administrateur, Starlight Investments Capital GP Inc.</p> <p>Chef de la direction et chef des placements, Starlight Investments Capital LP.</p> <p>Gestionnaire de portefeuille principal et vice-président principal, Sprott Asset Management LP.</p> <p>Vice-président directeur et chef des placements, Sentry Investissements.</p>

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste/titre ⁽¹⁾	Principaux postes occupés au cours des cinq dernières années
Graeme Llewellyn Toronto (Ontario)	Administrateur du gestionnaire et chef des finances et chef de l'exploitation de la Fiducie	Administrateur, Starlight Investments Capital GP Inc. Chef des finances et chef de l'exploitation, Starlight Investments Capital LP. Vice-président et chef de l'exploitation, Sentry Investissements. Vice-président, Exploitation et chef de l'information, Sentry Investissements de mars 2014 à mars 2017. Vice-président, Finances et chef de l'information, Sentry Investissements.

Notes :

- (1) Les personnes qui agissent à titre de membres de la haute direction de la Fiducie ne sont pas des employés de la Fiducie ou de ses filiales, mais plutôt des employés du gestionnaire qui fournissent des services à la Fiducie, pour le compte du gestionnaire, conformément à la convention de gestion.
- (2) Membre du comité d'audit.

Biographies

Le texte qui suit présente la biographie de chacun des fiduciaires et des membres de la haute direction de la Fiducie.

Daniel Drimmer

Daniel Drimmer est le fondateur, chef de la direction et président de Starlight Group Property Holdings Inc. En plus d'avoir mis sur pied TransGlobe Investment Management Ltd., TransGlobe Property Management Services Ltd. et TransGlobe Apartment REIT (TSX : TGA.UN), dont il a été le président et président du conseil jusqu'en août 2011, M. Drimmer a fondé True North Apartment REIT (TSX : TN.UN) et True North Commercial REIT (TSX : TNT.UN) en 2012, ainsi que Starlight U.S. Multi-Family en 2013. En plus d'être chef de la direction, président et président du conseil de True North Commercial REIT, M. Drimmer est membre du conseil d'administration et chef de la direction de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund (TSXV : STUS.A / STUS.U) et de Starlight U.S. Multi-Family (No. 1) Value-Add Fund (TSXV : SUVA.A / SUVA.U). Il est également membre du conseil des fiduciaires de Northview Apartment REIT (TSX : NVU.UN).

Depuis la création de Starlight Investments, M. Drimmer a réalisé des opérations d'acquisition et de financement représentant plus de 16 G\$ dans les secteurs immobiliers commercial et résidentiel. Il a obtenu un baccalauréat ès arts de la University of Western Ontario ainsi qu'une maîtrise en administration des affaires et une maîtrise en élaboration des politiques européennes contemporaines de la European University de Genève, en Suisse. M. Drimmer fait partie de la troisième génération de la famille Drimmer qui travaille dans le secteur immobilier commercial.

Denim Smith

Denim Smith a récemment occupé le poste de chef des finances par intérim de The Nationwide Group of Companies, où il avait la responsabilité des services de la comptabilité générale, des finances et des ressources humaines pour un conglomérat international qui emploie plus de 120 personnes dans cinq sociétés en exploitation réparties dans plus de 18 pays, ainsi que des placements stratégiques et des projets spéciaux.

M. Smith a auparavant dirigé les services bancaires de placement immobilier à Blackmont Capital, où il a réalisé des opérations sur les marchés financiers d'une valeur de plus de 300 M\$ et s'est occupé de mandats de services-conseils et d'évaluation représentant plus de 3 G\$.

Auparavant, après avoir commencé sa carrière chez RBC Marchés des Capitaux au Canada et s'être joint au premier groupe immobilier américain, M. Smith a été un membre fondateur de KeyBanc Capital Markets Real Estate Group, à Boston, qui a réalisé des opérations sur les marchés financiers d'une valeur de plus de 3,5 G\$ US et des mandats fructueux de services-conseils à l'intention de vendeurs représentant 600 M\$ US.

M. Smith a également siégé au conseil des fiduciaires de True North Apartment REIT, fiducie inscrite à la cote de la TSX, depuis sa création jusqu'à sa fusion avec Northern Properties REIT, après quoi elle est devenue la troisième FPI d'immeubles résidentiels en importance au Canada avec une capitalisation boursière de plus de 1 G\$; il a également été fiduciaire de GT Canada Medical Properties REIT, fiducie inscrite à la cote de la TSXV qui a été acquise par Northwest Healthcare REIT. M. Smith a obtenu un diplôme de la University of Western Ontario et a réussi le niveau 2 du programme CFA.

Harry Rosenbaum

Harry Rosenbaum est un principal intéressé fondateur de Great Gulf Group of Companies, l'un des plus importants conglomérats immobiliers en Amérique du Nord. Il a joué un rôle de premier plan dans des projets iconiques, comme le projet One Bloor East, à Toronto, en Ontario. M. Rosenbaum est un principal intéressé d'Ashton Woods Homes, l'un des plus grands entrepreneurs résidentiels privés aux États-Unis et est actuellement administrateur et membre du comité d'audit du commandité de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund et de Starlight U.S. Multi-Family (No. 1) Value-Add Fund, émetteurs inscrits à la cote de la TSXV. Avant la création de Great Gulf Group en 1983, M. Rosenbaum pratiquait le droit commercial et immobilier au sein d'un cabinet d'avocats à Toronto. Il siège au conseil d'administration de différents organismes de bienfaisance, notamment ACL (Advocates for Civil Liberties) et Sunnybrook Hospital Foundation. M. Rosenbaum a étudié à Osgoode Hall Law School, et a obtenu son diplôme en 1974. Il est en outre titulaire d'un diplôme en économie de la York University, obtenu en 1971.

Dennis Mitchell

Dennis Mitchell s'est joint à Starlight en mars 2018 à titre de chef de la direction et de chef des placements. Il compte plus de 15 ans d'expérience dans le secteur des placements et a occupé des postes de haute direction au sein de Sprott Asset Management, soit à titre de vice-président principal et de gestionnaire de portefeuille principal, et de Sentry Investissements, soit à titre de vice-président directeur et de chef des placements.

M. Mitchell a reçu le prix *Brendan Wood International Canadian TopGun Award* en 2009, en 2010 et en 2011, ainsi que le prix *Brendan Wood International 2012 Canadian TopGun Team Leader Award*. Il est analyste financier agréé et expert en évaluation d'entreprises, et il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la Schulich School of Business de la York University, obtenue en 2002, et d'un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de la Wilfrid Laurier University, obtenu en 1998. M. Mitchell siège au conseil de la Toronto Foundation et est membre du comité des placements.

Graeme Llewellyn

Graeme Llewellyn s'est joint à Starlight Capital en mars 2018 à titre de chef des finances et de chef de l'exploitation. Il compte plus de 15 ans d'expérience dans les domaines de la gestion d'actifs et de la création, de l'exploitation et de la présentation de l'information financière de fonds d'investissement. M. Llewellyn a occupé des postes de haute direction au sein de Sentry Investissements, où il a agi à titre de vice-président et de chef de l'exploitation, et chez Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L./s.r.l.

M. Llewellyn possède une vaste expérience à l'échelle de l'entreprise, notamment dans la création, l'exploitation et la présentation de l'information financière d'organismes de placement collectif, de fonds d'investissement à capital fixe et de fonds de couverture. Il a joué un rôle important dans la croissance de Sentry Investissements. Il est un comptable professionnel agréé et est titulaire d'un baccalauréat en commerce du Rotman Commerce Program de la University of Toronto.

Titres détenus par les fiduciaires et les membres de la haute direction

Après la réalisation du placement, les fiduciaires et les membres de la haute direction de la Fiducie, en tant que groupe, n'auront pas de droit de propriété véritable, directement ou indirectement, sur des parts de série A ou des parts de série F émises et en circulation de la Fiducie ni n'exerceront une emprise sur ces parts.

Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Interdictions d'opérations

À la date du présent prospectus, aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de la Fiducie ni aucun promoteur de la Fiducie n'est ou n'a été, au cours des dix dernières années précédant la date du présent prospectus, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui :

- (i) a fait l'objet d'une ordonnance d'interdiction d'opérations, d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou de toute ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs, prononcée pendant que l'administrateur, le membre de la haute direction ou le promoteur exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances de cette société; ou
- (ii) a fait l'objet d'une ordonnance d'interdiction d'opérations, d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou de toute ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs, prononcée après que l'administrateur, le membre de la haute direction ou le promoteur a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant que celui-ci exerçait ces fonctions.

Amendes ou sanctions

Aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de la Fiducie, ni aucun promoteur de la Fiducie ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la Fiducie ne s'est vu imposer à la date du présent prospectus ou au cours des 10 années précédant cette date :

- (i) soit des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou n'a conclu un règlement amiable avec celle-ci;
- (ii) soit toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait vraisemblablement considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Faillites

Aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de la Fiducie, ni aucun promoteur de la Fiducie ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la Fiducie :

- (i) n'est, à la date du présent prospectus, ou n'a été, au cours des 10 années précédant la date du présent prospectus, administrateur ou membre de la haute direction d'une société (y compris la Fiducie) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens; ou
- (ii) n'a, au cours des 10 années précédant la date du présent prospectus, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou vu nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite pour détenir ses biens.

MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DE LA FIDUCIE

Le gestionnaire

Starlight Investments Capital GP Inc., commandité du gestionnaire de placements et filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc., est le gestionnaire de la Fiducie. Le siège social du gestionnaire est situé au 3280 Bloor Street West, Centre Tower, Suite 1400, Toronto (Ontario) Canada M8X 2X3. Le gestionnaire doit en tout temps être un résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt et remplir ses fonctions de gestion de la Fiducie au Canada.

Depuis 2013, le principal intéressé du gestionnaire a réuni plus de 340 M\$ auprès d'investisseurs individuels dans le cadre de six placements de fonds qui étaient semblables à celui de la Fiducie. Starlight Group Property Holdings Inc. possède un historique de 23 ans dans la gestion d'actifs immobiliers multifamiliaux et a réalisé 16 G\$ d'opérations portant sur des actifs multifamiliaux, ce qui représente 85 000 appartements. Starlight Group Property Holdings Inc. détient actuellement un portefeuille multifamilial de 36 000 appartements répartis dans 450 immeubles, soit une valeur de 7,3 G\$.

La convention de gestion

Les services de gestion de la Fiducie sont fournis par le gestionnaire aux termes de la convention de gestion. Conformément à la convention de gestion, et sous réserve de diverses modalités et conditions de celle-ci, le gestionnaire fournira les services de gestion suivants à la Fiducie :

- (i) gérer les activités de la Fiducie, y compris prendre toutes les décisions relatives aux activités de la Fiducie qui sont souhaitables ou compatibles avec les activités de la Fiducie, avec tous les droits et pouvoirs conférés par la convention de gestion;
- (ii) négocier les affaires de la Fiducie et effectuer des opérations visant les actifs de la Fiducie pour l'usage et au bénéfice de la Fiducie, y compris le pouvoir de faire conclure des contrats à la Fiducie;
- (iii) offrir les services d'au plus quatre personnes possédant les compétences requises et jugées acceptables par les fiduciaires pour agir à titre de fiduciaires de la Fiducie; ces personnes peuvent avoir une relation importante avec la Fiducie et ne doivent pas nécessairement être « indépendantes » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*;
- (iv) offrir les services d'au moins deux personnes possédant les compétences requises pour agir à titre de hauts dirigeants de la Fiducie, notamment des personnes qui agiront à titre de chef de la direction et chef des placements et de chef des finances et chef de l'exploitation, ou pour occuper d'autres postes dont les fonctions sont essentiellement similaires, et recommander certaines personnes possédant les compétences requises pour occuper les autres postes de dirigeants de la Fiducie, s'il y a lieu;
- (v) gérer, diriger et exercer par ailleurs les activités de la Fiducie et donner des conseils à cet égard;
- (vi) conseiller la Fiducie en ce qui a trait à tous les placements qui doivent ou qui devraient être faits relativement aux actifs de la Fiducie;
- (vii) exploiter le siège social de la Fiducie;
- (viii) emprunter des fonds (avec ou sans sûreté) pour le compte de la Fiducie, notamment au moyen d'une facilité de prêt, de l'émission de titres d'emprunt ou de l'achat de titres sur marge, sous réserve de la politique en matière de placement et de la politique en matière de crédit, s'il y a lieu, de la Fiducie et conformément à celles-ci;
- (ix) autoriser le paiement, pour le compte de la Fiducie, de frais engagés pour le compte de la Fiducie et la négociation de contrats avec des tiers fournisseurs de services (y compris, les courtiers principaux, les agents chargés de la tenue des registres et agents des transferts, les conseillers juridiques, les auditeurs, les agents d'assurance et les imprimeurs);
- (x) établir les budgets annuels ou superviser l'établissement de ceux-ci et surveiller le rendement financier de la Fiducie;

- (xi) fournir ou voir à ce que soient fournis les dossiers, les documents financiers ou juridiques ou toute autre documentation raisonnablement exigée par le chef des finances de la Fiducie dans le cadre de l'exécution de ses obligations en matière de comptabilité interne et d'audit et de ses obligations juridiques;
- (xii) conseiller les fiduciaires sur des questions stratégiques liées aux activités de la Fiducie, y compris le portefeuille de placements privés et toute occasion d'investissement visant à accroître la valeur des parts;
- (xiii) repérer, structurer et négocier des opérations, notamment des opérations d'acquisition, d'aliénation et de financement, et gérer le contrôle diligent dans le cadre de celles-ci;
- (xiv) se charger au quotidien des relations pour le compte de la Fiducie avec les tiers, y compris les équipes de direction pour chaque actif, les fournisseurs, les coentrepreneurs, les prêteurs, les courtiers, les consultants, les conseillers, les comptables, les avocats, les assureurs et les évaluateurs;
- (xv) gérer les relations avec les investisseurs de la Fiducie;
- (xvi) gérer la conformité de la Fiducie à la réglementation, notamment veiller à ce que tous les dépôts requis soient faits;
- (xvii) chaque année ou à la demande raisonnable des fiduciaires, faire rapport aux fiduciaires et/ou aux porteurs de parts sur le rendement de la Fiducie et des fiduciaires.

Aux termes de la convention de gestion, la Fiducie doit rembourser au gestionnaire, outre les frais de gestion, l'ensemble des frais raisonnables et nécessaires réellement engagés par le gestionnaire dans le cadre de la prestation des services décrits dans la convention de gestion, y compris certains frais déterminés qui sont accessoires aux activités du gestionnaire, notamment les déplacements pour le compte de la Fiducie, les locaux à bureaux et les services de bureau. Malgré ce qui précède, le coût du chef de la direction, du chef de l'exploitation, du chef des finances et/ou du chef des placements, selon le cas, sera acquitté par le gestionnaire. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire a droit aux honoraires pour ses services de gestion d'actifs qui sont décrits à la rubrique « — Frais de gestion et rémunération au rendement ».

La durée de la convention de gestion demeurera en vigueur, sous réserve d'une résiliation anticipée dans certains cas, jusqu'à la liquidation ou la dissolution de la Fiducie. La convention de gestion pourra être résiliée par anticipation dans certains cas, notamment (i) au moment de la dissolution, de la liquidation, de la faillite ou de l'insolvabilité du gestionnaire; et (ii) si le gestionnaire commet un manquement important à la convention de gestion et qu'il ne remédie pas au manquement, bien qu'il soit possible de le faire, dans les 30 jours d'un avis écrit de ce manquement donné au gestionnaire. Le gestionnaire peut, à tout moment, sur remise d'un préavis écrit de 180 jours, résilier la convention de gestion pour quelque raison que ce soit. En cas de résiliation de la convention de gestion, le gestionnaire a droit à l'ensemble des frais de gestion et de la rémunération au rendement cumulés mais non versés. Le gestionnaire ne peut être destitué autrement que par une assemblée des porteurs de parts, comme il est expliqué à la rubrique « Questions touchant les porteurs de parts », et alors seulement si le gestionnaire a commis un manquement important ou est en défaut aux termes des dispositions de la convention de gestion et que, s'il peut être remédié à ce manquement ou à ce défaut, il n'est pas remédié à ce manquement ou à ce défaut dans les 30 jours suivant la remise d'un avis en ce sens au gestionnaire. De même, les frais de gestion payables aux termes de la convention de gestion ne peuvent être modifiés autrement que par une assemblée des porteurs de parts, comme il est expliqué à la rubrique « Questions touchant les porteurs de parts », et alors seulement si la modification entraîne une augmentation des frais de gestion payables au gestionnaire.

Le gestionnaire de placements

Le gestionnaire de placements, Starlight Investments Capital LP, est une société en commandite constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés en commandite* (Ontario) et une filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc. Le gestionnaire de placements est inscrit à titre de courtier sur le marché dispensé et de gestionnaire de fonds d'investissement dans chaque province du Canada et à titre de gestionnaire de fonds d'investissement en Ontario, au Québec et à Terre-Neuve-et-Labrador.

Dennis Mitchell, chef de la direction et chef des placements de la Fiducie, est également le gestionnaire de portefeuille du gestionnaire de placements et il dirige l'équipe de placement de celui-ci. M. Mitchell gère des titres mondiaux

en immobilier depuis 2007 et des titres de capitaux propres mondiaux en infrastructures depuis 2010. Il a géré plus de 2 G\$ de titres de capitaux propres en immobilier et en infrastructures mondiaux et a investi auparavant dans des actifs privés en immobilier et des actifs privés en infrastructures dans le cadre des OPC sous sa supervision. M. Mitchell compte plus de 15 ans d'expérience dans le secteur des placements et a occupé des postes de haute direction au sein de Sprott Asset Management, soit à titre de vice-président principal et de gestionnaire de portefeuille principal, et au sein de Sentry Investissements, soit à titre de vice-président directeur et de chef des placements. M. Mitchell est analyste financier agréé et expert en évaluation d'entreprises. Il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la Schulich School of Business de la York University et d'un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de la Wilfrid Laurier University.

Graeme Llewellyn, chef des finances et chef de l'exploitation de la Fiducie, est également un dirigeant du gestionnaire de placements. Il compte plus de 15 ans d'expérience dans les domaines de la gestion d'actifs et de la création, de l'exploitation et de la présentation de l'information financière de fonds d'investissement. M. Llewellyn a occupé des postes de haute direction au sein de Sentry Investissements, où il a agi à titre de vice-président et de chef de l'exploitation, et chez Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L./s.r.l. Il est un comptable professionnel agréé et titulaire d'un baccalauréat en commerce du Rotman Commerce Program de la University of Toronto.

Varun Anand fait partie du service des placements du gestionnaire de placements et se spécialise dans les titres mondiaux du secteur des infrastructures. Il compte plus de huit ans d'expérience dans le secteur des placements et a été gestionnaire de portefeuille adjoint à CI Signature, où il a participé à la gestion de titres du secteur des infrastructures d'une valeur de plus de 5 G\$. M. Anand a également été analyste de recherche principal au sein de Sentry Investissements pendant plus de quatre ans, où il a participé à la gestion de titres du secteur des infrastructures d'une valeur de plus de 600 M\$. Il est analyste financier agréé et titulaire d'un baccalauréat spécialisé en mathématiques et en administration des affaires de la University of Waterloo.

Michelle Wearing fait partie du service des placements du gestionnaire de placements et se spécialise dans les titres immobiliers mondiaux. Elle compte plus de neuf ans d'expérience dans le secteur des placements et a été analyste au service de recherche sur les actions de Valeurs Mobilières TD, où elle couvrait les FPI et les sociétés exploitantes du secteur immobilier canadiennes. Auparavant, M^{me} Wearing a occupé divers postes à KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. dans les domaines des marchés de consommation et des évaluations. Elle est comptable professionnelle agréée et experte en évaluation d'entreprises, en plus d'être titulaire d'un baccalauréat en commerce de la Queens University.

Philosophie de placement du gestionnaire de placements

Depuis plus d'une décennie, Dennis Mitchell, chef des placements du gestionnaire de placements, adhère à une philosophie de placement qu'il appelle « méthode de placement ciblé axé sur les entreprises ». Le gestionnaire de placements tente d'acheter des participations dans des entreprises de haute qualité qui offrent un rendement suffisant par rapport au niveau de risque assumé. Cette philosophie de placement devrait lui permettre de bâtir des portefeuilles composés de quelque 25 à 35 positions distinctes et de gérer les portefeuilles de sorte qu'ils aient un faible taux de rotation et une portion active élevée (*high active share*). Le gestionnaire de placements estime que les entreprises de haute qualité génèrent de solides flux de trésorerie disponibles récurrents grâce à un portefeuille d'actifs irremplaçables, ont des niveaux d'endettement relativement faibles et sont gérées par une équipe de gestion compétente. Le gestionnaire de placements estime que ces entreprises de haute qualité adoptent souvent des modèles de croissance des dividendes ou des distributions. Toutefois, le gestionnaire de placements comprend également que certaines de ces entreprises de haute qualité peuvent générer des rendements du capital investi suffisamment élevés pour ne jamais verser de dividendes ou de distributions. Le gestionnaire de placements ne croit pas en l'investissement thématique et examine le niveau de risque d'un placement avant d'y investir du capital.

Convention de gestion de placements

Aux termes de la convention de gestion de placements, le gestionnaire de placements est chargé de prendre toutes les décisions de placement relatives au portefeuille de titres cotés. Les décisions concernant l'achat et la vente de titres et la réalisation d'opérations pour la Société en commandite de portefeuille seront prises par le gestionnaire de placements, conformément aux modalités de la convention de gestion de placements et sous réserve de celles-ci. Sous réserve des modalités de la convention de gestion de placements, le gestionnaire de placements mettra en œuvre les stratégies de placement pour la Société en commandite de portefeuille de façon continue.

Aux termes de la convention de gestion de placements, le gestionnaire de placements s'engagera à se comporter en tout temps de façon juste et raisonnable envers la Société en commandite de portefeuille, à agir avec honnêteté et de bonne foi dans l'intérêt de la Société en commandite de portefeuille et, à cet égard, à faire preuve du degré de soin, de diligence et de compétence dont ferait preuve un gestionnaire de portefeuille raisonnablement prudent dans des circonstances comparables. La convention de gestion de placements prévoira que le gestionnaire de placements ne sera aucunement responsable aux termes de la convention de gestion de placements de tout défaut, manquement ou vice se rapportant aux titres composant le portefeuille de titres cotés s'il a fait preuve du degré de soin, de diligence et de compétence susmentionné. La convention de gestion de placements prévoira en outre que le gestionnaire de placements ne sera pas responsable des pertes s'il a fait preuve du degré de soin, de diligence et de compétence susmentionné. Aux termes de la convention de gestion de placements, le gestionnaire de placements et ses dirigeants, administrateurs et employés seront indemnisés par la Société en commandite de portefeuille à l'égard des pertes (sauf les pertes de profit), des frais, des coûts, des réclamations, des actions, des dommages ou des responsabilités (y compris les honoraires juridiques engagés dans le cadre de la relation avocat-client) qu'ils pourraient subir ou engager par suite de l'inconduite délibérée, de la fraude, de la négligence, d'un manquement ou de l'insouciance téméraire dans l'exercice des fonctions de la Société en commandite de portefeuille, de son commandité ainsi que de leurs administrateurs, dirigeants ou employés respectifs aux termes de la convention de gestion de placements ou d'un manquement important aux obligations de la Société en commandite de portefeuille aux termes de la convention de gestion de placements. La Société en commandite de portefeuille, son commandité ainsi que ses administrateurs, dirigeants et employés respectifs ne sont d'aucune façon responsables envers le gestionnaire de placements, ses administrateurs, ses dirigeants ou ses employés des réclamations découlant d'un acte ou d'une omission du gestionnaire de placements en cas d'inconduite délibérée, de fraude, de négligence, de manquement ou d'insouciance téméraire dans l'exercice des fonctions et le respect de la norme de diligence du gestionnaire de placements ou en cas de manquement aux obligations du gestionnaire de placements aux termes de la convention de gestion de placements.

La convention de gestion de placements demeurera en vigueur, sous réserve de sa résiliation anticipée dans certains cas, jusqu'à la liquidation ou la dissolution de la Société en commandite de portefeuille ou de la Fiducie. En outre, le gestionnaire de placements peut résilier la convention de gestion de placements immédiatement, sans payer de pénalité, dans les cas suivants : (i) si la Société en commandite de portefeuille commet un manquement important à la convention de gestion de placements et qu'il n'est pas remédié à ce manquement dans les 30 jours ouvrables qui suivent la remise d'un avis en ce sens à la Société en commandite de portefeuille ou, s'il est impossible de remédier à ce manquement important dans les 30 jours ouvrables suivant l'avis et que la Société en commandite de portefeuille a commencé à y remédier dans la période de 30 jours ouvrables, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans les 45 jours ouvrables qui suivent cet avis; (ii) s'il survient un changement important dans les stratégies de placement, les objectifs de placement ou les restrictions en matière de placement de la Société en commandite de portefeuille dont le gestionnaire de placements n'a pas préalablement convenu; (iii) si la Société en commandite de portefeuille devient faillie ou insolvable ou procède à une cession générale de ses biens au profit de ses créanciers ou si un séquestre est nommé à l'égard de la Société en commandite de portefeuille ou d'une partie importante de ses actifs; et (iv) si l'actif de la Société en commandite de portefeuille est saisi ou confisqué par un organisme public ou gouvernemental. De plus, la Société en commandite de portefeuille peut résilier la convention de gestion de placements immédiatement, sans payer de pénalité, dans les cas suivants : (i) si le gestionnaire de placements commet un manquement important à la convention de gestion de placements et qu'il n'est pas remédié à ce manquement dans les 30 jours ouvrables qui suivent la remise d'un avis en ce sens au gestionnaire de placements ou, s'il est impossible de remédier à ce manquement important dans les 30 jours ouvrables suivant l'avis et que le gestionnaire de placements a commencé à y remédier dans la période de 30 jours ouvrables, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans les 45 jours ouvrables qui suivent cet avis; (ii) si le gestionnaire de placements devient failli ou insolvable ou procède à une cession générale de ses biens au profit de ses créanciers ou si un séquestre est nommé à l'égard du gestionnaire de placements ou d'une partie importante de ses actifs; (iii) si les actifs du gestionnaire de placements sont saisis ou confisqués par un organisme public ou gouvernemental; (iv) si le gestionnaire de placements s'est vu retirer une inscription, une licence, un permis ou une autre autorisation requis ou est par ailleurs réputé ne pas avoir la capacité légale de s'acquitter des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de gestion de placements; ou (v) si le gestionnaire de placements a manqué à la norme de soin qu'il doit respecter, a fait preuve d'inconduite délibérée ou de négligence ou a commis une fraude.

Si la convention de gestion de placements est résiliée de la façon précitée, la Société en commandite de portefeuille doit rapidement nommer un ou plusieurs conseillers en placements remplaçants pour s'occuper des activités du gestionnaire de portefeuille pour la Société en commandite de portefeuille.

En contrepartie des fonctions exercées par le gestionnaire de placements aux termes des modalités de la convention de gestion de placements, la Société en commandite de portefeuille doit verser au gestionnaire de placements la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés.

Conflits d'intérêts éventuels

Les services de gestion qui doivent être fournis par le gestionnaire ou que le gestionnaire doit faire en sorte qu'ils soient fournis aux termes de la convention de gestion ne sont pas exclusifs à la Fiducie et aucune disposition de la convention de gestion n'empêche le gestionnaire ou les sociétés du même groupe que lui de fournir des services semblables à d'autres clients (que leurs activités soient semblables ou non à celles de la Fiducie) ou d'exercer d'autres activités. Le gestionnaire ou les sociétés du même groupe que lui peuvent agir à titre de gestionnaire d'autres fonds pouvant investir principalement dans les mêmes titres que ceux dans lesquels la Fiducie investit à l'occasion et pouvant être considérés comme des concurrents de la Fiducie. De plus, les administrateurs et les dirigeants du gestionnaire ou les sociétés du même groupe que lui peuvent être administrateurs, dirigeants, actionnaires ou porteurs de parts d'un ou de plusieurs émetteurs dont la Fiducie pourrait acquérir des titres ou de sociétés qui agissent à titre de gestionnaire d'autres fonds investissant principalement dans les mêmes titres que ceux dans lesquels la Fiducie investit à l'occasion et pouvant être considérés comme des concurrents de la Fiducie. Le gestionnaire ou les sociétés du même groupe que lui peuvent agir à titre de gestionnaires ou de gestionnaires de portefeuille d'un ou de plusieurs émetteurs dont la Fiducie pourrait acquérir des titres et peuvent agir à titre de gestionnaires ou de gestionnaires de portefeuille de fonds d'investissement qui investissent dans les mêmes titres que la Fiducie. Toute décision d'investir dans de tels émetteurs sera prise avec l'approbation des fiduciaires indépendants et sans tenir compte de la relation du gestionnaire ou des sociétés du même groupe que lui avec ces émetteurs.

Le gestionnaire de placements exerce une vaste gamme d'activités de gestion de placements, de conseils en placement et d'autres activités commerciales. Les services devant être fournis par le gestionnaire de placements aux termes de la convention de gestion de placements ne sont pas exclusifs et aucune disposition de la convention de gestion de placements n'empêche le gestionnaire de placements ou les sociétés du même groupe que lui de fournir des services semblables à d'autres clients (que leurs objectifs ou stratégies de placement soient semblables ou non à ceux de la Société en commandite de portefeuille ou de la Fiducie) ou d'exercer d'autres activités. Le gestionnaire de placements fournira des conseils en placement relativement au portefeuille de titres cotés et prendra des décisions quant à la composition du portefeuille de titres cotés indépendamment des conseils donnés ou des décisions prises pour ses autres clients et indépendamment de ses propres placements. Le gestionnaire de placements pourrait recommander une même occasion de placement à la Société en commandite de portefeuille et à un ou plusieurs de ses autres clients. En pareil cas, si la Société en commandite de portefeuille et un ou plusieurs des autres clients du gestionnaire de placements procèdent à l'achat ou à la vente du même titre, ces opérations seront réalisées au prorata. Le gestionnaire de placements ou les sociétés du même groupe que lui peuvent agir à titre de gestionnaires ou de gestionnaires de portefeuille d'un ou de plusieurs émetteurs dont la Société en commandite de portefeuille pourrait acquérir des titres et peuvent agir à titre de gestionnaires ou de gestionnaires de portefeuille de fonds d'investissement qui investissent dans les mêmes titres que la Société en commandite de portefeuille. Toute décision d'investir dans de tels émetteurs sera prise avec l'approbation des fiduciaires indépendants et sans tenir compte de la relation du gestionnaire de placements ou des sociétés du même groupe que lui avec ces émetteurs.

Voir également la rubrique « Facteurs de risque — Conflits d'intérêts ».

VOTE PAR PROCURATION RELATIF AUX TITRES EN PORTEFEUILLE DÉTENUS

Les droits de vote rattachés aux titres détenus directement ou indirectement par la Fiducie seront exercés dans l'intérêt de la Fiducie au moment du vote.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Rémunération des membres de la haute direction et des fiduciaires

La Fiducie est nouvellement créée et n'a pas encore eu de fin d'exercice. Elle ne versera pas d'honoraires ou de rémunération à ses dirigeants ou fiduciaires, sauf à ses fiduciaires indépendants, qui toucheront une rémunération annuelle de 15 000 \$. Tout paiement effectué aux dirigeants et aux fiduciaires de la Fiducie (sauf les fiduciaires indépendants) sera fait par le gestionnaire et prélevé sur les frais de gestion. Le gestionnaire n'a pas encore déterminé quelle proportion de la rémunération ou des honoraires qu'il verse aux personnes qui occupent les postes de membres de la haute direction de la Fiducie sera attribuable aux services que ces personnes rendent à la Fiducie.

Régime incitatif à long terme et droits à la plus-value des actions

La Fiducie n'a pas constitué et ne constituera pas de régime incitatif à long terme aux termes duquel une rémunération au comptant ou autre a été ou sera versée ou distribuée à tout fiduciaire ou membre de la haute direction. La Fiducie n'a pas constitué et ne constituera pas de régime de droits à la plus-value des actions ou de régime d'intéressement.

Régime de retraite

La Fiducie n'a pas constitué et ne constituera pas de régime de retraite à l'intention de ses fiduciaires ou de ses membres de la haute direction.

Cessation d'emploi, changement de responsabilités et contrats de travail

La Fiducie n'a pas conclu et ne conclura pas de contrat ou d'entente de travail avec ses fiduciaires ou ses membres de la haute direction.

Comité de rémunération

La Fiducie n'a pas de comité de rémunération.

PRÊTS AUX FIDUCIAIRES ET AUX MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de la Fiducie ni aucun ancien fiduciaire ou membre de la haute direction de la Fiducie ou de ses filiales ou des personnes qui ont un lien avec ceux-ci n'est, ou n'a été dans les 30 jours précédant la date du présent prospectus, endetté envers la Fiducie, notamment aux termes de prêts consentis par la Fiducie ou l'une de ses filiales et faisant l'objet d'une garantie, d'un accord de soutien, d'une lettre de crédit ou d'une entente analogue.

COMITÉ D'AUDIT ET GOUVERNANCE

Comité d'audit

Le comité d'audit de la Fiducie est composé de Daniel Drimmer, de Denim Smith et de Harry Rosenbaum, qui sont en majorité « indépendants » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*. Le texte qui suit présente des extraits des biographies de Daniel Drimmer, de Denim Smith et de Harry Rosenbaum, qui constituent le fondement de la décision de déclarer que chacun des membres du comité d'audit possède des compétences financières au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir les biographies présentées précédemment à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction » pour obtenir une description complète de l'expérience de chacun des membres du comité d'audit.

Daniel Drimmer

Daniel Drimmer est le fondateur, chef de la direction et président de Starlight Group Property Holdings Inc. En plus d'avoir mis sur pied TransGlobe Investment Management Ltd., TransGlobe Property Management Services Ltd. et TransGlobe Apartment REIT (TSX : TGA.UN), dont il a été le président et président du conseil jusqu'en août 2011, M. Drimmer a fondé True North Apartment REIT (TSX : TN.UN) et True North Commercial REIT (TSX : TNT.UN) en 2012, ainsi que Starlight U.S. Multi-Family en 2013. En plus d'être chef de la direction, président et président du conseil de True North Commercial REIT, M. Drimmer est membre du conseil d'administration et chef de la direction de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund (TSXV : STUS.A / STUS.U) et de Starlight U.S. Multi-Family (No. 1) Value-Add Fund (TSXV : SUVA.A / SUVA.U). Il est également membre du conseil des fiduciaires de Northview Apartment REIT (TSX : NVU.UN).

Denim Smith

Denim Smith a récemment occupé le poste de chef des finances par intérim de The Nationwide Group of Companies, où il avait la responsabilité des services de la comptabilité générale, des finances et des ressources humaines pour un conglomérat international qui emploie plus de 120 personnes dans cinq sociétés en exploitation réparties dans plus de 18 pays, ainsi que des placements stratégiques et des projets spéciaux. M. Smith a auparavant dirigé les services bancaires de

placement immobilier à Blackmont Capital, où il a réalisé des opérations sur les marchés financiers d'une valeur de plus de 300 M\$ et s'est occupé de mandats de services-conseils et d'évaluation représentant plus de 3 G\$.

M. Smith a également siégé au conseil des fiduciaires de True North Apartment REIT, fiducie inscrite à la cote de la TSX, depuis sa création jusqu'à sa fusion avec Northern Properties REIT, après quoi elle est devenue la troisième FPI d'immeubles résidentiels en importance au Canada avec une capitalisation boursière de plus de 1 G\$; il a également été fiduciaire de GT Canada Medical Properties REIT, fiducie inscrite à la cote de la Bourse de croissance TSX, qui a été acquise par Northwest Healthcare REIT. M. Smith a obtenu un diplôme de la University of Western Ontario et a réussi le niveau 2 du programme CFA.

Harry Rosenbaum

Harry Rosenbaum est un principal intéressé fondateur de Great Gulf Group of Companies, l'un des plus importants conglomérats immobiliers en Amérique du Nord. Il a joué un rôle de premier plan dans des projets iconiques, comme le projet One Bloor East, à Toronto, en Ontario. M. Rosenbaum est un principal intéressé d'Ashton Woods Homes, l'un des plus grands entrepreneurs résidentiels privés aux États-Unis et est actuellement administrateur et membre du comité d'audit du commandité de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund et de Starlight U.S. Multi-Family (No. 1) Value-Add Fund, émetteurs inscrits à la cote de la TSX-V. M. Rosenbaum a étudié à Osgoode Hall Law School, et a obtenu son diplôme en 1974. Il est en outre titulaire d'un diplôme en économie de la York University, obtenu en 1971.

Le comité d'audit assistera la Fiducie dans l'exercice de ses fonctions de surveillance et de supervision de ses pratiques et de ses procédures en matière de comptabilité et de présentation de l'information financière, du caractère adéquat des contrôles et procédures comptables internes ainsi que de la qualité et de l'intégrité de ses états financiers. De plus, le comité d'audit sera chargé d'orienter l'examen des auditeurs sur des domaines précis, de choisir les auditeurs indépendants de la Fiducie et d'approuver tous les services non liés à l'audit que les auditeurs pourraient être appelés à fournir.

Les fiduciaires ont adopté des règles écrites relatives au comité d'audit, qui prévoient que le comité d'audit est chargé d'examiner les états financiers de la Fiducie et les documents d'information publics comportant de l'information financière et de faire rapport de cet examen aux fiduciaires, d'examiner les documents d'information publics de la Fiducie qui comportent de l'information financière, de superviser le travail des auditeurs externes et de s'assurer de leur indépendance ainsi que d'examiner les procédures de contrôle interne qui sont mises en application et maintenues par la direction. Les règles écrites du comité d'audit sont reproduites à l'annexe A du présent prospectus.

La Fiducie est nouvellement créée et n'a pas encore eu de fin d'exercice. Ses auditeurs, Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., ne lui ont donc pas facturé d'honoraires relativement aux deux derniers exercices de la Fiducie.

Gouvernance

Daniel Drimmer, Denim Smith et Harry Rosenbaum sont les fiduciaires de la Fiducie. Denim Smith et Harry Rosenbaum sont indépendants. Daniel Drimmer n'est pas indépendant, car il est le principal intéressé de Starlight Property Holdings Group Inc., société mère du gestionnaire et du gestionnaire de placements. La majorité des fiduciaires sont indépendants au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir les rubriques « Modalités d'organisation et de gestion de la Fiducie — Conflits d'intérêts éventuels » et « Facteurs de risque — Conflits d'intérêts ».

Les fiduciaires facilitent l'exercice de leur jugement indépendant dans l'exécution de leurs responsabilités en examinant attentivement les problèmes et en consultant des conseillers juridiques externes et d'autres conseillers dans les circonstances appropriées. Les fiduciaires ont besoin que le gestionnaire leur fournisse des renseignements complets et exacts à l'égard des activités de la Fiducie et qu'il leur fournisse des renseignements pertinents concernant le secteur dans lequel la Fiducie exerce ses activités afin de pouvoir cerner et gérer les risques.

La majorité des fiduciaires doivent en tout temps (i) être des résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt et (ii) exercer les principaux pouvoirs et pouvoirs discrétionnaires du fiduciaire à l'égard de la Fiducie au Canada.

À chaque réunion périodique des fiduciaires se tiendra une réunion à huis clos à laquelle n'assisteront pas les fiduciaires non indépendants et les membres de la direction. Les fiduciaires n'ont tenu aucune réunion depuis la constitution de la Fiducie, sauf pour approuver le prospectus, le présent placement et des questions connexes.

Le mandat des fiduciaires sera axé sur la gestion et la supervision de la Fiducie et de ses activités. Dans le cadre de leur mandat, les fiduciaires adopteront des règles écrites décrivant leur responsabilité en ce qui a trait, notamment, à ce qui suit : (i) superviser les activités de la Fiducie et gérer ses placements et ses affaires; (ii) approuver les décisions importantes relatives à la Fiducie; (iii) superviser le gestionnaire et l'exécution des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de gestion; (iv) repérer et gérer l'exposition aux risques; (v) s'assurer de l'intégrité et du caractère adéquat des systèmes de contrôles internes et de gestion de l'information de la Fiducie; (vi) planifier la relève; (vii) tenir des registres et fournir des rapports aux porteurs de parts; (viii) assurer une communication efficace et adéquate avec les porteurs de parts, les autres parties prenantes et le public; et (ix) établir le montant et le calendrier des distributions aux porteurs de parts, s'il y a lieu.

Les fiduciaires n'ont pas rédigé de description de poste pour les postes de président des comités. Ils définiront de temps à autre les rôles et responsabilités du président du conseil des fiduciaires ou des présidents de comité par voie de consensus des fiduciaires.

Les nouveaux fiduciaires participent à un programme d'orientation portant sur le rôle du conseil des fiduciaires et du comité d'audit, et sur la nature et les activités de l'entreprise de la Fiducie. Les fiduciaires sont invités à communiquer avec le gestionnaire, le gestionnaire de placements, les conseillers juridiques externes et les auditeurs, et les autres consultants externes afin de s'informer sur les placements de la Fiducie, son secteur d'activité et les nouveautés juridiques et réglementaires applicables.

La Fiducie adoptera un code de conduite écrit (le « **code de conduite** ») applicable à l'ensemble des fiduciaires et des dirigeants, de même qu'au gestionnaire et à ses employés. Le code de conduite vise à fournir des lignes directrices pour le maintien de l'intégrité, de la réputation, de l'honnêteté, de l'objectivité et de l'impartialité de la Fiducie et de ses filiales. Le code de conduite portera sur les conflits d'intérêts, la protection des actifs de la Fiducie, la confidentialité, le traitement équitable des porteurs de titres, de la concurrence et des employés, les opérations d'initiés, la conformité aux lois et la dénonciation de tout comportement illégal ou contraire à l'éthique. Le code de conduite prévoit que toute personne qui y est assujettie est tenue d'éviter ou de déclarer en détail les intérêts ou les liens qui nuisent aux intérêts de la Fiducie ou qui peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts réels, éventuels ou apparents. Les fiduciaires seront responsables en dernier ressort de la gestion du code de conduite. Les fiduciaires doivent surveiller la conformité au code de conduite en obtenant des rapports du gestionnaire sur toute violation réelle ou alléguée de celui-ci, au besoin. Les porteurs de parts peuvent obtenir une copie du code de conduite en communiquant avec la Fiducie.

Les fiduciaires sont assujettis à la norme de soin qui s'applique aux administrateurs d'une société par actions régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Par conséquent, chaque fiduciaire sera tenu d'exercer ses pouvoirs et de remplir son mandat avec honnêteté, de bonne foi et au mieux des intérêts de la Fiducie, et ce, avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en pareilles circonstances, un administrateur raisonnablement prudent.

Après la réalisation du présent placement, la Fiducie conclura des conventions d'indemnisation avec chacun de ses fiduciaires et dirigeants. De façon générale, les conventions d'indemnisation exigeront que la Fiducie indemnise et dégage de toute responsabilité, dans toute la mesure permise par la loi, les personnes indemnisées à l'égard des responsabilités découlant des services rendus par celles-ci à la Fiducie en qualité de fiduciaires et de dirigeants, dans la mesure où elles ont agi avec honnêteté, de bonne foi et d'une manière qu'elles estimaient être raisonnablement dans l'intérêt de la Fiducie ou non contraire à l'intérêt de la Fiducie et, à l'égard d'une instance ou d'une procédure pénale ou administrative entraînant le paiement d'une amende, si elles n'avaient aucun motif raisonnable de croire que leur conduite était illégale. Les conventions d'indemnisation prévoient également le versement par la Fiducie, aux personnes indemnisées, d'une avance au titre des frais de défense. Des droits d'indemnisation prévus par la loi s'appliquent également.

Les fiduciaires n'ont pas de comité de mise en candidature. Ils sont responsables en dernier ressort de la présélection des candidats au conseil des fiduciaires et évalueront chaque année leurs aptitudes et leurs compétences, en plus de celles des candidats, le cas échéant, pour s'assurer que les membres du conseil des fiduciaires aient les aptitudes et les compétences appropriées pour répondre aux besoins actuels de la Fiducie.

Les fiduciaires n'ont pas de comité de rémunération. Voir la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction » pour obtenir des détails concernant les questions de rémunération.

Les fiduciaires n'ont pas d'autre comité que le comité d'audit. L'efficacité et l'apport des fiduciaires seront évalués régulièrement. La Fiducie adoptera une procédure officielle pour évaluer l'efficacité des fiduciaires dans leur ensemble et

celle des fiduciaires individuels, à titre de fiduciaires et de membres des comités. Cette évaluation sera effectuée chaque année et devrait inclure l'examen des fiduciaires selon des critères écrits. Ceux-ci peuvent inclure l'indépendance, la propriété de parts, les présences aux réunions du conseil des fiduciaires et des comités, la formation continue, sans oublier la participation et les contributions générales à l'examen des affaires de la Fiducie par les fiduciaires.

Les fiduciaires n'ont pas fixé la durée de leur mandat ou prévu d'autres mécanismes de renouvellement du conseil étant donné que la Fiducie est une entité nouvellement créée qui en est à un stade préliminaire. Ils pourraient envisager d'adopter de tels mécanismes dans l'avenir.

La Fiducie entend adopter une politique en matière de diversité avant la clôture du placement. La Fiducie reconnaît les avantages d'avoir un conseil des fiduciaires diversifié. Elle n'a pas actuellement de quotas ou de cibles à l'égard de la mixité au conseil des fiduciaires ou dans les postes de membres de la haute direction. Toutes les nominations de fiduciaires se fonderont sur le mérite, compte tenu des aptitudes, de l'expérience, de l'indépendance, des connaissances et des autres qualités dont les fiduciaires ont besoin collectivement pour être efficaces, en accordant l'attention voulue aux avantages découlant de la diversité (y compris le niveau de mixité chez les fiduciaires).

Les fiduciaires favorisent la diversité des antécédents, des aptitudes, de l'expérience et des caractéristiques personnelles au sein de leur groupe. Aucune politique écrite ni cible relative à l'identification et à la mise en candidature de femmes pour des postes de fiduciaires n'ont été adoptées à ce jour, étant donné que la Fiducie est une entité nouvellement créée et qu'elle en est à un stade préliminaire. Au moment de combler des postes vacants dans l'avenir, l'accent sera mis sur la recherche des candidats les mieux qualifiés compte tenu des besoins et des circonstances des fiduciaires, et la diversité qu'apporte un fiduciaire sera prise en compte favorablement dans le processus d'identification et de sélection.

Les fiduciaires n'ont pas adopté de politique portant expressément sur la nomination de femmes à des postes de membres de la haute direction puisque la Fiducie est gérée à l'externe et que les membres de la haute direction sont fournis par le gestionnaire. En raison de la taille réduite de l'équipe de haute direction de la Fiducie, la représentation féminine dans les postes de membres de la haute direction n'a pas été prise en compte par le gestionnaire lorsque celui-ci a nommé les membres de la haute direction. La Fiducie n'a pas adopté de cibles concernant la représentation féminine dans les postes de membres de la haute direction pour les raisons précitées.

CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La Fiducie entend actuellement être classée à titre d'entité d'investissement au sens d'IFRS 10 — États financiers consolidés (« **IFRS 10** ») et présentera les investissements de la Fiducie dans ses états financiers sur cette base. L'entité doit tenir compte de tous les faits et circonstances, y compris son objet et sa conception, lorsqu'elle détermine si elle est une entité d'investissement. IFRS 10 prévoit qu'une entité d'investissement devrait avoir les caractéristiques typiques suivantes :

- elle a plus d'un investissement;
- elle a plus d'un investisseur;
- elle a des investisseurs qui ne sont pas des parties qui lui sont liées;
- elle détient des droits de propriété sous forme de titres de capitaux propres ou d'intérêts similaires.

La Fiducie remplira toutes les conditions ci-dessus et sera donc admissible à titre d'entité d'investissement. Par conséquent, tous les investissements, y compris ceux sur lesquels la Fiducie a ou pourrait avoir un contrôle ou une influence notable, seront évalués à la juste valeur conformément aux politiques d'évaluation décrites ci-après.

De plus, si la Fiducie est tenue de déposer une déclaration d'acquisition d'entreprise conformément à la partie 8 du Règlement 51-102 relativement à toute acquisition de la Fiducie, elle se conformera à cette exigence à moins d'avoir obtenu une dispense des autorités en valeurs mobilières applicables.

La valeur liquidative de la Fiducie est établie à l'heure d'évaluation à chaque date d'évaluation en déterminant la valeur totale des actifs de la Fiducie et en y soustrayant les passifs de la Fiducie. Une valeur liquidative distincte est calculée pour chacune des séries de parts en déterminant la valeur totale des actifs de la Fiducie attribuables à chaque série et en y soustrayant les passifs de la Fiducie attribuables à chacune de ces séries. On obtient la valeur d'une part d'une série en divisant la valeur liquidative applicable de la série par le nombre de parts de la série (y compris les fractions de titres) dont les porteurs de parts sont propriétaires à la date d'évaluation en question.

La valeur des actifs détenus par la Fiducie est déterminée comme suit :

- (i) la valeur des fonds en caisse ou des sommes d'argent en dépôt, des lettres de change, des billets à vue, des débiteurs, des charges payées d'avance (lorsque ces charges sont payées par la Fiducie), des dividendes en espèces reçus (ou devant être reçus et déclarés aux porteurs de parts inscrits à une date antérieure à la date de calcul de la valeur liquidative de la Fiducie) et des intérêts cumulés, mais non encore reçus, est réputée correspondre à leur pleine valeur, sauf si le gestionnaire juge que la véritable valeur de l'un de ces actifs ne correspond pas à leur pleine valeur, auquel cas leur valeur est réputée correspondre à la valeur que le gestionnaire estime être leur juste valeur;
- (ii) la valeur de tout titre qui est inscrit ou négocié en bourse est établie comme suit : a) dans le cas d'un titre qui a été négocié le jour où la valeur liquidative est déterminée, le cours vendeur de clôture; b) dans le cas d'un titre qui n'a pas été négocié le jour où la valeur liquidative est déterminée, un cours correspondant à la moyenne des cours acheteur et vendeur à la clôture; ou c) si aucun cours acheteur ou vendeur n'est disponible, le dernier cours établi pour ce titre aux fins du calcul de la valeur liquidative de la Fiducie. La valeur des titres intercotés est calculée conformément aux directives données à l'occasion par le gestionnaire; toutefois, si, de l'avis du gestionnaire, le cours boursier ou le cours hors cote ne reflète pas fidèlement le prix que recevrait la Fiducie au moment de l'aliénation des actions ou des titres nécessaires en vue d'effectuer un rachat de titres, le gestionnaire pourrait attribuer à ces actions ou titres la valeur qui lui semble le mieux refléter leur juste valeur;
- (iii) la valeur d'un fonds sous-jacent correspond à la valeur liquidative par titre détenu par la Fiducie à la fin du jour ouvrable;
- (iv) la valeur d'un titre dont la revente fait l'objet de restrictions ou de limites par l'effet d'une déclaration, d'un engagement ou d'une convention de la part de la Fiducie ou de son prédécesseur en titre correspond à la moins élevée des valeurs suivantes : (i) la valeur en fonction d'un cours publié d'usage courant; ou (ii) le pourcentage de la valeur marchande des titres de même catégorie dont la revente ne fait pas l'objet de restrictions ou de limites par l'effet d'une déclaration, d'un engagement ou d'une convention, qui correspond au pourcentage de leur coût d'acquisition pour la Fiducie par rapport à la valeur marchande de ces titres au moment de l'acquisition, pourvu qu'une prise en compte graduelle de la valeur réelle des titres soit effectuée lorsque la date de levée des restrictions sur ces titres est connue;
- (v) la valeur de l'ensemble des actifs de la Fiducie évalués dans une autre monnaie que le dollar canadien et des passifs payables dans une autre monnaie que le dollar canadien est convertie en dollars canadiens en fonction du taux de change applicable qui est publié par les sources bancaires habituelles à la date d'évaluation;
- (vi) si une option négociable, une option sur contrat à terme standardisé ou une option hors bourse couverte est vendue, la prime reçue par la Fiducie est traitée comme un crédit reporté d'un montant correspondant à la valeur au cours du marché de l'option négociable, de l'option sur contrat à terme standardisé ou de l'option hors bourse qui aurait pour effet de dénouer la position. Tout écart découlant d'une réévaluation est traité à titre de gain ou de perte non réalisé sur placement. Le crédit reporté sera déduit du calcul de la valeur liquidative de la Fiducie. Tout titre visé par une option vendue est évalué à sa valeur au cours du marché;
- (vii) une position acheteur dans une option ou un titre assimilable à des titres de créance est évaluée à sa valeur au cours du marché;
- (viii) la valeur d'un contrat à terme de gré à gré ou d'un swap correspond au gain qui serait réalisé ou à la perte qui serait subie à son égard si, au jour d'évaluation, la position sur le contrat à terme de gré à gré ou le swap était dénouée;
- (ix) la valeur d'un contrat à terme standardisé correspond, si les limites quotidiennes imposées par la bourse de contrats à terme standardisés par l'intermédiaire de laquelle ce contrat a été émis ne sont pas en vigueur, au gain qui serait réalisé ou à la perte qui serait subie à son égard si, au jour d'évaluation, la position sur le contrat à terme standardisé était dénouée; ou, si les limites quotidiennes imposées par la bourse de contrats à terme standardisés par l'intermédiaire de laquelle le contrat à terme standardisé a été émis sont en

vigueur, cette valeur est établie en fonction de la valeur au cours du marché de l'intérêt sous-jacent du contrat à terme standardisé;

- (x) la marge payée ou déposée à l'égard de contrats à terme standardisés ou de contrats à terme de gré à gré est traitée comme un débiteur et toute marge qui n'est pas en espèces est considérée comme étant détenue à titre de marge;
- (xi) chaque opération d'achat ou de vente effectuée par la Fiducie ou une série et visant des titres en portefeuille est prise en compte dans le calcul de la valeur liquidative de la Fiducie ou de la série, selon le cas, au plus tard à la date du premier calcul de la valeur liquidative de la Fiducie ou de la série qui est effectué après la date à laquelle l'opération en question devient exécutoire;
- (xii) l'émission ou le rachat de parts de la Fiducie ou d'une série est pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative de la Fiducie ou de la série au plus tard à la date du prochain calcul de la valeur liquidative de la Fiducie ou de la série qui est effectué après le moment où la valeur liquidative par part de la série est établie aux fins de l'émission ou du rachat des parts de la Fiducie ou de la série;
- (xiii) la valeur d'un titre négocié sur un marché hors cote correspondra au cours vendeur de clôture à la date d'évaluation ou, en l'absence d'un tel cours vendeur, à la moyenne des cours acheteur et vendeur à ce moment-là, tels qu'ils sont publiés par la presse financière;
- (xiv) les titres à revenu fixe inscrits à la cote d'une bourse de valeurs sont évalués en fonction de leur cours de clôture ou de leur dernier cours vendeur avant l'heure d'évaluation ce jour de bourse ou, si aucun cours de clôture n'est disponible et qu'aucune vente n'est déclarée avoir eu lieu avant l'heure d'évaluation ce jour de bourse, en fonction de la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur avant cette heure ce jour de bourse;
- (xv) la valeur d'un titre ou d'un autre actif pour lequel un cours du marché n'est pas immédiatement disponible correspondra à sa juste valeur marchande à la date d'évaluation à laquelle la valeur liquidative de la Fiducie est calculée, comme l'établit le gestionnaire (généralement, le gestionnaire évaluera ce titre ou cet autre actif au coût jusqu'à ce qu'il y ait une indication claire d'une augmentation ou d'une diminution de valeur);
- (xvi) si un placement ne peut être évalué selon les règles qui précèdent ou si ces règles sont à tout moment jugées inappropriées par le gestionnaire dans les circonstances, alors, malgré les règles qui précèdent, le gestionnaire effectue l'évaluation qu'il estime juste et raisonnable.

Les passifs de la Fiducie comprennent ce qui suit :

- (i) l'ensemble des factures et des comptes payables;
- (ii) tous les frais d'exploitation payables et/ou courus;
- (iii) toutes les obligations relatives au paiement de sommes d'argent ou de biens, y compris le montant des distributions déclarées mais non versées, s'il en est;
- (iv) toutes les provisions que le gestionnaire autorise ou approuve à l'égard des taxes et impôts ou des éventualités;
- (v) tous les autres éléments de passif de la Fiducie, de quelque nature que ce soit, sauf les éléments de passif représentés par des parts en circulation de la Fiducie et le solde de tout revenu ou gain en capital non distribué.

Les passifs de chaque série comprennent la quote-part proportionnelle de l'ensemble des éléments de passif communs de la Fiducie et les éléments de passif contractés exclusivement par cette série.

La valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille sera également évaluée à l'heure d'évaluation à chaque date d'évaluation sous réserve des modalités de ses documents constitutifs, qui prévoient, entre autres, que la Société

en commandite de portefeuille évaluera les actifs détenus par la Société en commandite de portefeuille conformément aux politiques d'évaluation de la Fiducie énoncées ci-dessus.

MODE DE PLACEMENT

Placement maximal et placement minimal

La Fiducie coordonnera par l'entremise des placeurs pour compte, aux termes du présent prospectus, l'offre visant la vente au public dans chacune des provinces du Canada d'un maximum de 100 000 000 \$ de parts de série A et/ou de parts de série C et/ou de parts de série F au prix de 10,00 \$ la part. Les souscripteurs ou les acquéreurs doivent acquérir un minimum de 100 parts de série A, un minimum de 100 000 parts de série C ou un minimum de 100 000 parts de série F, à l'appréciation du gestionnaire.

La clôture n'aura lieu que si un minimum de 20 000 000 \$ de parts sont vendues dans le cadre du présent placement et, s'il y a lieu, de tout placement privé simultané. Dans l'hypothèse où le placement minimal est réalisé, la date de clôture devrait avoir lieu vers le 13 décembre 2018.

La Fiducie a reçu des engagements (l'« **engagement de Starlight** ») du principal intéressé de Starlight Group Property Holdings Inc. visant la souscription de 5 000 000 \$ de parts de série C aux termes du présent prospectus ou, au gré de la Fiducie, par voie de placement privé (l'engagement de Starlight pourrait être réduit du montant de toute souscription de parts de série C reçu de la part d'autres investisseurs connus du gestionnaire).

La Bourse a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts de série A. L'inscription à la cote des parts de série A est subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la Bourse.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts de série A. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.

Convention de placement pour compte

Aux termes d'une convention de placement pour compte intervenue en date du 28 novembre 2018 entre la Fiducie, le gestionnaire, le gestionnaire de placements et les placeurs pour compte (la « **convention de placement pour compte** »), les placeurs pour compte ont convenu d'offrir en vente les parts de série A et les parts de série F dans le cadre d'un placement pour compte, en contrepartie de la rémunération des placeurs pour compte, qui correspond à 4,5 % par part de série A et à 1,9 % par part de série F vendue dans le cadre du placement.

La Fiducie a attribué aux placeurs pour compte l'option de surallocation, qu'ils peuvent exercer dans les 30 jours suivant la date de clôture, afin d'acheter au plus 15 % du nombre total de parts de série A émises à la date de clôture, selon les mêmes modalités que celles indiquées ci-dessus, uniquement afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée intégralement aux termes du placement maximal, et dans l'hypothèse où seules les parts visées par l'engagement de Starlight et les parts de série A sont vendues, le prix d'offre dans le cadre du placement, la rémunération des placeurs pour compte et le produit net revenant à la Fiducie, avant déduction des frais du placement, totaliseront respectivement 100 000 000 \$, 4 275 000 \$ et 95 725 000 \$. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts de série A pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur ou l'acquéreur qui acquiert des parts de série A comprises dans la position de surallocation des placeurs pour compte acquiert ces parts de série A aux termes du présent prospectus, que cette position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Les placeurs pour compte peuvent mettre fin en tout temps à leurs obligations aux termes de la convention de placement pour compte sur le fondement de leur appréciation de la conjoncture des marchés des capitaux et à la survenance de certains événements déterminés.

À l'heure actuelle, les placeurs pour compte ne sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, d'aucun titre de la Fiducie. Sauf tel qu'il est indiqué dans la présente rubrique, aucun paiement au comptant ou en titres, ni aucune autre contrepartie ne sont faits ou consentis, ni ne le seront, à un promoteur, à un démarcheur ou à une autre personne ou société relativement au présent placement.

Le prix d'offre des parts a été fixé par voie de négociations entre les placeurs pour compte et le gestionnaire, pour le compte de la Fiducie.

L'inscription et les transferts de parts ne seront effectués qu'au moyen du système d'inscription en compte seulement administré par CDS. Des certificats d'inscription en compte représentant les parts seront délivrés sous forme nominative uniquement à CDS ou à son prête-nom et déposés auprès de CDS à la clôture du placement. Un souscripteur ou un acquéreur de parts ne recevra qu'une confirmation de la part du courtier inscrit qui est un adhérent à CDS et auprès ou par l'entremise duquel les parts sont achetées. Les propriétaires véritables de parts n'auront pas le droit de recevoir de certificats matériels attestant leur propriété de ces titres.

L'inscription et les transferts de parts seront effectués par Compagnie Trust TSX, à titre d'agent des transferts.

FRAIS

Rémunération payable aux placeurs pour compte

La rémunération des placeurs pour compte sera de 0,45 \$ par part de série A (4,5 %) et de 0,19 \$ par part de série F (1,9 %). Aucune rémunération ne sera payable aux placeurs pour compte à l'égard (i) des parts de série C ou (ii) de l'engagement de Starlight. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Frais du placement

Les frais du placement, qui sont estimés à 300 000 \$ dans le cas du placement minimal et à 975 000 \$ dans le cas du placement maximal (notamment les frais liés à la constitution et à l'organisation de la Fiducie, les frais d'impression et de préparation du présent prospectus, les frais juridiques, les frais de commercialisation et les autres frais engagés par les placeurs pour compte et certaines autres dépenses), de même que la rémunération des placeurs pour compte, seront payés au moyen du produit tiré d'une facilité de marge jusqu'à concurrence de 1,5 % du produit brut du placement. Toute somme payée dans le cadre de l'organisation de la Fiducie ou du placement avant la clôture sera acquittée par le gestionnaire et remboursée par la Fiducie après la clôture, par prélèvement sur le produit tiré du placement.

Frais de gestion et rémunération au rendement

Le gestionnaire a droit à des frais de gestion annuels correspondant à 1,25 % de la capitalisation boursière de la Fiducie en fonction de la valeur liquidative de la Fiducie majorée du prix de rachat global des parts privilégiées, qui sont calculés et cumulés quotidiennement et versés par la Fiducie au gestionnaire mensuellement à terme échu. Les frais payables au gestionnaire de placements au titre de responsabilités qui lui ont été déléguées par le gestionnaire réduiront les frais auxquels le gestionnaire a droit et n'entraîneront pas de frais additionnels pour la Fiducie. Le gestionnaire renoncera aux frais de gestion jusqu'à ce que la valeur liquidative de la série soit supérieure au prix d'offre initial des parts (soit 10,00 \$).

Les frais de gestion facturés par un mécanisme de placement sous-jacent réduiront le montant des frais de gestion payés au gestionnaire par la Fiducie qui sont attribuables à la partie du portefeuille affectée au mécanisme de placement sous-jacent concerné. En outre, (i) le Fonds Starlight facturera à ses commanditaires, y compris à la Fiducie, des frais usuels pour les fonds immobiliers privés, notamment des frais d'acquisition et une rémunération au rendement à partir du moment où il réalise des rendements de 8 %; et (ii) la SCEIC facturera à ses commanditaires, y compris à la Fiducie, des frais usuels pour les fonds d'infrastructures privés, notamment des frais d'acquisition et une rémunération au rendement, à partir du moment où elle réalise des rendements correspondant à l'IPC + 5 %.

Les frais de gestion seront payables en espèces ou, au gré du gestionnaire, en parts de série A. Si le gestionnaire choisit de recevoir les frais de gestion sous forme de parts de série A, ce choix doit être fait au plus tard le 15^e jour de chaque mois. Le nombre de parts de série A devant être émises sera calculé en fonction de la valeur liquidative des parts de série A à la dernière date d'évaluation à l'égard de laquelle les frais de gestion sont versés, quelle que soit la date d'émission réelle de ces parts.

La Société en commandite de portefeuille versera une rémunération au rendement au gestionnaire de placements à l'égard de ses actifs (la « **rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés** »), qui sera calculée et cumulée mensuellement et versée pour la période allant de la date de clôture au 31 décembre 2018, et pour chaque exercice par la suite.

La rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés correspondra au produit :

- a) du nombre moyen pondéré de parts de la Société en commandite de portefeuille en circulation à la date de calcul pour l'exercice en question; et
- b) de 10 % de (A) l'excédent de la somme de ce qui suit :
 - (i) la valeur liquidative du portefeuille de titres cotés par part de la Société en commandite de portefeuille à la fin de l'exercice en question (calculée sans tenir compte de la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés payable pour l'exercice); et
 - (ii) le montant total des distributions versées par la Société en commandite de portefeuille à la Fiducie au cours de l'exercice en question, s'il y a lieu, divisé par le nombre moyen pondéré de parts de la Société en commandite de portefeuille en circulation au cours de cet exercice;

sur (B) la plus élevée des valeurs suivantes :

- (iii) la valeur plafond; ou
- (iv) le montant de base.

Mis à part la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés, le gestionnaire et le gestionnaire de placements n'imputeront pas de rémunération au rendement, mais la Fiducie pourrait investir dans d'autres mécanismes de placement, y compris ceux émis par le gestionnaire, le gestionnaire de placements et/ou des sociétés du même groupe qu'eux qui imputent une rémunération au rendement.

Dans l'avenir, la Fiducie pourrait investir dans d'autres mécanismes qui investissent directement dans l'immobilier ou les infrastructures et qui ont des structures de frais différentes, à condition que ces structures de frais soient compatibles avec les pratiques du marché et, dans le cas des mécanismes de parties liées, qu'elles soient approuvées par les fiduciaires indépendants.

Frais d'exploitation

La Fiducie remboursera au gestionnaire l'ensemble des frais raisonnables et nécessaires réellement engagés par celui-ci dans le cadre de la prestation des services décrits dans la convention de gestion, ainsi que certains frais déterminés qui sont accessoires aux activités du gestionnaire, notamment les déplacements pour le compte de la Fiducie.

La Société en commandite de portefeuille remboursera au gestionnaire de placements l'ensemble des frais raisonnables et nécessaires réellement engagés par celui-ci dans le cadre de la prestation des services décrits dans la convention de gestion de placements, ainsi que certains frais déterminés qui sont accessoires aux activités du gestionnaire de placements.

Chaque série de parts assume les frais qui se rapportent expressément à celle-ci et une quote-part des frais qui sont communs à toutes les séries.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de la Fiducie, et de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des placeurs pour compte, le texte qui suit résume, à la date des présentes, les principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt généralement applicables à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur de parts qui acquiert des parts aux termes du présent prospectus. Le présent résumé s'applique à un porteur de parts qui est un particulier (à l'exception de certaines fiducies) et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec la Fiducie, le gestionnaire et les placeurs pour compte, n'est pas affilié à ceux-ci et détient les parts à titre d'immobilisations.

En général, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts, pourvu que le porteur de parts ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise d'achat et de vente de titres et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations assimilées à un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Étant donné que la Fiducie devrait être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en tout temps pour l'application de la Loi de l'impôt, certains porteurs de parts dont les parts pourraient par ailleurs ne pas être considérées comme des biens détenus à titre d'immobilisations pourraient, dans certains cas, être autorisés à faire reconnaître que ces parts et tous les autres « titres canadiens », au sens défini dans la Loi de l'impôt, dont ils sont propriétaires ou qu'ils ont acquis ultérieurement sont détenus à titre d'immobilisations en faisant le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Les porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité pour savoir si le choix fait aux termes du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt est disponible ou souhaitable dans leur situation. Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur de parts qui a conclu ou qui conclura un « contrat dérivé à terme » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt à l'égard des parts.

Le présent résumé repose sur les faits énoncés dans le présent prospectus, les attestations du gestionnaire et des placeurs pour compte concernant certaines questions de fait, les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt annoncées publiquement et non retirées par le ministre des Finances (Canada) ou pour le compte de celui-ci avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques d'administration et des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC qui ont été publiées par écrit avant la date des présentes.

Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées en leur forme actuellement proposée même si rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées dans leur forme annoncée publiquement, ni même qu'elles seront adoptées. À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications qui pourraient être apportées à la législation, aux politiques d'administration ou aux pratiques de cotisation par décision ou mesure législative, gouvernementale ou judiciaire et ne tient pas compte non plus d'autres lois ou incidences fiscales fédérales ou provinciales, territoriales ou étrangères.

Le présent résumé est fondé sur les hypothèses selon lesquelles (i) la Fiducie et la Société en commandite de portefeuille respecteront en tout temps leurs restrictions en matière de placement respectives, (ii) aucun des émetteurs des titres composant le portefeuille ne sera à quelque moment que ce soit (ou ne sera réputé être pour l'application de toute disposition de la Loi de l'impôt) une société étrangère affiliée d'un porteur de parts, et (iii) aucun des titres composant le portefeuille ne sera un « abri fiscal déterminé » au sens de l'article 143.2 de la Loi de l'impôt. Le présent résumé tient également pour acquis qu'au moins 50 % (selon la juste valeur marchande) des participations dans toute société de personnes dans laquelle la Fiducie investit (directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés de personnes qui sont des filiales) sont détenues à tous moments pertinents par des personnes ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des « institutions financières » au sens de la Loi de l'impôt. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

Le présent résumé n'expose pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles qui s'appliquent à un placement dans les parts et ne décrit pas les incidences fiscales relatives à la déductibilité des intérêts sur les sommes empruntées pour acquérir des parts. De plus, les incidences sur l'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront en fonction de la situation particulière de l'investisseur et de la ou des provinces dans lesquelles il réside ou exploite une entreprise. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale uniquement et ne constitue pas un avis juridique ou fiscal s'adressant à un investisseur en particulier. Les investisseurs éventuels devraient consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales d'un investissement dans les parts compte tenu de leur situation particulière et examiner l'information contenue à la rubrique « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés à l'impôt canadien ».

Statut de la Fiducie

Le présent résumé est fondé sur les hypothèses selon lesquelles la Fiducie sera ou sera réputée être admissible à tout moment à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et la Fiducie choisira valablement en vertu de la Loi de l'impôt d'être une fiducie de fonds commun de placement à compter de la date de sa création.

Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, (i) la Fiducie doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » résidente du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt, ce qui nécessite

généralement que les parts comportent des conditions exigeant que la Fiducie accepte, à la demande des porteurs de parts et à un prix déterminé et payable conformément aux conditions fixées, de racheter les parts qui sont entièrement libérées, (ii) la seule activité de la Fiducie doit consister a) soit à investir ses fonds dans des biens (sauf des immeubles ou des droits réels sur ceux-ci ou des biens réels ou des intérêts sur ceux-ci), b) soit à acquérir, à détenir, à entretenir, à améliorer, à louer ou à gérer des immeubles (ou des droits réels sur ceux-ci) ou des biens réels (ou des intérêts sur ceux-ci) qui font partie de ses immobilisations ou c) soit à exercer plusieurs des activités visées aux points a) et b), (iii) la Fiducie doit se conformer à certaines exigences minimales concernant la propriété et la répartition des parts d'une série en particulier (les « **exigences minimales de répartition** »), et (iv) la Fiducie ne doit pas être établie ni, à quelque moment que ce soit, maintenue principalement au profit de non-résidents. La déclaration de fiducie prévoit qu'à aucun moment une majorité de parts (selon le nombre de parts ou la juste valeur marchande) ne peuvent être détenues par des non-résidents ou pour leur compte, et le gestionnaire a informé les conseillers juridiques qu'il entend par ailleurs s'assurer que la Fiducie satisfera aux exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au plus tard à la date de clôture et à tout moment par la suite et produire le choix nécessaire pour que la Fiducie soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement depuis sa création.

Si la Fiducie n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à tout moment, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement différentes et de manière défavorable.

Les restrictions en matière de placement respectives de la Fiducie et de la Société en commandite de portefeuille interdisent l'acquisition et la détention de biens qui constitueraient des « biens hors portefeuille » pour l'application de la Loi de l'impôt, afin que la Fiducie ne soit à aucun moment une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » et que la Société en commandite de portefeuille ne soit à aucun moment une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée », au sens donné à chacun de ces termes dans les règles applicables aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées dans la Loi de l'impôt (les « **règles relatives aux EIPD** »). Les règles relatives aux EIPD prévoient en fait l'imposition de certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes inscrites en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs de la même façon que si le revenu avait été produit par l'intermédiaire d'une société par actions canadienne imposable, puis distribué sous forme de dividendes à ses actionnaires.

Pour la suite du présent résumé, il est présumé que ni la Fiducie ni la Société en commandite de portefeuille ne détiendra de « biens hors portefeuille » et que, par conséquent, la Fiducie ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée et que la Société en commandite de portefeuille ne sera pas une société de personnes intermédiaire de placement déterminée. Si la Fiducie ou la Société en commandite de portefeuille devenait assujettie aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, considérablement différentes d'une façon défavorable.

Imposition de la Fiducie

La Fiducie sera assujettie, au cours de chaque année d'imposition, à l'impôt prévu à la partie I de la Loi de l'impôt sur le montant de son revenu pour l'année en question (y compris à l'égard de toute déduction pour amortissement récupérée) et des gains en capital imposables réalisés nets, duquel est retranchée la partie de son revenu qu'elle déduit à l'égard du montant payé ou payable aux porteurs de parts pendant cette année d'imposition. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si le porteur de parts a le droit d'en exiger le paiement au cours de l'année concernée. En règle générale, la Fiducie entend déduire, dans le calcul de son revenu pour chaque année d'imposition, la totalité de la déduction disponible pour chaque année. Par conséquent, à la condition que la Fiducie effectue au cours de chaque année d'imposition des distributions de son revenu net aux fins de l'impôt et de ses gains en capital imposables réalisés nets comme il est décrit aux rubriques « Description des titres — Distributions » et « Description des titres — Attribution des gains en capital et du revenu aux porteurs de parts qui demandent un rachat », elle ne sera généralement pas assujettie, cette année-là, à l'impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Pour chaque année d'imposition complète pendant laquelle elle est une fiducie de fonds commun de placement, la Fiducie aura le droit de réduire ses obligations fiscales (ou de recevoir un remboursement de ces obligations), s'il en est, à l'égard de ses gains en capital réalisés nets d'un montant déterminé conformément à la Loi de l'impôt et fondé sur les rachats de parts ayant eu lieu durant l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée peut ne pas compenser complètement l'obligation fiscale de la Fiducie pour cette année d'imposition qui peut découler de la vente ou d'une autre disposition de titres ou d'autres biens dans le cadre du rachat de parts.

La Fiducie peut déduire un montant correspondant aux frais raisonnables qu'elle engage dans le cadre de l'émission de parts. Ces frais d'émission payés par la Fiducie et non remboursés pourront être déduits proportionnellement par la Fiducie sur une période de cinq ans, sous réserve d'une réduction au cours d'une année d'imposition qui compte moins de 365 jours. Dans le calcul de son revenu en vertu de la Loi de l'impôt, la Fiducie peut déduire des frais administratifs et d'autres frais raisonnables engagés afin de gagner un revenu.

Une perte subie par la Fiducie pour l'application de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée à un porteur de parts, ni être traitée comme une perte d'un porteur de parts.

Investissements dans des sociétés en commandite, y compris dans la Société en commandite de portefeuille

Le revenu ou la perte de la Fiducie pour une année d'imposition comprendra sa quote-part du revenu ou, sous réserve des règles sur la fraction à risques décrites ci-après, sa quote-part de la perte de la Société en commandite de portefeuille ou de toute autre société en commandite dont la Fiducie est un associé (dans chaque cas, une « **société en commandite de la Fiducie** »), calculée conformément à la convention de société de la société en commandite de la Fiducie concernée, pour l'exercice de la société en commandite de la Fiducie clos au cours de cette année d'imposition, que la Fiducie ait reçu ou doive recevoir ou non une distribution de la société en commandite de la Fiducie. La source et la nature des montants inclus dans le revenu de la Fiducie (ou déduits de celui-ci) au titre du revenu (ou de la perte) d'une société en commandite de la Fiducie provenant d'une source particulière dépendront généralement de la source et de la nature de ces montants au moment où ils ont été gagnés par la société en commandite de la Fiducie (ou par une autre société de personnes qui attribue ce revenu ou cette perte à la société en commandite de la Fiducie concernée).

Au moment de la disposition réelle ou réputée d'une participation dans une société en commandite de la Fiducie, à la condition que la Fiducie détienne ce bien à titre d'immobilisation, la Fiducie réalisera généralement un gain en capital (ou subira généralement une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition et les frais de disposition raisonnables sont supérieurs (ou inférieurs) au prix de base rajusté de cette participation. Le prix de base rajusté de la participation de la Fiducie dans une société en commandite de la Fiducie à un moment donné correspondra au coût de cette participation, déduction faite de la quote-part de toute perte de la société en commandite de la Fiducie attribuée à la Fiducie pour les exercices clos avant le moment en question (compte tenu dans chaque cas des « règles sur la fraction à risques » et compte tenu de la totalité des pertes en capital) et des montants distribués par la société en commandite de la Fiducie avant le moment en question. Le prix de base rajusté de la participation de la Fiducie dans une société en commandite de la Fiducie à un moment donné sera majoré de tout revenu de la société en commandite de la Fiducie qui est attribué à la Fiducie, y compris la totalité des gains en capital réalisés par la société en commandite de la Fiducie, pour les exercices clos avant le moment en question. Si le prix de base rajusté, pour la Fiducie, de sa participation dans une société en commandite de la Fiducie était négatif à la fin d'une année d'imposition, le montant négatif serait réputé constituer un gain en capital réalisé par la Fiducie au cours de cette année d'imposition et le prix de base rajusté de la participation serait majoré du montant du gain réputé.

La Loi de l'impôt prévoit des règles (les « **règles sur la fraction à risques** ») qui limitent de façon générale la capacité d'un commanditaire d'une société de personnes de déduire au cours d'une année d'imposition sa quote-part de toute perte de la société de personnes (sauf une perte en capital) pour un exercice à la « fraction à risques » de son intérêt dans cette société de personnes à la fin de cet exercice. Des règles spéciales s'appliquent au calcul de la fraction à risques pour un investisseur de participations dans une société en commandite qui n'ont pas été acquises auprès de cette société en commandite. Dans certaines circonstances, les règles sur la fraction à risques pourraient empêcher la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie de déduire les pertes qui lui sont attribuées par une société de personnes dont elle est un associé.

Investissements dans d'autres titres par la Fiducie ou par une société en commandite de la Fiducie

Dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition, la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie sera tenue d'inclure le montant de tous les dividendes reçus (ou réputés avoir été reçus) pendant l'année sur les titres qu'elle détient.

À la disposition réelle ou réputée d'un titre, la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie, selon le cas, réalisera généralement un gain en capital (ou subira généralement une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition, déduction faite de toute tranche de ce produit incluse dans son revenu à titre d'intérêt à la disposition du titre et des frais de disposition raisonnables, est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté de ce titre, sauf si la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie, selon le cas, (i) est considérée comme faisant le commerce de titres ou comme

exploitant par ailleurs une entreprise de négociation de titres ou (ii) a acquis le titre dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Le gestionnaire a informé les conseillers juridiques que la Fiducie et la Société en commandite de portefeuille achèteront des titres dans le but de recevoir des intérêts, des distributions et d'autres revenus sur ceux-ci et qu'elles adopteront toutes deux la position selon laquelle les gains réalisés et les pertes subies à la disposition de ces titres constitueront des gains en capital et des pertes en capital. Le gestionnaire a également informé les conseillers juridiques que la Fiducie produira un choix aux termes du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que les gains réalisés et les pertes subies sur des titres détenus par la Fiducie qui constituent des « titres canadiens » (au sens de la Loi de l'impôt), les gains réalisés et les pertes subies sur des titres canadiens par une société en commandite de la Fiducie qui sont attribués à la Fiducie et les gains réalisés et les pertes subies dans le cadre d'une vente à découvert de titres canadiens soient traités comme des gains en capital ou des pertes en capital.

Si la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie acquiert une participation dans une société étrangère qui est une « société étrangère affiliée contrôlée » (une « **SÉAC** ») de la Fiducie ou de la société en commandite de la Fiducie, au sens de la Loi de l'impôt, la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie, selon le cas, sera tenue d'inclure dans le calcul de son revenu pour son année d'imposition au cours de laquelle l'année d'imposition de la **SÉAC** prend fin, sa part attribuable du revenu de cette **SÉAC** pour cette année d'imposition qui est qualifiée de « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (le « **RÉATB** ») pour l'application de la Loi de l'impôt, que la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie, selon le cas, reçoive ou non effectivement une distribution de ce **RÉATB**. Dans ces circonstances, un montant peut être déductible au titre de l'« impôt étranger accumulé », au sens de la Loi de l'impôt, applicable au **RÉATB**. En règle générale, le **RÉATB** d'une **SÉAC** de la Fiducie ou d'une société en commandite de la Fiducie comprendra le revenu tiré de biens de la société étrangère (comme les dividendes sur des actions et l'intérêt sur des placements dans des titres d'emprunt) et certains autres revenus.

Tout montant de **RÉATB** inclus dans le revenu de la Fiducie ou d'une société en commandite de la Fiducie (déduction faite de toute déduction au titre de l'impôt étranger accumulé applicable) fera augmenter le prix de base rajusté de ses actions dans la **SÉAC** applicable à l'égard de laquelle le **RÉATB** a été inclus. Au moment où la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie, selon le cas, reçoit un dividende de la **SÉAC**, elle aura le droit de déduire dans le calcul de son revenu un montant calculé conformément à la Loi de l'impôt qui vise à éviter la double imposition du **RÉATB**, et le prix de base rajusté de ses actions de la **SÉAC** sera réduit en conséquence.

À l'égard de titres d'emprunt ou d'une autre dette, la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie est tenue d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition la totalité de l'intérêt sur ceux-ci qui s'accumule (ou est réputé s'accumuler) en sa faveur à la fin de cette année (ou jusqu'à la disposition de la dette au cours de l'année) ou qui est devenu recevable ou est reçu par la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie avant la fin de cette année, y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, sauf si l'intérêt était inclus dans le calcul de son revenu pour une année précédente et à l'exclusion de l'intérêt qui s'est accumulé avant le moment de l'acquisition de la dette par la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie.

À l'égard de parts d'une fiducie résidant au Canada que la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie détient à titre d'immobilisations pour l'application de la Loi de l'impôt et qui ne sont pas assujetties, au cours d'une année d'imposition, aux règles relatives aux EIPD, la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie est tenue d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition la partie du revenu net et la tranche imposable des gains en capital réalisés nets de cette fiducie qui est payée ou devient payable à la Fiducie ou à la société en commandite de la Fiducie par cette fiducie au cours cette année d'imposition, même si certains de ces montants peuvent être réinvestis dans des parts supplémentaires de la fiducie. À la condition que la fiducie effectue les attributions adéquates, les gains en capital imposables nets réalisés par la fiducie, le revenu de source étrangère de la fiducie et les dividendes imposables reçus par la fiducie de sociétés canadiennes imposables qui sont payés ou deviennent payables à la Fiducie ou à la société en commandite de la Fiducie conserveront de fait leur nature entre les mains de la Fiducie ou de la société en commandite de la Fiducie. La Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie est généralement tenue de réduire le prix de base rajusté des parts d'une fiducie dans la mesure où tous les montants qui lui sont payés ou payables au cours d'une année par la fiducie excèdent la somme des montants inclus dans le calcul son revenu pour l'année et de sa quote-part de la tranche non imposable des gains en capital de la fiducie pour l'année, dont la tranche imposable lui a été attribuée. Si le prix de base rajusté pour la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie de ses parts d'une fiducie est par ailleurs inférieur à zéro, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par la Fiducie ou la société en commandite de la Fiducie et le prix de base rajusté pour elle de ces parts sera majoré du montant de ce gain en capital réputé pour qu'il corresponde à zéro.

La Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie peut acquérir des titres d'un émetteur qui est une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » au sens des règles relatives aux EIPD (ce qui peut comprendre des fiducies, sauf certaines fiducies de placement immobilier et certaines sociétés de personnes dont les parts sont cotées ou négociées à une bourse ou sur un autre marché public). Aux termes des règles relatives aux EIPD, un tel émetteur est assujéti à un impôt particulier pour (i) tout revenu tiré d'entreprises exploitées au Canada et (ii) certains revenus (exception faite des dividendes imposables) et gains en capital obtenus à la disposition de « biens hors portefeuille » (collectivement, les « **gains hors portefeuille** »). Les règles relatives aux EIPD prévoient que les gains hors portefeuille distribués par une fiducie intermédiaire de placement déterminée à ses porteurs de parts ou gagnés par une société de personnes intermédiaire de placement déterminée seront imposés à un taux équivalant au taux d'imposition des sociétés fédéral général, plus un montant prescrit au titre de l'impôt provincial. Les règles relatives aux EIPD prévoient que tout gain hors portefeuille qui devient payable par une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou est attribué par une société de personnes intermédiaire de placement déterminée sera habituellement imposé comme s'il s'agissait d'un dividende imposable d'une société canadienne imposable et sera réputé être un « dividende déterminé » admissible aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes en vertu de la Loi de l'impôt.

Le gestionnaire prévoit que la majeure partie des fiducies de placement immobilier et des sociétés de personnes incluses dans le portefeuille ne seront pas assujétiées à l'impôt aux termes des règles relatives aux EIPD.

Opérations sur dérivés

En général, les gains réalisés et les pertes subies par la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie lors d'opérations sur dérivés seront comptabilisés au titre du revenu, sauf lorsque ces dérivés servent à couvrir des titres ou d'autres actifs détenus au titre du capital, pourvu qu'il y ait un lien suffisant (sous réserve des règles relatives aux contrats dérivés à terme dont il est question ci-après), et ils seront comptabilisés aux fins de l'impôt au moment où ils sont réalisés ou subis par la Fiducie. En vertu de la Loi de l'impôt, un choix visant à réaliser des gains et des pertes de revenu sur les « produits dérivés admissibles » (au sens de la Loi de l'impôt) à la valeur du marché est offert. Le gestionnaire a fait savoir qu'il a actuellement l'intention que la Fiducie produise ce choix (pour son propre compte et à l'égard de la Société en commandite de portefeuille), auquel cas ces gains et ces pertes à l'égard des produits dérivés admissibles seront aussi généralement comptabilisés à la fin de cette année à la valeur du marché.

Les règles relatives aux contrats dérivés à terme visent certains arrangements financiers (décrits dans ces règles comme des « contrats dérivés à terme ») qui tentent de réduire l'impôt en convertissant, par l'entremise de contrats dérivés, le rendement d'un investissement autrement qualifié de revenu ordinaire en gains en capital. Les règles relatives aux contrats dérivés à terme ont une large portée et pourraient s'appliquer à d'autres ententes ou opérations. Si les règles relatives aux contrats dérivés à terme devaient s'appliquer à l'égard des instruments dérivés qui seront utilisés par la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie, les gains réalisés à l'égard des biens sous-jacents à ces instruments dérivés pourraient être traités comme un revenu ordinaire plutôt que comme des gains en capital.

Ventes à découvert

Tout gain ou toute perte à l'égard de la vente à découvert de titres par la Fiducie sera traité et déclaré pour l'application de la Loi de l'impôt au titre du revenu, à moins que la vente à découvert ne soit faite à l'égard de titres qui sont des « titres canadiens » pour l'application de la Loi de l'impôt et que la Fiducie n'ait fait valablement un choix en vertu du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. De même, tout gain ou toute perte à l'égard de la vente à découvert de titres par une société en commandite de la Fiducie doit être traité et déclaré pour l'application de la Loi de l'impôt au titre du revenu; toutefois, si un tel gain ou une telle perte se rapporte à des titres qui constituent des « titres canadiens » pour l'application de la Loi de l'impôt et que la Fiducie a produit valablement un choix en vertu du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt, ce gain ou cette perte attribué à la Fiducie sera traité comme un gain ou une perte en capital de la Fiducie.

Opérations en monnaie étrangère

La Fiducie et les sociétés en commandite de la Fiducie concluront des opérations libellées dans des monnaies autres que le dollar canadien, y compris l'acquisition de titres. Le coût et le produit de disposition des titres ainsi que tous les autres montants sont déterminés pour l'application de la Loi de l'impôt en dollars canadiens à l'aide des taux de change adéquats déterminés conformément aux règles détaillées contenues dans la Loi de l'impôt à ce sujet. De plus, la Fiducie et les sociétés en commandite de la Fiducie sont généralement tenues de calculer leur revenu net ainsi que leurs gains en capital nets réalisés en dollars canadiens conformément aux règles détaillées de la Loi de l'impôt et peuvent donc réaliser un revenu ou des gains

en capital découlant de la fluctuation des devises pertinentes par rapport au dollar canadien. Les gains ou les pertes ayant trait à des opérations de couverture de change conclues à l'égard de titres ou d'autres actifs détenus au titre du capital constitueront généralement des gains en capital et des pertes en capital, à la condition qu'il y ait un lien suffisant.

Investissements directs dans des actifs immobiliers et des actifs d'infrastructure

Le revenu de la Fiducie pour chaque année d'imposition comprendra son revenu net tiré d'actifs immobiliers ou d'actifs d'infrastructure détenus directement par la Fiducie, calculé conformément à la Loi de l'impôt. Dans le calcul de son revenu provenant de ces sources, la Fiducie aura généralement le droit de se prévaloir de la déduction pour amortissement à l'égard des biens amortissables, sous réserve des règles et des restrictions détaillées énoncées dans la Loi de l'impôt.

À la disposition de tels actifs, la Fiducie peut réaliser un revenu sujet à récupération (à l'égard d'une déduction pour amortissement dont il s'est prévalu antérieurement), des pertes terminales, des gains en capital ou des pertes en capital.

Gains et pertes en capital

En règle générale, la moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par la Fiducie ou une société en commandite de la Fiducie au cours d'une année d'imposition sera incluse dans le calcul de son revenu pour l'année, sous réserve de la condition selon laquelle, dans certaines circonstances, la partie d'un gain en capital réalisé à la disposition d'une participation dans une société de personnes donnée par la Fiducie (y compris une participation dans une société en commandite de la Fiducie) ou par une société en commandite de la Fiducie qui ne peut être raisonnablement considérée comme étant attribuable à l'augmentation de la valeur d'une immobilisation (autre qu'un bien amortissable) détenue directement ou indirectement par cette société de personnes peut être entièrement incluse dans le calcul du revenu de la Fiducie à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie au cours d'une année d'imposition doit généralement être déduite des gains en capital imposables réalisés au cours de l'année conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Les pertes en capital déductibles pour une année d'imposition de la Fiducie (y compris la quote-part revenant à la Fiducie des pertes en capital déductibles d'une société en commandite de la Fiducie) en excédent des gains en capital imposables pour l'année peuvent être reportées rétrospectivement et déduites au cours de l'une des trois années d'imposition précédentes ou reportées prospectivement et déduites au cours de toute année d'imposition ultérieure des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Une perte subie par la Fiducie à la disposition d'une immobilisation sera considérée comme une perte suspendue pour l'application de la Loi de l'impôt si la Fiducie, ou une personne affiliée à celle-ci, acquiert un bien (un « **bien de remplacement** ») qui est le même que le bien ayant fait l'objet de la disposition ou un bien identique à celui-ci, dans les 30 jours précédant ou suivant la disposition, et que la Fiducie ou une personne affiliée à celle-ci est propriétaire du bien de remplacement 30 jours après la disposition initiale. Si une perte est suspendue, la Fiducie ne pourra la déduire de ses gains en capital tant que le bien de remplacement n'a pas fait l'objet d'une disposition sans être acquis de nouveau par la Fiducie ou par une personne affiliée à celle-ci dans les 30 jours précédant ou suivant la disposition. Les règles relatives aux pertes suspendues pourraient également s'appliquer aux pertes en capital subies par une société en commandite de la Fiducie.

Impôts étrangers

La Fiducie peut tirer des revenus ou des gains de placements effectués dans d'autres pays que le Canada et, par conséquent, elle pourrait devoir payer un impôt sur le revenu ou sur les bénéfices à ces pays. Si les impôts étrangers réputés payés par la Fiducie sur son revenu tiré d'un bien autre qu'un bien immeuble ou réel excèdent 15 % de ce revenu, la Fiducie pourra généralement déduire l'excédent dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt.

Imposition des porteurs de parts

Le porteur de parts est généralement tenu d'inclure, dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, le montant du revenu net de la Fiducie pour une année d'imposition, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, payé ou payable au porteur de parts au cours de l'année d'imposition, que cette somme ait été réinvestie dans des parts supplémentaires de la Fiducie ou payée au porteur de parts en espèces. La Fiducie a l'intention de faire les attributions voulues pour que la tranche des gains en capital imposables réalisés nets de la Fiducie qui sont distribués aux porteurs de parts soient traités comme des gains en capital imposables pour les porteurs de parts.

En vertu de la Loi de l'impôt, la Fiducie est autorisée à déduire dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition un montant qui est inférieur au montant de ses distributions de revenu pour l'année, dans la mesure nécessaire pour permettre à la Fiducie d'utiliser, au cours de cette année d'imposition, les pertes d'années antérieures sans toucher sa capacité de distribuer son revenu chaque année. Cette somme distribuée à un porteur de parts, mais non déduite par la Fiducie ne sera pas incluse dans le revenu du porteur de parts. Cependant, le prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts serait réduit de ce montant. La partie non imposable des gains en capital réalisés nets de la Fiducie pour une année d'imposition, dont la partie imposable a été attribuée à un porteur de parts pour l'année, qui est payée ou devient payable au porteur de parts au cours de l'année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Les distributions par la Fiducie à un porteur de parts en excédent du total (i) de la part revenant au porteur de parts du revenu net de la Fiducie (y compris les gains en capital imposables réalisés nets) pour l'année qui est déduite par la Fiducie et (ii) de la part non imposable des gains en capital réalisés nets de la Fiducie pour l'année d'imposition, dont la tranche imposable a été attribuée à l'égard du porteur de parts au cours de l'année, ne seront pas incluses dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année, mais réduiront le prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts. Si le prix de base rajusté d'une part est par ailleurs inférieur à zéro, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par le porteur de parts à la disposition de la part et le prix de base rajusté pour le porteur de parts sera majoré du montant de ce gain en capital réputé pour qu'il corresponde à zéro.

Si la Fiducie fait les attributions appropriées, les dividendes imposables reçus ou réputés reçus par la Fiducie sur des actions de sociétés canadiennes imposables conserveront dans les faits leur nature et seront traités comme tels entre les mains du porteur de parts pour l'application de la Loi de l'impôt, et le revenu de source étrangère de la Fiducie qui est payé ou devient payable à un porteur de parts et la tranche correspondante de l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » étrangers (au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) réputés avoir été payés par la Fiducie à l'égard de ce revenu de source étrangère, le cas échéant, seront considérés comme un revenu de source étrangère du porteur de parts et comme des impôts étrangers payés par le porteur de parts aux fins des règles relatives au crédit pour impôt étranger prévues par la Loi de l'impôt. Par conséquent, un porteur de parts (à l'exception d'un régime enregistré) pourrait avoir le droit de demander un crédit pour impôt étranger relativement à ces impôts étrangers conformément aux règles détaillées de la Loi de l'impôt.

Dans la mesure où des sommes reçues par un porteur de parts sont réputées constituer un dividende d'une société canadienne imposable, les règles sur la majoration et le crédit d'impôt pour dividendes applicables aux dividendes imposables reçus de sociétés canadiennes imposables s'appliqueront, y compris, dans le cas des montants réputés constituer des dividendes déterminés, les règles prévoyant la bonification de la majoration et du crédit d'impôt pour dividendes applicables à cet égard.

Un porteur de parts qui fait racheter une part ou qui en dispose autrement réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition de la part (exclusion faite d'un montant payable par la Fiducie qui doit par ailleurs être inclus dans le revenu du porteur de parts, comme les montants pouvant être désignés comme étant payables par la Fiducie au moyen de ses gains en capital ou de son revenu), déduction faite des frais de disposition raisonnables, est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts. Pour établir le prix de base rajusté de parts d'une série particulière pour un porteur de parts, lorsque des parts de cette série sont acquises, on établira la moyenne du coût des parts de cette série nouvellement acquises et du prix de base rajusté de toutes les parts de la même série qui appartenaient au porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le coût des parts acquises à titre de distribution de la Fiducie correspondra généralement au montant de la distribution.

Un regroupement de parts après une distribution versée sous la forme de parts supplémentaires ne sera pas considéré comme une disposition de parts et n'aura pas d'incidence sur le prix de base rajusté total des parts pour un porteur de parts.

Si, à tout moment, la Fiducie remet des titres du portefeuille ou un autre bien à un porteur de parts au moment du rachat de parts de celui-ci (notamment à la dissolution de la Fiducie), le produit de disposition des parts du porteur de parts correspondra généralement au total de la juste valeur marchande du bien distribué et du montant en espèces reçu, moins tout gain en capital ou revenu réalisé par la Fiducie à la disposition de ce bien distribué qui est désigné comme étant payable par la Fiducie à ce porteur de parts. Le coût pour le porteur de parts d'un bien distribué par la Fiducie en nature correspondra généralement à la juste valeur marchande du bien au moment de la distribution, déduction faite de tout montant qui est déductible à titre d'intérêt couru sur ce bien jusqu'à la date de la distribution et qui n'est pas encore exigible. Si la Fiducie remet un billet à ordre de la Fiducie en règlement du prix de rachat de parts, le produit de disposition des parts du porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande du billet à ordre. Un bien reçu par un porteur de parts par suite d'un rachat de parts peut constituer ou non un placement admissible pour les régimes enregistrés; toutefois, un billet à ordre émis par la

Fiducie constituera un placement admissible pour les régimes enregistrés si les parts de la Fiducie continuent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée pour l'application de la Loi de l'impôt (ce qui inclut actuellement la Bourse). Si le bien n'est pas un placement admissible pour les régimes enregistrés, ces régimes enregistrés (et, dans le cas de certains régimes enregistrés, leurs rentiers, leurs bénéficiaires, leurs souscripteurs ou leurs titulaires) peuvent être assujettis à des incidences fiscales défavorables. Les investisseurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité à cet égard.

Un gain en capital imposable réalisé par un porteur de parts à la disposition de parts ou un gain en capital imposable attribué par la Fiducie à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition de celui-ci sera inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts pour cette année, et une perte en capital déductible subie par un porteur de parts à la disposition d'une part au cours d'une année d'imposition doit être déduite des gains en capital imposables réalisés au cours de l'année conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Les pertes en capital déductibles pour une année d'imposition qui dépassent les gains en capital imposables pour cette année peuvent être reportées rétrospectivement et déduites dans n'importe laquelle des trois années d'imposition précédentes, ou reportées prospectivement et déduites dans n'importe quelle année d'imposition subséquente, des gains en capital imposables conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt.

En général, le revenu net de la Fiducie payé ou payable à un porteur de parts qui est attribué à titre de dividendes imposables provenant de sociétés canadiennes imposables ou à titre de gains en capital imposables réalisés nets et les gains en capital imposables réalisés à la disposition de parts peuvent augmenter l'impôt minimum de remplacement payable, s'il y a lieu, par le porteur de parts.

Les porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers fiscaux pour connaître les conséquences d'une redésignation de leurs parts en une autre série de parts, notamment pour savoir si une telle redésignation constituerait ou non une disposition imposable de ces parts pour l'application de la Loi de l'impôt.

Imposition des régimes enregistrés

En règle générale, les régimes enregistrés ne seront pas assujettis à l'impôt aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt à l'égard du revenu et des gains en capital reçus de la Fiducie ou des gains en capital réalisés à la disposition de parts, à condition que les parts constituent des placements admissibles pour le régime enregistré. Voir les rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales — Statut de la Fiducie ». Les porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers en ce qui concerne les autres incidences fiscales applicables aux régimes enregistrés qui investissent dans les parts, y compris l'imposition des sommes retirées d'un régime enregistré.

Incidences fiscales de la politique en matière de distributions de la Fiducie

La valeur liquidative par part tiendra compte du revenu et des gains de la Fiducie cumulés ou réalisés mais qui n'ont pas été rendus payables au moment où les parts sont acquises. Un porteur de parts qui acquiert des parts peut devenir assujetti à l'impôt relativement à sa quote-part de ce revenu et de ces gains de la Fiducie, même si ces sommes ont été prises en compte dans le prix payé par le porteur de parts pour les parts. Les conséquences de l'acquisition de parts vers la fin d'une année civile dépendront généralement du montant des distributions effectuées au cours de l'année, le cas échéant, et de la question de savoir si une ou plusieurs distributions spéciales de fin d'exercice aux porteurs de parts sont nécessaires vers la fin de l'année civile afin que la Fiducie n'ait pas d'impôt sur le revenu à payer sur ces sommes aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt, dans la mesure où la Loi de l'impôt le permet.

DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS À L'ÉCHELLE INTERNATIONALE

La Loi de l'impôt contient des dispositions qui mettent en œuvre la norme commune de déclaration de l'Organisation de coopération et de développement économiques et l'Accord Canada-États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux (la « **législation relative à l'échange international de renseignements** »). En vertu de la législation relative à l'échange international de renseignements, certaines « institutions financières canadiennes » (au sens de la législation relative à l'échange international de renseignements) sont tenues de mettre en place des procédures visant généralement à repérer les comptes détenus par des résidents de pays étrangers ou par certaines entités qui y sont constituées, ou dont les « personnes détenant le contrôle » sont des résidents (ou, dans le cas des États-Unis, dont le titulaire ou une telle personne détenant le contrôle est citoyen), et de déclarer les renseignements requis à l'ARC. Ces renseignements sont échangés par l'ARC de façon bilatérale et réciproque avec les pays où réside le titulaire de compte ou une telle personne détenant le contrôle (ou dont le titulaire de compte ou la personne en question est citoyen, le cas échéant), si ces pays (y

compris les États-Unis) ont accepté d'effectuer un échange bilatéral de renseignements avec le Canada auquel s'applique la législation relative à l'échange international de renseignements. En vertu de la législation relative à l'échange international de renseignements, les porteurs de parts pourraient devoir fournir certains renseignements concernant leur statut fiscal aux fins de cet échange de renseignements, sauf si le placement est détenu dans des régimes enregistrés ou certains autres comptes exclus.

FACTEURS DE RISQUE

L'achat de parts comporte différents facteurs de risque. Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls risques associés à un placement dans les parts. Si l'un des risques suivants ou d'autres risques se concrétisaient, les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de la Fiducie pourraient s'en ressentir gravement, et les acquéreurs pourraient perdre la totalité de leur placement. Outre les facteurs de risque énoncés ailleurs dans le présent prospectus, les acheteurs éventuels devraient tenir compte des risques associés à un achat de parts qui sont exposés ci-après.

Absence de garantie quant à l'atteinte des objectifs de placement

Il n'est pas certain que la Fiducie sera en mesure de rembourser aux investisseurs une somme égale ou supérieure au prix d'émission initial des parts. Rien ne garantit qu'un placement dans la Fiducie rapportera un rendement positif à court ou à long terme, ni que les objectifs de placement seront atteints. Un placement dans la Fiducie comporte une part de risque et ne convient qu'aux investisseurs qui ont la capacité d'absorber des pertes de placement.

Absence de garantie quant au rendement du capital investi

Aucune garantie ne peut être donnée quant aux revenus que la Fiducie tirera de ses placements. Les parts sont des titres de capitaux propres de la Fiducie et ne sont pas des titres à revenu fixe. Contrairement aux titres à revenu fixe, rien n'oblige la Fiducie à distribuer un montant fixe aux porteurs de parts ni à rembourser le prix d'achat initial d'une part à une date ultérieure. La valeur marchande des parts de série A se détériorera si la Société est incapable de générer des rendements positifs suffisants, et une telle détérioration pourrait être importante.

Risques liés aux émetteurs du portefeuille

Étant donné que la Fiducie investira à l'échelle mondiale dans des entreprises des secteurs de l'immobilier résidentiel et commercial et du secteur mondial des infrastructures, elle sera exposée à certains des facteurs de risque auxquels les émetteurs du portefeuille sont exposés et qui pourraient avoir une incidence sur ses activités, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation en raison de ses placements dans ces émetteurs.

La valeur des actifs de la Fiducie variera en fonction des fluctuations de la valeur des titres détenus dans le portefeuille. La Fiducie n'a aucune emprise sur les facteurs qui influent sur la valeur des titres du portefeuille. Des facteurs propres à chaque société comprise dans le portefeuille, par exemple des changements dans sa direction, son orientation stratégique, l'atteinte de ses objectifs, des fusions, acquisitions et dessaisissements, des modifications apportées à ses politiques en matière de distributions, des modifications apportées à la législation et à la réglementation et d'autres événements, peuvent influencer sur la valeur des titres du portefeuille. Un repli important des marchés des actions pourrait avoir une incidence défavorable sur la Fiducie et entraîner une baisse importante de la valeur du portefeuille et de la valeur des parts.

La valeur des titres acquis par la Fiducie sera influencée par des facteurs et des risques d'ordre commercial qui sont indépendants de la volonté du gestionnaire ou du gestionnaire de placements, dont les suivants :

- a) les risques opérationnels liés aux activités commerciales particulières de chaque émetteur;
- b) la qualité des actifs sous-jacents;
- c) la performance financière de chaque émetteur et de ses concurrents;
- d) le risque sectoriel;
- e) les fluctuations des taux de change;

- f) les fluctuations des taux d'intérêt;
- g) les modifications de la réglementation gouvernementale.

Risques liés à l'évaluation du portefeuille

Les cours de marché respectifs des titres du portefeuille pourraient fluctuer pour diverses raisons indépendantes de la volonté de la Fiducie, et pourraient être volatils et subir des variations rapides et potentiellement importantes sur de courtes périodes. Il pourrait ne pas toujours être facile d'obtenir des renseignements indépendants sur la valeur de certains des titres et des autres placements de la Fiducie. La Fiducie évaluera les placements de bonne foi. Il est possible que certains placements de la Fiducie soient, de par leur nature, extrêmement difficiles à évaluer avec précision.

Les méthodes d'évaluation font appel à un jugement subjectif

Aux fins d'une présentation de l'information financière conforme aux IFRS, les actifs et les passifs de la Fiducie seront évalués conformément aux IFRS. Par conséquent, la Fiducie est tenue de suivre un cadre précis pour l'évaluation de la juste valeur de ses actifs et de ses passifs et, dans ses états financiers audités, de fournir certaines informations concernant l'utilisation des évaluations à la juste valeur.

Les directives comptables relatives à l'évaluation à la juste valeur établissent un cadre de présentation d'information hiérarchique qui classe l'observabilité des données d'entrée du marché utilisées pour évaluer les instruments financiers à la juste valeur. L'observabilité des données d'entrée dépend de plusieurs facteurs, dont le type d'instrument financier, les caractéristiques propres à l'instrument financier et l'état du marché, y compris l'existence d'opérations entre les participants au marché et la transparence de celles-ci. Les instruments financiers dont le cours est facile à obtenir, ou dont la juste valeur peut être évaluée au moyen de cours établis sur des marchés actifs, auront généralement un degré d'observabilité élevé de leur cours et feront appel à un jugement moindre dans l'établissement de la juste valeur.

Une partie des placements de portefeuille de la Fiducie prendra la forme de titres non cotés en bourse. Il pourrait ne pas être facile d'établir la juste valeur des titres et des autres placements qui ne sont pas cotés en bourse. La Fiducie évaluera ces titres à la juste valeur établie de bonne foi par la Fiducie et conformément aux politiques et aux procédures d'évaluation décrites à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative ». Toutefois, la Fiducie pourrait devoir évaluer ses titres à la juste valeur établie de bonne foi par le gestionnaire, dans la mesure nécessaire compte tenu des événements importants se répercutant sur la valeur de ses titres. La Fiducie pourrait recourir aux services d'une société d'évaluation indépendante pour que celle-ci l'aide à établir la juste valeur de ces titres. Les types de facteurs pouvant être pris en compte dans l'établissement de la juste valeur des placements de la Fiducie comprennent la nature et la valeur de réalisation des garanties, la capacité de l'entreprise incluse dans le portefeuille d'effectuer des paiements et ses bénéfices, les marchés où l'entité du portefeuille exerce des activités, une comparaison avec les sociétés cotées en bourse, les flux de trésorerie actualisés et d'autres facteurs pertinents. En raison de l'incertitude inhérente à ces évaluations, et plus particulièrement aux évaluations de titres non cotés en bourse et de sociétés fermées, ces évaluations pourraient fluctuer à court terme et être fondées sur des estimations, et les déterminations de la juste valeur par la Fiducie pourraient différer de façon importante des valeurs qui auraient été utilisées si un marché facile à consulter pour ces titres avait existé. La valeur des actifs de la Fiducie pourrait être touchée de manière défavorable et importante si les déterminations de la Fiducie concernant la juste valeur de ses placements étaient nettement plus élevées que les valeurs qu'elle réalise ultérieurement à la disposition de ces titres.

La valeur du portefeuille de la Fiducie pourrait également être touchée par la modification des normes, des politiques ou des pratiques comptables. À l'occasion, la Fiducie devra adopter des normes ou des directives comptables nouvelles ou modifiées. Il est possible que les normes comptables futures que la Fiducie sera tenue d'adopter modifient l'évaluation des actifs et des passifs de la Fiducie.

En raison de divers facteurs de marché et de la nature de certains titres devant être détenus par la Fiducie, rien ne garantit que la valeur établie par la Fiducie ou des agents d'évaluation tiers représentera la valeur qui sera réalisée par la Fiducie à la disposition ultérieure du placement ou qui serait, en fait, réalisée advenant la disposition immédiate du placement. De plus, les évaluations devant être effectuées par la Fiducie ou des agents d'évaluation tiers sont intrinsèquement différentes de l'évaluation des titres de la Fiducie qui serait effectuée si celle-ci était forcée de liquider la totalité ou une partie importante de ses titres, laquelle évaluation de liquidation pourrait être nettement inférieure.

Dépendance envers le personnel clé

La perte des services d'un membre du personnel clé, plus particulièrement Dennis Mitchell, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la Fiducie ainsi que sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Inexistence actuelle d'un marché pour les parts

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts. Il peut donc être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre.

Évolution récente et future du contexte financier à l'échelle mondiale

Les marchés des capitaux mondiaux ont connu une volatilité accrue au cours des dernières années, ce qui s'explique en partie par la réévaluation des actifs figurant aux bilans des institutions financières internationales et des titres connexes. Cette situation a contribué à la réduction de la liquidité des institutions financières et a réduit la disponibilité du crédit tant pour ces institutions que pour les émetteurs qui empruntent auprès d'elles. Bien que les banques centrales et les gouvernements à l'échelle mondiale aient pris des mesures pour restaurer la liquidité indispensable aux économies mondiales, rien ne garantit que l'effet combiné des réévaluations importantes et des contraintes sur la disponibilité du crédit ne continuera pas à avoir une incidence importante et défavorable sur les économies partout dans le monde. Rien ne garantit que les efforts déployés face à la crise se poursuivront ni, s'ils se poursuivent, qu'ils porteront leurs fruits, ni que les économies ne subiront pas l'effet défavorable des pressions inflationnistes découlant de ces efforts ou des mesures prises par les banques centrales pour ralentir l'inflation. En outre, les préoccupations continues du marché à propos de l'évolution de la situation au Moyen-Orient, en Ukraine et en Corée du Nord et des questions relatives au retrait du Royaume-Uni de l'UE et au plafond de la dette du gouvernement américain peuvent avoir une incidence défavorable sur les marchés boursiers mondiaux. Certaines de ces économies ont connu une diminution importante de leur croissance et d'autres sont en récession ou ont subi une récession. Cette conjoncture ainsi que la persistance de la volatilité ou du manque de liquidité sur les marchés financiers pourraient aussi avoir des effets défavorables sur les perspectives de la Fiducie et sur la valeur du portefeuille.

Risque lié à la concentration sectorielle

Dans la poursuite de sa stratégie de placement, la Fiducie investira à l'échelle mondiale dans des émetteurs des secteurs de l'immobilier résidentiel et commercial et du secteur mondial des infrastructures. Par conséquent, la Fiducie sera exposée à davantage de risques que si elle investissait dans un grand nombre d'industries ou de secteurs, et le cours des parts de série A et la valeur liquidative par part d'une série de la Fiducie pourraient être plus volatils que la valeur d'un portefeuille plus largement diversifié et pourraient fluctuer considérablement sur de courtes périodes, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur des parts.

Risque lié aux infrastructures

Étant donné que la Fiducie investira dans des entités, des projets et des actifs d'infrastructure, elle pourrait être plus sensible aux événements défavorables d'ordre économique, réglementaire, politique ou autre. Les entités d'infrastructure peuvent être exposées à diverses situations susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur leur entreprise ou leurs activités, notamment des interruptions de service imputables à des atteintes à l'environnement, des problèmes opérationnels, l'accès à des capitaux et le coût lié à l'obtention de capitaux, ainsi que la réglementation appliquée par divers organismes gouvernementaux. Il existe des différences notables entre les pratiques et les politiques en matière de réglementation de divers territoires, et un organisme de réglementation en particulier pourrait prendre des mesures qui ont des répercussions imprévisibles sur la réglementation des instruments ou des actifs dans lesquels la Fiducie investit ou sur les émetteurs de ces instruments. Les entités, les projets et les actifs d'infrastructure peuvent être touchés par des modifications de la réglementation gouvernementale régissant les tarifs facturés au client, des contraintes budgétaires publiques, l'imposition de tarifs et de lois fiscales et d'autres politiques réglementaires. D'autres facteurs peuvent avoir une incidence sur les activités des entités, des projets et des actifs d'infrastructure, notamment des innovations technologiques qui influent sur la façon dont une société fournit un produit ou un service, des changements importants dans l'utilisation ou la demande d'actifs d'infrastructure, des actes terroristes ou des actions politiques, ainsi que des changements généraux dans la façon dont le marché perçoit les infrastructures. La Fiducie peut investir dans des entités et des actifs qui ont des caractéristiques en commun, qui sont souvent exposés à des risques commerciaux et à des fardeaux réglementaires semblables et dont les instruments peuvent réagir de manière similaire à divers événements imprévisibles.

Risque lié à l'immobilier

Les actifs, les bénéfices et les cours des actions des sociétés du secteur immobilier sont influencés par la conjoncture générale du marché et par un certain nombre d'autres facteurs, dont les suivants :

- les cycles économiques;
- les taux d'intérêt;
- la confiance des consommateurs;
- les politiques des divers ordres de gouvernement, y compris les niveaux d'impôt foncier et les lois sur le zonage;
- la santé économique de diverses industries;
- la surconstruction et l'intensification de la concurrence;
- l'indisponibilité du financement pour refinancer les dettes arrivant à échéance;
- les locaux laissés vacants par suite de faillites de locataires;
- les pertes imputables aux coûts liés à la contamination de l'environnement et à son assainissement;
- les pertes liées aux accidents ou aux expropriations;
- les variations des revenus locatifs;
- les variations de valeur dans les quartiers avoisinants;
- l'obsolescence fonctionnelle et l'attrait des immeubles pour les locataires.

En outre, il peut être difficile de vendre ou d'acheter des placements immobiliers sous-jacents. Ce manque de liquidité peut entraîner une volatilité accrue des cours des titres de sociétés, telles que les FPI, qui sont propriétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers.

Titres illiquides et des titres de sociétés fermées

Rien ne garantit qu'il existera un marché adéquat pour la négociation des titres détenus dans le portefeuille, notamment dans le portefeuille de placements privés. La Fiducie ne peut prévoir si les titres qu'elle détient se négocieront à escompte, à prime ou à leur juste valeur, le cas échéant. Si le marché pour un titre donné est particulièrement illiquide, la Fiducie pourrait ne pas être capable d'aliéner ce titre ou de le faire à un prix acceptable. La Fiducie peut investir jusqu'à 40 % de son actif total (au moment de l'investissement) dans le portefeuille de placements privés. Au fil du temps, si la valeur du portefeuille de placements privés augmente à un rythme supérieur à celui du portefeuille de titres cotés, le portefeuille de placements privés pourrait représenter plus de 40 % de l'actif total de la Fiducie.

Le portefeuille de placements privés peut comprendre des placements dans des sociétés de petite taille qui sont donc plus vulnérables face aux changements économiques et réglementaires. En règle générale, l'information publique disponible au sujet de ces sociétés est limitée, voire inexistante, et la Fiducie doit s'en remettre à la diligence de ses employés et consultants pour obtenir l'information dont elle a besoin pour prendre sa décision de placement. Rien ne garantit que les efforts de diligence déployés permettront de découvrir toute l'information importante au sujet de ces sociétés fermées.

Les placements dans des sociétés fermées peuvent être plus risqués, plus volatils et plus sensibles à l'évolution de la conjoncture de l'économie, du marché et du secteur que des placements dans des sociétés plus grandes et mieux établies. L'évaluation des titres de sociétés fermées n'est pas fondée sur un marché liquide, et ces titres pourraient se vendre ultérieurement, le cas échéant, à des valeurs largement supérieures ou inférieures à leur évaluation. Ainsi, la valeur du portefeuille de placements privés, et de la Fiducie dans son ensemble, pourrait varier considérablement au moment de la vente ultérieure de placements dans de tels émetteurs fermés.

Rien ne garantit que la Fiducie sera en mesure d'obtenir un remboursement du capital au moment de la vente de placements dans les émetteurs du portefeuille de placements privés.

Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement de la Fiducie pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts. Par exemple, le niveau d'endettement pourrait avoir une incidence sur la capacité de la Fiducie d'obtenir du financement supplémentaire dans l'avenir pour son fonds de roulement, ses dépenses en immobilisations, ses acquisitions, son

développement ou ses autres besoins généraux, ce qui la rend plus vulnérable à un ralentissement des affaires ou de l'économie en général. La Fiducie peut obtenir un levier financier correspondant à au plus 15 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille au moyen d'une facilité de marge. En outre, le portefeuille de placements privés obtiendra un levier financier correspondant à au plus 75 % de la juste valeur marchande de tout bien immobilier détenu directement dans celui-ci, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement. Par ailleurs, le portefeuille de placements privés obtiendra un levier financier correspondant à au plus 90 % de la juste valeur marchande de toute infrastructure détenue directement dans celui-ci, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un mécanisme de placement. Initialement, le levier financier devrait correspondre à environ 15,0 % de la valeur liquidative de la Société en commandite de portefeuille et de la Fiducie.

Lois et règlements américains relatifs au recyclage de l'argent

Au Canada et aux États-Unis, la Fiducie est assujettie à un éventail de lois et de règlements concernant le recyclage de l'argent, la tenue de documents financiers et les produits de la criminalité, dont la loi intitulée *Currency and Foreign Transactions Reporting Act of 1970* (communément appelée la « *Bank Secrecy Act* »), en sa version modifiée par le titre III de la loi intitulée *Uniting and Strengthening America by Providing Appropriate Tools Required to Intercept and Obstruct Terrorism Act of 2001* (la « *USA PATRIOT Act* »), la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (Canada), en sa version modifiée, et les règles et règlements pris en application de cette loi, le *Code criminel* (Canada) et l'ensemble des règles, des règlements ou des lignes directrices connexes ou similaires qui sont publiés, administrés ou appliqués par des autorités gouvernementales aux États-Unis et au Canada.

Dans l'éventualité où des placements de la Fiducie, ou des produits tirés de ceux-ci, des dividendes ou des distributions provenant de ceux-ci, ou des profits ou des revenus découlant de ces placements aux États-Unis seraient jugés non conformes aux lois sur le recyclage de l'argent ou à d'autres lois, ces opérations pourraient être considérées comme des produits de la criminalité aux termes d'une ou de plusieurs des lois susmentionnées ou d'autres lois applicables. Une telle situation pourrait restreindre ou compromettre par ailleurs la capacité de la Fiducie de déclarer ou de verser des distributions ou de rapatrier ultérieurement ces fonds au Canada. Dans l'éventualité où il serait établi que des placements aux États-Unis peuvent raisonnablement être considérés comme des produits de la criminalité, la Fiducie pourrait décider de suspendre la déclaration ou le versement de distributions sans préavis et pour une période indéterminée, ou pourrait être contrainte de le faire.

Risques liés aux séries

Les parts de la Fiducie sont offertes en plusieurs séries. En plus des frais communs, chaque série comporte ses propres frais, qui sont calculés séparément. Ces frais sont déduits dans le calcul de la valeur liquidative de chaque série de parts et réduisent la valeur des titres.

Si la Fiducie n'est pas en mesure d'acquitter les frais liés à une série au moyen de la quote-part de ses actifs attribuable à cette série, elle acquittera ces frais au moyen de la quote-part de ses actifs attribuable aux autres séries, ce qui pourrait faire baisser la valeur des autres séries de parts de la Fiducie.

La Fiducie peut émettre des séries supplémentaires sans aviser les porteurs de parts ni obtenir leur approbation. La création de séries supplémentaires pourrait indirectement atténuer ce risque en élargissant l'ensemble des actifs dans lesquels la Fiducie peut puiser. Cependant, au départ, la petite taille des actifs de la série supplémentaire peut accroître ce risque temporairement.

Risque de change

Étant donné qu'une partie du portefeuille peut être investie dans des titres négociés dans d'autres monnaies que le dollar canadien (les « **devises** »), les fluctuations de la valeur des devises par rapport au dollar canadien, si elles ne font pas l'objet d'une couverture, auront une incidence sur la valeur liquidative de la Fiducie. Par conséquent, rien ne garantit que la Fiducie ne sera pas touchée de manière défavorable par les fluctuations des taux de change ou par d'autres facteurs.

Risque lié à la couverture de change

Le recours à des opérations de couverture comporte des risques particuliers, y compris le risque de défaillance de l'autre partie à l'opération, de risque d'illiquidité et, si l'évaluation que fait le gestionnaire de placements de certains

mouvements de marché est erronée, le risque que les opérations de couverture entraînent des pertes plus grandes que si l'on n'y avait pas eu recours. Les opérations de couverture peuvent avoir pour effet de limiter ou de réduire les rendements totaux de la Fiducie si les attentes du gestionnaire de placements en ce qui concerne les événements ou la conjoncture du marché futurs se révèlent inexacts. En outre, les coûts liés à un programme de couverture pourraient être supérieurs aux avantages associés à ces opérations dans de telles circonstances.

Vente à découvert

La Fiducie peut effectuer des ventes à découvert à des fins de couverture. La vente à découvert permet à l'investisseur de profiter des baisses des cours des titres vendus dans la mesure où ces baisses dépassent les frais d'opération et les frais d'emprunt des titres.

La vente à découvert est la vente d'un titre dont la Fiducie n'est pas propriétaire. Afin d'effectuer la livraison à l'acheteur d'un titre vendu à découvert, la Fiducie doit emprunter le titre. Ce faisant, elle contracte l'obligation de remplacer le titre, quel qu'en soit le prix, au moment où elle est tenue de remettre le titre au prêteur. La Fiducie doit également payer au prêteur du titre les dividendes ou l'intérêt payables sur le titre pendant la période d'emprunt, et elle pourrait devoir payer une prime pour emprunter le titre. Cette obligation doit être garantie par le dépôt d'une somme en espèces ou de titres négociables auprès du prêteur. La vente à découvert comporte un risque de perte théoriquement illimitée puisqu'il n'y pas de limite à l'appréciation possible d'un titre avant le dénouement de la position vendeur. Rien ne garantit que les titres nécessaires au dénouement de la position vendeur seront disponibles aux fins d'achat par la Fiducie. De plus, l'achat de titres pour dénouer la position vendeur peut en soi faire augmenter davantage le cours des titres visés, ce qui pourrait accroître la perte subie par la Fiducie. De plus, la Fiducie pourrait être tenue de dénouer prématurément une position vendeur si la contrepartie auprès de laquelle elle a emprunté des titres exige le retour de ceux-ci, ce qui pourrait entraîner une perte sur une position qui aurait pu sinon être rentable. De plus, les stratégies de vente à découvert de la Fiducie peuvent limiter sa capacité de profiter des hausses sur les marchés boursiers visés.

Les organismes de réglementation du marché de divers territoires ont parfois pris des mesures afin de restreindre la capacité des investisseurs de conclure des ventes à découvert, notamment en interdisant complètement la prise de positions vendeur à l'égard de certains émetteurs. Ces restrictions peuvent avoir une incidence défavorable sur la capacité de la Fiducie de mettre en œuvre ses stratégies et/ou lui faire subir des pertes. Il est impossible de déterminer comment la réglementation future pourrait limiter la capacité de la Fiducie d'effectuer des ventes à découvert et comment de telles limitations pourraient se répercuter sur le rendement de la Fiducie.

Source des fonds investis dans le portefeuille de placements privés

Au départ, 100 % du capital net réuni sera investi dans la Société en commandite de portefeuille, et au moins 15 % de ce capital devra être réservé dans des placements autorisés pour être engagé dans le portefeuille de placements privés dans les six mois suivant la clôture. Toutefois, la Fiducie a l'intention d'engager jusqu'à 20 % du capital net réuni dans chacune des entités suivantes, à savoir le Fonds Starlight et la SCEIC. Le solde du capital devant être engagé dans le cadre du portefeuille de placements privés sera investi dans des titres liquides de la Société en commandite de portefeuille sous la supervision du gestionnaire de placements, en attendant son affectation. Le cours de ces titres liquides peut fluctuer au-delà des attentes du gestionnaire de placements et indépendamment de son contrôle.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Le cours des parts peut être touché par le niveau des taux d'intérêt en vigueur. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des parts et augmenter le coût d'emprunt pour la Fiducie, le cas échéant. Les porteurs de parts qui souhaitent vendre leurs parts seront donc exposés au risque que les variations des taux d'intérêt influent défavorablement sur le cours des parts.

Dépendance à l'égard du gestionnaire et du gestionnaire de placements

Le gestionnaire est chargé de fournir les services de gestion, y compris les services de gestion de placements et de portefeuille, dont la Fiducie a besoin ou de gérer la prestation de ces services. Les investisseurs qui ne souhaitent pas s'en remettre au gestionnaire ne devraient pas investir dans les parts.

Le gestionnaire de placements gèrera le portefeuille de titres cotés conformément aux objectifs de placement, à la stratégie de placement et aux restrictions en matière de placement de la Fiducie. Rien ne garantit que les employés du gestionnaire de placements qui seront les principaux responsables de la gestion du portefeuille de titres cotés demeureront à l'emploi du gestionnaire de placements.

Conflits d'intérêts

Le gestionnaire, le gestionnaire de placements, leurs administrateurs et dirigeants respectifs ainsi que les sociétés du même groupe qu'eux et les personnes qui ont un lien avec eux peuvent fournir des services de promotion, de gestion ou de gestion de placements à d'autres fonds ou fiducies ayant des objectifs de placement et/ou des stratégies de placement semblables à ceux de la Fiducie. Bien qu'aucun administrateur ou dirigeant du gestionnaire ou du gestionnaire de placements ne consacre tout son temps aux activités commerciales et aux affaires internes de la Fiducie ou de la Société en commandite de portefeuille, selon le cas, chacun y consacre le temps nécessaire pour surveiller la gestion (dans le cas des administrateurs) ou pour gérer les activités commerciales et les affaires internes (dans le cas des dirigeants) de la Fiducie et du gestionnaire, et de la Société en commandite de portefeuille et du gestionnaire de placements, respectivement.

Le gestionnaire, le gestionnaire de placements ou les sociétés du même groupe qu'eux peuvent agir à titre de gestionnaires ou de gestionnaires de portefeuille d'un ou de plusieurs émetteurs dont la Fiducie ou la Société en commandite de portefeuille pourraient acquérir des titres, et peuvent agir à titre de gestionnaires ou de gestionnaires de portefeuille de fonds d'investissement qui investissent dans les mêmes titres que la Fiducie ou la Société en commandite de portefeuille. Toute décision d'investir dans de tels émetteurs sera prise avec l'approbation des fiduciaires indépendants et sans tenir compte de la relation du gestionnaire, du gestionnaire de placements ou des sociétés du même groupe qu'eux avec ces émetteurs.

Fluctuations de la valeur liquidative et de la valeur liquidative de chaque série de parts

La valeur liquidative de la Fiducie et la valeur liquidative de chaque série de parts de la Fiducie varieront en fonction, notamment, de la valeur des placements que détient la Fiducie. Le gestionnaire, le gestionnaire de placements et la Fiducie n'ont aucune emprise sur les facteurs qui influent sur la valeur des placements que détient la Fiducie, notamment les facteurs qui touchent les marchés des titres de capitaux propres et des titres de créance en général, comme la conjoncture économique et politique générale, les fluctuations des taux d'intérêt et des facteurs propres à chaque émetteur compris dans le portefeuille, par exemple des changements dans sa direction ou dans son orientation stratégique, l'atteinte d'objectifs stratégiques, des fusions, des acquisitions et des dessaisissements, des modifications apportées à ses politiques en matière de distributions et de dividendes et d'autres événements.

Liquidité limitée des parts

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. La Bourse a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts de série A. À la date du présent prospectus, aucun des titres de la Fiducie n'est inscrit à la cote de la Bourse de Toronto, de La Neo Bourse Aequitas Inc., d'un marché américain ou d'un autre marché au Canada ou à l'extérieur du Canada ni n'est coté sur un de ces marchés, et l'inscription à la cote des parts de série A est subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la Bourse. Bien que la déclaration de fiducie prévoit un droit de rachat, ce droit n'a pas pour objet de servir de mécanisme principal par lequel les porteurs de parts pourront liquider leur placement.

Contrôle limité

Les porteurs de parts ne pourront exercer qu'un contrôle limité à l'égard des modifications apportées aux politiques et aux activités de la Fiducie, ce qui accroît les incertitudes et les risques liés à un placement dans la Fiducie. Le gestionnaire décidera des principales politiques à adopter, y compris les politiques portant sur le financement, la croissance, la capitalisation de la dette et les dividendes futurs aux porteurs de parts. En règle générale, le gestionnaire peut modifier ou revoir ces politiques ainsi que d'autres politiques sans les soumettre au vote des porteurs de parts. Les porteurs de parts n'auront le droit de voter que dans les circonstances limitées décrites ailleurs dans le présent prospectus. Le vaste pouvoir discrétionnaire du gestionnaire dans l'établissement des politiques et la capacité limitée des porteurs de parts d'exercer un contrôle sur ces politiques augmentent les incertitudes et les risques liés à un placement dans la Fiducie.

Perte de placement

Rien ne garantit qu'un placement dans les parts rapportera un rendement positif à court ou à long terme. L'achat de parts dans le cadre du placement comporte un haut niveau de risque, et seuls les acquéreurs qui disposent de ressources financières suffisantes pour assumer ces risques et qui n'ont pas besoin que leur placement leur procure une liquidité immédiate devraient acheter des parts. Un placement dans les parts ne convient qu'aux acquéreurs qui sont en mesure de subir la perte partielle ou totale de leur placement.

Incidence des frais

La Fiducie devra payer les frais de gestion et la rémunération au rendement sur les placements privés, s'il y a lieu, au gestionnaire et la Société en commandite de portefeuille devra payer la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés au gestionnaire de placements. Le paiement de ces frais réduira à l'occasion les rendements réels qu'obtiennent les porteurs de parts. Une partie de ces frais sera payable, que la Fiducie tire ou non des rendements positifs de ses placements.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'une exposition fluctuent en raison des variations des taux de change. L'exposition de la Fiducie au risque de change tient principalement au fait (i) que le portefeuille comprendra des titres libellés en devises, (ii) que la Fiducie peut investir dans des sociétés sur des marchés étrangers dont les activités sont exposées aux devises et dont les actifs et les passifs sont libellés en devises, et (iii) que certains des actifs et des passifs de la Fiducie, y compris tout engagement pris envers des entités émettrices étrangères, peuvent être libellés en devises.

Exposition aux marchés étrangers

Les placements de la Fiducie pourraient à tout moment comprendre des titres d'émetteurs établis dans des territoires situés hors du Canada et des États-Unis. Même si la plupart de ces émetteurs seront assujettis à des normes de comptabilité, d'audit et d'information financière uniformes comparables à celles qui s'appliquent aux sociétés canadiennes et américaines, il se peut que certains émetteurs ne soient pas assujettis à de telles normes, de sorte que l'information publique disponible à leur sujet peut être moins importante que celle qui existe au sujet des sociétés canadiennes et américaines. Les placements dans des marchés étrangers sont potentiellement exposés au risque de bouleversements politiques, d'actes terroristes et de guerre, tous ces événements pouvant avoir une incidence défavorable sur la valeur de ces titres.

Absence d'antécédents d'exploitation

La Fiducie est une fiducie de placement nouvellement constituée sans antécédent d'exploitation. Il n'existe actuellement aucun marché public pour la négociation des parts de série A, et rien ne garantit qu'un marché public actif sera créé ou maintenu pour les parts de série A après la réalisation du placement.

Réglementation

La Fiducie est assujettie de multiples lois et règlements qui régissent ses activités, les taxes et impôts et d'autres questions. Des modifications pourraient être apportées aux lois ou aux règlements fédéraux ou provinciaux ou à la common law applicables ou à leur application ou à leur interprétation par les organismes de réglementation, ce qui pourrait entraîner des changements dans les exigences juridiques touchant la Fiducie (y compris avec effet rétroactif). Toute modification des lois auxquelles la Fiducie est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la Fiducie ou ses placements. Il est impossible de prévoir si des modifications seront apportées dans l'avenir aux régimes réglementaires auxquels la Fiducie sera assujettie ni l'incidence qu'auraient de telles modifications sur ses placements.

Facteurs de risque liés à l'impôt canadien

Il est prévu que la Fiducie sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Si la Fiducie n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux termes de la Loi de l'impôt ou se elle cesse de l'être, les incidences fiscales décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » diffèrent de façon importante et défavorable à certains égards. Rien ne garantit que les lois fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu ainsi que les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'ARC

concernant le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière défavorable pour la Fiducie ou les porteurs de parts.

Une fiducie ou une société de personnes à laquelle s'appliquent les règles relatives aux EIPD est assujettie à un impôt à l'égard de l'entité à des taux comparables à ceux qui s'appliquent aux sociétés par actions à l'égard du revenu tiré de « biens hors portefeuille ». Toutefois, la Fiducie et la Société en commandite de portefeuille ne seront pas assujetties aux règles relatives aux EIPD dans la mesure où elles ne détiennent à aucun moment des « biens hors portefeuille ». Les lignes directrices en matière de placement de la Fiducie et de la Société en commandite de portefeuille interdisent l'acquisition ou la détention de biens qui constitueraient des « biens hors portefeuille » pour l'application de la Loi de l'impôt, de sorte que ni la Fiducie ni la Société en commandite de portefeuille ne devrait devenir assujettie aux règles relatives aux EIPD.

Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à la Fiducie ou à la Société en commandite de portefeuille, les répercussions pour un porteur de parts dépendraient du statut de ce porteur et, en partie, du montant du revenu distribué qui ne serait pas déductible par la Fiducie dans le calcul de son revenu pour une année donnée ainsi que de la tranche des distributions de la Fiducie et de la Société en commandite de portefeuille qui constituent des « gains hors portefeuille », d'autres revenus et des remboursements de capital. Les répercussions que les règles relatives aux EIPD sont susceptibles d'avoir sur le marché pour les parts ainsi que sur la capacité de la Fiducie de financer des acquisitions futures par l'émission de parts ou d'autres titres sont incertaines. Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à la Fiducie ou à la Société en commandite de portefeuille, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, les liquidités disponibles aux fins de distribution et le rendement après impôt pour les investisseurs, particulièrement dans le cas d'un porteur de parts qui est exonéré d'impôt en vertu de la Loi de l'impôt ou qui n'est pas résident du Canada.

Sous réserve des règles relatives aux contrats dérivés à terme dont il est question ci-après, pour calculer son revenu aux fins de l'impôt, la Fiducie considérera généralement les gains réalisés ou les pertes subies à l'égard des titres du portefeuille comme des gains et des pertes en capital. De façon générale, les gains réalisés et les pertes subies par la Fiducie par suite d'opérations sur instruments dérivés, y compris les gains réalisés dans le cadre de ventes à découvert, seront comptabilisés au titre du revenu, sauf lorsque ces instruments dérivés sont utilisés pour couvrir des titres du portefeuille ou d'autres actifs détenus au titre du capital, à condition qu'il existe un lien suffisant, sous réserve des règles relatives aux contrats dérivés à terme dont il est question ci-après. Les gains réalisés ou les pertes subies par suite d'opérations de couverture de change conclues à l'égard de sommes investies dans le portefeuille constitueront généralement des gains ou des pertes en capital de la Fiducie si les titres du portefeuille sont des immobilisations pour la Fiducie et s'il existe un lien suffisant. Des incidences semblables s'appliquent à l'égard des gains réalisés et des pertes subies par la Société en commandite de portefeuille. Des attributions à l'égard du revenu et des gains en capital de la Fiducie seront faites et communiquées aux porteurs de parts sur cette base. L'ARC a pour pratique de ne pas rendre de décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu relativement à la qualification d'éléments à titre de gains en capital ou de revenu, et aucune décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu n'a été demandée ni obtenue. S'il est établi que de telles dispositions ou opérations ne sont pas effectuées au titre du capital, le revenu net de la Fiducie aux fins de l'impôt et la composante imposable des distributions aux porteurs de parts pourraient augmenter. Toute nouvelle décision de l'ARC pourrait faire en sorte que la Fiducie soit responsable du paiement des retenues d'impôt non remises sur des distributions faites antérieurement aux porteurs de parts qui n'étaient pas résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt au moment de la distribution. Cette responsabilité potentielle pourrait réduire la valeur liquidative et la valeur liquidative par part de chaque série.

La Loi de l'impôt comporte des règles (les « **règles relatives aux contrats dérivés à terme** ») concernant certains arrangements financiers qui visent à réduire l'impôt en convertissant, au moyen de contrats dérivés, le rendement d'un placement autrement qualifié de revenu ordinaire en gains en capital. Les règles relatives aux contrats dérivés à terme ont une large portée et pourraient s'appliquer à d'autres ententes ou opérations. Si les règles relatives aux contrats dérivés à terme devaient s'appliquer à l'égard des instruments dérivés qui seront utilisés par la Fiducie ou la Société en commandite de portefeuille, les gains réalisés à l'égard des biens sous-jacents à ces instruments dérivés pourraient être considérés comme un revenu ordinaire plutôt que comme des gains en capital.

La Fiducie compte investir dans des titres d'émetteurs étrangers. Bon nombre de pays se réservent le droit, en vertu de la législation fiscale interne et des conventions fiscales applicables concernant l'imposition des revenus et du capital (les « **conventions fiscales** »), de percevoir un impôt sur les dividendes et l'intérêt versés ou crédités à des personnes qui ne sont pas résidents de ces pays. Bien que la Fiducie compte faire ses placements de manière à réduire le montant de l'impôt étranger à payer en vertu de la législation fiscale étrangère et sous réserve des conventions fiscales applicables, les placements dans des titres étrangers sélectionnés pourraient assujettir la Fiducie à l'impôt étranger sur les dividendes et l'intérêt versés ou crédités à la Fiducie ou sur les gains réalisés à la disposition de ces titres. De manière générale, tout impôt

étranger que la Fiducie serait tenue de payer réduira la valeur de la Fiducie et les sommes payables aux porteurs de parts. Dans la mesure où l'impôt étranger payé par la Fiducie dépasse 15 % du montant inclus dans le revenu de la Fiducie tiré de ces placements, la Fiducie pourra généralement déduire l'excédent dans le calcul de son revenu net pour l'application de la Loi de l'impôt. En outre, la Fiducie peut attribuer à un porteur de parts une partie de son revenu de source étrangère qui peut raisonnablement être considéré comme faisant partie du revenu que la Fiducie a distribué à ce porteur de parts, et la tranche correspondante de l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » étrangers (au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) réputés avoir été payés par la Fiducie à l'égard de ce revenu seront considérés comme un revenu de source étrangère et comme des impôts étrangers payés par le porteur de parts aux fins des règles relatives au crédit pour impôt étranger prévues par la Loi de l'impôt. Toutefois, bien que les dispositions relatives au crédit pour impôt étranger de la Loi de l'impôt visent à éviter la double imposition, la faculté pour un porteur de parts de se prévaloir d'un crédit pour impôt étranger pourrait être limitée dans la mesure où le porteur de parts n'a pas suffisamment d'impôt à payer aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt, ou n'a pas suffisamment de revenu provenant des sources étrangères pertinentes (compte tenu des autres revenus ou pertes provenant de telles sources), et est par ailleurs soumise aux règles détaillées figurant dans la Loi de l'impôt. Pour ces raisons, et en raison des écarts quant au moment de la comptabilisation des frais et des revenus et d'autres facteurs, il existe un risque de double imposition.

Aux termes des règles de la Loi de l'impôt, si la Fiducie fait l'objet d'un « fait lié à la restriction de pertes », (i) elle sera réputée avoir une fin d'exercice aux fins de l'impôt (ce qui pourrait donner lieu à une distribution non prévue du revenu net et des gains en capital réalisés nets de la Fiducie à ce moment-là aux porteurs de parts de façon que la Fiducie n'ait pas d'impôt à payer sur ces sommes aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt), et (ii) elle deviendra assujettie aux règles sur les faits liés à la restriction de pertes qui s'appliquent généralement aux sociétés par actions qui font l'objet d'une prise de contrôle, notamment la réalisation réputée des pertes en capital non réalisées et des restrictions quant à sa capacité à reporter prospectivement des pertes. En règle générale, la Fiducie fera l'objet d'un fait lié à la restriction de pertes si un porteur de parts devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » ou si un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » de la Fiducie, au sens donné à ces termes dans les règles relatives aux personnes affiliées figurant dans la Loi de l'impôt, avec certaines modifications.

Pour toutes les raisons susmentionnées et les autres raisons indiquées dans les présentes, les parts comportent un certain risque. Toute personne qui envisage d'acheter des parts devrait être consciente de ces facteurs et des autres facteurs indiqués dans le présent prospectus et devrait consulter ses conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant d'investir dans les parts. Seules les personnes qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur placement devraient acheter des parts.

PROMOTEUR

Le gestionnaire est considéré comme le promoteur de la Fiducie en raison de son initiative d'organiser les activités de la Fiducie et de prendre les mesures nécessaires au placement des parts de série A dans le public. En date des présentes, ni le gestionnaire ni aucun de ses administrateurs, dirigeants ou actionnaires n'a la propriété véritable ou le contrôle, directement ou indirectement, de parts de série A. En sa qualité de gestionnaire, le gestionnaire sera rémunéré par la Fiducie pour les services fournis à la Fiducie relativement à la gestion courante de la Fiducie et des titres du portefeuille.

POURSUITES

À la connaissance de la Fiducie, il n'existe aucune procédure judiciaire ni mesure réglementaire importante pour la Fiducie à laquelle celle-ci est partie ou est devenue partie depuis sa création et, à la connaissance de la Fiducie, aucune telle poursuite n'est envisagée. Aucune amende ni sanction n'a été imposée à la Fiducie par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières provinciale ou par une autorité en valeurs mobilières, aucune amende ni sanction n'a été imposée à la Fiducie par un tribunal ou un organisme de réglementation, et la Fiducie n'a conclu aucun règlement amiable devant un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières provinciale ou avec une autorité en valeurs mobilières depuis sa création.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf indication contraire dans les présentes, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de la Fiducie, ni aucun porteur de parts qui, directement ou indirectement, a la propriété véritable ou le contrôle de plus de 10 % des parts de série A

et/ou des titres convertibles en parts de série A émis et en circulation, ni aucune personne ayant des liens avec l'une de ces personnes, ni aucune société du même groupe que l'une de ces personnes :

- (i) n'a un intérêt important, direct ou indirect, dans une opération qui a eu une incidence importante ou qui est raisonnablement susceptible d'avoir une incidence importante sur la Fiducie au cours des trois années précédant la date du présent prospectus;
- (ii) n'a été ou ne doit être un preneur ferme, ou n'a des liens avec une personne ou une société qui a été ou doit être un preneur ferme, ou n'est une société du même groupe qu'une telle personne ou société ou est l'un de ses associés.

AUDITEUR

L'auditeur de la Fiducie est Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., de Toronto (Ontario).

AGENT D'ÉVALUATION

Fiducie RBC Services aux Investisseurs sera nommé agent d'évaluation de la Fiducie. L'agent d'évaluation fournira, entre autres, des services d'évaluation à la Fiducie et calculera la valeur liquidative de la manière décrite à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative ».

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour les parts est Compagnie Trust TSX, à son bureau principal situé à Toronto (Ontario).

L'inscription des parts et les transferts de parts seront effectués uniquement par le système d'inscription en compte administré par CDS. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution de la part du courtier inscrit qui est un adhérent à CDS et auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Voir la rubrique « Mode de placement ».

DÉPOSITAIRE

Le dépositaire de la Fiducie est Fiducie RBC Services aux Investisseurs, de Toronto (Ontario), aux termes d'une convention de dépôt devant être datée vers la date de clôture (la « **convention de dépôt** »). Le dépositaire a la garde matérielle des titres du portefeuille de la Fiducie. Le dépositaire peut détenir des titres canadiens à son bureau principal de Toronto. Les titres étrangers sont détenus par le dépositaire à son bureau principal, dans ses succursales ou à des bureaux de sous-dépositaires qu'il a nommés, dans les territoires où ces titres étrangers sont achetés. Le mandat du dépositaire auprès de la Fiducie peut être résilié par le gestionnaire de placements ou par le dépositaire lui-même au moyen d'un instrument écrit remis ou posté, cette résiliation prenant fin au moins 90 jours après la date de la remise de cet instrument, à moins que les parties ne conviennent par écrit d'une période différente.

MANDATAIRE D'OPÉRATIONS DE PRÊT DE TITRES

À l'heure actuelle, la Fiducie ne se livre pas à des activités de prêt de titres. Si la Fiducie se livre à de telles activités, le gestionnaire de placements nommera un mandataire d'opérations de prêt de titres. Le mandataire d'opérations de prêt de titres ne sera pas une société du même groupe que le gestionnaire ou le gestionnaire de placements.

CONTRATS IMPORTANTS

Exception faite des contrats conclus dans le cours normal des activités, à la date de clôture, les seuls contrats importants que la Fiducie a conclus ou conclura sont ceux indiqués ci-dessous. Des exemplaires de ces contrats peuvent être consultés sous le profil de la Fiducie sur SEDAR au www.sedar.com.

- (i) la déclaration de fiducie;

- (ii) la convention de gestion (voir la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Fiducie — La convention de gestion »);
- (iii) la convention de gestion de placements (voir la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Fiducie — Le gestionnaire de placements — Convention de gestion de placements »);
- (iv) la convention de dépôt (voir la rubrique « Dépositaire »);
- (v) la convention de placement pour compte (voir la rubrique « Mode de placement — Convention de placement pour compte »).

EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives au présent placement seront examinées par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de la Fiducie, et par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des placeurs pour compte.

À la date du présent prospectus, les associés et autres avocats de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la Fiducie et des sociétés du même groupe qu'elle et des personnes ayant des liens avec elle. À la date du présent prospectus, les associés et autres avocats de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la Fiducie et des sociétés du même groupe qu'elle et des personnes ayant des liens avec elle.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., l'auditeur de la Fiducie, a informé la Fiducie qu'il est indépendant par rapport à la Fiducie au sens des règles de déontologie des Chartered Professional Accountants of Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

ÉTATS FINANCIERS

États financiers

Starlight Hybrid Global Real Assets Trust

28 novembre 2018

(présentés en dollars canadiens)

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux fiduciaires de
Starlight Hybrid Global Real Assets Trust,

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de Starlight Hybrid Global Real Assets Trust, qui comprennent l'état de la situation financière au 28 novembre 2018, les états du résultat net et des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour la période allant du 11 octobre 2018 (date de constitution) au 28 novembre 2018, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Starlight Hybrid Global Real Assets Trust au 28 novembre 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période allant du 11 octobre 2018 (date de constitution) au 28 novembre 2018, conformément aux Normes internationales d'information financière.

(signé) « *Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.* »
Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés
Le 28 novembre 2018

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 28 novembre 2018

Actifs	
Trésorerie.....	10,00 \$
	<u>10,00 \$</u>
Capitaux propres	
Capitaux propres (note 1).....	10,00 \$
	<u>10,00 \$</u>

Les notes annexes font partie intégrante de cet état financier.

Approuvé par le gestionnaire

Par : « *Dennis Mitchell* »
Administrateur

Par : « *Graeme Llewellyn* »
Administrateur

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST
ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL
Pour la période allant du 11 octobre 2018 (date de constitution) au 28 novembre 2018
Présenté en dollars canadiens

Produits	
Produits	— \$
Charges	
Charges	—
Bénéfice avant impôt	—
Retenues d'impôt à la source sur le revenu étranger	—
Résultat net et résultat global pour la période	<u>— \$</u>
Bénéfice par part	
De base	— \$
Dilué	<u>— \$</u>

Les notes annexes font partie intégrante de cet état financier.

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour la période allant du 11 octobre 2018 (date de constitution) au 28 novembre 2018

Présenté en dollars canadiens, sauf pour le nombre de parts en circulation

	<u>Capital lié aux parts</u>	
	Nombre de parts	Montant
Solde – au début de la période	–	<u>– \$</u>
Émission de parts (note 1)	1	<u>10,00</u>
Solde – à la fin de la période	1	<u><u>10,00 \$</u></u>

Les notes annexes font partie intégrante de cet état financier.

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

Pour la période allant du 11 octobre 2018 (date de constitution) au 28 novembre 2018

Présenté en dollars canadiens

Activités d'exploitation	
Bénéfice net pour la période	— \$
Trésorerie provenant des activités d'exploitation	—
Activités de financement	
Émission de parts (note 1)	10,00
Trésorerie provenant des activités de financement	10,00
Activités d'investissement	—
Trésorerie provenant des activités d'investissement	—
Variation de la trésorerie au cours de la période	10,00
Trésorerie au début de la période	—
Trésorerie à la fin de la période	10,00 \$

Les notes annexes font partie intégrante de cet état financier.

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST

NOTES ANNEXES 28 novembre 2018

1. CONSTITUTION DE LA FIDUCIE

Starlight Hybrid Global Real Assets Trust (la « Fiducie ») est une fiducie de placement constituée en fiducie en vertu des lois de la province de l'Ontario conformément à une déclaration de fiducie datée du 11 octobre 2018. Starlight Global Real Assets LP (la « Société en commandite de portefeuille ») est une société en commandite constituée en vertu d'une convention de société en commandite datée du 28 novembre 2018 et régie par les lois de l'Ontario. La Fiducie sera l'unique commanditaire de la Société en commandite de portefeuille. Le gestionnaire et le gestionnaire de placements de la Fiducie sont Starlight Investments Capital GP Inc. (le « gestionnaire ») et Starlight Investments Capital LP (le « gestionnaire de placements »), respectivement. Daniel Drimmer, Denim Smith et Harry Rosenbaum sont les fiduciaires de la Fiducie (les « fiduciaires »). Outre le portefeuille de titres cotés, la Fiducie entend également investir dans un portefeuille de placements privés de biens immobiliers mondiaux et d'infrastructures mondiales, principalement au moyen de l'investissement dans d'autres mécanismes de placement. Le gestionnaire de placements offrira des conseils en matière de gestion de placements, y compris des conseils portant sur la composition de l'actif de la Fiducie et la sélection de titres du portefeuille de titres cotés de la Société en commandite de portefeuille, sous réserve des restrictions de la Fiducie en matière de placement. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de série A, de parts de série F et de parts de série C (les « parts »). Le 11 octobre 2018, la Fiducie a émis une part de série C pour 10,00 \$ en trésorerie. La Fiducie peut également émettre des parts privilégiées (les « parts privilégiées ») à l'occasion après la plus éloignée des dates suivantes, à savoir i) le 1^{er} janvier 2021 ou ii) la date à laquelle la valeur liquidative de la Fiducie atteint 500 M\$.

L'objectif de placement de la Fiducie est d'offrir aux porteurs de parts des distributions en trésorerie mensuelles stables et une plus-value du capital à long terme par l'entremise de l'exposition à des actifs réels institutionnels de qualité dans les secteurs de l'immobilier mondial et des infrastructures mondiales.

La Fiducie a déposé un prospectus (le « prospectus ») auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada daté du 28 novembre 2018 visant la vente de parts de série A, de parts de série C et de parts de série F. Le gestionnaire a autorisé la publication de l'état financier le 26 novembre 2018. L'état de la situation financière a été préparé en vertu des Normes internationales d'information financière publiées et en vigueur au 28 novembre 2018.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables adoptées par la Fiducie dans le cadre de la préparation des présents états financiers sont indiquées ci-après.

a) Déclaration de conformité

Les états financiers ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière, telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board. Un résumé des principales méthodes comptables utilisées par la Fiducie dans le cadre de la préparation de ses états financiers est présenté ci-après.

b) Mode de présentation

La monnaie fonctionnelle et de présentation utilisée par la Fiducie est le dollar canadien.

c) Trésorerie

La trésorerie inclut les dépôts en fiducie effectués auprès du conseil des fiduciaires.

3. FRAIS DE GESTION, RÉMUNÉRATION AU RENDEMENT ET AUTRES CHARGES

Le gestionnaire, en tant que gestionnaire de la Fiducie, est responsable de gérer les affaires et les activités quotidiennes de la Fiducie et a droit à des frais de gestion annuels correspondant à 1,25 % de la valeur liquidative de la Fiducie majorée du capital des parts privilégiées en circulation, plus les taxes applicables, qui sont calculés et cumulés quotidiennement et versés mensuellement à terme échu. Tous les frais de gestion facturés par un véhicule de placement sous-jacent réduiront le montant des frais de gestion payés au gestionnaire par la Fiducie qui sont attribuables à la partie du portefeuille affectée au véhicule de placement sous-jacent concerné. Le gestionnaire renoncera aux frais de gestion jusqu'à ce que la valeur liquidative par part de la série applicable soit supérieure au prix d'offre initial (soit 10,00 \$).

La Société en commandite de portefeuille doit verser une rémunération au rendement au gestionnaire de placements fondée sur le rendement de la Société en commandite de portefeuille, qui sera calculée et cumulée mensuellement et versée pour la période allant du 28 novembre 2018 au 31 décembre 2018, et pour chaque exercice par la suite. La rémunération au rendement correspond à 10 % du rendement de la Société en commandite de portefeuille excédant un montant de base, sous réserve d'une valeur plafond, comme il est décrit plus en détail dans le prospectus.

La Fiducie sera également responsable des charges d'exploitation, des commissions et des autres coûts liés aux transactions du portefeuille de la Fiducie, ainsi que du service de la dette et des coûts liés à toute facilité d'emprunt ou facilité de courtage de premier ordre, le cas échéant, contractée par la Fiducie et de toutes les obligations et charges extraordinaires qu'elle pourrait engager de temps à autre. Les frais du gestionnaire de placements seront payables par le gestionnaire, et non par la Fiducie.

4. LEVIER FINANCIER

La Société en commandite de portefeuille peut obtenir un levier financier correspondant à au plus 15 % de la juste valeur de marché de la Société en commandite de portefeuille au moyen d'une facilité de marge ou par d'autres moyens. Au départ, la Fiducie devrait se servir de son levier financier pour effectuer des investissements additionnels dans la Société en commandite de portefeuille.

ANNEXE A
RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT
Starlight Hybrid Global Real Assets Trust (la « Fiducie »)

1. OBJET

1.1 Les fiduciaires de la Fiducie (les « **fiduciaires** ») nomment un comité d'audit (le « **comité** ») chargé de les aider à s'acquitter de leurs responsabilités. Le comité de la Fiducie a pour principale fonction de surveiller le système de contrôles financiers internes de la Fiducie, d'évaluer l'intégrité des états financiers de la Fiducie et d'en faire état, de favoriser l'indépendance des auditeurs externes de la Fiducie et de surveiller le processus de communication de l'information financière de la Fiducie.

2. PRINCIPALES FONCTIONS ET RESPONSABILITÉS

2.1 Les principales fonctions et responsabilités du comité sont les suivantes :

- a) agir à titre de partie objective afin de surveiller le système de communication de l'information financière et de contrôle interne de la Fiducie et d'examiner les états financiers de la Fiducie;
- b) examiner le rendement des auditeurs externes de la Fiducie;
- c) offrir une voie de communication ouverte entre les auditeurs externes de la Fiducie, les fiduciaires et les membres de la haute direction de Starlight Investments Capital GP Inc., en sa qualité de gestionnaire de la Fiducie (le « **gestionnaire** »).

3. COMPOSITION, PROCÉDURES ET ORGANISATION

3.1 Le comité est composé d'au moins trois fiduciaires choisis par les fiduciaires, dont deux sont libres de toute relation qui, de l'avis des fiduciaires, nuirait à l'exercice de leur jugement indépendant en tant que membre du comité.

3.2 Au moins un membre du comité possède un savoir-faire dans le domaine de la comptabilité ou de la gestion financière connexe. Tous les membres du comité qui ne possèdent pas des compétences financières doivent s'employer à en acquérir en vue de posséder une connaissance pratique de base en matière de finance et de comptabilité. Aux fins des présentes règles du comité, une personne possède des « compétences financières » si elle a la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la Fiducie.

3.3 Les fiduciaires nomment les membres du comité. Les fiduciaires peuvent à tout moment destituer ou remplacer tout membre du comité et pourvoir tout poste vacant au sein du comité. Tout membre du comité qui cesse d'être un fiduciaire de la Fiducie cesse d'être membre du comité.

3.4 À moins que les fiduciaires n'aient élu un président, les membres du comité élisent un président parmi eux (le « **président** »). Celui-ci est responsable de la direction du comité, y compris de la préparation de l'ordre du jour, de la présidence des réunions et de la présentation de rapports aux fiduciaires.

3.5 Le comité, par l'intermédiaire de son président, a accès aux dirigeants et aux employés de la Fiducie, au gestionnaire de la Fiducie, ainsi qu'aux auditeurs externes et aux conseillers juridiques de la Fiducie, de même qu'à toute information relative à la Fiducie qu'il juge nécessaire ou souhaitable d'obtenir pour s'acquitter de ses responsabilités.

3.6 Les réunions du comité se font de la façon suivante :

- a) le comité se réunit quatre fois par année, ou plus souvent au besoin, aux moments et aux endroits que le président détermine;
- b) les auditeurs externes ou tout membre du comité peuvent convoquer une réunion du comité;

- c) tout fiduciaire de la Fiducie peut demander au président du comité de convoquer une réunion du comité et peut assister à une telle réunion pour informer le comité de toute question qu'il juge importante, et peut participer à cette réunion dans la mesure permise par le président du comité;
 - d) les auditeurs externes et le gestionnaire doivent assister à toute réunion du comité lorsque celui-ci en fait la demande.
- 3.7 Les auditeurs externes ont le droit de communiquer directement avec le président du comité et peuvent se réunir séparément avec le comité. Par l'intermédiaire de son président, le comité peut communiquer directement avec un employé du gestionnaire s'il le juge nécessaire.
- 3.8 La rémunération versée aux membres du comité se limite à la rémunération des fiduciaires, soit en espèces ou sous forme de titres de participation, et les membres ne peuvent accepter d'honoraires de consultation, de conseils ou toute autre rémunération de la part de la Fiducie.
- 3.9 Le comité a le pouvoir d'enquêter sur toute question portée à son attention, et a pleinement accès à tous les livres, registres, installations et membres du personnel de la Fiducie. Il a le pouvoir de retenir les services de conseillers juridiques ou d'autres experts ou conseillers externes, ainsi que de déterminer le financement à cet égard, s'il le juge nécessaire à ces fins et s'il le juge nécessaire ou approprié à d'autres fins dans l'exercice de ses fonctions, et il est autorisé à établir la rémunération des membres du comité. Le comité peut en outre communiquer directement avec les auditeurs internes et externes.

4. FONCTIONS

- 4.1 Les fonctions principales du comité sont les suivantes :
- a) aider les fiduciaires à s'acquitter de leurs fonctions relativement aux politiques et aux pratiques comptables, aux pratiques en matière de présentation de l'information et aux contrôles financiers internes de la Fiducie, ainsi qu'en ce qui a trait à la conformité de la Fiducie aux exigences légales et réglementaires;
 - b) établir et maintenir une ligne directe de communication avec les auditeurs externes de la Fiducie, évaluer le rendement de ceux-ci et superviser la coordination de leurs activités;
 - c) connaître les risques associés à l'entreprise et s'assurer que le gestionnaire a mis en place des procédures adéquates pour contrôler, gérer et réduire ces risques au fur et à mesure qu'ils surviennent.
- 4.2 Le comité est directement chargé de superviser le travail de l'auditeur externe, qui doit rendre des comptes directement au comité et dont les services ont été retenus afin de préparer ou de délivrer un rapport d'audit ou d'exécuter d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation pour la Fiducie, y compris la résolution de désaccords entre le gestionnaire et les auditeurs externes ainsi que la portée et les plans généraux pour l'audit, et dans le cadre de cette supervision, les fonctions du comité comprennent ce qui suit :
- a) recommander aux fiduciaires le choix et la rémunération, ainsi que, s'il y a lieu, le remplacement de l'auditeur externe nommé aux fins de la préparation ou de la délivrance du rapport de l'auditeur ou de l'exécution d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation pour la Fiducie;
 - b) examiner, s'il y a un changement d'auditeurs externes, toutes les questions relatives au changement, y compris les renseignements devant être inclus dans l'avis de changement d'auditeur énoncé dans le Règlement 51-102 ou tout texte de loi qui le remplace, ainsi que les mesures prévues pour une transition en bonne et due forme;
 - c) examiner tous les événements à déclarer, y compris les désaccords, les questions non résolues et les consultations, au sens donné à ces termes dans le Règlement 51-102 ou tout texte de loi qui le remplace, sur une base régulière, qu'il y ait un changement d'auditeur externe ou non;
 - d) examiner et approuver au préalable tous les services d'audit et les services liés à l'audit, ainsi que les honoraires et les autres formes de rémunération qui seront versés en contrepartie de ces services, de même

que tous les services non liés à l'audit, que fournissent les auditeurs externes de la Fiducie à la Fiducie ou à toute filiale;

- e) consulter l'auditeur externe en l'absence du gestionnaire, au sujet de la qualité des principes comptables et des contrôles financiers internes de la Fiducie, ainsi que de l'exhaustivité et de l'exactitude des états financiers de la Fiducie;
- f) examiner annuellement le rendement, y compris la rémunération, l'étendue et le moment de l'audit et des autres services connexes, ainsi que les services non liés à l'audit fournis par les auditeurs externes, qui sont responsables en dernier ressort envers les fiduciaires et le comité en tant que représentants des porteurs de parts de la Fiducie;
- g) examiner et approuver la nature des services non liés à l'audit fournis à la Fiducie par les auditeurs externes, ainsi que les honoraires facturés pour ces services, et déterminer si la nature et la portée de ces services sont susceptibles de nuire à l'indépendance du cabinet dans le cadre de sa fonction d'audit.

4.3 Les fonctions du comité relativement aux examens de documents et de rapports sont les suivantes :

- a) examiner et approuver les états financiers de la Fiducie, le rapport de gestion connexe et les communiqués de presse avant leur diffusion au public par la Fiducie;
- b) examiner et évaluer périodiquement le caractère adéquat des procédures appliquées pour l'examen de l'information financière de la Fiducie qui sera publiée et qui est extraite ou tirée des états financiers de la Fiducie, sauf les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués de nature financière de la Fiducie.

4.4 Les fonctions du comité relativement aux audits et à la communication de l'information financière sont les suivantes :

- a) en consultation avec l'auditeur externe, examiner avec le gestionnaire l'intégrité du processus de communication de l'information financière de la Fiducie, tant interne qu'externe;
- b) examiner le plan d'audit avec l'auditeur externe et le gestionnaire;
- c) examiner avec l'auditeur externe et le gestionnaire tout changement proposé aux politiques comptables, la présentation de l'effet de risques et d'incertitudes d'importance, et les estimations et jugements clés du gestionnaire qui pourraient, dans un tel cas, être importants pour la communication de l'information financière;
- d) examiner le contenu du rapport d'audit;
- e) interroger l'auditeur externe et le gestionnaire sur des questions de communication de l'information financière importantes qui ont été abordées durant l'exercice et la méthode de résolution de ces questions;
- f) examiner la portée et la qualité des travaux d'audit fournis;
- g) examiner la collaboration obtenue par l'auditeur externe de la part du personnel du gestionnaire et de la Fiducie durant l'audit, ainsi que les difficultés éprouvées par les auditeurs externes et toute restriction sur les travaux de l'auditeur externe;
- h) examiner les nominations du chef des finances et des dirigeants financiers clés qui participent au processus de communication de l'information financière;
- i) examiner et approuver les états financiers annuels audités de la Fiducie et ceux des filiales conjointement au rapport des auditeurs externes sur ceux-ci, et obtenir une explication du gestionnaire relativement à toutes les variations importantes obtenues entre les périodes de communication comparatives avant la diffusion au public.

4.5 Les fonctions du comité relativement aux politiques et aux pratiques de comptabilité et de déclaration sont les suivantes :

- a) examiner les changements apportés aux principes comptables par l'Institut Canadien des Comptables Agréés qui pourraient avoir un effet important sur l'information financière de la Fiducie présentée par le gestionnaire et les auditeurs externes au comité;
- b) examiner le caractère approprié des politiques comptables utilisées dans le cadre de la préparation des états financiers de la Fiducie et examiner des recommandations portant sur toute modification importante de ces politiques;
- c) examiner l'état du passif éventuel important tel qu'il est déclaré au comité par le gestionnaire ou les auditeurs externes;
- d) examiner l'état des déclarations de revenus et des problèmes fiscaux potentiellement importants déclarés au comité par le gestionnaire;
- e) examiner toute erreur ou omission figurant dans les états financiers actuels ou antérieurs;
- f) examiner et approuver, avant leur diffusion, tous les documents d'information publics renfermant des renseignements financiers audités ou non audités, y compris tous les bénéfiques, communiqués de presse, rapports de gestion, prospectus, rapports annuels aux porteurs de parts et notices annuelles, le cas échéant.

4.6 Les autres fonctions du comité comprennent ce qui suit :

- a) examiner les opérations entre parties liées hors du cours normal des activités;
- b) examiner les demandes de renseignements, les enquêtes ou les audits de nature financière par les autorités gouvernementales, réglementaires ou fiscales;
- c) examiner les difficultés et les problèmes avec les organismes de réglementation qui sont susceptibles d'avoir un effet financier important, et en faire rapport aux fiduciaires;
- d) interroger le gestionnaire et les auditeurs externes au sujet de toute activité qui peut être ou peut sembler illégale ou contraire à l'éthique;
- e) s'assurer qu'il existe des procédures pour recevoir, conserver et traiter les plaintes et les préoccupations formulées par les employés à propos de questions en matière de comptabilité ou d'audit et pour permettre aux employés de la Fiducie de soumettre de façon confidentielle et anonyme leurs préoccupations à ce sujet;
- f) examiner toute autre question que les fiduciaires pourraient lui soumettre.

ATTESTATION DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR

Le 28 novembre 2018

Le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

STARLIGHT HYBRID GLOBAL REAL ASSETS TRUST

Par : (signé) Dennis Mitchell
Chef de la direction et chef des placements

Par : (signé) Graeme Llewellyn
Chef des finances et chef de l'exploitation

POUR LE COMPTE DES FIDUCIAIRES

Par : (signé) Daniel Drimmer
Fiduciaire

Par : (signé) Denim Smith
Fiduciaire

PROMOTEUR

STARLIGHT INVESTMENTS CAPITAL GP INC.
à titre de promoteur

Par : (signé) Daniel Drimmer
Administrateur

ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE

Le 28 novembre 2018

À notre connaissance, le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(Signé) Valerie Tan

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(Signé) Christopher Bean

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(Signé) Gavin Brancato

SCOTIA CAPITAUX INC.

(Signé) Robert Hall

BMO NESBITT BURNS INC.

(Signé) Robin Tessier

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(Signé) Adam Luchini

**CORPORATION CANACCORD
GENUITY**

(Signé) Dan Sheremeto

**GMP VALEURS MOBILIÈRES
S.E.C.**

(Signé) Paul Bissett

RAYMOND JAMES LTÉE

(Signé) J. Graham Fell

**INDUSTRIELLE
ALLIANCE
VALEURS
MOBILIÈRES INC.**

(Signé) Richard
Kassabian

**PLACEMENTS
MANUVIE
INCORPORÉE**

(Signé) David
MacLeod

**VALEURS
MOBILIÈRES
DESJARDINS
INC.**

(Signé) Nikolas
Javaheri

**CORPORATION
MACKIE
RECHERCHE
CAPITAL**

(Signé) David
Keating

**ECHELON WEALTH
PARTNERS INC.**

(Signé) Rob
Sutherland