

*La présente Notice d'offre est confidentielle. En acceptant les présentes, les investisseurs potentiels conviennent de ne pas transmettre, reproduire ou mettre à la disposition de quiconque la présente Notice d'offre ou toute information contenue dans les présentes.*

## NOTE D'OFFRE CONFIDENTIELLE

### FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

En date du : 8 mai 2023

*Offre continue*

#### L'ÉMETTEUR :

**Nom :** Forsyth Private Real Estate Portfolios (le « **Fonds** »)  
**Siège social :** **Adresse :** 1800-1055 West Georgia St, C.P. 11118, Vancouver (C.-B.) V6E 3P3  
**Numéro de téléphone :** 604 558-6822  
**Adresse du site Web :** <https://willoughbyasset.com>  
**Adresse courriel :** [admin@willoughbyasset.com](mailto:admin@willoughbyasset.com)

**Actuellement inscrit à la cote :** Ces titres ne sont pas négociés sur une bourse ou un marché

**Émetteur assujetti :** Non

#### L'OFFRE :

Les renseignements suivants ne sont qu'un résumé et sont qualifiés dans leur intégralité par les renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans la présente Notice d'offre. Les termes en majuscules utilisés, mais non autrement définis aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans le Glossaire.

**Titres offerts :** Un nombre illimité de parts de fiducie (chacune, une « **Part** » et, collectivement, les « **Parts** ») du Fonds désignées comme catégorie A ou catégorie F (chacune, une « **catégorie** »). Chaque catégorie de Parts doit avoir les attributs et les caractéristiques énoncés à la section 5.1 « *Conditions générales associées aux titres* ».

**Prix par titre :** Le prix de souscription des Parts est établi en fonction de la valeur liquidative par Part applicable au moment applicable. Voir la section 5.1 « *Conditions générales associées aux titres* ».

**Offre minimale/maximale :** 0 \$/Aucun maximum. **Il n'y a pas de minimum. Vous êtes peut-être le seul acheteur.**

**Montant minimum de la souscription :** Le montant minimum de souscription initiale des Parts est de 500 \$ (ou un montant inférieur que Willoughby Asset Management Inc. (« **Willoughby** » ou le « **gestionnaire** ») peut choisir d'accepter, à sa seule discrétion). Les investisseurs peuvent acheter des Parts en dollars canadiens ou américains. Voir la section 5.2 « *Procédure de souscription* ».

**Modalités de paiement :** Le prix de souscription est payable au moment la souscription, par transfert électronique de fonds via le réseau FundSERV ([www.fundserv.com](http://www.fundserv.com)) ou par d'autres moyens que le gestionnaire juge satisfaisants. Aucun financement ne sera proposé pour le prix de souscription.

**Date(s) de clôture :** Les Parts sont offertes sur une base continue. La clôture de la vente des Parts offertes en vertu des présentes aura lieu mensuellement, le dernier jour ouvrable de chaque mois au cours duquel les souscriptions sont reçues.

**Conséquences fiscales :** Ces titres sont assortis de répercussions fiscales considérables. Voir la section 8 « *Répercussions fiscales et admissibilité aux REER* ».

#### CONTREPARTIE VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES

Une personne a reçu ou recevra une contrepartie pour la vente de titres dans le cadre de cette offre. Voir la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ».

#### PLACEUR

Harbourfront Wealth Management Inc. (« **Harbourfront** ») est l'agent de vente exclusif du Fonds. Les investisseurs doivent acheter des Parts du Fonds par l'intermédiaire de Harbourfront.

#### RESTRICTIONS RELATIVES À LA REVENTE

Vous ne pourrez pas vendre vos titres pendant une période indéterminée. Les Parts sont assujetties à des restrictions de revente. Voir la section 12 « *Restrictions de revente* ».

#### CONDITIONS S'APPLIQUANT AUX RACHATS

**Vous aurez le droit d'exiger que l'émetteur rachète les titres auprès de vous, mais ce droit est qualifié par certaines restrictions, y compris la conformité à certaines procédures et/ou certains frais. Par conséquent, il se peut que le**

**montant du produit que vous recevrez ne sera pas ce que vous souhaitez. Voir la section 5.3 « Procédure de rachat ».**

#### **DROITS DES ACHETEURS**

Si vous achetez ces titres en vertu de la dispense des exigences de prospectus prévues à la section 2.9 du Règlement 45-106, alors : (a) vous avez deux jours ouvrables pour annuler votre convention d'achat de ces titres et (b) s'il y a une fausse déclaration dans la présente Notice d'offre, vous avez le droit de recevoir des dommages-intérêts ou d'annuler la convention. **Si vous achetez ces titres en vertu d'une autre dispense de prospectus, vous pouvez ou non avoir des droits d'action prévus par la loi en cas de fausse déclaration dans la présente Notice d'offre.** Voir la section 13 « *Droits des acheteurs* ».

**Aucune autorité de réglementation des valeurs mobilières ou aucun organisme de réglementation n'a évalué le bien-fondé de ces titres ni n'a examiné la présente Notice d'offre. Toute déclaration à l'effet contraire constitue une infraction. Il s'agit d'un placement risqué.** Voir la section 10 « *Facteurs de risque* ».

***La présente Notice d'offre constitue une offre privée de ces titres uniquement en Colombie-Britannique et uniquement aux personnes à qui ils peuvent être légalement offerts à la vente et uniquement par des personnes autorisées à vendre ces titres. La présente Notice d'offre n'est pas et ne doit en aucun cas être interprétée comme un prospectus, une publicité ou un appel public à l'épargne des titres mentionnés dans les présentes. Aucune commission des valeurs mobilières ou autorité semblable au Canada ou dans tout autre territoire n'a examiné cette Notice d'offre ni ne s'est prononcée sur les mérites des titres offerts en vertu des présentes. Toute déclaration à l'effet contraire constitue une infraction. Les personnes qui acquièrent des titres en vertu de cette Notice d'offre ne bénéficieront pas de l'examen de ce matériel par une commission des valeurs mobilières ou une autorité similaire.***

***La présente Notice d'offre est destinée à l'intention des investisseurs uniquement en lien avec la contrepartie de l'achat de ces titres. Personne n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations qui ne figurent pas dans la présente note d'information en rapport avec l'offre de ces valeurs mobilières et, si elles sont données ou faites, aucune de ces informations ou déclarations ne peut être invoquée. La présente Notice d'offre est confidentielle. En acceptant les présentes, les investisseurs potentiels conviennent de ne pas transmettre, reproduire ou mettre à la disposition de quiconque la présente Notice d'offre ou toute information contenue dans les présentes.***

**Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers professionnels quant aux répercussions fiscales et juridiques d'un investissement dans le Fonds.**

#### RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

La présente Notice d'offre comprend des « renseignements prospectifs » concernant le Fonds aux fins de la loi applicable en matière de valeurs mobilières. On reconnaît les renseignements prospectifs aux expressions « anticiper », « continuer », « croire », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « avoir l'intention » et autres déclarations semblables au sujet de la conduite prévue des activités et des opérations futures du Fonds. De tels énoncés ne sont pas des faits historiques, mais reflètent les attentes actuelles du gestionnaire concernant les résultats ou les événements futurs, basées sur des hypothèses formulées par le gestionnaire relativement au succès des stratégies d'investissement du Fonds dans certaines conditions de marché. Ces hypothèses reposent sur l'expérience des dirigeants et des employés du gestionnaire et sur leurs connaissances des tendances économiques et du marché historiques. Bien que le gestionnaire estime que les hypothèses formulées et les attentes présentées par ces énoncés prospectifs sont raisonnables, rien ne garantit que les énoncés prospectifs soient exacts.

Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que les hypothèses formulées et le succès des stratégies d'investissement du Fonds sont assujettis à un certain nombre de risques et d'incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent sensiblement des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent les décisions réglementaires, les changements dans la conjoncture mondiale, les conditions économiques et commerciales générales, les règlements gouvernementaux existants, l'offre, la demande et autres facteurs du marché, y compris ceux énoncés à la section 10 « *Facteurs de risque* ».

Les énoncés prospectifs contenus dans les présentes sont expressément qualifiés dans leur intégralité par la présente mise en garde. Les énoncés prospectifs sont faits à la date des présentes ou à toute autre date précisée dans ces énoncés. Ni le gestionnaire, ni aucune autre personne n'assume l'obligation de mettre à jour ou de réviser ces énoncés prospectifs pour refléter de nouveaux renseignements, événements ou circonstances, sauf si la loi l'exige.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS .....</b>	<b>3</b>
<b>SECTION 1. UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES.....</b>	<b>1</b>
1.1 Fonds .....	1
1.2 Utilisation des fonds disponibles.....	1
<b>SECTION 2. ACTIVITÉS DU FONDS ET AUTRES RENSEIGNEMENTS ET TRANSACTIONS .....</b>	<b>1</b>
2.1 Structure .....	1
2.2 Activités d'exploitation .....	4
2.3 Développement des activités .....	5
2.4 Objectifs à long terme .....	5
2.5 Objectifs à court terme .....	5
2.6 Contrats importants .....	5
<b>SECTION 3. RÉMUNÉRATION ET TITRES DÉTENUS PAR CERTAINES PARTIES.....</b>	<b>8</b>
3.1 Rémunération et titres détenus .....	8
3.2 Expérience de l'équipe de direction .....	9
3.3 Pénalités, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires criminelles ou quasi criminelles.....	10
3.4 Certains prêts.....	10
<b>SECTION 4. STRUCTURE DU CAPITAL .....</b>	<b>10</b>
4.1 Titres, à l'exception des titres de créance .....	10
4.2 Dette à long terme .....	10
4.3 Ventes antérieures .....	10
<b>SECTION 5 TITRES OFFERTS .....</b>	<b>11</b>
5.1 Conditions générales associées aux titres .....	11
5.2 Procédure de souscription.....	14
5.3 Procédure de rachat .....	17
<b>SECTION 6.DEMANDES DE RACHAT.....</b>	<b>18</b>
<b>SECTION 7.CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS .....</b>	<b>19</b>
<b>SECTION 8. RÉPERCUSSIONS FISCALES ET ADMISSIBILITÉ AUX REER.....</b>	<b>19</b>
8.1 Conseils fiscaux indépendants.....	19
8.2 Répercussions fiscales .....	19
8.3 Admissibilité aux régimes enregistrés .....	21
8.4 Rapports d'information fiscale .....	22
<b>SECTION 9. CONTREPARTIE VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES .....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION 10. FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>22</b>
10.1 Risques associés à un investissement dans le Fonds .....	22
10.2 Risques associés aux investissements sous-jacents du Fonds.....	28
<b>SECTION 11. OBLIGATIONS DE DÉCLARATION.....</b>	<b>29</b>
<b>SECTION 12. RESTRICTIONS RELATIVES À LA REVENTE.....</b>	<b>30</b>
<b>SECTION 13. DROITS DES ACHETEURS.....</b>	<b>30</b>
13.1 Déclarations concernant les droits de l'acheteur .....	30
13.2 Énoncé de mise en garde concernant le rapport, l'énoncé ou l'opinion d'un expert .....	32
<b>SECTION 14. ÉTATS FINANCIERS .....</b>	<b>30</b>
<b>SECTION 15. DATE ET CERTIFICAT .....</b>	<b>31</b>

## GLOSSAIRE

Les termes suivants ont la signification suivante dans la présente Notice d'offre :

<b>Administrateur</b>	La Financière Banque Nationale inc., par l'intermédiaire de sa division Banque Nationale Réseau indépendant (« <b>BNRI</b> »), qui fournit des services de comptabilité de fonds, d'administration et de comptabilité de fiducie en vertu de la Convention de comptabilité de fonds et de tenue de registres d'actionnaires;
<b>Jour ouvrable</b>	un jour où la Bourse de Toronto est ouverte;
<b>Convention de garde</b>	convention de services de dépôt et de garde de titres conclue le 29 décembre 2017, telle que modifiée à l'occasion, par BNRI et le gestionnaire au nom du Fonds, selon laquelle BNRI fournira des services de garde d'actifs au Fonds;
<b>Dépositaire</b>	BNRI, qui agit à titre de dépositaire et fournit des services de garde d'actifs au Fonds en vertu de la Convention de garde;
<b>Convention de comptabilité de fonds et de tenue des registres des actionnaires</b>	entente conclue le 20 mai 2015, telle que modifiée, entre BNRI et le gestionnaire, au nom du Fonds, selon laquelle BNRI fournira des services de comptabilité, d'évaluation, de tenue de registres, d'agent des transferts, d'administration et de comptabilité fiduciaire au Fonds;
<b>OCRI</b>	Organisme canadien de réglementation des investissements;
<b>Convention de gestion des investissements</b>	entente conclue le 29 août 2019 entre Harbourfront et le gestionnaire, au nom du Fonds, en vertu de laquelle Harbourfront fournira des services de gestion des investissements au Fonds;
<b>Frais de gestion</b>	honoraires devant être payés au gestionnaire à hauteur de 1/12 de 1,00 % (1,00 % par an) de la valeur liquidative des Parts de catégorie F du Fonds et de 1/12 de 2,38 % (2,38 % par an) de la valeur liquidative des Parts de catégorie A du Fonds, et ce, chaque trimestre, à terme échu;
<b>Valeur liquidative</b>	la valeur nette des actifs du Fonds, le jour de l'évaluation, déterminée conformément à la Convention de fiducie;
<b>Valeur liquidative par Part</b>	un jour d'évaluation, pour chaque catégorie de Parts, le quotient obtenu en divisant la valeur liquidative de cette catégorie de Parts ce jour-là par le nombre total de Parts alors en circulation dans cette catégorie;
<b>Offre</b>	une offre de la part du Fonds d'un nombre illimité de Parts de catégorie A et de Parts de catégorie F, sur une base continue en vertu de cette Notice d'offre aux investisseurs des provinces de l'Alberta, de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, de Terre-Neuve-et-Labrador, du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest en vertu de certaines autres dispenses des exigences de prospectus prévue en vertu des lois sur les valeurs mobilières de ces territoires;
<b>Honoraires de rendement</b>	honoraires à verser au gestionnaire à hauteur de 20 % du montant par lequel la valeur liquidative par Part de chaque catégorie, à la fin du trimestre en cours, dépasse la valeur liquidative la plus élevée par Part de chaque catégorie à la fin du trimestre précédent, plus 1,25 %, après tout ajustement pour les distributions de parts;
<b>Courtier principal</b>	BNRI, qui fournit des services d'exécution et de règlement des opérations et de courtage en vertu de l'Entente de services;
<b>Entente de services</b>	entente conclue le 20 mai 2015, telle que modifiée, entre BNRI et le gestionnaire, au nom du Fonds, et qui établit les conditions générales de leur relation, de même que, plus précisément, les services de négociation fournis par BNRI dans le cadre desquels BNRI

	doit exécuter, compenser et régler les opérations conformément aux instructions du gestionnaire de portefeuille désigné du Fonds;
<b>Convention de souscription</b>	convention de souscription visant la souscription des Parts sous la forme (ou les formes, en l'occurrence) que le gestionnaire peut prescrire à l'occasion;
<b>Loi de l'impôt</b>	<i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> (Canada), L.R.C. 1985 (5e supp.) c.l, telle que modifiée à l'occasion;
<b>Convention de fiducie</b>	déclaration de fiducie datée du 27 août 2019 et conclue par le fiduciaire et le gestionnaire, créant le Fonds;
<b>Fiduciaire</b>	Société de fiducie Computershare du Canada, une société de fiducie fédérale constituée en vertu de la <i>Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt</i> (Canada), le fiduciaire du Fonds nommé en vertu de la Convention de fiducie;
<b>Porteurs de Parts</b>	investisseurs dont les souscriptions visant l'achat des Parts offertes dans le cadre de la présente offre sont acceptées par le Fonds et, à n'importe quel moment, les personnes inscrites au(x) registre(s) du Fonds à titre de porteurs de Parts (le singulier faisant référence à un tel porteur inscrit);
<b>Jour d'évaluation</b>	dernier jour ouvrable de chaque mois ou tout autre jour où le gestionnaire détermine que l'évaluation est nécessaire; et
<b>\$</b>	s'entend du dollar canadien, sauf indication contraire.

## SECTION 1. UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

### 1.1 Fonds

Le Fonds vend des Parts de manière continue, la clôture du placement ayant lieu le dernier jour ouvrable de chaque mois au cours duquel des souscriptions sont reçues, et à n'importe quel autre moment fixé par le gestionnaire. Il n'est pas possible de déterminer avec exactitude les fonds qui seront disponibles à la suite de l'offre puisque le prix de souscription variera en fonction de la valeur liquidative par Part de chaque catégorie du Fonds au moment de l'achat de chaque Part. Il n'y a pas de nombre minimum ou maximum de Parts qui seront vendues dans le cadre de l'offre. Les frais de gestion et les honoraires de rendement sont payables à partir de l'actif net du Fonds.

Toutes les dépenses engagées pour la constitution du Fonds, y compris les frais d'établissement liés aux prestataires de services du Fonds, et toutes les dépenses engagées dans le cadre du placement ont été et sont payées par le gestionnaire au moyen de ses propres fonds et remboursées au gestionnaire par le Fonds sur une période de deux ans. Les coûts de l'offre, y compris les frais juridiques, comptables et d'audit, sont évalués à environ 21 000,00 \$ par année. Le gestionnaire paie également, à partir de ses propres fonds, toutes les dépenses associées à l'identification et à la gestion des placements du Fonds. Les dépenses courantes du Fonds, telles que les frais juridiques, de garde, d'audit, de transfert, de comptabilité, d'évaluation et de tenue de registres, ainsi que toute autre dépense administrative ou directe telle que les commissions de négociation, sont payées par le Fonds.

Le Fonds a l'intention de vendre les Parts exclusivement par l'intermédiaire de Harbourfront, à titre d'agent vendeur du Fonds. Aucune commission n'est versée par le Fonds à Harbourfront sur la vente des Parts. Le gestionnaire paie une partie des frais de gestion facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A à Harbourfront, en tant qu'agent vendeur, sous forme de frais de service continus appelés « commission de suivi », tel qu'il est décrit à la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ». Aucuns frais ou ni aucune commission ne sont payables par le gestionnaire à Harbourfront à l'égard des Parts de catégorie F.

### 1.2 Utilisation des fonds disponibles

Le Fonds utilisera le produit net de la vente des Parts pour investir dans des titres et des instruments financiers conformément aux objectifs d'investissement et aux stratégies, politiques et restrictions du Fonds. Plus précisément, le Fonds investira principalement dans des fonds d'investissement tiers qui détiennent un portefeuille diversifié de placements en capital-investissement, liés à l'immobilier et aux infrastructures au Canada et/ou aux États-Unis. En attendant un tel investissement, le produit de la souscription sera investi dans des investissements en espèces et sur le marché monétaire. Le gestionnaire déploiera tous les efforts commercialement raisonnables pour effectuer les investissements appropriés du produit de la souscription dès que possible après chaque clôture. Les titres seront achetés conformément aux politiques et aux restrictions d'investissement du Fonds, lesquelles sont énoncées ci-dessous aux sections « *Objectifs d'investissement* », « *Stratégies d'investissement* » et « *Politiques et restrictions d'investissement* ». Voir également la section 2.2 « *Activités d'exploitation* ».

## SECTION 2. ACTIVITÉS DU FONDS ET AUTRES RENSEIGNEMENTS ET TRANSACTIONS

### 2.1 Structure

#### *Le Fonds*

Le Fonds est une fiducie de placement ouverte, non constituée en société, constituée en vertu des lois de la province de la Colombie-Britannique et régi par une déclaration de fiducie datée du 27 août 2019 (la « **Convention de fiducie** »).

Le Fonds est géré par Willoughby. Harbourfront, une société affiliée de Willoughby, est un conseiller en gestion de portefeuille et l'agent vendeur exclusif du Fonds. Harbourfront est un courtier en valeurs mobilières indépendant fondé en 2013. Willoughby et Harbourfront sont des filiales indirectes en propriété exclusive de HFW Holdings Inc. À la date de la Notice d'offre, le Groupe Audax possédait la majorité des actions émises et en circulation de HFW Holdings Inc. Le Groupe Audax est un gestionnaire de placements basé aux États-Unis, fondé en 1999 et axé sur l'investissement sur le marché intermédiaire dans les secteurs de la dette privée et du capital-investissement. Voir la section 10.1 « *Risques associés à un investissement dans le Fonds – Relation entre le Fonds, le gestionnaire et les sociétés affiliées du gestionnaire et conflits d'intérêts potentiels* ».

Société de fiducie Computershare du Canada est le fiduciaire du Fonds. Le fiduciaire n'est pas responsable de la gestion des placements ou d'autres biens du Fonds, ni d'une quelconque décision en matière d'investissement. Voir la section 2.6 « *Contrats importants – Convention de fiducie* ».

Les participations bénéficiaires dans le Fonds sont divisées en Parts de plusieurs catégories. Il n'y a pas de limite au nombre de Parts ou au nombre de catégories de Parts pouvant être émises, sous réserve de toute décision à l'effet contraire de la part du gestionnaire. Chaque Part d'une catégorie particulière sera de valeur égale, mais la valeur d'une Part d'une certaine catégorie peut être différente de la valeur d'une Part d'une autre catégorie. Il existe actuellement deux catégories de Parts offertes à la vente par le Fonds en vertu de cette Notice d'offre : Catégorie A et catégorie F. Les attributs et les caractéristiques de chaque catégorie de Parts sont décrits à la section 5.1 « *Conditions générales associées aux titres* ». En plus des Parts décrites dans cette Notice d'offre, le Fonds peut créer des catégories supplémentaires de Parts, ayant les attributs et les caractéristiques que le gestionnaire détermine, et qui peuvent être offertes à la vente aux personnes que le gestionnaire sélectionne.

Le Fonds est une « fiducie de fonds communs de placement » aux fins de la Loi de l'impôt. Par conséquent, les Parts sont des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite (« **REER** »), les fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), les comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** »), les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et les régimes de bénéfices différés (chacun étant un « régime enregistré » et, collectivement, des « régimes enregistrés »). Voir la section 8.3 « *Admissibilité aux régimes enregistrés* ».

Le siège social actuel et l'adresse commerciale principale du Fonds, du gestionnaire et de Harbourfront sont : 1800-1055 West Georgia Street, C.P. 11118, Vancouver (C.-B.) V6E 3P3. La date de clôture de l'exercice du Fonds est le 31 décembre de chaque année.

### ***Gestionnaire***

Willoughby, le gestionnaire, est une société constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Colombie-Britannique) le 20 octobre 2014 et constituée en vertu des lois de la Colombie-Britannique. Ses bureaux sont situés à Vancouver, en Colombie-Britannique. Willoughby est inscrit à titre de gestionnaire de fonds d'investissement en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, au Yukon et au Québec, et est le promoteur du Fonds.

Les droits, devoirs et obligations du gestionnaire relativement à la gestion et à l'administration des placements du Fonds sont énoncés dans la Convention de fiducie. Aux termes de la Convention de fiducie, Willoughby, à titre de gestionnaire, gère ou organise la gestion de l'engagement global du Fonds, y compris en ce qui concerne des questions telles que les services administratifs et la comptabilité du Fonds, l'établissement de la politique d'investissement du Fonds, à l'occasion, et la fourniture d'analyses, de conseils et de recommandations en matière de placement. Il incombe au gestionnaire de s'assurer que tous les placements des actifs du Fonds sont effectués de manière conforme aux déclarations éventuellement formulées dans cette Notice d'offre concernant les politiques, pratiques et objectifs de placement et les restrictions de placement.

### *Frais de gestion*

En contrepartie des services de gestion fournis par le gestionnaire aux termes de la Convention de fiducie, le Fonds verse des frais de gestion au gestionnaire. Les frais de gestion sont payables chaque trimestre, à terme échu, mais ils sont calculés et cumulés chaque mois, en pourcentage de la valeur liquidative de chaque catégorie de Parts applicable qui constitue le Fonds chaque jour d'évaluation. Les frais de gestion peuvent varier d'une catégorie à l'autre et sont déduits comme une dépense du Fonds dans le calcul des bénéfices nets du Fonds. Les frais de gestion pour chacune des catégories de Parts applicables sont les suivants :

**Catégorie A :** 1/12 de 2,38 % (2,38 % par année) de la valeur liquidative des Parts de catégorie A du Fonds chaque jour d'évaluation.

**Catégorie F :** 1/12 de 1,00 % (1,00 % par année) de la valeur liquidative des Parts de catégorie F du Fonds chaque jour d'évaluation.

Au moment du rachat de l'une ou l'autre des catégories de Parts d'un porteur de Parts, la partie cumulée de tout passif lié aux frais de gestion attribué aux Parts ainsi rachetées pour cette catégorie sera payable par le Fonds au gestionnaire.

### *Honoraires de rendement*

Le gestionnaire est également admissible à recevoir des honoraires de rendement à l'égard des Parts de catégorie A et des Parts de catégorie F du Fonds équivalant à 20 % du montant par lequel la valeur liquidative par Part de la catégorie de fin de trimestre dépasse la valeur liquidative par Part de la catégorie de fin de trimestre précédent, plus 1,25 % après tout ajustement pour les distributions de Parts.

Les honoraires de rendement relatifs aux Parts de catégorie A et aux Parts de catégorie F sont calculés et cumulés



à titre de passif du Fonds chaque jour d'évaluation. Tous les honoraires de rendement cumulés seront cristallisés et payables à la fin de trimestre civil et versés au gestionnaire à partir de l'actif net du Fonds.

Si l'objectif des honoraires de rendement est atteint un jour d'évaluation donné qui n'est pas un jour d'évaluation de fin de trimestre, un cumul des honoraires de rendement est effectué de sorte que le cumul total des honoraires de rendement pour le trimestre en cours est égal à 20 % du montant par lequel la valeur liquidative actuelle par Part de la catégorie dépasse la valeur liquidative par Part de la catégorie à la fin du trimestre précédent, plus 1,25 % après tout ajustement pour les distributions de Parts.

Au moment du rachat de l'une ou l'autre des catégories de Parts d'un porteur de Parts, la partie cumulée de tout passif lié aux honoraires de rendement attribué aux Parts ainsi rachetées pour cette catégorie sera payable par le Fonds.

### ***Conseillers en portefeuille***

À la date de cette Notice d'offre, le gestionnaire a retenu les services d'Harbourfront en tant que conseiller en portefeuille et peut faire appel à d'autres conseillers en portefeuille à l'occasion. Les conseillers en portefeuille gèrent le portefeuille de placements du Fonds de façon discrétionnaire, conformément à l'objectif d'investissement fondamental du Fonds et aux politiques et restrictions de placement du Fonds.

Harbourfront est un courtier membre de l'OCRI et un courtier en valeurs mobilières inscrit en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba, en Ontario, au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest, et est un courtier en instruments dérivés inscrit au Québec. Certains mandants de Harbourfront sont les mêmes que ceux du gestionnaire. Voir la section 10.1 « Risques associés à un investissement dans le Fonds – Relation entre le Fonds, le gestionnaire et les sociétés affiliées du gestionnaire et conflits d'intérêts potentiels ». En tant que conseiller en portefeuille, Harbourfront est payé par la contrepartie versée au gestionnaire d'un montant égal à 10 % des frais de gestion facturés au Fonds, calculés et payés à terme échu sur une base trimestrielle. Le gestionnaire verse une telle contrepartie à Harbourfront à partir de ses frais de gestion.

### ***Agent vendeur***

Harbourfront est l'agent vendeur exclusif du Fonds. Les investisseurs ne peuvent acheter des Parts du Fonds que par l'intermédiaire de Harbourfront.

Le gestionnaire paiera une partie des frais de gestion (2,38 %) facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A à Harbourfront, en tant qu'agent vendeur, sous forme de frais de service continus appelés « commission de suivi ». Voir la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ».

Les acheteurs de Parts de catégorie F doivent verser des frais à Harbourfront à l'égard des avoirs de Parts de catégorie F, et ces frais peuvent réduire le montant investi dans les Parts. **Les frais payés varieront en fonction des conventions de compte de frais en vigueur et conclues par Harbourfront et les acheteurs.**

Certains mandants de Harbourfront sont les mêmes que ceux du gestionnaire. Voir la section 10.1 « Risques associés à un investissement dans le Fonds – Relation entre le Fonds, le gestionnaire et les sociétés affiliées du gestionnaire et conflits d'intérêts potentiels ».

### ***Administrateur, dépositaire et courtier principal***

BNRI est l'administrateur du Fonds. En tant qu'administrateur, BNRI traite tous les achats et rachats de Parts, tient un registre de tous les porteurs de Parts, effectue l'évaluation du Fonds chaque jour d'évaluation et émet des relevés d'investisseur et des feuillets d'impôt annuels aux porteurs de Parts.

En contrepartie des services de tenue de livres, de tenue de registres et d'évaluation fournis par l'administrateur aux termes de la Convention de comptabilité de fonds et de tenue des registres des actionnaires, le Fonds verse à l'administrateur des frais mensuels de 1 460,00 \$ et certains frais périodiques supplémentaires, comme indiqué dans la Convention de comptabilité de fonds et de tenue des registres des actionnaires.

BNRI est également le dépositaire du Fonds. En tant que dépositaire, BNRI détient les liquidités et les placements du Fonds au nom du Fonds. En contrepartie des services de garde fournis par le dépositaire aux termes de la Convention de garde, le Fonds paie les frais du dépositaire, lesquels varient en fonction de plusieurs facteurs, notamment la nature précise du service, le nombre d'opérations, le nombre de porteurs de Parts, la valeur liquidative du Fonds et la valeur liquidative par Part au moment du service.

BNRI est aussi le courtier principal du Fonds aux fins de l'exécution des opérations, du règlement des opérations et des services de courtage en ce qui concerne les investissements du portefeuille du Fonds. En contrepartie des

services de courtage fournis par le courtier principal aux termes de l'Entente de services, le Fonds verse à BNRI des frais et des commissions par opération, tel qu'il est précisé dans l'Entente de services. Les frais varient en fonction de plusieurs facteurs, notamment la nature précise du service, le nombre d'opérations, le nombre de porteurs de Parts, la valeur liquidative du Fonds et la valeur liquidative par Part au moment du service.

### ***Auditeur***

KPMG LLP est l'auditeur du Fonds. À titre d'auditeur, KPMG LLP garantit que les états financiers annuels du Fonds donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de sa situation financière et de ses résultats d'exploitation conformément aux Normes internationales d'information financière.

## **2.2 Activités d'exploitation**

### ***Objectifs d'investissement***

L'objectif d'investissement fondamental du Fonds est de procurer un revenu et une croissance aux porteurs de Parts. Le Fonds atteindra cet objectif grâce à une stratégie de fonds de fonds spécialisés dans l'achat des meilleures propriétés multifamiliales et commerciales productrices de revenus ainsi que des projets d'infrastructure productrices de revenus sur les principaux marchés nord-américains, réalisés grâce aux stratégies décrites ci-dessous. Les objectifs d'investissement du Fonds comprennent :

- Génération de revenus attrayants et réguliers pour la distribution aux investisseurs.
- Revenu caractérisé comme un remboursement de capital et report d'impôt lorsque possible.
- Préservation et protection du capital.
- Réalisation d'une plus-value de l'actif au fil du temps.
- Couverture contre l'inflation.

### ***Stratégies d'investissement***

Pour atteindre les objectifs d'investissement du Fonds, celui-ci emploiera principalement une stratégie d'investissement de fonds de fonds, bien que certains investissements de portefeuille puissent se faire par voie directe. Plus précisément, le Fonds investira principalement dans un portefeuille de fonds d'investissement tiers (les « **Fonds de portefeuille** ») qui appliquent les stratégies suivantes :

- Investissements dans divers types de propriétés et régions géographiques pour créer un portefeuille stable et bien diversifié offrant des rendements ajustés au risque attrayants.
- Achat d'investissements immobiliers résidentiels et commerciaux de haute qualité afin de générer une plus-value du capital à long terme.
- Investissement dans des actifs de production d'énergie renouvelable assortis de contrats d'achat d'énergie à long terme.
- Création de participation dans des actifs qui ne sont pas liés aux marchés publics.

Le Fonds se concentrera principalement sur les propriétés ayant un profil de base et de base-plus.

- *De base* : Il s'agit d'une stratégie de rendement sans levier, à faible risque et à faible potentiel, assortie de flux de trésorerie prévisibles. Le Fonds investira généralement dans des propriétés stables, entièrement louées et multilocataires dans des régions métropolitaines dynamiques et diversifiées.
- *De base-plus* : Il s'agit d'une stratégie visant le rendement modéré à risque modéré. Le Fonds investira généralement dans des propriétés de base. Cependant, bon nombre de ces propriétés nécessiteront une certaine forme d'amélioration ou d'élément à valeur ajoutée.

À l'occasion, le Fonds peut également investir dans des titres cotés en bourse, y compris des actions, des obligations, des débetures, des bons du Trésor, des FNB et d'autres fonds communs de placement détenant des titres cotés en bourse, s'il détermine que ces investissements sont appropriés et conformes aux politiques et aux restrictions d'investissement du Fonds, lesquelles sont énoncées ci-dessous à la rubrique « *Politiques et restrictions d'investissement* ». Les placements dans des titres cotés en bourse ne sont pas limités sur le plan du secteur, de la capitalisation boursière ou de la liquidité.

### ***Politiques et restrictions d'investissement***

Le gestionnaire respecte les politiques et restrictions d'investissement suivantes dans la mise en œuvre des objectifs et des stratégies d'investissement du Fonds :

- Le Fonds n'aura pas de pondération minimale ou maximale en matière d'allocation d'actifs, et il n'est pas nécessaire d'être entièrement investi. Par conséquent, le Fonds peut à tout moment détenir 100 % de son capital, directement ou indirectement, dans des actifs de capital-investissement privé, des actions publiques, des espèces, de l'or, des obligations, des produits de base ou des ETF et des fonds gérés par des tiers représentant ces expositions ou d'autres expositions.
- Tous les fonds d'investissement tiers (Fonds de portefeuille) seront offerts sur FundSERV et/ou seront détenus dans un endroit acceptable pour les titres.
- Au minimum, 80 % des Fonds de portefeuille du Fonds auront des périodes d'évaluation trimestrielles ou plus fréquentes, et 40 % auront des périodes d'évaluation mensuelles ou plus fréquentes.
- Pas plus de 10 % de la valeur liquidative du Fonds sera investi dans un seul fonds sous-jacent offrant des rachats moins fréquents que le Fonds.
- Si le Fonds est entièrement investi dans des sociétés fermées, il détiendra un minimum de 4 positions, et les positions en actions d'une seule entité ne dépasseront jamais, à quelque moment que ce soit, 50 % du capital du Fonds. Si le Fonds est entièrement investi dans des actions de sociétés ouvertes, il détiendra un minimum de 12 positions, et les titres de participation d'une seule société ne dépasseront jamais, à quelque moment que ce soit, 20 % du capital du Fonds.
- Les placements du Fonds dans des actions de sociétés ouvertes et des FNB est limité aux titres cotés aux bourses de Toronto, New York, au NYSE MKT LLC et au NASDAQ. Les placements dans des actions et des FNB ne sont pas limités sur le plan du secteur, de la capitalisation boursière ou de la liquidité.

### 2.3 Développement des activités

Le Fonds a été créé le 27 août 2019 à des fins de placement. Depuis la création du Fonds, le gestionnaire s'est employé à organiser l'offre dans le but de réunir des capitaux pour atteindre les objectifs d'investissement du Fonds, tel qu'il est décrit ci-dessus et ci-dessous. Au cours de la dernière année, le Canada, comme de nombreux pays, connaît une période d'inflation élevée et d'augmentation des taux d'intérêt. La réussite des activités du Fonds peut subir l'incidence de la conjoncture et des conditions générales du marché, par exemple les fluctuations des taux d'intérêt.

### 2.4 Objectifs à long terme

Les objectifs du Fonds, après les 12 prochains mois suivant la date de la présente Notice d'offre, sont de continuer à amasser suffisamment de capitaux pour permettre au Fonds de :

- (a) faire croître les actifs sous gestion du Fonds de manière organique grâce à un programme d'investissement ciblé dans un portefeuille diversifié de placements en capital-investissement liés à l'immobilier ou aux infrastructures et gérés activement, établis principalement au Canada et/ou aux États-Unis et
- (b) fournir à ses porteurs de Parts des rendements réguliers, ajustés en fonction du risque, avec une faible volatilité et une solution de capital-investissement axée sur l'immobilier pour l'ensemble de leur portefeuille.

### 2.5 Objectifs à court terme

Les objectifs du Fonds pour les 12 prochains mois suivant la date de cette Notice d'offre sont de continuer à offrir des Parts en vertu de la Notice d'offre et d'atteindre les objectifs d'investissement du Fonds décrits ci-dessus. L'équipe de direction du Fonds fournira une formation sur la connaissance des produits aux équipes de conseillers du distributeur principal qui choisissent de conseiller leurs clients de détenir l'investissement dans leurs comptes.

### 2.6 Contrats importants

Voici une liste des ententes qui sont importantes eu égard à la présente offre et au Fonds, lesquelles sont toutes en vigueur :

- (a) la Convention de fiducie, telle que décrite ci-dessus et plus loin à la section 5.1 « *Conditions générales associées aux titres* »;
- (b) l'Entente de services décrite ci-dessous;

- (c) la Convention de garde décrite ci-dessous;
- (d) le Contrat-cadre de change (tel que défini ci-dessous) tel que décrit ci-dessous;
- (e) la Convention de comptabilité de fonds et de tenue des registres des actionnaires décrite ci-dessous et
- (f) la Convention de gestion des investissements décrite ci-dessous.

Il est possible de consulter une copie de ces ententes pendant les heures normales d'ouverture au bureau du gestionnaire : 1800-1055 West Georgia Street, Vancouver (C.-B.)

### ***Convention de fiducie***

La Convention de fiducie, datée du 27 août 2019, est le document constitutif du Fonds et décrit les conditions relatives à l'émission et au remboursement des Parts, à l'investissement et à l'évaluation des actifs du Fonds, à la détermination et à la distribution des gains, à la gestion et à l'administration du Fonds, aux devoirs du gestionnaire et du fiduciaire, aux assemblées des porteurs de Parts et à la façon dont la Convention de fiducie peut être résiliée ou modifiée.

Les questions liées à la Convention de fiducie sont résumées ailleurs dans cette Notice d'offre. Voir notamment la divulgation à la section 5 « Titres offerts ».

Ce qui suit n'est qu'un résumé de certaines dispositions importantes supplémentaires de la Convention de fiducie qui ne sont pas divulguées ailleurs dans cette Notice d'offre, et ce résumé ne se veut pas exhaustif.

- *Siège social.* Le siège social et le bureau principal de l'administration du Fonds se trouvent à Vancouver, en Colombie-Britannique, à l'adresse du gestionnaire ou à tout autre endroit désigné par le gestionnaire.
- *Consolidation ou subdivision des Parts.* Les Parts peuvent être consolidées ou subdivisées par le gestionnaire sur présentation d'un préavis écrit d'au moins 21 jours à cet égard au fiduciaire et à chaque porteur de Parts.
- *Pouvoirs et devoirs du gestionnaire.* La Convention de fiducie accorde au gestionnaire le pouvoir exclusif de gérer et de diriger l'investissement des actifs du Fonds et lui confère les pouvoirs nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Le fiduciaire n'est pas responsable de la gestion des placements ou d'autres biens du Fonds, ni d'une quelconque décision en matière d'investissement.
- *Révocation du fiduciaire.* Le fiduciaire peut être révoqué par le gestionnaire à n'importe quel moment sur présentation d'un avis au fiduciaire au moins 60 jours avant la date à laquelle cette révocation doit entrer en vigueur, à condition qu'un fiduciaire successeur soit nommé ou que le Fonds soit résilié.
- *Statut des porteurs de Parts.* La propriété de tous les biens du Fonds, de quelque nature qu'ils soient, et les droits de mener les affaires du Fonds sont dévolus exclusivement au fiduciaire et au gestionnaire, et les porteurs de Parts n'ont d'autre intérêt que leur participation bénéficiaire dans le Fonds.
- *Responsabilité des porteurs de Parts.* Aucun porteur de Parts ne sera tenu d'assumer une responsabilité personnelle en tant que telle à l'égard d'une quelconque obligation ou réclamation en lien quelconque avec un contrat ou une obligation du Fonds, du gestionnaire ou du fiduciaire.
- *Réunions des porteurs de Parts.* À la demande écrite des porteurs de Parts d'une catégorie qui détiennent au moins 50 % des Parts en circulation de cette catégorie, le gestionnaire convoquera une assemblée des porteurs de Parts de cette catégorie. Un porteur d'une Part d'une catégorie n'est pas autorisé à recevoir un avis, ni à assister ou à voter aux assemblées des porteurs de Parts d'une autre catégorie.
- *Résiliation du Fonds.* Le gestionnaire peut, à n'importe quel moment, résilier et dissoudre le Fonds en donnant au fiduciaire et à chaque porteur de Parts un avis écrit de son intention à cet égard au moins 90 jours avant la date à laquelle le Fonds doit être résilié.
- *Modification de la Convention de fiducie.* L'une ou l'autre des dispositions de la Convention de fiducie peut être modifiée, supprimée ou élargie, avec le consentement de la majorité des porteurs de Parts (en lien avec certaines fins décrites dans la Convention de fiducie), et avec le consentement du fiduciaire si une modification restreint une quelconque protection donnée au fiduciaire ou augmente ses responsabilités en vertu de la Convention. Sous réserve de certaines exceptions, l'une ou l'autre des dispositions de la Convention de fiducie peut être modifiée, supprimée ou élargie par le gestionnaire, avec l'approbation du fiduciaire, si la modification est, de l'avis de l'avocat du gestionnaire, ne constitue pas un changement important et n'a pas d'impact négatif sur la valeur pécuniaire de l'intérêt d'un porteur de Parts du Fonds ou ne restreint pas une quelconque protection donnée au fiduciaire ou n'augmente pas ses responsabilités en vertu de

la Convention.

- *Honoraires du fiduciaire.* Le Fonds ou le gestionnaire versera au fiduciaire une provision annuelle de 11 000 \$ et paiera au fiduciaire ou lui remboursera, sur demande, toutes les dépenses et tous les débours raisonnables engagés ou effectués par le fiduciaire aux fins de la prestation de ses services et fonctions.

#### ***Entente de services***

Le 20 mai 2015, le gestionnaire a conclu l'Entente de services avec BNRI, telle que modifiée. Aux termes de cette Entente de services, BNRI fournit des services d'exécution, de règlement et d'allocation des opérations pour le Fonds, moyennant des frais. L'une ou l'autre des parties peut résilier l'Entente de services à n'importe quel moment, sur présentation d'un préavis écrit de 30 jours, à condition que toutes les sommes dues entre les parties soient entièrement réglées. Pour plus de détails, consultez la section 2.1 « *Structure – Administrateur, dépositaire et courtier principal* ».

#### ***Convention de garde***

Le 29 décembre 2017, le gestionnaire a conclu une Convention de garde avec BNRI, telle que modifiée. Aux termes de cette Convention de garde, BNRI fournit des services de garde, d'exécution et de règlement des opérations, de même que certains autres services, aux fonds gérés par le gestionnaire, y compris le Fonds. L'une ou l'autre des parties peut résilier l'Entente de garde à n'importe quel moment sur présentation d'un préavis écrit de 30 jours. Pour plus de détails, consultez la section 2.1 « *Structure – Administrateur, dépositaire et courtier principal* ».

#### ***Contrat-cadre de change***

Le Gestionnaire et NBF Inc. ont conclu un Contrat-cadre de change daté du 29 décembre 2017, tel que modifié (le « **Contrat-cadre de change** »), qui permet la réalisation d'opérations en devises étrangères.

#### ***Convention de comptabilité de fonds et de tenue des registres des actionnaires***

Le 20 mai 2015, le gestionnaire a conclu la Convention de comptabilité de fonds et de tenue des registres des actionnaires, telle que modifiée, avec BNRI. Aux termes de cette Convention, BNRI effectue des services de comptabilité, d'évaluation, de tenue de registre, d'agence de transfert, d'administration et de comptabilité en fiducie moyennant des frais mensuels et autres frais périodiques en tant qu'agent comptable des registres et administrateur du Fonds. L'une ou l'autre des parties peut résilier la Convention à n'importe quel moment sur présentation d'un préavis écrit de 90 jours. Pour plus de détails, consultez la section 2.1 « *Structure – Administrateur, dépositaire et courtier principal* ».

#### ***Convention de gestion des investissements***

Le 29 août 2019, le gestionnaire a conclu une Convention de gestion des investissements avec Harbourfront, une société affiliée du gestionnaire. Aux termes de cette Convention, Harbourfront gère l'investissement du compte moyennant des frais trimestriels. L'une ou l'autre des parties peut résilier cette Convention à n'importe quel moment sur présentation d'un préavis écrit de 30 jours.

#### ***Frais d'administration et dépenses***

Le Fonds est responsable du paiement de l'ensemble des frais et dépenses liés à son fonctionnement, y compris les frais d'audit, de comptabilité, d'administration (autres que les dépenses de publicité et de promotion qui sont payées par le gestionnaire), les frais de tenue des registres et les frais juridiques, les frais de garde et de conservation, tous les coûts et dépenses liés à la qualification aux fins de la vente de Parts, à la fourniture de rapports financiers et autres aux porteurs de Parts et à la convocation et à la tenue des assemblées des porteurs de Parts, l'ensemble des impôts, cotisations ou autres charges gouvernementales prélevés sur le Fonds, les intérêts et tous les frais de courtage et autres frais liés à l'achat et à la vente des actifs du Fonds.

En ce qui concerne les frais et les dépenses d'exploitation continus du Fonds, le gestionnaire peut payer des fournisseurs de services du Fonds au fur et à mesure que leurs factures sont reçues, puis demander le recouvrement des coûts au Fonds sur une base périodique tout au long de l'année. Les frais d'offre et d'organisation sont initialement payés par le gestionnaire et recouverts auprès du Fonds sur un horizon de deux ans. Certains coûts, tels que les frais de commission, les frais de virement bancaire et les intérêts sur marge, sont payés directement à partir des actifs du Fonds. Le gestionnaire paiera toutes les dépenses associées à l'identification et à la gestion des placements du Fonds (autres que les dépenses directes susmentionnées comme les intérêts sur marge et les frais de courtage, qui sont la responsabilité du Fonds comme indiqué ci-dessus).

### SECTION 3. RÉMUNÉRATION ET TITRES DÉTENUS PAR CERTAINES PARTIES

#### 3.1 Rémunération et titres détenus

Le tableau suivant présente des renseignements sur : (a) chaque administrateur et dirigeant du gestionnaire et chaque promoteur du Fonds, (b) chaque personne qui a la propriété véritable de 10 % ou plus des Parts du Fonds, contrôle 10 % ou plus des Parts du Fonds ou combine une propriété véritable et un contrôle de 10 % ou plus des Parts du Fonds et (c) toute partie liée non identifiée aux points (a) ou (b) qui a reçu une contrepartie au cours du plus récent exercice ou à qui le Fonds prévoit verser une telle contrepartie pendant l'exercice en cours.

Nom et municipalité de la résidence principale ou du territoire de l'organisation	Poste occupé et date d'obtention de ce poste	Rémunération versée par le Fonds au cours de la période close le 31 décembre 2022 et rémunération prévue pour l'exercice en cours	Nombre, type et pourcentage de titres détenus à la date de la Notice d'offre	Nombre, type et pourcentage de titres détenus après la clôture du placement <sup>(6)</sup>
WILLOUGHBY ASSET MANAGEMENT INC. <sup>(1)</sup> CB	Promoteur (depuis le 13 mai 2015)	Rémunération pour 2022 : 9 014 000 \$ <sup>(3)</sup>  Rémunération pour 2023 : 5 526 000 \$ <sup>(3)</sup>	Néant	-
LYNN STIBBARD Vancouver, C.-B.	Directrice financière et secrétaire (depuis le 15 octobre 2015), administratrice (depuis le 20 octobre 2014), directrice de la conformité par intérim (depuis le 20 septembre 2021)	Rémunération pour 2022 : Néant <sup>(4)</sup>  Rémunération pour 2023 : Néant <sup>(4)</sup>	Néant	-
DANIEL POPESCU <sup>(1)</sup> Vancouver, C.-B.	Personne désignée responsable (depuis le 23 février 2015) <sup>(2)</sup> et administrateur (depuis le 20 octobre 2014)	Rémunération pour 2022 : Néant <sup>(4)</sup>  Rémunération pour 2023 : Néant <sup>(4)</sup>	Néant	-
LEONARD TRIGG North Vancouver, C.-B.	Président (depuis le 26 avril 2023); personne désignée responsable (en attente de l'approbation réglementaire) (2), administrateur (depuis le 26 avril 2023)	Rémunération jusqu'en 2022 : Néant <sup>(4)</sup>  Rémunération pour 2023 : Néant <sup>(4)</sup>	Néant	-
HARBOURFRONT WEALTH MANAGEMENT INC. <sup>(1)</sup> C.-B.	Agent vendeur (depuis le 13 mai 2015)	Rémunération jusqu'en 2022 : 5 031 \$ <sup>(5)</sup>  Rémunération pour 2023 : 11 700 \$ <sup>(5)</sup>	Néant	-

Remarques :

- (1) Le gestionnaire et Harbourfront sont des filiales indirectes en propriété exclusive de HFW Holdings Inc. À la date de la Notice d'offre, Daniel Popescu et le Groupe Audax détiennent 21,21 % et 69,04 % des actions émises et en circulation de HFW Holdings Inc.
- (2) À la date de la Notice d'offre, le gestionnaire a demandé une approbation réglementaire visant le remplacement de Daniel Popescu par Leonard Trigg à titre de personne désignée responsable du gestionnaire. Le gestionnaire prévoit que la nomination de Leonard Trigg sera approuvée par les autorités de réglementation des valeurs mobilières au cours du deuxième trimestre de 2023.

- (3) Ce montant comprend les frais de gestion payés au gestionnaire pour ses services. Voir la section 2.1 « Structure – Gestionnaire » et la section 9 « Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».
- (4) Cette personne est un administrateur du gestionnaire. Bien qu'il ne reçoive pas de rémunération de la part du Fonds, le gestionnaire reçoit des frais de gestion pour ses services. Voir la section 2.1 « Structure – Gestionnaire » et la section 9 « Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».
- (5) En tant que conseiller en portefeuille, Harbourfront est payé par la contrepartie versée au gestionnaire d'un montant égal à 10 % des frais de gestion facturés au Fonds, calculés et payés à terme échu sur une base trimestrielle. Voir la section 9 « Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».
- (6) Le gestionnaire, Harbourfront, de même que les administrateurs et dirigeants du gestionnaire et/ou de Harbourfront peuvent acquérir des Parts dans le cadre de l'offre; cependant, le nombre de Parts, le cas échéant, pouvant être acquises n'est pas connu à la date de la présente Notice d'offre.

### 3.2 Expérience de l'équipe de direction

La haute direction du gestionnaire possède une vaste expérience des placements et des marchés financiers qu'elle applique aux activités entreprises par le gestionnaire au nom du Fonds. Le tableau suivant présente les principales professions des administrateurs et des cadres supérieurs du gestionnaire au cours des cinq dernières années.

Nom	Principales professions et description de l'expérience, associées à la profession
LYNN STIBBARD, CGA, MBA  Directrice financière, secrétaire, directrice de la conformité par intérim, administratrice	Mme Stibbard est directrice financière, secrétaire, directrice de la conformité par intérim et administratrice de Willoughby, ainsi que directrice financière, chef de l'exploitation et administratrice de Harbourfront. Elle est également directrice financière, secrétaire et administratrice de Harbourfront Estate Planning Services Inc., Harbourfront Wealth America Inc. et Harbourfront Wealth Holdings (collectivement avec Willoughby, le « groupe de sociétés Harbourfront »). Avant de rejoindre le groupe de sociétés Harbourfront, elle a occupé des postes de direction auprès de plusieurs sociétés membres de l'ICRO, notamment en tant que directrice financière, directrice de la conformité et présidente, sur une période de 14 ans. Elle a été membre du Pacific District Council, est membre du Groupe consultatif des finances et des opérations de l'ICRO et a passé l'examen CSI Partners Directors and Senior Officers, ainsi que les examens de qualification à des postes de direction financière et de direction de la conformité.
DANIEL POPESCU, CFP, CIM, FMA, FCSI  Personne désignée responsable <sup>(1)</sup> , administrateur	M. Popescu est la personne désignée responsable et un administrateur de Willoughby. Il est également chef de la direction, personne désignée responsable et administrateur de Harbourfront. M. Popescu compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur d'industrie, notamment en gestion des investissements, en planification financière, en services bancaires et en prêts. Avant de travailler pour le groupe de sociétés Harbourfront, M. Popescu était premier vice-président et conseiller en placement à la Financière Banque Nationale, où il dirigeait une équipe de conseillers fournissant des services complets de gestion de patrimoine à des clients privés. Auparavant, il a été copropriétaire de Wellington West Capital et a participé activement au recrutement et à la formation des conseillers.
LEONARD TRIGG  Président, personne désignée responsable <sup>(1)</sup> , administrateur	M. Trigg est le président et un administrateur de Willoughby. À la date de la Notice d'offre, Willoughby a demandé l'approbation réglementaire visant la nomination de M. Trigg à titre de personne désignée responsable de Willoughby et prévoit que la nomination de M. Trigg sera approuvée par les autorités de réglementation des valeurs mobilières au cours du deuxième trimestre de 2023. Il est également directeur de la technologie de Harbourfront. M. Trigg compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur d'industrie et, avant de se joindre au groupe de sociétés Harbourfront, il a occupé le poste de chef de l'exploitation et de chef de la technologie au sein d'une société canadienne de gestion d'actifs. M. Trigg a également occupé des postes de consultation ou de haute direction auprès d'un large éventail de cabinets au Canada, aux États-Unis et en Suisse, en particulier dans les secteurs de la gestion d'actifs et de la technologie.

Notes complémentaires :

- (1) À la date de la Notice d'offre, le gestionnaire a demandé l'approbation réglementaire visant le remplacement de M. Popescu, par M. Trigg, à titre de personne désignée responsable du gestionnaire et prévoit que la nomination de

M. Trigg sera approuvée par les autorités de réglementation des valeurs mobilières au cours du deuxième trimestre de 2023.

### 3.3 Pénalités, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires criminelles ou quasi criminelles

Il n'existe aucune pénalité, sanction, déclaration de faillite, cession volontaire de faillite, proposition en vertu d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité ou procédure, ni aucun arrangement ou compromis avec des créanciers, ou nomination d'un administrateur judiciaire, d'un gestionnaire de séquestre ou d'un fiduciaire pour détenir des actifs, qui ait eu lieu au cours des 10 dernières années, ou une ordonnance restreignant la négociation de titres (à l'exclusion d'une ordonnance en vigueur pendant moins de 30 jours consécutifs) au cours des 10 dernières années, dans chaque cas à l'encontre ou en relation avec l'un des administrateurs, dirigeants ou personnes détenant le contrôle du Fonds ou du gestionnaire ou de tout émetteur dont l'un des administrateurs, dirigeants ou personnes détenant le contrôle du Fonds ou du gestionnaire était administrateur, dirigeant ou personne détenant le contrôle à ce moment-là.

En outre, ni le Fonds ni aucun des administrateurs, dirigeants ou personnes détenant le contrôle du Fonds ou du gestionnaire n'a jamais plaidé coupable et n'a jamais été reconnu coupable de l'une ou l'autre des infractions suivantes : (a) condamnation sommaire ou acte criminel en vertu du Code criminel (Canada); (b) infraction quasi criminelle dans un territoire du Canada ou un territoire étranger; (c) délit ou crime en vertu de la loi criminelle des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire des États-Unis d'Amérique ou (d) infraction en vertu de la loi criminelle de tout autre territoire étranger.

### 3.4 Certains prêts

Il n'y a pas de débentures, d'obligations ou de contrats de prêt entre le Fonds et une partie liée au Fonds.

## SECTION 4. STRUCTURE DU CAPITAL

### 4.1 Titres, à l'exception des titres de créance

Description du titre	Nombre de titres pouvant être émis	Prix par titre au 31 mars 2023	Nombre en circulation au 31 mars 2023
Parts de catégorie A <sup>(1)</sup>	Illimité	11,0768 \$	38 734,1241
Parts de catégorie F <sup>(1)</sup>	Illimité	11,6215 \$	41 509 016,1710
Parts de catégorie F (USD) <sup>(1)</sup>	Illimité	11,8642 \$ US	628 199,4887

Remarques :

(1) Les attributs et les caractéristiques de chaque catégorie de Parts sont énoncés à la section 5.1 « Conditions générales associées aux titres ».

### 4.2 Dette à long terme

Le Fonds n'a pas de dette à long terme.

### 4.3 Ventes antérieures

Le tableau ci-dessous présente des renseignements concernant les Parts qui ont été émises au cours de la période de 12 mois du 1er avril 2022 au 31 mars 2023.

Description du titre	Nombre de Parts émises	Prix moyen/plafond/plancher par Part	Total des fonds reçus
Parts de catégorie A	24 100,2386	11,0806 \$ 11,0959 \$ 11,0768 \$	267 000,00 \$
Parts de catégorie F	12 443 366,05	11,599 \$ 11,7171 \$	144 565 890,10 \$



		11,4492 \$	
Parts de catégorie F (USD)	159 743,5403	11,8374 \$ US 11,9474 \$ US 11,6648 \$ US	1 886 440,00 \$ US

## SECTION 5 TITRES OFFERTS

### 5.1 Conditions générales associées aux titres

Le Fonds est un fonds d'investissement à capital variable qui a été créé le 27 août 2019 en vertu de la Convention de fiducie.

#### *Parts*

La participation bénéficiaire dans le Fonds est divisée en participations de plusieurs catégories, chacune appelée une « Part ». Chaque Part d'une catégorie particulière sera de valeur égale, mais la valeur d'une Part d'une certaine catégorie peut être différente de la valeur d'une Part d'une autre catégorie. Chaque catégorie et ses Parts, entières et fractionnelles, seront émises exclusivement sous forme entièrement payée et non cessible. Il n'y a pas de limite au nombre de Parts ou au nombre de catégories de Parts pouvant être émises, sous réserve de toute décision à l'effet contraire de la part du gestionnaire. Aucune catégorie de Parts entières ou fractionnelles n'est assortie de droits, de préférences ou de priorité sur une autre catégorie de Parts, sauf en ce qui concerne les droits de vote.

Un nombre illimité de Parts de catégorie A et de catégorie F sont offertes sur une base continue en vertu de cette Notice d'offre aux investisseurs de la Colombie-Britannique, et en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba, en Ontario, au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest en vertu de certaines autres dispenses des exigences de prospectus prévues en vertu des lois sur les valeurs mobilières de ces territoires. La clôture de la vente des Parts offertes en vertu des présentes a lieu mensuellement, le dernier jour ouvrable de chaque mois au cours duquel les souscriptions sont reçues. Voir « *Procédure de souscription* » ci-dessous.

Le prix de souscription des Parts est établi en fonction de la valeur liquidative des Parts. La valeur liquidative par Part pour les souscriptions qui sont reçues et acceptées par le gestionnaire avant la fermeture des bureaux un jour d'évaluation est calculée ce jour-là. La valeur liquidative par Part pour les souscriptions reçues et acceptées après cette période est calculée le jour d'évaluation suivant.

La Convention de fiducie est le document constitutif du Fonds et décrit les conditions relatives à l'émission et au rachat des Parts, à l'investissement et à l'évaluation des actifs du Fonds, à la détermination et à la distribution des gains, à la gestion et à l'administration du Fonds, aux devoirs du gestionnaire et du fiduciaire, aux assemblées des porteurs de Parts et à la façon dont la Convention de fiducie peut être résiliée ou modifiée. Voir la section 2.6 « *Contrats importants – Convention de fiducie* ».

#### *Vote*

Chaque porteur de Parts a droit à un vote pour chaque Part entière qu'il détient. Aucun porteur d'une fraction de Part, le cas échéant, n'est autorisé à recevoir un avis d'assemblée des porteurs de Parts, ni à assister ou à voter aux assemblées des porteurs de Parts. Un porteur d'une Part d'une catégorie n'est pas autorisé à recevoir un avis, ni à assister ou à voter aux assemblées des porteurs de Parts d'une autre catégorie.

#### *Certificats*

Aucun certificat prouvant la propriété des Parts ne sera émis.

#### *Procédures d'évaluation*

La « valeur liquidative » du Fonds est la juste valeur marchande de l'actif du Fonds au moment où ce calcul est effectué, moins le montant de ses passifs à ce moment-là. La valeur liquidative de chaque catégorie (la « **valeur liquidative de la catégorie** ») correspond à la juste valeur marchande de l'actif du Fonds attribuable à cette catégorie, moins le montant des passifs du Fonds imputables à cette catégorie, tel que déterminé par le gestionnaire, agissant raisonnablement et conformément aux normes du secteur, y compris les frais ou passifs courus (notamment les frais de gestion ou les honoraires de rendement qui peuvent être cumulés en faveur du gestionnaire), à ce moment-là. La « valeur liquidative par Part » de chaque catégorie est le quotient obtenu en divisant le montant de la valeur liquidative de la catégorie en question par le nombre total de Parts en circulation dans cette catégorie, y compris les fractions de Parts. Pour les Parts de catégorie A et F achetées au moyen de

l'option de service d'achat en dollars américains décrite plus loin, la valeur liquidative de la catégorie est convertie en dollars américains selon le taux de change Bloomberg BFIX de 16 heures à New York (le « **taux de change** »). La valeur liquidative du Fonds, la valeur liquidative de la catégorie et la valeur liquidative par Part sont calculées par le gestionnaire comme prévu dans la Convention de fiducie à la fermeture des bureaux chaque jour d'évaluation.

La juste valeur marchande des actifs et le montant des passifs du Fonds, dans l'ensemble et attribuables à chaque catégorie, sont calculés par le gestionnaire de la manière qu'il établit à l'occasion, à sa seule discrétion, sous réserve de ce qui suit :

- (a) Les actifs liquides (qui comprennent les espèces en caisse ou en dépôt, les factures et les billets à vue, les débiteurs, les dépenses payées d'avance, les dividendes en espèces (y compris les dividendes non payés mais déclarés, à condition que la date d'enregistrement de ces dividendes soit au plus tard à la date de l'évaluation de la valeur liquidative) et les intérêts courus et non encore reçus) seront évalués à leur valeur nominale totale, à moins que le gestionnaire ne détermine que ces dépôts, factures, billets à vue, débiteurs, dépenses payées d'avance, dividendes en espèces ou intérêts ne valent pas leur valeur nominale totale, auquel cas la valeur sera la juste valeur déterminée par le gestionnaire;
- (b) les titres cotés en bourse ou négociés sur un marché en vente libre seront évalués au prix de vente de clôture ou, s'il n'y a pas de prix de vente de clôture, selon la moyenne des prix d'offre de clôture et de prix demandés de clôture un jour d'évaluation ou, en l'absence de ventes récentes ou d'enregistrement de celles-ci, le dernier prix de vente disponible ou le dernier prix de vente disponible, le tout tel que signalé par un rapport utilisé couramment;
- (c) les titres et autres actifs pour lesquels les cours du marché ne sont pas facilement disponibles seront évalués au moindre de leur juste valeur marchande (déterminée selon les prix ou les cours équivalents de rendement ou d'une opération sans lien de dépendance ou sur toute autre base appropriée), telle qu'elle est déterminée par le gestionnaire, et de leur coût historique, à condition que, si un prix plus élevé est établi pour ces titres et autres actifs à la suite d'une opération sans lien de dépendance, la valeur de ces titres et autres actifs détenus par le Fonds peut être réévaluée pour refléter ce prix;
- (d) la valeur des avoirs du Fonds de parts de fiducies de placement immobilier (FPI), qui est mise à jour trimestriellement ou annuellement par la FPI; pour lesquels la valeur liquidative actuelle n'est pas disponible au jour de l'évaluation du Fonds, peut être déterminée par le gestionnaire comme la juste valeur en fonction de la valeur liquidative du titre affiché au jour d'évaluation immédiatement précédent, plus la part proportionnelle de toute distribution impayée qui a été déclarée payable dans la mesure où elle n'est pas autrement incluse dans la juste valeur marchande des parts détenues, sous réserve de tout ajustement que le gestionnaire juge juste et raisonnable dans toutes les circonstances pertinentes.
- (e) le Fonds a limité son niveau d'investissement dans des parts de FPI qui sont évaluées sur une base annuelle à un maximum de 20 % de la valeur globale du Fonds; toutefois, toute différence significative d'une année sur l'autre dans la valeur des actifs après évaluation de ces participations peut avoir un impact sur la valeur liquidative globale du Fonds;
- (f) les placements à court terme, notamment les billets et les instruments du marché monétaire, sont évalués au coût, plus les intérêts courus;
- (g) tous les biens du Fonds évalués en devises étrangères et tous les passifs et obligations du Fonds payables par le Fonds en devises étrangères sont convertis en dollars canadiens en appliquant le taux de change obtenu auprès des meilleures sources disponibles pour l'administrateur ou l'une de ses sociétés affiliées;
- (h) la valeur de tout titre dont la revente est restreinte ou limitée en raison d'une déclaration, d'un engagement ou d'un accord conclu par le Fonds ou son prédécesseur en titre ou en vertu de la loi, est la moins élevée des deux valeurs suivantes : (i) la valeur de ce titre sur la base des cotations publiées d'usage courant ou (ii) le pourcentage de la valeur marchande des titres de la même catégorie, dont la négociation n'est pas restreinte ou limitée en raison d'une déclaration, d'un engagement ou d'un accord ou par la loi, égal au pourcentage que représentait le coût d'acquisition du Fonds par rapport à la valeur marchande de ces titres au moment de l'acquisition, étant entendu qu'une prise en compte graduelle de la valeur réelle des titres peut être effectuée lorsque la date à laquelle les restrictions seront levées est connue;
- (i) la valeur de tout titre qui est une créance et qui, au moment de l'acquisition, avait une durée résiduelle jusqu'à l'échéance d'un an ou moins, est le montant payé pour acquérir la créance, plus le montant des intérêts courus éventuels sur cette créance depuis le moment de l'acquisition. Aux fins de ce qui précède,

les intérêts courus comprennent l'amortissement sur la durée résiduelle jusqu'à l'échéance de tout escompte ou de toute prime sur la valeur nominale d'une créance au moment de son acquisition et

- (j) les passifs du Fonds sont réputés inclure tous les passifs du Fonds de quelque nature que ce soit, à l'exception des passifs que représentent les Parts en circulation. Pour éviter toute ambiguïté, les passifs du Fonds incluent notamment :
- (i) l'ensemble des factures, des billets et des créanciers;
  - (ii) toutes les dépenses administratives payables ou cumulées;
  - (iii) toutes les obligations relatives au paiement d'argent ou de biens, y compris les distributions du résultat net et des gains en capital nets, le cas échéant, déclarés, cumulés ou crédités aux porteurs de Parts, mais pas encore payés le jour précédant le jour où la valeur liquidative par Part est déterminée et
  - (iv) toutes les provisions autorisées ou approuvées par le gestionnaire aux fins des impôts (le cas échéant) ou des éventualités.

La valeur de tout titre ou bien auquel, de l'avis du gestionnaire, les principes d'évaluation ci-dessus ne peuvent être appliqués (que ce soit parce qu'aucune cotation de prix ou d'équivalent de rendement n'est disponible comme indiqué ci-dessus ou pour toute autre raison) est la juste valeur de ce titre ou de ce bien, déterminée de la manière indiquée à l'occasion par le gestionnaire.

Lorsque, aux fins du calcul de la valeur liquidative du Fonds, la catégorie et de la valeur liquidative par Part et du calcul de toute distribution faite aux porteurs de Parts, le gestionnaire se voit transmettre une valeur, une cotation ou toute autre information connexe par un tiers (collectivement, les « **données de tiers** »), compris tout fournisseur de données tiers, tout gestionnaire d'investissement du Fonds nommé par le gestionnaire ou les agents respectifs de ce gestionnaire d'investissement, le gestionnaire peut se fier à ces données de tiers et n'est pas tenu de faire des recherches ou des enquêtes sur l'exactitude, l'exhaustivité ou la validité de ces données de tiers. Si le gestionnaire ne dispose pas de ces données de tiers à un moment raisonnablement proche du jour d'évaluation, l'évaluation des titres ou autres actifs du Fonds doit être fondée sur une ou plusieurs estimations faites par le gestionnaire. Cette ou ces estimations seront définitives et contraignantes et seront considérées comme la valeur réelle de ces titres ou autres actifs aux fins de toute distribution, de la valeur liquidative du Fonds, de la valeur liquidative de la catégorie ou des calculs de la valeur liquidative par Part. Ni le gestionnaire ni le fiduciaire n'ont de responsabilité ou d'obligation, quelle qu'elle soit, à l'égard de toute perte ou tout dommage imputable de quelque manière que ce soit à la confiance accordée par le gestionnaire aux données de tiers, à l'absence de telles données de tiers ou à de telles estimations.

Le gestionnaire a recours aux services de l'administrateur dans le processus de calcul des valeurs liquidatives; cependant, l'exhaustivité et l'exactitude de ces calculs sont la responsabilité du gestionnaire. Bien que l'objectif soit de produire des évaluations parfaitement exactes en tout temps, des erreurs et des ajustements peuvent se produire périodiquement. Le gestionnaire a mis en œuvre des procédures visant la détection et la correction de telles erreurs et l'application des ajustements appropriés, au besoin. Le fiduciaire n'assume aucune responsabilité quant à la détermination de la valeur liquidative du Fonds, de la valeur liquidative des catégories ou de la valeur liquidative par Part.

#### ***Distribution du revenu et des gains en capital aux porteurs de Parts***

Le Fonds distribue son revenu net aux fins de l'impôt et les gains en capital réalisés nets (moins les pertes en capital) afin que le Fonds ne soit pas tenu de payer l'impôt sur le revenu au cours d'une année. Ces distributions, le cas échéant, seront déclarées à une date déterminée par le gestionnaire et versées aux porteurs de Parts à la date d'enregistrement, par réinvestissement dans des Parts supplémentaires de la même catégorie que celles détenues par l'investisseur, à moins que le porteur de Parts ne donne un préavis écrit au gestionnaire à l'effet que le porteur de Parts souhaite recevoir ses distributions en espèces.

#### ***Restrictions relatives aux opérations et à la revente***

Cette offre est faite uniquement dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs admissibles à l'achat sur une base de dispense en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables et sous réserve du respect de ces lois. **Il n'y a pas de marché pour les Parts. La cessibilité des Parts est assujettie aux restrictions de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.**

Le Fonds est en droit d'exiger et peut exiger, comme condition pour autoriser le transfert de toute Part, que le cédant ou le cessionnaire, à leurs frais, fournissent au Fonds des preuves satisfaisantes quant à la forme et la substance (lesquelles peuvent inclure un avis d'un conseiller satisfaisant pour le Fonds) afin d'établir que ledit transfert ne

constitue pas une violation des lois sur les valeurs mobilières d'un quelconque territoire dont les lois sur les valeurs mobilières sont applicables à cet égard.

Le Fonds n'est pas un émetteur assujéti dans les provinces ou territoires du Canada et n'a pas l'intention de devenir assujéti dans aucune province ou territoire du Canada. Les Parts sont assujéties à une période de conservation indéfinie. Nonobstant cette période de détention indéfinie, et sous réserve de l'approbation du Fonds, tel qu'il est mentionné ci-dessus, il est possible que les investisseurs puissent effectuer des transferts entre certaines catégories de Parts (les transferts entre les Parts de catégorie A et les Parts de catégorie F seront généralement autorisés pour les Parts achetées dans la même devise) et de transférer des Parts à une autre personne en vertu d'une autre dispense des exigences de prospectus en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, ou en vertu d'une ordonnance autorisant une telle transaction accordée par les autorités de réglementation des valeurs mobilières applicables. Cette question doit faire l'objet d'une discussion avec le gestionnaire. Voir « *Transfert entre catégories de Parts* » ci-dessous. Les Parts peuvent également être remboursées le dernier jour ouvrable de chaque mois. Voir « *Procédure de rachat* » ci-dessous.

### ***Transfert entre les catégories de Parts***

Un porteur de Parts d'une catégorie peut, à la discrétion du gestionnaire, être autorisé à transférer la totalité ou, sous réserve d'un investissement minimum ou d'autres exigences pour une catégorie particulière, prescrites par le gestionnaire et énoncées dans cette Notice d'offre (ou tout autre document semblable), une partie des Parts d'une catégorie enregistrées à son nom à une autre catégorie de Parts, sur présentation d'un avis écrit au gestionnaire.

Cet avis doit contenir une demande claire de transfert d'un nombre précis de Parts (ou de fractions de Parts) entre les catégories et fournir des instructions détaillées concernant la catégorie de Parts à acquérir, et la signature sur l'avis de transfert doit être garantie par une banque à charte canadienne, une société de fiducie ou un courtier en valeurs mobilières acceptable pour le gestionnaire. L'administrateur, en sa qualité d'agent comptable des registres du Fonds, peut facturer des frais au porteur de Parts pour effectuer un transfert de Parts entre les catégories. À la date de cette Notice d'offre, les transferts entre les Parts de catégorie A et de catégorie F seront généralement autorisés à l'égard des Parts achetées dans la même devise, sous réserve que ces transferts soient conformes aux lois sur les valeurs mobilières applicables.

## **5.2 Procédure de souscription**

Les investisseurs ne peuvent acheter des Parts du Fonds que par l'intermédiaire de Harbourfront, l'agent vendeur exclusif du Fonds. Harbourfront traitera les commandes au nom du gestionnaire ou de son délégué à son bureau principal, au moyen d'installations de communication électronique et sans frais pour l'investisseur, le jour où les commandes des investisseurs sont passées.

Les Parts de catégorie F sont disponibles à la vente aux investisseurs au détail par l'intermédiaire de Harbourfront, et les acheteurs de Parts de catégorie F paient des frais à Harbourfront pour les Parts de catégorie F détenues, ces frais étant basés sur les accords de frais conclus entre Harbourfront et les acheteurs. Les actifs du Fonds représentés par les Parts de catégorie F sont assujétis aux coûts d'exploitation, aux frais administratifs, aux frais de gestion et aux honoraires de rendement applicables. Pour plus de détails concernant les frais et les commissions payables à Harbourfront en tant qu'agent vendeur, consultez la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ».

Le gestionnaire paie une partie des frais de gestion (2,38 %) facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A à Harbourfront, en tant qu'agent vendeur, sous forme de frais de service continus appelés « commission de suivi ». Les frais de service sont calculés en fonction de la valeur globale des placements des clients dans des Parts de catégorie A du Fonds à chaque jour d'évaluation, à hauteur de 1/12 de 1 % de la valeur liquidative des Parts de catégorie A détenues par les clients ce jour d'évaluation. Aucuns frais de service ne sont exigibles à l'égard des Parts de catégorie F. Voir la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ».

Le placement initial minimum dans le Fonds pour les Parts de catégorie A ou F est de 500 \$ (ou un montant inférieur que le gestionnaire, à sa seule discrétion, peut accepter). Cette somme de 500 \$ peut être ventilée sur différents comptes. Le gestionnaire peut, à sa discrétion, renoncer au montant minimum d'investissement, accepter des placements équivalents à d'autres montants minimums autorisés en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables ou exiger des montants minimums d'investissement plus élevés.

Chaque investisseur potentiel et qualifié qui souhaite souscrire des Parts doit :

- (a) remplir et signer une Convention de souscription sous la forme jointe aux présentes, en précisant le montant total de la souscription et la catégorie de Parts qu'il souhaite souscrire et

- (b) remettre au gestionnaire ou à son délégué, en fiducie, un transfert électronique de fonds par l'intermédiaire du réseau FundSERV au prix de souscription payable pour les Parts souscrites (ou par d'autres moyens satisfaisants pour le gestionnaire).

Les souscriptions seront reçues sous réserve de la vente et de l'acceptation préalables de la souscription de l'investisseur, en tout ou en partie (sous réserve du respect des lois sur les valeurs mobilières applicables), par le gestionnaire au nom du Fonds.

Le prix d'achat par Part est un montant égal à la valeur liquidative par Part souscrite et peut varier d'une catégorie à l'autre. La valeur liquidative par Part pour les souscriptions qui sont reçues et acceptées par le gestionnaire avant la fermeture des bureaux un jour d'évaluation sera calculée à partir ce jour-là. La valeur liquidative par Part pour les souscriptions reçues et acceptées après cette période sera calculée le jour d'évaluation suivant.

Le prix de souscription est payable, par l'investisseur, au moment la souscription, par transfert électronique de fonds via le réseau FundSERV ou par d'autres moyens que le gestionnaire juge satisfaisants. Aucun financement ne sera proposé par le gestionnaire pour le prix de souscription.

Les investisseurs peuvent acheter des Parts en dollars canadiens ou américains. Voir « *Option d'achat en dollars américains* ».

Les montants de souscription, les conventions de souscription et les autres documents seront détenus en fiducie par le gestionnaire et divulgués à la clôture. Lorsque requis en vertu du Règlement 45-106 sur les *dispenses de prospectus* (le « **Règlement 45-106** ») ou de la loi applicable sur les valeurs mobilières, le montant de la souscription sera détenu en fiducie par le gestionnaire jusqu'à minuit le deuxième jour ouvrable suivant la signature de la Convention de souscription par l'investisseur. Les clôtures auront lieu de façon continue le dernier jour ouvrable de chaque mois au cours duquel les souscriptions sont reçues.

**Tous les documents de souscription doivent être examinés par les souscripteurs potentiels et leurs conseillers professionnels avant de souscrire des Parts.**

#### ***Option d'achat en dollars américains***

L'option d'achat en dollars américains est pratique pour permettre aux investisseurs qui détiennent déjà des dollars américains d'investir directement dans le Fonds sans conversion en dollars canadiens. Au moment de l'achat de Parts au moyen de l'option d'achat en dollars américains, le Fonds peut soit convertir les dollars américains de l'investisseur en dollars canadiens en appliquant le taux de change du dollar canadien au dollar américain le jour de l'évaluation, soit conserver les dollars américains de l'investisseur dans le compte en dollars américains du Fonds pour un investissement supplémentaire dans des investissements libellés en dollars américains. Dans les deux cas, la valeur de l'investissement de l'investisseur dans le Fonds sera convertie et enregistrée dans les registres du Fonds en dollars canadiens en appliquant le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain le jour de l'évaluation.

Les investisseurs qui choisissent l'option d'achat en dollars américains peuvent également choisir de recevoir des dollars américains au moment du rachat de leurs Parts, auquel cas la valeur liquidative de leurs Parts rachetées à la date du rachat serait convertie en appliquant le taux de change du dollar américain au dollar canadien à la date du rachat. Les montants du rachat reçus en dollars américains peuvent être influencés par les fluctuations du dollar canadien par rapport au dollar américain pendant la période de détention de l'investissement et avant la date de règlement du rachat.

Les investisseurs doivent savoir que l'achat de Parts du Fonds en dollars américains n'a aucune incidence sur le rendement des placements et, en particulier, ne couvre pas les pertes imputables au taux de change du dollar canadien et du dollar américain et ne les protège pas contre celles-ci. Les investisseurs doivent également savoir que la variabilité à court terme des taux de change peut avoir un impact important sur le rendement des investissements. Les rendements du Fonds exprimés en dollars américains reflètent le rendement du Fonds ainsi que l'effet des variations des taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien. Étant donné que les devises changent de valeur les unes par rapport aux autres, il est possible qu'une variation défavorable du taux de change puisse réduire, voire éliminer toute augmentation de la valeur d'un investissement effectué dans une devise différente. Par exemple, si les Parts sont achetées en utilisant l'option d'achat en dollars américains et que le dollar canadien s'affaiblit par la suite par rapport au dollar américain, les rendements de ce Fonds exprimés en dollars américains seront inférieurs aux rendements équivalents en dollars canadiens.

Aux fins de l'impôt, les gains et les pertes en capital sont calculés en dollars canadiens. Par conséquent, si vous achetez et demandez le rachat des Parts en vertu de l'option d'achat en dollars américains, vous devez calculer les gains ou les

pertes en fonction de la valeur en dollars canadiens de vos Parts au moment de leur achat et au moment de leur vente. De plus, bien que les distributions soient faites en dollars américains, elles doivent être déclarées en dollars canadiens aux fins de l'impôt canadien. Par conséquent, tous les revenus de placement vous sont déclarés en dollars canadiens aux fins de l'impôt sur le revenu.

### ***Investisseurs qualifiés***

Le gestionnaire offre à la vente un nombre illimité de Parts sur une base continue dans les provinces et territoires énumérés ci-dessous par voie de placement privé.

L'offre est effectuée :

- (a) dans la province de la Colombie-Britannique en vertu des dispenses des exigences de prospectus prévues aux sections 2.3, 2.9 et 2.10 du Règlement 45-106 et
- (b) dans les provinces et territoires de l'Alberta, de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, de Terre-Neuve-et-Labrador, du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest en vertu de la dispense des exigences de prospectus accordée à la section 2.3 et 2.10 du Règlement 45-106.

La dispense prévue à la section 2.3 du Règlement 45-106 est disponible pour les distributions aux investisseurs qui achètent pour leur propre compte, qui sont des « investisseurs qualifiés », selon la définition du Règlement 45-106, et qui remplissent par ailleurs les conditions requises pour bénéficier de cette dispense.

La dispense prévue à la section 2.9 du Règlement 45-106 ne peut être proposée qu'aux investisseurs de la Colombie-Britannique qui achètent pour leur propre compte, qui reçoivent la présente Notice d'offre avant de signer la Convention de souscription et qui signent une reconnaissance de risque sous la forme prescrite jointe à la Convention de souscription.

La dispense prévue à la section 2.10 du Règlement 45-106 est proposée pour les distributions aux investisseurs autres que des personnes physiques qui achètent pour leur propre compte, et lorsque le coût d'acquisition global pour l'investisseur des Parts souscrites n'est pas inférieur à 150 000 \$, payé en espèces au moment de l'acquisition.

Les dispenses décrites ci-dessus libèrent le Fonds des dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables de chacune des provinces et de chacun des territoires de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard, de Terre-Neuve-et-Labrador, du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest, qui autrement exigeraient que le Fonds dépose un prospectus et obtienne un reçu pour ce prospectus. Par conséquent, les investisseurs potentiels pour les Parts ne bénéficieront pas des avantages associés à la souscription de titres émis en vertu d'un prospectus déposé, y compris l'examen de l'information par les autorités de réglementation des valeurs mobilières.

### ***Acceptation des souscriptions***

Les souscriptions reçues sont assujetties au refus ou à l'attribution, en tout ou en partie, par le gestionnaire au nom du Fonds dans les trois jours ouvrables suivant leur réception par le gestionnaire ou son délégué. Le gestionnaire se réserve le droit de fermer les registres de souscription à n'importe quel moment et ce, sans préavis. La confirmation de l'acceptation d'une souscription sera transmise par le gestionnaire à l'investisseur. Le gestionnaire n'est pas tenu d'accepter des souscriptions et refusera toute souscription qu'il considère non conforme aux lois et règlements applicables en matière de valeurs mobilières. Si une souscription est refusée, le gestionnaire retournera à l'investisseur, dans les cinq jours ouvrables suivant sa décision de refuser la souscription, la Convention de souscription, tout autre document envoyé par l'investisseur et les fonds de souscription composant cette souscription.

Sous réserve des droits d'action prévus par la loi et d'un droit de retrait de deux jours ouvrables prévus pour certains investisseurs et aux termes des présentes, et sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables, la souscription de l'investisseur ne peut être retirée, annulée, résiliée ou révoquée par l'investisseur.

Les Parts du Fonds seront émises pour un investisseur si une Convention de souscription est reçue par le Fonds et acceptée par le gestionnaire, sous la forme, essentiellement, prescrite par le gestionnaire à l'occasion, et si le paiement du prix de souscription est effectué au moyen du réseau FundSERV ou par d'autres moyens satisfaisants pour le gestionnaire.

Un investisseur qui souscrit des Parts en signant et en livrant une Convention de souscription deviendra un porteur de Parts après que le gestionnaire aura accepté cette souscription et que le Fonds aura reçu le prix de souscription.

### ***Investissements supplémentaires***

Les investissements supplémentaires dans le Fonds sont généralement autorisés sans nécessiter qu'un porteur de Parts conclue une autre Convention de souscription, à condition que le placement initial du porteur de Parts soit d'au moins 150 000 \$, que l'investissement supplémentaire soit pour la même catégorie que l'investissement initial et que le porteur de Parts, à la date de l'investissement supplémentaire, détienne des titres du Fonds dont le coût d'acquisition est d'au moins 150 000 \$ ou la valeur liquidative est d'au moins 150 000 \$ (les « **conditions d'investissement supplémentaire** »). Les achats ultérieurs sur cette base doivent être d'au moins 5 000 \$ ou tout autre montant déterminé par le gestionnaire à n'importe quel moment, à sa discrétion. Pour les investissements effectués au moyen de l'option d'achat en dollars américains, les montants d'investissement minimums et tous les frais sont en dollars américains. Pour plus d'information sur l'option d'achat en dollars américains, consultez la section 5.2 « *Procédure de souscription – Option d'achat en dollars américains.* »

Si un porteur de Parts souhaite faire un investissement supplémentaire dans le Fonds, mais ne respecte pas les conditions d'investissement supplémentaire, il doit remplir une autre Convention de souscription.

Aucun certificat attestant la propriété des Parts ne sera émis à un porteur de Parts. À la suite de chaque achat ou rachat de Parts, les porteurs de Parts recevront une confirmation écrite de la part de l'administrateur indiquant les détails de l'opération, compris la catégorie, le nombre et la valeur en dollars des Parts achetées ou rachetées, la valeur liquidative par Part et la catégorie, le nombre et la valeur en dollars des Parts détenues par le porteur de Parts à la suite de cet achat ou de ce rachat.

### 5.3 Procédure de rachat

Chaque porteur de Parts a le droit d'exiger le paiement de la valeur liquidative par Part de la totalité ou d'une partie de ses Parts, sur présentation d'un avis écrit au gestionnaire. Cet avis doit contenir une demande claire selon laquelle un nombre précis de Parts d'une catégorie donnée doivent être rachetées ou préciser le montant en dollars que le porteur de Parts doit se voir payer, et la signature sur l'avis de rachat doit être garantie par une banque à charte canadienne, une société de fiducie, un courtier enregistré ou un courtier en valeurs mobilières acceptable par le gestionnaire.

Le gestionnaire peut, à sa discrétion, facturer aux porteurs de Parts des frais de remboursement au montant maximal correspondant à 4,0 % de la valeur liquidative par Part des Parts remboursées, si leurs Parts sont remboursées avant qu'ils ne les aient détenues pendant 120 jours. En outre, dans le cadre des demandes de rachat pour des montants totalisant plus de 5 % de la valeur liquidative du Fonds (déterminée avant ce rachat), le gestionnaire peut, à sa discrétion, également facturer des frais de transaction allant jusqu'à 1 % du montant du rachat, calculés en date du jour ouvrable applicable au cours duquel les Parts sont rachetées (les « **frais de transaction** »). De plus, l'administrateur, en sa qualité d'agent comptable des registres du Fonds, peut facturer des frais au porteur de Parts pour effectuer le rachat des Parts.

Une demande de rachat dûment remplie doit être reçue par le gestionnaire à ses bureaux, au plus tard à la fermeture des bureaux un jour d'évaluation afin que le porteur de Parts qui demande le rachat reçoive la valeur liquidative par Part calculée ce jour d'évaluation.

Le produit payable au moment du rachat sera la valeur liquidative des Parts ainsi rachetées, qui peut varier d'une catégorie à l'autre, moins les frais de rachat applicables (le « **montant du rachat** »). Le gestionnaire prendra les dispositions nécessaires pour le paiement du montant du rachat en dollars canadiens (sauf si le demandeur a choisi de recevoir le montant du rachat en dollars américains, pour les investisseurs qui ont choisi l'option d'achat en dollars américains) dans les cinq jours ouvrables suivant le jour d'évaluation applicable. Au moment du rachat de l'une ou l'autre des catégories de Parts d'un porteur de Parts, la partie cumulée de tout passif lié aux frais de gestion attribué aux Parts ainsi rachetées pour cette catégorie sera payable par le Fonds.

Les demandes de rachat seront traitées dans l'ordre dans lequel elles sont reçues. Les demandes de rachat qui précisent une date ultérieure de rachat ou un prix spécifique ne seront pas traitées. Le Fonds n'est pas tenu de racheter ou de verser des montants de rachat à l'égard d'une quelconque Part si le demandeur ne s'est pas conformé aux procédures décrites ci-dessus.

**Les parts peuvent généralement être rachetées n'importe quel jour ouvrable. Les montants de rachat seront payés dans les cinq jours ouvrables suivant la date de rachat et peuvent être assujettis à des frais de rachat anticipé et à des frais de transaction, comme indiqué ci-dessus.**

#### *Suspension des rachats*

Le gestionnaire peut suspendre ou maintenir la suspension du droit des porteurs de Parts d'exiger que le Fonds rachète des Parts pour n'importe quelle période au cours de laquelle :

- (a) le gestionnaire reçoit des demandes de rachat pour des montants totalisant plus de 5 % de la valeur liquidative du Fonds;
- (b) les opérations normales sont suspendues par une bourse où les titres qui représentent plus de 5 % de la valeur liquidative du Fonds sont alors cotés ou
- (c) le gestionnaire détermine que les conditions sont telles que la cession des actifs du Fonds n'est pas raisonnablement possible ou qu'il n'est pas raisonnablement possible de déterminer équitablement la valeur liquidative du Fonds.

La suspension peut, à la discrétion du gestionnaire, s'appliquer à toutes les demandes de rachat reçues avant la suspension, mais pour lesquelles aucun paiement n'a été effectué, ainsi qu'à toutes les demandes reçues pendant que la suspension est en vigueur. Tous les porteurs de Parts qui présentent une telle demande (à moins que la suspension dure moins que 48 heures) seront avisés par le gestionnaire de la suspension et du fait que le rachat sera effectué sur la base de la valeur liquidative par Part déterminée le premier jour d'évaluation suivant la fin de la suspension. Tous ces porteurs de Parts ont le droit de retirer leurs demandes de rachat et doivent être informés de ce droit (à moins que la suspension dure moins que 48 heures).

La suspension prend fin dans tous les cas le premier jour où les circonstances ayant donné lieu à la suspension cessent d'exister, à condition qu'il n'existe alors aucune autre circonstance en vertu de laquelle une suspension serait autorisée. Dans la mesure où cela n'est pas incompatible avec les règles et règlements officiels promulgués par un organisme gouvernemental ayant juridiction sur le Fonds, toute déclaration ou suspension faite par le gestionnaire doit être concluante.

#### SECTION 6.DEMANDES DE RACHAT

Le Fonds a reçu les demandes de rachat suivantes de la part de porteurs de Parts au cours des deux derniers exercices complets :

Description du titre	Date de fin de l'exercice	Nombre de titres associés à des demandes de rachat en cours, au début de l'exercice	Nombre de titres pour lesquels les investisseurs ont fait des demandes de rachat au cours de l'exercice	Nombre de titres rachetés au cours de l'exercice	Prix moyen payé pour les titres rachetés	Source des fonds utilisés pour effectuer les rachats	Nombre de titres associés à des demandes de rachat en cours, à la fin de l'exercice
Parts de catégorie A	31 décembre 2021	0	0	0	0 \$	(1)	0
	31 décembre 2022	0	0	0	0 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	31 décembre 2021	0	26 273 456,12 \$	26 273 456,12 \$	10,7288 \$	(1)	0
	31 décembre 2022	0	51 011 301,31 \$	51 011 301,31 \$	11,5454 \$	(1)	0
Parts de catégorie F (USD)	31 décembre 2021	0	591 569,61 \$ US	591 569,61 \$ US	11,0100 \$ US	(1)	0
	31 décembre 2022	0	1 395 585,66 \$ US	1 395 585,66 \$ US	11,8184 \$ US	(1)	0

Remarques :

- (1) Les rachats sont financés au moyen de sommes provenant de la vente de Parts aux souscripteurs, de la vente des titres sous-jacents du Fonds et/ou de l'argent disponible dans le Fonds.

Du 1er janvier 2023 au 1er avril 2023, le Fonds a reçu les demandes suivantes de rachat de la part de porteurs de Parts :

Description du titre	Dates de début et de fin de la période	Nombre de titres associés à des demandes de rachat en cours, au début de	Nombre de titres pour lesquels les investisseurs ont fait des demandes de rachat au cours de la	Nombre de titres rachetés au cours de la période	Prix moyen payé pour les titres rachetés	Source des fonds utilisés pour effectuer les rachats	Nombre de titres associés à des demandes de rachat en cours le dernier jour
----------------------	--	--	---	--	--	--	---



		l'exercice	période				de la période
Parts de catégorie A	Du 1er janvier 2023 au 1er avril 2023	0	0	0	0 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	Du 1er janvier 2023 au 1er avril 2023	0	25 308 491,69 \$	25 308 491,69 \$	11,6538 \$	(1)	0
Parts de catégorie F (USD)	Du 1er janvier 2023 au 1er avril 2023	0	754 210,59 \$	754 210,59 \$	11 8760 \$ US	(1)	0

Remarques :

- (1) Les rachats sont financés au moyen de sommes reçues au titre de la vente de Parts aux souscripteurs, de la vente des titres sous-jacents du Fonds et/ou de l'argent disponible dans le Fonds.

## SECTION 7. CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS

Le Fonds n'a pas, au cours des deux derniers exercices complets, ou de toute période intérimaire subséquente, versé de dividendes ou de distributions qui dépassaient les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation à la date de cette Notice d'offre.

## SECTION 8. RÉPERCUSSIONS FISCALES ET ADMISSIBILITÉ AUX REER

### 8.1 Conseils fiscaux indépendants

**Nous vous invitons à consulter vos propres conseillers professionnels pour obtenir des conseils sur les répercussions fiscales qui s'appliquent à vous.**

### 8.2 Répercussions fiscales

Le résumé suivant est fourni par le gestionnaire et décrit les principales considérations fiscales fédérales canadiennes en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») et les règlements en vertu de celle-ci qui sont généralement applicables à un porteur de Parts qui acquiert des Parts du Fonds et qui, aux fins de la Loi de l'impôt, réside au Canada, détient les Parts en tant que bien en immobilisation et négocie sans lien de dépendance avec le Fonds. En général, les Parts d'un Fonds sont considérées comme des biens en immobilisation pour un porteur de Parts, à condition que celui-ci ne détienne pas les Parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les ait pas acquises dans une ou plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs de parts qui ne seraient pas autrement considérés comme des porteurs de parts en tant que biens en immobilisation peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit de les faire traiter comme des biens en immobilisation en faisant le choix irrévocable autorisé aux termes du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur de Parts qui est une « institution financière » (telle que définie dans la Loi de l'impôt aux fins des règles sur l'évaluation à la valeur du marché) ou à une « institution financière désignée » ou une « institution financière véritable » pour un porteur de Parts dont l'intérêt est un « abri fiscal déterminé » (tous tels que définis dans la Loi de l'impôt). Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la Loi de l'impôt et de tout règlement en vigueur à la date des présentes et sur la compréhension des pratiques administratives et d'évaluation publiées actuellement par l'Agence du revenu du Canada (l'« **CRA** ») et tient compte de toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et les règlements connexes annoncées publiquement par le ministre du Revenu du Canada (les « **modifications proposées** »). Rien ne garantit que les modifications proposées soient mises en œuvre sous leur forme actuelle ou du tout. Aucune décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu n'a été demandée en ce qui concerne le présent placement. Ce résumé ne prend pas en compte ni n'anticipe les modifications de la loi, que ce soit par une action législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne prend en compte les considérations fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent différer de manière importante de celles dont il est question dans les présentes.

**Ce résumé n'est pas exhaustif à l'égard de toutes les répercussions fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un investissement dans des Parts. Par ailleurs, les répercussions fiscales sur le revenu et les autres incidences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la cession de Parts varient selon la situation particulière des porteurs de Parts, y compris la ou les provinces dans lesquelles le porteur de Parts réside ou exerce ses activités. Ainsi, ce résumé est de nature générale seulement et n'est pas destiné à constituer un avis juridique ou fiscal pour un acheteur potentiel de Parts du Fonds ou un quelconque porteur de Parts. Par conséquent, les porteurs de Parts potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils sur les répercussions fiscales d'un investissement dans des Parts en fonction de leur situation individuelle.**

### ***Statut fiscal du Fonds***

Ce résumé est fondé sur les hypothèses selon lesquelles (i) le Fonds est admissible, en tout temps, au statut de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et choisira, en vertu de la Loi de l'impôt, d'être une « fiducie de fonds commun de placement » à partir de la date de sa création, (ii) le Fonds n'est pas maintenu principalement au profit de non-résidents et (iii) pas plus de 50 % (selon la juste valeur marchande) des Parts seront détenues par des non-résidents du Canada ou par des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes au sens de la Loi de l'impôt, ou par toute combinaison de ces sociétés de personnes et de ces non-résidents.

Si le Fonds ne se qualifie pas comme « fiducie de fonds commun de placement » à n'importe quel moment pertinent, les répercussions fiscales seraient, à certains égards, sensiblement différentes de celles qui sont décrites ci-dessous.

Le Fonds ne sera pas assujéti aux règles de la Loi de l'impôt applicables aux fiducies intermédiaires de placement déterminées (« FIPD ») tant que les Parts ne sont pas cotées ou négociées sur une bourse ou un autre marché public.

### ***Imposition du Fonds***

Le Fonds est assujéti à l'impôt au cours de chaque année d'imposition sur son revenu pour l'année, y compris les gains en capital nets réalisés, moins la partie de ce revenu qui est payée ou payable au cours de l'année aux porteurs de Parts et qui est déduite par le Fonds dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de Parts au cours d'une année d'imposition s'il est payé au cours de l'année par le Fonds ou si le porteur de Parts a le droit, au cours de cette année, d'exiger le paiement du montant. Le Fonds a l'intention de distribuer une partie suffisante de son revenu et de ses gains en capital, le cas échéant, pour ne pas être assujéti à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt (sauf, dans certaines circonstances, en ce qui concerne l'impôt minimum de remplacement, le cas échéant). Les pertes subies par le Fonds ne peuvent pas être attribuées aux porteurs de Parts, mais peuvent être utilisées par le Fonds au cours des années à venir, conformément à la Loi de l'impôt.

Dans la mesure où les investissements du Fonds comprennent des actifs libellés dans des devises autres que le dollar canadien, le coût et le produit de la cession de ces actifs, le revenu et tout autre montant pertinent doivent être évalués aux fins de la Loi de l'impôt en dollars canadiens, et le Fonds peut donc réaliser des gains ou des pertes en raison des fluctuations de la valeur des devises étrangères par rapport au dollar canadien. Dans la mesure où le Fonds tire des revenus ou des gains d'investissement dans des pays autres que le Canada, il peut être tenu de payer l'impôt sur le revenu ou les bénéfices à ces pays, et l'utilisation de crédits ou de déductions aux fins d'une telle obligation fiscale payée à un pays étranger est assujétiée à des restrictions et à des règles spéciales en vertu de la Loi de l'impôt.

### ***Imposition des porteurs de Parts***

#### **Distributions de fonds**

Les porteurs de Parts qui ne sont pas exonérés d'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt devront généralement inclure dans leur revenu, pour une année d'imposition donnée, la partie du revenu net du Fonds aux fins de l'impôt pour l'année qui leur a été versée ou est devenue payable au cours de cette année d'imposition donnée, même si ce montant est payable sous forme de Parts supplémentaires du Fonds (Voir « *Distribution du revenu et des gains en capital aux porteurs de Parts* »). Dans certains cas, le Fonds peut appliquer des pertes en capital nettes ou des pertes autres qu'en capital des années d'imposition précédentes afin de réduire son revenu imposable net, permettant ainsi de distribuer efficacement ces montants en capital aux porteurs de Parts. Cependant, une telle distribution réduira le prix de base rajusté des Parts d'un porteur de Parts. Dans la mesure où le prix de base rajusté des Parts d'un porteur de Parts devient négatif, ce montant négatif sera inclus dans le revenu du porteur de Parts pour l'année à titre de gain en capital. Le prix de base rajusté des Parts est alors ramené à zéro.

Les Parts émises à un porteur de Parts au lieu d'une distribution en espèces auront un coût égal à la juste valeur

marchande de ces Parts, et on doit faire la moyenne de ce coût et de celui de toutes les autres Parts détenues par le porteur de Parts pour déterminer le prix de base rajusté de chaque Part de ce porteur de Parts.

Lorsque le Fonds a reçu des dividendes imposables de la part d'une société canadienne assujettie à l'impôt au cours de l'année, il peut désigner une part proportionnelle de ces dividendes comme des dividendes imposables reçus par le porteur de Parts d'une société canadienne assujettie à l'impôt au cours de l'année. Dans la mesure où des montants sont désignés comme dividendes imposables, les dispositions normales de majoration et de crédit d'impôt applicables aux dividendes s'appliqueront aux porteurs de Parts qui sont des personnes physiques, l'impôt remboursable en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt sera payable par les porteurs de Parts qui sont des sociétés fermées ou certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par une personne physique ou un groupe lié de personnes physiques ou pour leur compte, et la déduction dans le calcul du revenu imposable sera disponible pour les porteurs de Parts qui sont des sociétés.

Le Fonds peut procéder à des désignations concernant les gains en capital imposables nets qu'il a réalisés au cours de l'année, les revenus de source étrangère reçus au cours de l'année et les impôts étrangers payés au cours de l'année. Selon le cas, les porteurs de Parts peuvent déduire les pertes en capital de ces gains en capital et peuvent demander un crédit d'impôt étranger dans le calcul de l'impôt à payer. Les Parts du Fonds achetées dans le cadre de l'option d'achat en dollars américains peuvent enregistrer un gain ou une perte de change à des fins fiscales en raison d'une fluctuation de la valeur du dollar américain au cours de la période où les Parts ont été détenues.

Le Fonds doit prélever une retenue d'impôt canadien de 25 % sur les distributions de revenus versées aux porteurs de Parts qui ne résident pas au Canada aux fins de l'impôt sur le revenu canadien (sous réserve de la réduction prévue aux termes de la Convention).

#### **Cession des Parts**

Le gain ou la perte d'un porteur de Parts résultant de la cession d'une Part (y compris une cession par voie de rachat) sera généralement traité comme un gain ou une perte en capital. La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de Parts et le montant de tout gain en capital net imposable désigné par le Fonds à l'égard d'un porteur de Parts seront inclus dans le revenu du porteur de Parts en vertu de la Loi de l'impôt pour l'année de la cession en tant que gain en capital imposable. Sous réserve de certaines règles particulières de la Loi de l'impôt, la moitié de toute perte en capital subie par un porteur de Parts peut être déduite de tout gain en capital imposable réalisé par le porteur de Parts au cours de l'année de la cession, au cours des trois années d'imposition précédentes ou au cours de toute année d'imposition subséquente.

Les gains en capital réalisés à la suite de la cession de Parts par des porteurs de Parts qui ne résident pas au Canada, aux fins de l'impôt sur le revenu canadien, seront assujettis à l'impôt sur le revenu canadien seulement (i) si le porteur de Parts, des personnes ayant un lien de dépendance avec le porteur de Parts ou toute combinaison d'un porteur de Parts et de ces personnes détenaient au moins 25 % des Parts émises du Fonds à n'importe quel moment au cours des 60 mois précédant la date de la cession des Parts et (ii) si plus de 50 % de la juste valeur marchande de ces Parts provient directement ou indirectement d'une combinaison de biens immobiliers ou de projets immobiliers situés au Canada, d'avoirs miniers canadiens, d'avoirs forestiers ou d'options, d'intérêts ou de droits civils à l'égard de ceux-ci.

#### **Impôt minimum de remplacement**

Les dividendes canadiens et les gains en capital distribués par le Fonds à un porteur de Parts qui est une personne physique, ainsi que les gains en capital imposables réalisés par un porteur de Parts, peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement selon la situation du porteur de Parts.

### **8.3 Admissibilité aux régimes enregistrés**

**Les titres ne sont pas tous admissibles à un placement dans un régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Nous vous invitons à consulter vos propres conseillers professionnels pour obtenir des conseils sur l'admissibilité de ces titres à un régime différé.**

Le Fonds est une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt. Par conséquent, les Parts sont des placements admissibles aux régimes enregistrés en vertu de la Loi de l'impôt.

Le Fonds doit compter au moins 150 porteurs de Parts en tout temps afin de continuer à être admissible au statut de fiducie de fonds communs de placement en vertu de la Loi de l'impôt. Si le Fonds cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement, les Parts peuvent cesser d'être des investissements admissibles pour les fiducies régies par des REER, des FERR, des régimes enregistrés d'épargne-études (REEE), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (REEI), des CELI et des régimes de participation différée aux bénéficiaires (RPDB) en vertu de

la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu et le traitement des fiducies d'investissement à participation unitaire ne seront pas modifiés d'une manière qui aurait une incidence négative sur les porteurs de Parts. Les détenteurs de CELI, de REEI et de REEE et les rentiers de REER et de FERR sont invités à consulter leurs propres conseillers pour savoir si les Parts constituent un « placement interdit » dans ces régimes aux fins de la Loi de l'impôt.

#### **8.4 Rapports d'information fiscale**

Conformément à l'Accord entre le gouvernement des États-Unis et le gouvernement du Canada visant à améliorer le respect des obligations fiscales internationales par un échange accru de renseignements en vertu de la Convention entre les États-Unis et le Canada en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune conclue entre le Canada et les États-Unis le 5 février 2014 (l'« IGA ») et la Loi de l'impôt, le Fonds et/ou les courtiers inscrits sont tenus de déclarer à l'ARC certains renseignements (y compris certaines informations financières) concernant les porteurs de Parts qui sont, ou dont certaines parties prenantes sont, des résidents fiscaux américains et des citoyens américains (y compris des citoyens américains qui sont des résidents ou des citoyens du Canada), et certaines autres « personnes américaines » telles que définies dans l'IGA (à l'exclusion des Parts détenues dans certains régimes et comptes enregistrés, y compris les CELI et les REER). L'ARC fournira ensuite ces renseignements à l'Internal Revenue Service des États-Unis. Les renseignements à déclarer comprennent notamment le nom, l'adresse, les numéros d'identification des contribuables américains et canadiens, la date de naissance, si nécessaire, le numéro de compte, la valeur des Parts du porteur de Parts, ainsi que le montant brut payé ou crédité au porteur de Parts au cours de l'année, y compris le montant total de tout rachat.

De plus, et pour atteindre les objectifs de la Norme de déclaration commune de l'Organisation de coopération et de développement économiques (la « NCD »), le Fonds et/ou les courtiers inscrits sont tenus, en vertu de la Loi de l'impôt, d'identifier les porteurs de Parts du Fonds qui sont, ou dont certaines Parties prenantes sont, des résidents fiscaux d'un pays autre que le Canada et les États-Unis (à l'exclusion des Parts détenues dans certains régimes et comptes enregistrés, y compris les CELI et les REER) et signaler certains renseignements (y compris certaines informations financières) concernant ces porteurs de Parts à l'ARC. L'ARC fournira ensuite ces renseignements aux autorités des territoires concernés qui ont adopté la NCD. Les renseignements à déclarer comprennent notamment le nom, l'adresse, le territoire de résidence aux fins fiscales, les numéros d'identification des contribuables étrangers et canadiens, la date de naissance, si nécessaire, le numéro de compte, la valeur des Parts du porteur de Parts, ainsi que le montant brut payé ou crédité au porteur de Parts au cours de l'année, y compris le montant total de tout rachat.

### **SECTION 9. CONTREPARTIE VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES**

Les Parts sont distribuées exclusivement par Harbourfront, en tant qu'agent vendeur du Fonds.

Le gestionnaire paie une partie des frais de gestion (2,38 %) facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A à Harbourfront, en tant qu'agent vendeur, sous forme de frais de service continus appelés « commission de suivi ». Les frais de service sont calculés en fonction de la valeur globale des placements des clients dans des Parts de catégorie A du Fonds à chaque jour d'évaluation, à hauteur de 1/12 de 1 % de la valeur liquidative des Parts de catégorie A détenues par les clients ce jour d'évaluation.

Les frais de service sont payés à Harbourfront pour la prestation de conseils et de services continus fournis par Harbourfront à ses clients qui ont investi dans des Parts de catégorie A du Fonds. Ces frais de service sont payables par le gestionnaire tant que les placements des clients de Harbourfront demeurent dans le Fonds.

Aucuns frais de service ne sont exigibles de la part du Fonds à Harbourfront à l'égard des Parts de catégorie F. Les frais de service peuvent être modifiés ou résiliés par le gestionnaire à n'importe quel moment.

### **SECTION 10. FACTEURS DE RISQUE**

**Un investissement dans le Fonds comporte des risques importants. En plus des autres renseignements contenus dans cette Notice d'offre, les facteurs de risque suivants doivent être pris en considération lors de l'évaluation d'un investissement dans les Parts. Les facteurs de risque décrits ci-dessous ne constituent pas la liste définitive de tous les risques associés à un investissement dans le Fonds.**

#### **10.1 Risques associés à un investissement dans le Fonds**

##### ***Risque d'investissement général***

L'investissement dans le Fonds ne convient qu'aux investisseurs qui comprennent les risques de leur investissement et qui sont capables de les supporter. Un investissement dans le Fonds n'est pas destiné et ne doit pas être utilisé

comme un programme d'investissement exhaustif. Tous les placements dans des titres effectués par le Fonds risquent de se solder par la perte du capital investi. Par conséquent, il existe un risque qu'un investissement dans le Fonds soit perdu en tout ou en partie. Bien que le gestionnaire croie que les politiques de placement du Fonds réussiront à long terme, rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs d'investissement. Il n'y a aucune garantie qu'un investissement dans des Parts du Fonds obtiendra un rendement positif à court ou à long terme, et les investisseurs doivent être en mesure de supporter le risque d'une perte totale de leur investissement. Le Fonds n'est pas assujéti aux règlements normaux sur les fonds communs de placement et aux exigences de divulgation pour les fonds communs de placement offerts au public, qui limitent la capacité de ces fonds communs de placement à utiliser l'effet de levier, à concentrer les investissements et à utiliser des dérivés, mais est plutôt assujéti aux restrictions d'investissement énoncées aux présentes.

### ***Historique d'activité limité***

Bien que les personnes qui participent à la gestion du Fonds et les fournisseurs de services du Fonds aient une longue expérience dans leurs domaines de spécialisation respectifs, le Fonds a un historique limité d'activité et de rendement sur lequel les investisseurs potentiels peuvent évaluer le rendement du Fonds.

### ***Liquidités limitées et rachats***

Il n'y a actuellement aucun marché pour les Parts, et on ne prévoit pas qu'un marché se développera. De plus, les Parts sont assujéties à des restrictions de transfert et de revente. Les acheteurs doivent être prêts à détenir ces titres indéfiniment et ne peuvent pas s'attendre à pouvoir liquider leur investissement en cas d'urgence. Par conséquent, un investissement dans des Parts convient uniquement aux personnes capables de prendre et de supporter le risque économique d'un investissement à long terme. Bien que des rachats puissent généralement être effectués n'importe quel jour ouvrable, le rachat de Parts est assujéti à certains risques et frais, et le gestionnaire peut, dans certaines circonstances, suspendre les rachats, y compris dans le cas de rachats totalisant plus de 5 % de la valeur liquidative du Fonds et dans le cas où le gestionnaire détermine que les conditions sont telles que la cession des actifs du Fonds n'est pas raisonnablement possible ou qu'il n'est pas raisonnablement possible de déterminer équitablement la valeur des actifs du Fonds. Il est alors possible que les porteurs de Parts ne soient pas en mesure de liquider leurs investissements en temps opportun ou en cas d'urgence. Les rachats substantiels de Parts peuvent nécessiter la liquidation, par le Fonds, de certaines positions de manière plus hâtive que prévu afin d'augmenter les liquidités nécessaires pour financer les rachats et atteindre une position sur le marché reflétant de manière appropriée un patrimoine moins important. De tels facteurs peuvent avoir une incidence négative sur la valeur des Parts qui demeurent en circulation. Voir la section 5.3 « Procédure de rachat ».

### ***Dépendance à l'égard de la direction***

La réussite du Fonds dépend entièrement des efforts du gestionnaire et, en particulier, des efforts, des connaissances et de l'expertise des gestionnaires de portefeuille du Fonds, qui ont un pouvoir discrétionnaire considérable en ce qui a trait à l'orientation en matière de placements et aux décisions sur la gestion de portefeuille. Il n'y a aucune certitude qu'une telle situation relative aux gestionnaires de portefeuille perdurera dans un avenir prévisible. Les porteurs de Parts n'ont aucun droit ni pouvoir de participer à la gestion du Fonds. Par conséquent, personne ne doit investir dans des Parts du Fonds à moins d'être prêt à confier la totalité de la gestion et des décisions en matière de placements du Fonds au gestionnaire et aux gestionnaires de portefeuille.

### ***Risque commercial***

Bien que le gestionnaire estime que les politiques d'investissement du Fonds seront fructueuses à long terme, il n'existe aucune garantie contre les pertes résultant d'un investissement dans les Parts, et aucune assurance ne peut être donnée à l'effet que l'approche d'investissement du Fonds sera fructueuse ou que ses objectifs d'investissement seront atteints. Aucune assurance ne peut être donnée à l'effet que le portefeuille de placements du Fonds générera des revenus ou s'appréciera. Le Fonds pourrait réaliser des pertes importantes plutôt que des gains, en lien avec certains placements ou la totalité des investissements décrits dans les présentes.

### ***Crises de santé publique***

Ces dernières années, les réactions, à l'échelle mondiale, à la propagation de la COVID-19 ont entraîné, entre autres, d'importantes restrictions sur les déplacements, des fermetures temporaires d'entreprises, des quarantaines, la volatilité des marchés boursiers mondiaux et une réduction générale de l'activité des consommateurs. Bien que des vaccins contre la COVID-19 soient disponibles depuis un certain temps, à la date de cette Notice d'offre, et que certaines restrictions en matière de déplacements et de santé publique aient été considérablement assouplies au cours des derniers mois, une crise de santé publique (y compris des flambées locales ou des mutations de la COVID-19) pourrait perturber les chaînes d'approvisionnement et les activités transactionnelles, ce qui aurait des répercussions

négligentes sur les économies locales, nationales ou mondiales. Il est possible qu'une résurgence de la COVID-19 se produise, ce qui pourrait avoir un effet négatif important sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière du Fonds.

#### ***Aucune garantie de rendement***

Bien que le gestionnaire entende déployer tous les efforts possibles pour atteindre des taux de rendement supérieurs pour le Fonds, aucune assurance ne peut être donnée à cet égard. Un investissement dans des Parts doit être considéré comme spéculatif, et les investisseurs doivent être en mesure de supporter le risque de perdre la totalité de leur investissement.

#### ***Admissibilité aux placements***

Le Fonds a l'intention de se qualifier en tant que « fiducie de fonds communs de placement » en tout temps, en vertu de la Loi de l'impôt. Si le Fonds ne satisfait pas aux conditions requises ou ne se qualifie pas ou cesse de se qualifier en tant que « fiducie de fonds communs de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, des conséquences négatives peuvent survenir, notamment : (i) le Fonds peut être tenu de payer certaines obligations fiscales supplémentaires (si bien que le montant en espèces disponible aux fins de distribution par la fiducie non admissible serait réduit, et les porteurs de Parts peuvent subir d'autres répercussions négatives) et (ii) les Parts ne seront pas des placements admissibles aux REER, FERR, REEE, REEI, CELI et RPDB (si bien que le régime enregistré et le rentier, le bénéficiaire ou le titulaire subiront généralement des conséquences fiscales défavorables, notamment que le régime enregistré et le rentier, le bénéficiaire ou le titulaire peuvent être assujettis à des pénalités et à des impôts supplémentaires, que le rentier, le bénéficiaire ou le titulaire du régime enregistré peut être réputé avoir reçu un revenu de celui-ci et que le statut fiscal du régime enregistré peut être révoqué).

#### ***Valeur liquidative***

La valeur liquidative de chaque catégorie de Parts qui constitue le Fonds fluctue avec les variations de la valeur marchande des placements attribuables à cette catégorie. De telles variations de la valeur marchande peuvent survenir en raison de divers facteurs, notamment des changements dans les taux d'intérêt, les conditions économiques et les actualités du marché et de l'entreprise. Par conséquent, lorsque vous demandez le rachat de vos Parts dans le Fonds, vous pouvez recevoir moins que le montant total que vous avez initialement investi. Le montant total d'un placement dans le Fonds n'est pas garanti. Contrairement aux comptes bancaires ou aux certificats de placement garanti (CPG), les parts de fonds communs de placement ne sont pas couvertes par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou un autre assureur de dépôts gouvernemental.

#### ***Manque potentiel de diversification***

Le Fonds n'a pas de limites précises quant au nombre de titres d'émetteurs dans une catégorie d'actif, un pays, un secteur ou une industrie qu'il peut détenir. Contrairement à de nombreux fonds communs de placement qui doivent, en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, diversifier les avoirs du portefeuille afin qu'un pourcentage maximal fixe de leurs actifs soit investi dans un secteur ou un groupe d'industries, le Fonds n'a adopté que des lignes directrices limitées relativement à la diversification. Bien que le portefeuille du Fonds soit généralement diversifié, ce n'est peut-être pas le cas en tout temps si le gestionnaire juge qu'il est avantageux pour le Fonds d'être moins diversifié. Par conséquent, le portefeuille de placements du Fonds peut être soumis à une fluctuation plus rapide de sa valeur que si le Fonds devait maintenir une grande diversification entre les sociétés, les secteurs, les régions, les types de titres et d'autres catégories d'actifs.

#### ***Rotation du portefeuille***

L'exploitation du Fonds peut entraîner un taux de rotation annuel élevé dans le portefeuille. Le Fonds n'a imposé aucune limite quant au taux de rotation du portefeuille, et les titres du portefeuille peuvent être vendus sans égard à la durée de détention lorsque, de l'avis du gestionnaire, une telle mesure est justifiée eu égard aux considérations d'investissement. Un taux élevé de rotation du portefeuille entraîne des dépenses proportionnellement plus élevées qu'un taux inférieur de rotation (p. ex. des coûts de transaction plus élevés comme les frais de courtage).

#### ***Pas un fonds commun de placement public***

Le Fonds n'est pas un fonds commun de placement assujetti, aux termes des lois sur les valeurs mobilières, et n'est donc pas assujetti aux restrictions imposées aux fonds communs de placement publics relativement à la diversification et à la liquidité, ni aux exigences plus strictes de divulgation publique du rendement. Par conséquent, certaines des protections fournies aux investisseurs de fonds communs de placement assujettis en vertu de ces lois ne sont pas offertes aux porteurs de Parts.

#### ***Exposition aux devises***

On s'attend à ce qu'une proportion importante des titres détenus par le Fonds soit évaluée dans des devises autres que le dollar canadien et que la valeur de ces positions, une fois convertie en dollars canadiens, puisse être affectée par la fluctuation de la valeur de ces devises par rapport au dollar canadien. Le gestionnaire peut couvrir en tout ou en partie l'exposition du dollar canadien à la devise étrangère, mais rien ne garantit que les gains ou les pertes sur les opérations de couverture de change seront appariés aux pertes et aux gains sur les titres libellés en devises étrangères dans lesquels le Fonds investit.

### ***Honoraires incitatifs du gestionnaire***

Le gestionnaire est admissible à recevoir des honoraires si, au cours d'une période donnée, le rendement du Fonds dépasse le rendement d'un indice de référence précis. Cela peut, théoriquement, inciter le gestionnaire, dans la poursuite d'un rendement supérieur, à faire des investissements qui sont anormalement risqués ou généralement plus spéculatifs qu'il ne ferait si aucun honoraire de ce genre n'existait.

### ***Titres non liquides***

Une partie de l'actif du Fonds peut, à l'occasion, être investie dans des titres et d'autres obligations ou instruments financiers pour lesquels aucun marché n'existe ou qui sont assujettis à des limites quant à leur transférabilité en vertu des pratiques ou des lois locales en matière de valeurs mobilières du gouvernement. La vente d'un tel investissement peut être assujettie à des retards et à des coûts supplémentaires et peut être assortie d'une réduction importante.

### ***Risque lié aux fonds de fonds***

Le Fonds peut investir la totalité ou une partie de ses actifs dans un ou plusieurs fonds sous-jacents. La proportion des fonds sous-jacents détenus par le Fonds sera choisie et modifiée par le gestionnaire, à sa seule discrétion, dans le but d'atteindre les objectifs d'investissement du Fonds. Les fonds sous-jacents assument généralement leurs propres frais et dépenses. Dans la mesure où le Fonds investit dans des fonds sous-jacents, il est exposé aux mêmes risques que ces fonds sous-jacents. Une copie du document d'offre ou d'un autre document d'information semblable d'un fonds sous-jacent (le cas échéant) et des états financiers des fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit ses actifs est disponible, sans frais, sur demande.

### ***Utilisation d'instruments dérivés***

Le Fonds (ou les fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit) peut investir ou utiliser des instruments dérivés, y compris des contrats à terme standardisés, des contrats de gré à gré, des swaps et des options à des fins de couverture ou non. Les instruments dérivés comportent généralement certains risques, notamment : (a) la stratégie de couverture des instruments dérivés utilisée pour réduire le risque peut ne pas être efficace; (b) la valeur marchande de l'investissement couvert et l'instrument dérivé utilisé peuvent ne pas être parfaitement corrélés; (c) il n'y a aucune garantie qu'un marché existera lorsqu'un fonds souhaitera acheter ou vendre l'un des contrats sur instruments dérivés et (d) l'autre partie au contrat peut ne pas être en mesure de respecter ses obligations financières.

### ***Risque de contrepartie***

Le Fonds (ou les fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit) peut conclure des opérations sur instruments financiers personnalisés dans le but d'exécuter ses couvertures de change qui sont assujetties au risque de défaillance du crédit ou à l'incapacité ou au refus de la contrepartie d'exécuter ses obligations à l'égard des couvertures, exposant potentiellement le Fonds à des pertes importantes.

### ***Risque de crédit***

Le Fonds (ou les fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit) peut investir dans des obligations et d'autres titres à revenu fixe. Le risque de crédit est la possibilité que l'émetteur d'une obligation ou d'un autre investissement à revenu fixe ne soit pas en mesure de payer les intérêts ou de rembourser le capital à l'échéance. Ce risque est plus élevé chez certains émetteurs que chez d'autres. Par exemple, le risque de défaillance est généralement faible pour les titres d'État et les titres de sociétés de grande qualité. Lorsque le risque est considéré comme plus élevé, le taux d'intérêt qui doit être payé par la société sur ses titres à revenu fixe est généralement plus élevé que pour une société où le risque est considéré comme plus faible.

Le risque de crédit comprend le risque de défaillance, le risque d'écart de crédit, le risque de rétrogradation et le risque de garantie. Chacun de ces risques peut avoir un impact négatif sur la valeur d'un titre de créance.

Le ***risque de défaillance*** représente le risque que l'émetteur ne soit pas en mesure de s'acquitter de son obligation, que ce soit à temps ou pas du tout. En général, les titres de créance de moindre qualité sont associés à un risque plus élevé de défaillance de paiement des intérêts et/ou du principal.

Le **risque d'écart de crédit** est le risque d'augmentation de la différence entre le taux d'intérêt d'une obligation d'un émetteur et le taux d'intérêt d'une obligation considérée comme présentant peu de risque (telle qu'une obligation garantie par l'État ou un bon du Trésor). La différence entre ces taux d'intérêt est appelée « écart de crédit ». Les écarts de crédit sont basés sur des événements macroéconomiques sur les marchés financiers nationaux ou mondiaux. Une augmentation de l'écart de crédit réduira la valeur des titres de créance.

Le **risque de rétrogradation** est le risque qu'une agence de notation spécialisée, telle que DBRS (Dominion Bond Rating Services), Standard & Poor's ou Moody's Investors Services, réduise la notation de crédit des titres d'un émetteur. Les rétrogradations de la cote de crédit diminueront la valeur de ces titres de créance.

Le **risque de garantie** est le risque que la valeur de tout actif garantissant l'obligation d'un émetteur puisse être déficiente ou difficile à liquider. Par conséquent, la valeur de ces titres de créance peut diminuer considérablement.

### ***Risque de prêt de titres***

Le Fonds (ou les fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit) peut effectuer des opérations de prêt de titres afin de gagner un revenu supplémentaire. Le prêt de titres consiste à prêter des titres détenus par un fonds à des emprunteurs qualifiés qui présentent des garanties. En prêtant ses titres, un fonds est soumis au risque que l'emprunteur ne remplisse pas ses obligations, de sorte que le fonds détiendrait une garantie d'une valeur inférieure aux titres prêtés, ce qui entraînerait une perte pour le fonds.

### ***Utilisation de l'effet de levier***

Le Fonds (ou les fonds sous-jacents dans lesquels le fonds investit) peut utiliser l'effet de levier des positions d'investissement du fonds en empruntant des fonds. Ainsi, si les décisions d'investissement du gestionnaire du Fonds sont incorrectes, les pertes qui en résulteront seront plus importantes que si les investissements étaient effectués uniquement dans un portefeuille de positions longues, sans effet de levier, comme c'est le cas pour la plupart des fonds communs de placement en actions conventionnels. En outre, on peut s'attendre à ce que les stratégies d'investissement à effet de levier augmentent la rotation des fonds, les coûts de transaction et d'impact sur le marché, les intérêts et les frais de prêt de titres, ainsi que d'autres coûts et dépenses.

### ***Ressources limitées du gestionnaire***

Le gestionnaire n'a aucune obligation de financer les déficits d'exploitation résultant des activités du Fonds ou d'avancer des fonds pour poursuivre les activités commerciales du Fonds. Même si le gestionnaire choisit de le faire volontairement ou devait être tenu individuellement responsable par les créanciers du Fonds, rien ne garantit que les actifs disponibles soient suffisants pour répondre aux besoins en capital de la poursuite des activités d'exploitation commerciales. Si les revenus du Fonds sont insuffisants pour payer les dépenses du Fonds après avoir utilisé les fonds obtenus dans le cadre de cette Notice d'offre et si le gestionnaire n'avance pas les fonds supplémentaires dont le Fonds pourrait avoir besoin, le Fonds pourrait ne pas être en mesure de poursuivre ses activités commerciales en l'absence d'une autre source de financement, et rien ne garantit que ce financement soit disponible pour le Fonds.

### ***Pertes et effets des rachats substantiels***

Le Fonds peut, à n'importe quel moment, subir des pertes, ce qui entraînerait des rachats substantiels de la part des porteurs de Parts. Les rachats substantiels peuvent nécessiter la liquidation, par le Fonds, de certaines positions de manière plus hâtive que prévu afin d'augmenter les liquidités nécessaires pour financer les rachats et atteindre des positions sur le marché reflétant de manière appropriée un patrimoine moins important. Il existe un risque que, si les actifs du Fonds venaient à s'épuiser, le portefeuille du Fonds devienne suffisamment restreint pour qu'il soit difficile d'atteindre les objectifs d'investissement du Fonds. De tels facteurs peuvent avoir une incidence négative sur la valeur des Parts rachetées et des Parts qui demeurent en circulation.

### ***Risques juridiques, fiscaux et réglementaires***

Des modifications juridiques, fiscales et réglementaires des lois ou des pratiques administratives peuvent intervenir pendant la durée de vie du Fonds et avoir un impact négatif sur celui-ci. Par exemple, l'environnement réglementaire ou fiscal des instruments dérivés évolue, et des changements dans la réglementation ou l'imposition des instruments dérivés peuvent avoir un effet négatif sur la valeur des instruments dérivés détenus par le Fonds et sur la capacité du Fonds à poursuivre ses stratégies d'investissement. L'interprétation de la loi ou des pratiques administratives peut avoir une incidence sur la qualification des revenus du Fonds en tant que gains en capital ou revenus, ce qui peut augmenter l'obligation fiscale des investisseurs en raison de l'augmentation des distributions imposables du Fonds.



Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes, les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada concernant le traitement des fiducies, y compris les fiducies de fonds communs de placement, ne seront pas modifiées d'une manière défavorable pour les porteurs de Parts. Si le Fonds cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement qualifiée en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu, les répercussions fiscales décrites à la section 8, « Répercussions fiscales et admissibilité aux REER » seraient alors sensiblement différentes et défavorables à certains égards.

***Relation entre le Fonds, le gestionnaire et les sociétés affiliées du gestionnaire et les conflits d'intérêts potentiels***

Ce Fonds est offert exclusivement aux clients de Harbourfront. Harbourfront, un courtier membre de l'OCRI et un courtier en valeurs mobilières enregistré, est une société affiliée du gestionnaire.

Le Fonds peut faire l'objet de divers conflits d'intérêts.

Les investisseurs ne peuvent acheter des Parts du Fonds que par l'intermédiaire de Harbourfront. Les Parts de catégorie F ne peuvent être achetées que dans des comptes à honoraires et/ou des comptes gérés Harbourfront. Les acheteurs de Parts de catégorie F doivent verser des frais à Harbourfront à l'égard des avoirs de Parts de catégorie F, et ces frais peuvent réduire le montant investi dans les Parts.

Harbourfront exerce une vaste gamme d'activités de gestion, de conseil et autres activités de courtage en valeurs mobilières. Les décisions de placement de Harbourfront pour le Fonds seront prises indépendamment de celles prises pour les autres clients de Harbourfront et indépendamment de ses propres placements. Toutefois, à l'occasion, Harbourfront peut faire le même placement pour le Fonds et un ou plusieurs de ses autres clients. Lorsque le Fonds et un ou plusieurs autres clients de Harbourfront participent à l'achat ou à la vente du même titre, l'opération sera effectuée sur une base équitable. Harbourfront répartira équitablement les occasions d'achat et de vente de titres entre ses clients ayant des objectifs d'investissement semblables, en tenant compte du fait que le titre est actuellement détenu dans l'un des portefeuilles de placement pertinents, de la taille relative et du taux de croissance du Fonds et des autres fonds sous gestion commune et de tout autre facteur que Harbourfront juge pertinent dans les circonstances.

Certains des administrateurs et dirigeants du gestionnaire sont également des administrateurs et des dirigeants de Harbourfront. Bien que le gestionnaire ait diverses obligations à l'égard du Fonds, il peut survenir des situations où les intérêts des administrateurs, des dirigeants, des employés et des actionnaires du gestionnaire (en sa qualité de promoteur du Fonds) peuvent entrer en conflit avec les intérêts du Fonds.

Le gestionnaire ainsi que les employés, administrateurs et dirigeants du gestionnaire peuvent investir leur propre argent dans le Fonds et peuvent, à l'occasion, détenir des participations considérables dans le Fonds.

Le Fonds verse au gestionnaire les frais de gestion (qui sont, au bout du compte, payés par les détenteurs des différentes catégories de Parts, comme indiqué ailleurs dans cette Notice d'offre).

Le gestionnaire, Harbourfront, leurs dirigeants, administrateurs, employés ou actionnaires respectifs, ainsi que leurs sociétés affiliées et associés respectifs, ne sont pas restreints ni touchés dans leur capacité d'exploiter d'autres entreprises commerciales pour leur propre compte ou pour le compte d'autres personnes, et ils peuvent participer au développement, à l'investissement ou à la gestion d'entreprises qui font concurrence aux activités du Fonds. Un investissement dans le Fonds ne confère pas au Fonds ou à un porteur de Parts le droit d'investir dans une autre entreprise du gestionnaire, de ses sociétés affiliées ou de ses associés, ni le droit d'en tirer un quelconque profit ou une quelconque participation. Le gestionnaire peut se trouver en situation de conflit d'intérêts dans l'exécution de ses obligations envers le Fonds du fait de sa participation à des activités concurrentes.

Le Fonds ne disposera pas d'un comité d'examen indépendant ni d'aucune autre forme de surveillance indépendante de la gestion et s'en remettra exclusivement au gestionnaire pour gérer les activités du Fonds et assurer la compétence en matière de gestion des placements. Les administrateurs, les dirigeants, les employés et les actionnaires du gestionnaire peuvent se trouver en conflit d'intérêts lorsqu'ils répartissent leur temps entre les activités du gestionnaire, de Harbourfront et du Fonds et d'autres entreprises ou projets auxquels ils participent. Les administrateurs et les dirigeants du gestionnaire ont toutefois accepté de consacrer au Fonds tout le temps nécessaire à sa gestion efficace.

***Responsabilité des porteurs de Parts***

La Convention de fiducie prévoit qu'aucun porteur de Parts ne sera soumis à une quelconque responsabilité, délictuelle, contractuelle ou autre, à l'égard de quiconque en rapport avec les obligations d'investissement, les affaires ou les actifs du Fonds, et que toutes ces personnes se tourneront uniquement vers les actifs du Fonds pour satisfaire les réclamations de quelque nature que ce soit en lien quelconque avec ces obligations. Il existe un risque,

que le gestionnaire considère comme faible dans les circonstances, qu'un porteur de Parts puisse être tenu personnellement responsable, nonobstant la déclaration précédente dans la Convention de fiducie, des obligations du Fonds dans la mesure où les réclamations ne sont pas satisfaites par les actifs du Fonds. Il est prévu que les activités du Fonds soient menées de manière à minimiser ce risque. Dans l'éventualité où un porteur de Parts devrait satisfaire à une obligation du Fonds, ce porteur de Parts aura le droit d'être remboursé au moyen des actifs disponibles du Fonds.

### ***Pouvoirs étendus du gestionnaire***

La Convention de fiducie confère au gestionnaire un vaste pouvoir discrétionnaire sur la conduite des affaires du Fonds, la sélection des titres dans lesquels le Fonds investit et les types d'opérations auxquelles le Fonds participe.

### ***Absence de conseils distincts***

L'avocat du Fonds dans le cadre de la présente offre est également l'avocat du gestionnaire. Les porteurs de Parts, en tant que groupe, n'ont pas été représentés par des avocats distincts, et l'avocat du Fonds et du gestionnaire ne prétend pas avoir agi en faveur des porteurs de Parts ni avoir mené une enquête ou un examen en leur nom.

### ***Cybersécurité***

Les systèmes d'information et de technologie du gestionnaire et de l'Administrateur peuvent être vulnérables à des dommages ou à des interruptions en raison de virus informatiques, de pannes de réseau, de défaillances informatiques et de télécommunication, d'infiltration de la part de personnes non autorisées et de failles de sécurité, d'erreurs d'utilisation par leurs professionnels respectifs, de pannes de courant et d'événements catastrophiques tels que des incendies, des tornades, des inondations, des ouragans et des tremblements de terre. Bien que le gestionnaire ait mis en œuvre diverses mesures pour gérer les risques liés à ces types d'événements et que l'Administrateur peut appliquer de telles mesures, si ces systèmes sont compromis, deviennent inopérants pendant des périodes prolongées ou cessent de fonctionner correctement, le gestionnaire et/ou l'Administrateur peuvent être amenés à devoir réaliser un investissement important pour les réparer ou les remplacer. La défaillance de ces systèmes et/ou des plans de reprise après sinistre pour quelque raison que ce soit peut entraîner des interruptions importantes dans les activités du gestionnaire, du Fonds et de l'Administrateur et entraîner l'incapacité à maintenir la sécurité ou la confidentialité des données sensibles, y compris les renseignements personnels relatifs aux investisseurs (et aux propriétaires bénéficiaires des investisseurs). Une telle incapacité peut nuire à la réputation du gestionnaire ou de l'Administrateur, assujettir l'un ou l'autre et leurs sociétés affiliées respectives à des réclamations juridiques et autrement avoir un impact sur leurs activités et leurs résultats financiers.

## **10.2 Risques associés aux investissements sous-jacents du Fonds**

En plus des divers facteurs de risque mentionnés ci-dessus, les facteurs de risque suivants, associés aux placements sous-jacents du Fonds, auront une incidence indirecte sur les porteurs de Parts du Fonds.

### ***Conjoncture et conditions de marché générales***

À la date de cette Notice d'offre, le Canada, comme de nombreux pays, connaît une période d'inflation élevée et d'augmentation des taux d'intérêt. La réussite des activités du Fonds peut subir l'impact de la conjoncture et des conditions de marché générales, notamment les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les taux d'inflation, l'incertitude économique, les changements apportés aux lois et les circonstances politiques nationales et internationales (y compris la guerre, le terrorisme, les éclosions de maladies, les récessions ou autres événements susceptibles d'avoir un impact négatif important sur la conjoncture mondiale et les conditions du marché). Ces facteurs peuvent avoir un impact sur les prix des valeurs mobilières et sur la volatilité de ces prix, de même que sur la liquidité des placements du Fonds. Une volatilité ou une illiquidité inattendues peuvent nuire à la rentabilité du Fonds ou entraîner des pertes.

### ***Risques liés à l'investissement dans l'immobilier***

Les investissements dans des titres de créance et de capitaux propres liés à l'immobilier sont assujettis à divers risques, notamment l'évolution défavorable de la conjoncture nationale ou internationale, les conditions défavorables du marché local, la condition financière des locataires, des acheteurs et des vendeurs de biens immobiliers, l'évolution de la disponibilité du financement par emprunt, l'évolution des taux d'intérêt, des taux de change, des taux d'imposition sur les biens immobiliers et d'autres dépenses d'exploitation, les lois et réglementations en matière d'environnement, les lois sur le zonage et autres règles gouvernementales et politiques fiscales, les prix de l'énergie, les changements dans la popularité relative de certains types de propriétés, les risques dus à la dépendance aux flux de trésorerie, les risques et les problèmes d'exploitation découlant de la présence de certains matériaux de construction, ainsi que les cas de force majeure, les pertes non assurables, la guerre, le

terrorisme, les tremblements de terre, les ouragans ou les inondations et d'autres facteurs qui sont indépendants de la volonté du fonds de portefeuille dans lequel le Fonds est investi.

Les placements immobiliers des fonds de portefeuille sous-jacents peuvent être ou devenir improductifs après l'acquisition pour de nombreuses raisons. De tels investissements immobiliers improductifs peuvent nécessiter des efforts considérables de négociation ou de restructuration, ce qui peut entraîner, entre autres, une réduction substantielle de cet investissement. Cependant, même si un actif fonctionne comme prévu, il existe un risque qu'à l'échéance, aucun prêt hypothécaire postconstruction ne soit disponible. Il est possible que le fonds de portefeuille estime nécessaire ou souhaitable de saisir certains des biens garantissant un ou plusieurs investissements détenus par cette entité. Même si la saisie est une option, la procédure de saisie peut être longue et coûteuse. À n'importe quel moment pendant la procédure de saisie, l'emprunteur peut déclarer faillite ou se prévaloir de la protection contre ses créanciers en vertu des lois sur l'insolvabilité ce qui peut avoir pour effet de retarder davantage la procédure de saisie.

### ***Risques liés à l'investissement dans les infrastructures***

L'investissement dans les actifs d'infrastructure est assujéti à une vaste gamme de risques qui ne peuvent pas tous être prévus ni quantifiés, notamment les risques opérationnels, économiques, environnementaux, commerciaux, monétaires, réglementaires, politiques et financiers.

Un placement dans un fonds de portefeuille sous-jacent qui comprend des actifs d'infrastructure est assujéti à certains risques associés à la propriété d'infrastructures et d'actifs liés à l'infrastructure en général, y compris : les charges liées à la propriété d'une infrastructure; la conjoncture locale, nationale et internationale; l'offre et la demande de services et d'accès à l'infrastructure; la situation financière des utilisateurs et des fournisseurs d'actifs d'infrastructure; les changements dans les taux d'intérêt et la disponibilité des fonds qui peuvent rendre l'achat, la vente ou le refinancement des actifs d'infrastructure difficile ou impossible; les changements dans les lois et règlements environnementaux, et les lois sur l'aménagement du territoire et autres règles gouvernementales; les réclamations environnementales imputables à des infrastructures acquises assorties de problèmes environnementaux non divulgués ou inconnus ou pour lesquelles des réserves inadéquates ont été constituées; les changements des prix de l'énergie; les changements de politiques fiscales et monétaires; les développements négatifs dans l'économie qui réduisent les déplacements; les sinistres non assurés; les cas de force majeure, les événements terroristes, les pertes sous-assurées ou non assurables et autres facteurs qui échappent au contrôle raisonnable du fonds de portefeuille. Bon nombre de ces facteurs peuvent entraîner des fluctuations de l'utilisation, des dépenses et des revenus, ce qui entraînerait une baisse de la valeur du fonds de portefeuille et aurait une incidence négative sur les rendements du Fonds.

### ***Liquidité des placements sous-jacents***

On s'attend à ce qu'une partie de l'actif du Fonds sera investie dans des titres et d'autres obligations ou instruments financiers pour lesquels aucun marché n'existe ou qui sont assujéti à des limites quant à leur transférabilité. La vente d'un tel investissement peut être assujéti à des retards et à des coûts supplémentaires et peut être assortie d'une réduction importante.

### ***Risque d'investissement étranger***

Dans la mesure où le Fonds investit dans des titres d'émetteurs étrangers, il sera touché par les facteurs économiques mondiaux et, dans de nombreux cas, par la valeur du dollar canadien mesurée par rapport aux devises étrangères. Il peut par ailleurs s'avérer difficile d'obtenir des renseignements exhaustifs sur les investissements potentiels des marchés étrangers. Les émetteurs étrangers peuvent ne pas respecter certaines normes applicables en Amérique du Nord, par exemple les exigences en matière de comptabilité, d'audit, de présentation de l'information financière et autres exigences de divulgation. L'environnement politique peut différer, ce qui a une incidence sur la stabilité et la volatilité des marchés étrangers. Par conséquent, la valeur liquidative du Fonds peut fluctuer davantage en investissant dans des actions étrangères que si le Fonds limitait ses placements à des titres canadiens.

## **SECTION 11. OBLIGATIONS DE DÉCLARATION**

En tant que porteur de Parts du Fonds, vous avez le droit de recevoir des copies des états financiers vérifiés du Fonds. À la demande d'un porteur de Parts, le Fonds rendra disponibles les états financiers vérifiés pour l'exercice clos le 31 décembre dans les 120 jours suivant le dernier jour de chaque exercice du Fonds, sauf exigence à l'effet contraire en vertu d'une loi sur les valeurs mobilières applicables. Les états financiers intermédiaires non vérifiés du Fonds sont à la disposition des porteurs de Parts sur demande. **Les porteurs de Parts ne recevront aucune autre information continue relativement au portefeuille du Fonds.**

Le Fonds n'est pas un émetteur assujéti dans les provinces ou territoires du Canada et n'a pas l'intention de devenir un émetteur assujéti dans aucune province ou territoire du Canada.

## SECTION 12. RESTRICTIONS RELATIVES À LA REVENTE

À moins que la loi sur les valeurs mobilières ne l'autorise, vous ne pouvez pas négocier les titres avant la date qui tombe quatre mois et un jour après la date à laquelle le Fonds devient un émetteur assujéti dans une province ou un territoire canadien.

## SECTION 13. DROITS DES ACHETEURS

### 13.1 Déclarations concernant les droits de l'acheteur

#### *Droits des acheteurs se prévalant de la dispense en vertu d'une notice d'offre à la section 2.9 du Règlement 45-106*

Si vous achetez ces Parts en vertu de la dispense en vertu d'une notice d'offre prévue à la section 2.9 du Règlement 45-106, vous aurez certains droits, dont certains sont décrits ci-dessous. Pour obtenir des renseignements sur vos droits, consultez un avocat.

**Droit d'annulation de deux jours** – Vous pouvez annuler votre convention d'achat de ces titres. Pour ce faire, vous devez envoyer un avis au gestionnaire avant minuit le 2<sup>e</sup> jour ouvrable suivant la signature de la convention d'achat des titres.

**Droits d'action contractuels en cas de fausse déclaration** – S'il y a une fausse déclaration dans la présente Notice d'offre, vous avez le droit contractuel de poursuivre le Fonds :

- (a) pour annuler votre Convention d'achat des Parts ou
- (b) pour des dommages.

Ce droit contractuel d'intenter une poursuite vous est ouvert, que vous vous soyez fié ou non à une telle présentation inexacte des faits. Toutefois, dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant que vous pouvez recouvrer ne dépassera pas le prix que vous avez payé pour vos Parts et ne comprendra aucune partie des dommages-intérêts dont le Fonds prouve qu'ils ne représentent pas la perte de valeur des titres résultant de la présentation inexacte des faits. Le Fonds a une défense s'il prouve que vous étiez au courant de la fausse déclaration lorsque vous avez acheté les Parts.

Si vous avez l'intention de vous prévaloir des droits décrits aux éléments (a) ou (b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais très serrés. Vous devez prendre les mesures nécessaires pour annuler la Convention d'achat des Parts dans les 180 jours suivant sa signature. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts dans les 180 jours suivant la prise de connaissance de la fausse déclaration et dans les 3 ans suivant la signature de la Convention d'achat des Parts, selon la première éventualité.

#### *Droits des acheteurs se prévalant de la dispense pour les investisseurs qualifiés aux termes de la section 2.3 du Règlement 45-106 ou à la dispense d'investissement d'une somme minimale à la section 2.10 du NI-45106*

Les acheteurs qui résident dans certains territoires et qui achètent ces Parts aux termes de la dispense pour investisseur qualifié ou de la dispense d'investissement d'une somme minimale prévues aux sections 2.3 et 2.10, respectivement, du Règlement 45-106, ont certains droits, dont certains sont décrits ci-dessous. Ce résumé est assujéti aux dispositions expresses de la loi applicable en matière de valeurs mobilières de chaque territoire applicable, de même qu'aux règlements, aux règles, aux énoncés de politique et aux instruments y afférents, et il convient de se référer au texte intégral de ces dispositions. Les droits décrits ci-dessous s'ajoutent à tout autre droit ou recours que les acheteurs peuvent avoir en vertu de la loi, sont qualifiés en vertu des dispositions de la loi sur les valeurs mobilières applicable et sont assujéti à certaines limites et défenses légales qui y sont contenues. Ces droits prévus par la loi ne sont pas offerts aux acheteurs dans tous les territoires où la présente offre est faite. Les acheteurs sont invités à prendre connaissance de la loi applicable en matière de valeurs mobilières pour connaître les exigences d'admissibilité et les détails de ces dispositions ou à consulter leurs conseillers juridiques.

#### **Investisseurs dans des territoires autres que l'Ontario**

Si la présente Notice d'offre contient des renseignements inexacts ou trompeurs, vous pouvez avoir le droit, en vertu de la loi, d'intenter une action en justice :

- (a) contre le Fonds, pour annuler votre accord d'achat des Parts ou

- (b) pour des dommages-intérêts contre le Fonds et toute personne qui a signé la présente Notice d'offre.

Ce droit d'intenter une poursuite en vertu de la loi vous est ouvert, que vous vous soyez fié ou non à une telle présentation inexacte des faits. Toutefois, dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant que vous pouvez recouvrer ne dépassera pas le prix que vous avez payé pour vos titres et ne comprendra aucune partie des dommages-intérêts dont le Fonds prouve qu'ils ne représentent pas la perte de valeur des titres résultant de la présentation inexacte des faits. Il existe diverses défenses disponibles pour les personnes ou les sociétés que vous avez le droit de poursuivre. En particulier, ces personnes et sociétés ont le droit de présenter une défense si elles peuvent prouver que vous aviez connaissance de la fausse déclaration lorsque vous avez acheté les titres. De plus, si vous choisissez d'exercer un droit de résiliation contre le Fonds, vous n'aurez aucun droit d'action en dommages-intérêts contre le Fonds.

Si vous avez l'intention de vous prévaloir des droits décrits aux éléments (a) ou (b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais très serrés. Dans bon nombre de territoires, vous devez généralement intenter votre action visant la résiliation de la Convention de souscription dans les 180 jours suivant la signature de l'entente d'achat des Parts ou vous devez intenter votre action en dommages-intérêts dans les 180 jours suivant la prise de connaissance de la déclaration inexacte ou trompeuse ou dans les 3 ans suivant la signature de l'entente d'achat des unités, selon la première éventualité. Cependant, les acheteurs doivent savoir que leurs droits d'action en vertu de la loi et les délais applicables peuvent varier de ceux qui sont décrits ci-dessus, selon la loi sur les valeurs mobilières du territoire applicable. À ce titre, les acheteurs sont invités à consulter leur conseiller juridique ou à lire le texte complet de la loi applicable en matière de valeurs mobilières de leur territoire de résidence, de même que celui des règles, des règlements et autres instruments y afférents.

### **Investisseurs en Ontario**

L'article 5.2 de la Règle 45-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario – Règle sur les dispenses relatives aux prospectus et à l'inscription en Ontario prévoit que, lorsque cette Notice d'offre est remise à un investisseur à qui les Parts sont distribuées sur la base d'une dispense de prospectus en vertu de l'article 73.3 de la Loi sur les valeurs mobilières (Ontario) (ou une dispense antérieure), les droits mentionnés à l'article 130.1 de la Loi sur les valeurs mobilières (Ontario) s'appliquent, à moins que l'acheteur potentiel ne soit :

- (a) une institution financière canadienne, c'est-à-dire :
- (i) une association régie par la Loi sur les associations coopératives de crédit (Canada) ou une société centrale de crédit coopérative pour laquelle une ordonnance a été rendue en vertu de l'article 473(1) de cette loi ou
  - (ii) une banque, une société de prêt, une société de fiducie, une compagnie d'assurance, une succursale du Trésor, une coopérative de crédit, une caisse populaire, une coopérative de services financiers ou une organisation qui, dans chaque cas, est autorisée par un texte législatif du Canada ou d'un territoire du Canada à exercer ses activités au Canada ou dans un territoire du Canada;
- (b) une banque de l'annexe III, c'est-à-dire une banque figurant à l'annexe III de la Loi sur les banques (Canada);
- (c) la Banque de développement du Canada constituée en vertu de la Loi sur la Banque de développement du Canada (Canada) ou
- (d) une filiale de toute personne visée aux paragraphes (a), (b) ou (c) si la personne possède tous les titres avec droit de vote de la filiale, à l'exception des titres avec droit de vote que la loi exige qu'ils soient détenus par les administrateurs de cette filiale.

Si cette Notice d'offre est remise à un acheteur potentiel de Parts dans le cadre d'une opération effectuée sur la base de l'article 73.3 de la Loi sur les valeurs mobilières (Ontario) (ou d'une dispense antérieure) ou de la section 2.10 du Règlement 45-106 et que le présent document contient une présentation inexacte ou trompeuse des faits, aux termes des dispenses décrites ci-dessus, l'acheteur aura, sans égard au fait qu'il se soit fié à la présentation inexacte ou trompeuse des faits, un droit d'action prévu par la loi contre le Fonds et un détenteur de titres vendeur au nom duquel le placement est effectué, en vue d'obtenir des dommages-intérêts ou, s'il est toujours propriétaire de Parts, en vue d'obtenir une résiliation, auquel cas, si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation, il n'aura aucun droit d'action pour obtenir des dommages-intérêts. Toutefois, aucune action ne doit être intentée plus de 180 jours après la date de l'opération ayant donné lieu à la cause d'action, et dans le cas de toute action autre qu'une action visant la résiliation, selon la première éventualité : (i) 180 jours après que le demandeur ait pris connaissance des faits donnant lieu à la cause d'action ou (ii) 3 ans après la date de l'opération ayant donné lieu à la cause d'action.

Le défendeur ne sera pas responsable d'une éventuelle déclaration inexacte ou trompeuse s'il prouve que l'acheteur a acheté les Parts en ayant connaissance de cette déclaration.

Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le défendeur ne sera pas responsable d'aucune partie des dommages-intérêts dont le défendeur prouve qu'ils ne représentent pas la perte de valeur des titres résultant de la présentation inexacte ou trompeuse des faits.

En aucun cas le montant recouvrable pour une déclaration inexacte ou trompeuse ne dépassera le prix auquel les Parts ont été offertes.

Ce résumé est assujéti aux dispositions expresses de la Loi sur les valeurs mobilières (Ontario) et aux règlements et règles y afférents, et les investisseurs potentiels sont invités à lire le texte complet de ces dispositions ou à consulter un conseiller juridique.

**LE RÉSUMÉ CI-DESSUS EST ASSUJÉTI ET QUALIFIÉ DANS SON INTÉGRALITÉ PAR LES DISPOSITIONS EXPRESSES DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DE CHAQUE TERRITOIRE APPLICABLE, DE MÊME QU'AUX RÈGLES, AUX RÈGLEMENTS ET AUTRES INSTRUMENTS Y AFFÉRENTS, ET IL CONVIENT DE SE RÉFÉRER AU TEXTE INTÉGRAL DE CES DISPOSITIONS. DE TELLES DISPOSITIONS PEUVENT CONTENIR DES LIMITES ET DES DÉFENSES LÉGALES DONT LE FONDS PEUT SE PRÉVALOIR. L'APPLICABILITÉ DE CES DROITS PEUT ÊTRE LIMITÉE.**

### **13.2 Énoncé de mise en garde concernant le rapport, l'énoncé ou l'opinion d'un expert**

La présente Notice d'offre comprend le rapport d'audit indépendant de KPMG LLP, l'auditeur du Fonds, daté du 5 mai 2023. Vous n'avez pas de droit d'action légal contre cette partie relativement à une déclaration inexacte ou trompeuse contenue dans la Notice d'offre. Nous vous invitons à consulter un conseiller juridique pour obtenir de plus amples renseignements.

**SECTION 14. ÉTATS FINANCIERS**

**ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS DE FORSYTH  
PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS AU 31  
DÉCEMBRE 2022**

(Voir ci-joint)

États financiers de

**FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE  
PORTFOLIOS**

Et rapport de l'auditeur indépendant pour

l'exercice clos le 31 décembre 2022





KPMG LLP  
777 Dunsmuir Street, C.P. 10426  
Vancouver (C.-B.) V7K 1K3  
Canada  
Téléphone 604 691-3000  
Télécopieur 604 691-3031

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de Forsyth Private Real Estate Portfolios

### ***Opinion***

Nous avons vérifié les états financiers de Forsyth Private Real Estate Portfolios (le « Fonds »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2022
- l'état du résultat étendu pour l'exercice clos à cette date
- l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables pour l'exercice clos à cette date
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et
- les notes complémentaires aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, à tous leurs aspects importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats financiers et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (les « IFRS »).

### ***Fondement de notre opinion***

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Nos responsabilités en vertu de ces normes sont décrites plus en détails dans la section « ***Responsabilités de l'auditeur dans le cadre de l'audit des états financiers*** » de notre Rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants du Fonds, conformément aux exigences éthiques qui sont pertinentes pour notre audit des états financiers au Canada, et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques conformément à ces exigences.

Nous croyons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour justifier notre opinion.

### ***Responsabilités du gestionnaire et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers***

Le gestionnaire du Fonds est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers, conformément aux normes IFRS, et du contrôle interne que le gestionnaire juge nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que ce soit en raison d'une fraude ou d'une erreur.

Pendant la préparation des états financiers, le gestionnaire est responsable d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de divulguer au besoin les questions liées à la continuité de l'exploitation et d'utiliser la base de comptabilité de continuité de l'exploitation, à moins que le gestionnaire n'ait l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou qu'il n'ait pas d'autre solution réaliste que de le faire.

Les responsables de la gouvernance sont responsables de la supervision du processus d'information financière du Fonds.

### ***Responsabilités de l'auditeur à l'égard des états financiers***

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers, dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent d'une fraude ou d'une erreur, et de produire un rapport d'audit comprenant notre opinion.

L'assurance raisonnable est un niveau élevé d'assurance, mais elle ne garantit pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permette toujours de détecter une anomalie significative lorsqu'elle existe.

Les anomalies peuvent découler d'une fraude ou d'une erreur et sont considérées comme significatives si, individuellement ou collectivement, elles peuvent raisonnablement influencer les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base des états financiers.

Dans le cadre d'un audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et maintenons notre scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

En outre, nous :

- Identifions et évaluons les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, que ce soit en raison de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenons des éléments probants suffisants et appropriés pour fournir une base à notre opinion.

Le risque qu'une anomalie significative ne soit pas détectée est plus important lorsque celle est le résultat d'une fraude, comparativement à une anomalie significative imputable à une erreur, car la fraude peut faire intervenir la collusion, la falsification, des omissions intentionnelles, des déclarations inexactes ou le contournement d'un contrôle interne.

- Acquerrons une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées, eu égard aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Évaluons la pertinence des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par

le gestionnaire.

- Formulons une conclusion sur la pertinence de l'utilisation, par le gestionnaire, de la comptabilité de continuité et, selon les éléments probants obtenus, s'il existe une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions qui pourraient jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons qu'il existe une incertitude importante, nous devons attirer l'attention, dans notre Rapport d'audit, sur les informations connexes dans les états financiers ou, si ces informations sont inadéquates, modifier notre opinion. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre Rapport d'audit. Toutefois, les événements ou les conditions postérieurs à notre opinion peuvent faire en sorte que le Fonds cesse de poursuivre son exploitation.
- Évaluons la présentation globale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminons si les états financiers représentent les opérations et les événements sous-jacents d'une manière qui permet une présentation juste.
- Communiquons avec les responsables de la gouvernance en ce qui a trait, notamment, à la portée et au calendrier prévus de l'audit et aux constatations importantes de l'audit, y compris toute déficience importante d'un contrôle interne que nous pouvons relever au cours de notre audit.

[signature]

Comptables professionnels agréés

Vancouver, Canada  
5 mai 2023

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

État de la situation financière

31 décembre 2022, avec des données comparatives pour  
2021

	Notes compléme ntaires	2022	2021
<b>Actif</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		28 643 858 \$	1 745 579 \$
Dividendes à recevoir		1 816 443	1 447 062
Souscriptions à recevoir		10 536 291	12 790 359
Dépenses payées d'avance		-	7 993
Créances liées aux investissements vendus		882 994	-
Placements		454 020 649	325 960 249
Actifs d'instruments dérivés :			
Contrats à terme		11 325	238 887
		495 911 560	342 190 129
<b>Passif</b>			
Rachats à payer		4 495 821	2 401 432
Frais de gestion à payer	4	1 251 919	840 046
Honoraires de rendement à payer	4	-	1 975 687
Distributions à payer		3 937 029	2 838 758
Comptes créditeurs et charges à payer		103 184	77 899
Montant à payer sur les placements achetés		1 000 006	-
		10 787 959	8 133 822
<b>Actif net</b> attribuable aux porteurs de Parts rachetables		485 123 601 \$	334 056 307 \$
Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables			
par catégorie :			
Catégorie A		429 451 \$	389 718 \$
Catégorie F		474 647 925	325 737 824
Catégorie FUS		10 046 225	7 928 765
		485 123 601 \$	334 056 307 \$
Nombre de Parts rachetables en circulation :			
5			
Catégorie A		38 734	36 301
Catégorie F		40 946 376	29 375 942
Catégorie FUS		627 520	557 246
Actif net attribuable aux porteurs de			
Parts rachetables, par Part, par			
catégorie :			
Catégorie A		11,09 \$	10,74 \$
Catégorie F		11,59	11,09
Catégorie FUS		16,01	14,23

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

Approuvé au nom du conseil d'administration de  
Willoughby Asset Management Inc., en sa qualité de gestionnaire :

(signé) « Lynn Stibbard » Administratrice

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

État du résultat global

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec des informations comparatives pour 2021

	Notes complémentaires	2022	2021
<b>Revenus :</b>			
Revenu de dividendes		19 924 068 \$	13 884 232 \$
Revenu d'intérêts		85 845	2 583
Gain (perte) de change		8	(58 991)
Autre revenu		778 281	563 462
Gain (perte) net réalisé sur la vente de placements		2 098 570	(114 175)
Variation nette de la plus-value non réalisée		22 727 526	21 655 305
		45 614 298	35 932 416
<b>Dépenses :</b>			
Honoraires de rendement	4	5 145 632	4 406 783
Frais de gestion	4	4 588 260	2 809 668
Coûts d'exploitation		759 481	526 887
Frais du dépositaire		32 640	19 998
Frais d'audit		15 729	24 014
Honoraires du fiduciaire		10 658	10 658
Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille		9 955	465
Frais juridiques		692	826
		10 563 047	7 799 299
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables</b>		<b>35 051 251 \$</b>	<b>28 133 117 \$</b>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par catégorie :</b>			
	6		
Catégorie A		29 526 \$	46 360 \$
Catégorie F		33 543 127	27 533 540
Catégorie FUS		1 478 598	553 217
		35 051 251 \$	28 133 117 \$
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par catégorie, par Part :</b>			
	6		
Catégorie A		0,79 \$	0,99 \$
Catégorie F		0,94	1,17
Catégorie FUS		2,41	2,15

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

État de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec des informations comparatives pour 2021

	Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, au début de l'exercice	Produit des Parts rachetables émises *	Rachat de Parts rachetables *	Distributions aux porteurs de Parts rachetables	Réinvestissements des distributions aux porteurs de Parts rachetables	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, à la fin de l'exercice
31 décembre 2022 :							
Catégorie A	\$ 389 718	\$ 27 000	\$ -	\$ (16 793)	\$ -	\$ 29 526	\$ 429 451
Catégorie F	325 737 824	180 530 240	(51 017 435)	(17 104 702)	2 958 871	33 543 127	474 647 925
Catégorie FUS	7 928 765	2 957 107	(2 005 919)	(390 940)	78 614	1 478 598	10 046 225
	\$ 334 056 307	\$ 183 514 347	\$ (53 023 354)	\$ (17 512 435)	\$ 3 037 485	\$ 35 051 251	\$ 485 123 601

\* Le produit total attribuable aux conversions entrantes et aux rachats de Parts rachetables liés à des conversions sortantes pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 était de 175 839 \$ et de (175 839 \$), respectivement.

	Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, au début de l'exercice	Produit attribuable aux Parts rachetables émises **	Rachat de Parts rachetables **	Distributions aux porteurs de Parts rachetables	Réinvestissements des distributions aux porteurs de Parts rachetables	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, à la fin de l'exercice
31 décembre 2021 :							
Catégorie A	\$ 483 598	\$ 40 000	\$ (165 669)	\$ (19 379)	\$ 4 808	\$ 46 360	\$ 389 718
Catégorie F	203 994 987	129 857 097	(26 267 322)	(10 608 285)	1 227 807	27 533 540	325 737 824
Catégorie FUS	444 220	7 867 713	(745 805)	(212 041)	21 461	553 217	7 928 765
	\$ 204 922 805	\$ 137 764 810	\$ (27 178 796)	\$ (10 839 705)	\$ 1 254 076	\$ 28 133 117	\$ 334 056 307

\*\* Le produit total attribuable aux conversions entrantes et aux rachats de Parts rachetables liés à des conversions sortantes pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 était de 165 669 \$ et de (165 669 \$), respectivement.

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec des informations comparatives pour 2021

	2022	2021
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation :		
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables :	35 051 251 \$	28 133 117 \$
Ajustements pour les articles hors trésorerie :		
Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille	9 955	465
Perte (gain) de change	(8)	58 991
Perte (gain) net réalisé sur la vente de placements	(2 098 570)	114 175
Variation nette de la plus-value non réalisée	(22 727 526)	(21 655 305)
Variation des soldes non monétaires :		
Variation des intérêts et dividendes à recevoir	(369 381)	(385 148)
Variation des dépenses payées d'avance	7 993	-
Modification des frais de gestion à payer	411 873	316 897
Modification des honoraires de rendement à payer	(1 975 687)	1 657 980
Variation des créditeurs et des charges à payer	25 285	3 724
Variation des autres débiteurs	-	556
Variation des débiteurs liés aux placements vendus	(882 994)	-
Variation du montant à payer pour les titres achetés	1 000 006	-
Produit de la vente de placements	111 883 118	9 464 752
Achat de placements	(214 899 815)	(112 873 259)
Flux de trésorerie utilisés pour les activités d'exploitation	(94 564 500)	(95 163 055)
Activités de financement :		
Produit attribuable à l'émission de Parts rachetables	185 592 576	132 893 784
Montants versés dans le cadre du rachat de Parts rachetables	(50 753 126)	(28 593 251)
Distributions aux porteurs de Parts rachetables, déduction faite des placements	(13 376 679)	(8 557 961)
Flux de trésorerie tirés des activités de financement	121 462 771	95 742 572
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	26 898 271	579 517
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de l'exercice	1 745 579	1 225 053
Effet des fluctuations du taux de change sur la trésorerie	8	(58 991)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la fin de l'exercice	28 643 858 \$	1 745 579 \$
Renseignements supplémentaires : *		
Intérêts payés	398 \$	2 941 \$
Intérêts reçus	85 845	2 583
Dividendes reçus, déduction faite des retenues d'impôt	19 554 686	13 499 084

\*Inclus dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

Tableau du portefeuille de placements

31 décembre 2022

Nombre d'actions/Parts	Par nets détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
<b>Fonds d'investissement canadiens :</b>				
334 159	Alignvest Student Housing Real Estate Investment Trust, catégorie F	37 265 254 \$	40 934 539 \$	8,44
2 000 000	Antrim Balanced Mortgage Fund, catégorie F, série C	2 000 007	2 000 000	0,41
4 051 741	Avenue Living Real Estate Core Trust, catégorie W	43 355 934	49 228 652	10,15
3 499 397	Brookfield Real Estate Income Corp. catégorie C	42 302 318	42 584 371	8,78
152 047	CanFirst IncomePlus Real Estate Fund - I2 DEC-2022	2 000 006	2 072 342	0,43
712 159	CanFirst IncomePlus Real Estate Fund - I2 MAY-2021	8 121 914	9 642 894	1,99
2 066 900	Centurion Apartment REIT	38 920 199	46 695 411	9,63
295 312	CI High Interest Savings Fund, catégorie F	2 955 554	2 955 215	0,61
2 156 597	Equiton Residential Income Fund Trust, catégorie I, série 1	22 878 401	25 620 369	5,28
1 052 632	ICM Bluebird Canadian Self Storage Trust, série I	10 000 006	10 526 316	2,17
5 235 759	ICM Property Partners Trust, série I	54 329 614	60 263 590	12,42
1 085 659	Levante Living Trust, catégorie F	10 616 827	11 138 859	2,30
2 410 406	Mini Mall Storage Properties Trust, catégorie W	24 996 359	27 334 007	5,63
911 456	Skyline Apartment REIT	23 000 022	24 153 584	4,98
1 340 700	Skyline Clean Energy Trust Fund	15 750 015	19 641 254	4,05
761 791	Skyline Industrial Real Estate Investment Trust	10 691 758	17 140 297	3,53
242 402	Trez Capital Private Real Estate Fund Trust, série I	25 108 617	28 537 953	5,88
		374 292 805	420 469 653	86,68
<b>Fonds d'investissement américains :</b>				
7 528	Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Canada Access Fund L.P	10 134 456	10 054 470	2,07
960 543	Rise Properties Trust, catégorie F USD	20 136 644	23 496 526	4,84
		30 271 100	33 550 996	6,91
Total des placements détenus		404 563 905	454 020 649	93,59
Commissions et autres coûts d'opérations		(4 970)	-	-
Placements détenus, montant net		404 558 935 \$	454 020 649 \$	93,59
Gain non réalisé, contrats de change à terme (Tableau 1)			11 325	0,00
Autres actifs, montant net			31 091 627	6,41
Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables			485 123 601 \$	100,00



# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Tableau du portefeuille de placements (suite)

Annexe 1 – Contrats de change de gré à gré

31 décembre 2022

Description	Date d'échéance	Montant de la devise	Montant du contrat	Gain (perte) non réalisé
Contrat à terme sur dollars américains	31 janvier 2023	(29 764 220) \$	( 29 781 392) \$	17 172
Contrat à terme sur dollars américains	31 janvier 2023	10 135 294	10 141 141	(5 847)
Gain total non réalisé sur les contrats de change à terme				\$ 11 325

31 décembre 2021

Description	Date d'échéance	Montant de la devise	Montant du contrat	Gain (perte) non réalisé
Contrat à terme sur dollars américains	25 janvier 2022	(34 774 492) \$	( 35 120 250) \$	345 758
Contrat à terme sur dollars américains	25 janvier 2022	10 748 479	10 855 350	(106 871)
Gain total non réalisé sur les contrats de change à terme				\$ 238 887

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 1. Entité déclarante :

Forsyth Private Real Estate Portfolios (le « Fonds ») est une fiducie de placement à capital variable créée en vertu des lois de la province de la Colombie-Britannique aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 27 août 2019 (la « Convention de fiducie »). Le Fonds a commencé à exercer activement ses activités le 18 septembre 2019.

Willoughby Asset Management Inc., une société constituée en vertu des lois de la Colombie-Britannique, est le gestionnaire du Fonds (le « gestionnaire »). Harbourfront Wealth Management Inc. est le conseiller en matière de portefeuille (le « conseiller en placement ») du Fonds. Le gestionnaire est responsable de l'approbation et de la surveillance des divers fournisseurs de services du Fonds, y compris le conseiller en placement, conformément aux modalités de la Convention de fiducie. Le gestionnaire a retenu les services du conseiller en placement pour gérer le portefeuille du Fonds de façon discrétionnaire, ainsi que la distribution des Parts rachetables du Fonds. Société de fiducie Computershare du Canada est le fiduciaire (le « fiduciaire ») du Fonds. Le fiduciaire n'est pas responsable de la gestion des placements ou des biens du Fonds ou de toute décision relative à l'investissement. Le siège social du Fonds est situé au Royal Centre, 1800-1055 West Georgia Street, Vancouver (C.-B.) V6E 3P3.

L'objectif d'investissement du Fonds est de procurer un revenu et une croissance aux porteurs de Parts en appliquant une stratégie selon laquelle il investit dans des fonds de placement tiers spécialisés dans l'achat des meilleures propriétés multifamiliales et commerciales productrices de revenus de leur catégorie, ainsi que dans des projets d'infrastructures productifs de revenus sur les principaux marchés nord-américains. À l'occasion, le Fonds peut également investir dans des titres cotés en bourse, y compris des actions, des obligations, des débetures, des bons du Trésor, des fonds négociés en bourse (« FNB ») et d'autres fonds communs de placement détenant des titres cotés en bourse, s'il détermine que ces investissements sont appropriés et conformes aux politiques et aux restrictions d'investissement du Fonds.

La réussite du Fonds dépend des services continus du gestionnaire et sera tributaire de plusieurs facteurs de risque associés aux investissements dans des fonds d'investissement de tiers et autres instruments, y compris la liquidité du marché, la rotation des placements en portefeuille, l'exposition aux devises étrangères, l'exposition au marché étranger et les fluctuations des taux d'intérêt.

## 2. Base de la préparation :

### (a) Déclaration de conformité :

Les présents états financiers ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par le Conseil des normes comptables internationales.

La publication de ces états financiers a été autorisée par le gestionnaire le 5 mai 2023.

### (b) Base de mesure :

Les présents états financiers ont été préparés sur la base de coût historique, à l'exception des placements et des instruments dérivés, qui sont évalués à la juste valeur.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 2. Base de préparation (suite) :

### (c) Devise fonctionnelle et devise de présentation :

Les états financiers du Fonds sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle du Fonds.

### (d) Utilisation d'estimations et de jugement :

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS exige que la direction ait recours des estimations comptables. Elle exige également que la direction exerce son jugement dans le processus d'application des méthodes comptables du Fonds. Les estimations sont continuellement évaluées et basées sur l'expérience historique et d'autres facteurs, y compris les prévisions d'événements futurs jugées raisonnables dans les circonstances. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

## 3. Principales conventions comptables :

Les conventions comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de façon cohérente pour l'exercice complet présenté dans ces états financiers.

### (a) Instruments financiers :

#### (i) Reconnaissance et mesure :

Les instruments financiers doivent être classés dans l'une des catégories suivantes : coût amorti, juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global ou la juste valeur par le résultat. Tous les instruments financiers sont évalués à la juste valeur au moment de leur comptabilisation initiale. La mesure, dans les années subséquentes, dépend de la classification de l'instrument financier. Les coûts de transaction sont inclus dans la valeur comptable initiale des instruments financiers, à l'exception des instruments financiers enregistrés à la juste valeur par le résultat, auquel cas les coûts de transaction sont passés en charges au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de transaction, qui est la date à laquelle le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument en question. Le Fonds décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont remplies ou annulées ou qu'elles expirent.

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés, et le montant net présenté dans l'état de l'actif net seulement lorsque le Fonds a le droit légal de compenser ces montants et a l'intention de régler l'élément sur une base nette ou de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

## 3. Principales conventions comptables (suite) :

### (a) Instruments financiers (suite) :

#### (i) Reconnaissance et mesure (suite) :

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il répond aux deux conditions suivantes :

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

- Il est détenu un contexte opérationnel dont l'objectif est de détenir des actifs pour percevoir des flux de trésorerie contractuels et
- ses modalités contractuelles donnent lieu à des dates précises quant aux flux de trésorerie qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts sur le montant du capital en circulation.

Un actif financier est évalué à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global s'il répond aux deux conditions suivantes :

- il est détenu un contexte opérationnel dont l'objectif est de détenir des actifs pour percevoir des flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers et
- ses modalités contractuelles donnent lieu à des dates précises quant aux flux de trésorerie qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts sur le montant du capital en circulation.

Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant évalués au coût amorti ou à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, tel qu'il est décrit ci-dessus, sont évalués à la juste valeur par le résultat. Au moment de la comptabilisation initiale, le Fonds peut choisir irrévocablement d'évaluer ses actifs financiers qui répondent autrement aux exigences pour une évaluation au coût amorti ou à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global selon la juste valeur par le résultat lorsqu'une telle évaluation produit des informations plus pertinentes.

Les actifs financiers ne sont pas reclassés après leur comptabilisation initiale, à moins que le Fonds ne modifie son modèle opérationnel pour la gestion des actifs financiers, auquel cas tous les actifs financiers visés sont donc reclassés le premier jour du premier exercice suivant le changement du modèle opérationnel.

Le Fonds n'a classé aucun de ses actifs financiers à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global.

Un passif financier est généralement évalué au coût amorti, mais certaines exceptions assurent la classification à la juste valeur par le résultat. Ces exceptions incluent les passifs financiers qui sont obligatoirement évalués à la juste valeur par le résultat, par exemple les passifs associés à des instruments dérivés. Le Fonds peut aussi, au moment de la comptabilisation initiale, désigner irrévocablement un passif financier devant être évalué à la juste valeur par le résultat lorsqu'une telle évaluation produit des informations plus pertinentes.

(ii) Juste valeur par le résultat :

Les instruments financiers classés dans la catégorie d'évaluation à la juste valeur par le résultat sont ensuite évalués à la juste valeur à chaque exercice, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état du résultat global de l'exercice au cours duquel elles se produisent. Les actifs financiers d'instruments dérivés, les passifs financiers d'instruments dérivés et les placements dans des titres du Fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation à la juste valeur par le résultat.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 3. Principales conventions comptables (suite) :

### (a) Instruments financiers (suite) :

#### (ii) Juste valeur par le résultat (suite) :

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des acteurs du marché à la date d'évaluation. La juste valeur des actifs et passifs financiers négociés sur des marchés actifs (tels que les instruments dérivés et les titres négociables cotés en bourse) est basée sur les cours du marché à la fermeture de la bourse à la date de clôture. Le Fonds utilise le dernier prix du marché pour les actifs et les passifs financiers lorsque le dernier prix négocié est compris dans l'écart entre le cours acheteur et le cours vendeur du jour. Lorsque le dernier prix négocié n'est pas compris dans l'écart entre les cours acheteur et vendeur, le gestionnaire détermine le point de l'écart entre les cours acheteur et vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur en fonction des faits et des circonstances spécifiques. Le Fonds a pour politique de comptabiliser les transferts vers et depuis les niveaux hiérarchiques de la juste valeur à la date de l'événement ou du changement de circonstances ayant donné lieu au transfert.

La juste valeur des actifs financiers et passifs financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif, y compris les instruments dérivés non négociés publiquement, est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Les techniques d'évaluation comprennent également l'utilisation de transactions comparables récentes dans des conditions de concurrence normale, la référence à d'autres instruments substantiellement identiques, l'analyse des flux de trésorerie actualisés et d'autres techniques couramment utilisées par les acteurs du marché et qui font le plus possible appel à des données observables. Si, de l'avis du gestionnaire, la valeur de l'actif ou du passif financier est inexacte, peu fiable ou difficilement disponible, la juste valeur est estimée sur la base des renseignements les plus récents concernant un actif financier ou un passif financier semblable.

#### (iii) Coût amorti :

Les actifs financiers et passifs financiers classés selon l'évaluation du coût amorti sont initialement comptabilisés à la juste valeur, plus tous les coûts de transaction directement attribuables. L'évaluation subséquente est au coût amorti en utilisant la méthode de l'intérêt effectif, moins toute perte de valeur. Le Fonds classe la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les dividendes à recevoir, les souscriptions à recevoir, les montants à recevoir tirés des placements vendus, les rachats à payer, les frais de gestion à payer, les honoraires de rendement à payer, les distributions à payer et les comptes créditeurs et charges à payer dans la catégorie du coût amorti.

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et de ventilation des produits ou charges d'intérêts sur la période visée. Le taux d'intérêt effectif représente le taux qui actualise les paiements de trésorerie futurs estimatifs sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier ou, le cas échéant, sur une période plus courte.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 3. Principales conventions comptables (suite) :

### (b) Coût des placements :

Le coût des placements représente le montant payé pour chaque titre et est déterminé sur la base du coût moyen, à l'exclusion des commissions et autres coûts des opérations de portefeuille.

### (c) Parts rachetables :

Pour chaque Part vendue, le Fonds reçoit un montant égal à la valeur liquidative par Part à la date de la vente, lequel est inclus dans l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables. Les parts sont rachetables au gré des porteurs de Parts, à leur valeur liquidative à la date de rachat. Pour chaque Part rachetée, l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables est réduit du montant de la valeur liquidative de la Part à la date de rachat. Les parts rachetables, classées comme passifs financiers, sont évaluées à la valeur actuelle de l'actif net du Fonds et sont considérées comme un montant résiduel de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables.

### (d) Actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par Part, par catégorie :

L'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables par Part est calculé en divisant l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables d'une catégorie de Parts rachetables par le nombre total de Parts rachetables de cette catégorie en circulation à la fin de l'exercice.

La variation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables par Part est basée sur la variation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables attribués à chaque catégorie de Parts rachetables, divisée par le nombre moyen pondéré de Parts rachetables en circulation de cette catégorie au cours de l'exercice.

### (e) Opérations et revenus de placement :

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de transaction. Les revenus d'intérêts sont cumulés mensuellement, et les revenus de distribution sont comptabilisés à la date ex-distribution. Les gains nets réalisés et les pertes découlant des opérations de placement sont calculés selon le coût moyen.

### (f) Conversion de devises :

La devise fonctionnelle et de présentation du Fonds est le dollar canadien. La juste valeur des placements étrangers et des autres actifs et passifs libellés en devises étrangères est convertie en dollars canadiens aux taux de change en vigueur chaque jour d'évaluation. Les achats et les ventes de titres étrangers libellés en devises étrangères et le revenu connexe sont convertis en dollars canadiens aux taux de change en vigueur aux dates respectives de ces opérations.

## 3. Principales conventions comptables (suite) :

### (g) Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille :

Les commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille sont des coûts différentiels qui sont directement attribuables à l'acquisition, à l'émission ou à la cession d'un placement, qui

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

comprennent les honoraires et les commissions versés aux agents, aux conseillers et aux courtiers, les cotisations faites par les organismes de réglementation et les bourses de valeurs mobilières, ainsi que les taxes et droits de transfert. Ces coûts sont passés en charges et sont inclus dans les commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille dans l'état du résultat global.

(h) Impôts sur le revenu :

Le Fonds est admissible au statut de fiducie d'investissement à participation unitaire en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada). Tout le revenu net du Fonds aux fins de l'impôt et les gains en capital nets réalisés au cours d'un exercice doivent être distribués aux porteurs de Parts, de sorte qu'aucun impôt sur le revenu n'est exigible de la part du Fonds. Par conséquent, le Fonds ne comptabilise pas d'impôts sur le revenu.

(i) Nouvelles normes et interprétations non encore adoptées :

Certaines nouvelles normes, modifications aux normes et interprétations, qui ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, n'ont pas été appliquées dans la préparation de ces états financiers. Aucun de ces éléments ne devrait avoir une incidence importante sur les états financiers du Fonds.

#### 4. Opérations entre apparentés :

(a) Frais de gestion :

Le Fonds verse au gestionnaire, chaque trimestre, des frais de gestion basés sur un pourcentage de la valeur liquidative du Fonds, à terme échu, mais les frais sont calculés et cumulés mensuellement en pourcentage de la valeur liquidative de chaque catégorie de Parts applicable qui constitue le Fonds chaque jour d'évaluation, plus les taxes applicables. Au cours de l'exercice, des frais de 4 588 260 \$ (2 809 668 \$ en 2021) ont été facturés par le gestionnaire, dont 1 251 919 \$ (840 046 \$ en 2021) ont été inclus dans les frais de gestion payables à la fin de l'exercice.

Les frais payables au gestionnaire pour chaque catégorie de Parts applicable qui constitue le Fonds sont les suivants :

---

Catégorie A	2,38 %
Catégorie F	1,00 %

---

#### 4. Opérations entre apparentés (suite) :

(b) Honoraires de rendement :

Le gestionnaire est également admissible à recevoir des honoraires de rendement à l'égard des Parts de catégorie A et des Parts de catégorie F du Fonds équivalant à 20 % du montant par lequel la valeur liquidative par Part de la catégorie de fin de trimestre dépasse la valeur liquidative par Part de la catégorie de fin de trimestre précédent, plus 1,25 % après tout ajustement pour les distributions de Parts. Au cours de l'exercice, des honoraires de rendement de 5 145 632 \$ (4 406 783 \$ en 2021) ont été facturés par le gestionnaire, dont

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

néant (1 975 687 \$ en 2021) étaient dus à la fin de l'exercice.

## 5. Parts rachetables du Fonds :

Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de Parts rachetables, pouvant être émises dans un nombre illimité de catégories, chacune représentant un intérêt bénéficiaire égal, non divisé et dans la valeur liquidative du Fonds. Chaque Part de chaque catégorie donne au porteur le droit de voter, à hauteur d'un vote pour chaque Part entière détenue, et de participer de manière égale à toutes les distributions effectuées par le Fonds. Les Parts rachetables d'une catégorie peuvent être consolidées, subdivisées et/ou re-désignées par le gestionnaire. Chaque porteur de Parts a droit à un vote pour chaque Part entière qu'il détient. Aucun porteur d'une fraction de Part, le cas échéant, n'est autorisé à recevoir un avis d'assemblée des porteurs de Parts, ni à assister ou à voter aux assemblées des porteurs de Parts. Un porteur d'une Part d'une catégorie n'est pas autorisé à recevoir un avis, ni à assister ou à voter aux assemblées des porteurs de Parts d'une autre catégorie.

Les activités sur les Parts rachetables, au cours des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 sont les suivantes :

	Parts rachetables, au début de l'exercice	Parts rachetables émises	Réinvestissements de Parts rachetables	Rachat de Parts rachetables	Parts rachetables, à la fin de l'exercice
<b>31 décembre 2022 :</b>					
Catégorie A	36 301	2 433	-	-	38 734
Catégorie F	29 375 942	15 741 571	256 353	(4 427 490)	40 946 376
Catégorie FUS	557 246	195 308	5 056	(130 090)	627 520

	Parts rachetables, au début de l'exercice	Parts rachetables émises	Réinvestissements de Parts rachetables	Rachat de Parts rachetables	Parts rachetables, à la fin de l'exercice
<b>31 décembre 2021 :</b>					
Catégorie A	47 613	3 806	463	(15 581)	36 301
Catégorie F	19 659 917	12 063 002	113 460	(2 460 437)	29 375 942
Catégorie FUS	33 446	575 049	1 531	(52 780)	557 246

## 5. Parts rachetables du Fonds (suite) :

*Informations à fournir concernant le capital :*

Le capital du Fonds est représenté par des Parts émises et rachetables. Les Parts sont assorties de droits à des distributions, le cas échéant, et au paiement d'une action proportionnelle en fonction de la valeur liquidative par Part du Fonds au moment du rachat. Aucune restriction interne ou externe n'est imposée à l'égard du capital du Fonds. Le Fonds s'efforce d'investir les souscriptions reçues dans des placements appropriés tout en maintenant une liquidité suffisante pour répondre aux rachats, cette liquidité étant augmentée par des emprunts à court terme ou la cession de placements, le cas échéant.



# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 6. Variation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par Part, par catégorie :

La variation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables par catégorie et par Part pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 est calculée comme suit :

	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par catégorie	Moyenne pondérée des Parts rachetables en circulation au cours de l'exercice	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par catégorie, par Part
<b>31 décembre 2022 :</b>			
Catégorie A	29 526 \$	37 517	0,79 \$
Catégorie F	33 543 127	35 736 159	0,94
Catégorie FUS	1 478 598	612 879	2,41

	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par catégorie	Moyenne pondérée des Parts rachetables en circulation au cours de l'exercice	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables, par catégorie, par Part
<b>31 décembre 2021 :</b>			
Catégorie A	46 360 \$	46 955	0,99 \$
Catégorie F	27 533 540	23 515 421	1,17
Catégorie FUS	553 217	257 711	2,15

## 7. Contrats de garantie :

Le Fonds a conclu une entente de courtage de premier ordre avec son courtier chargé de porter ses comptes à titre de client. Le courtier a la garde des titres du Fonds et, à l'occasion, des soldes en espèces qui peuvent être dus par le courtier.

Les instruments financiers et/ou les positions en espèces servent de garantie pour tout montant dû au courtier ou de garantie pour tout titre vendu, non encore acheté ou acheté sur marge. Les titres et/ou les positions en espèces servent également de garantie pour les défauts potentiels du Fonds.

Le Fonds est assujéti à un risque de crédit si le courtier n'est pas en mesure de rembourser les soldes dus ou de livrer des titres sous sa garde.

## 8. Gestion des risques financiers :

*Gestion des risques liés aux instruments financiers :*

Dans le cours normal de ses activités, le Fonds est exposé à divers risques financiers : risque de crédit, risque de liquidité et risque de marché (y compris le risque de taux d'intérêt, le risque de change et autre risque de prix). La valeur des placements dans le portefeuille du Fonds peut

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

fluctuer quotidiennement en raison des variations des taux d'intérêt, de la conjoncture, des actualités relatives aux marchés et aux sociétés en lien avec des titres précis détenus par le Fonds. Le niveau de risque dépend de l'objectif d'investissement du Fonds et du type de titres dans lesquels il investit.

(a) Risque de crédit :

Le risque de crédit est le risque que la contrepartie à un instrument financier ne s'acquitte pas d'une obligation ou d'un engagement qu'elle a conclu avec le Fonds. Il provient principalement de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des dividendes à recevoir et des débiteurs sur les placements vendus.

Toutes les opérations exécutées par le Fonds sur des titres cotés et d'autres fonds d'entités émettrices (les « fonds d'entités émettrices ») sont réglées ou payées à la livraison par des courtiers approuvés. Le risque de défaut est considéré comme minime, car la livraison des titres vendus n'est faite qu'une fois que le courtier a reçu le paiement. L'exposition maximale au risque de crédit du Fonds est la valeur comptable des actifs divulgués dans l'état de la situation financière. Le paiement est effectué sur un achat une fois que les titres ont été reçus par le courtier. La transaction échouera si l'une ou l'autre des parties ne respecte pas ses obligations. Toutes les contreparties sont solvables.

Lorsque le Fonds investit dans des instruments de créance et des instruments dérivés, cela représente l'exposition principale au risque de crédit. La juste valeur des instruments dérivés tient compte de la solvabilité de l'émetteur et, par conséquent, représente l'exposition maximale au risque de crédit du Fonds.

Aux 31 décembre 2022 et 2021, le Fonds ne détenait pas directement de titres de créance à long terme et n'était pas directement exposé à un risque de crédit important du fait de son exposition aux instruments dérivés. Cependant, le Fonds peut être indirectement exposé au risque de crédit par l'entremise de certains de ses placements en portefeuille.

## 8. Gestion des risques financiers (suite) :

(b) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds ne soit pas en mesure de régler ou de respecter ses obligations à temps ou à un prix raisonnable.

L'exposition du Fonds au risque de liquidité est concentrée sur le rachat mensuel en espèces des Parts. Afin de satisfaire aux demandes de rachat des porteurs de Parts, le Fonds doit racheter ses placements dans des fonds d'entités émettrices, qui permettent les rachats dans un délai d'un mois ou moins. Une partie des fonds d'entités émettrices peut avoir des conditions de rachat supérieures à un mois ou peut également être assujettie à des périodes d'immobilisation sur un mois dans des situations exceptionnelles. De plus, le Fonds conserve généralement des positions de trésorerie suffisantes pour maintenir la liquidité.

Tous les passifs financiers non associés aux instruments dérivés du Fonds sont exigibles dans les trois mois suivant la fin de l'exercice du Fonds. Se reporter au Tableau 1 pour connaître les échéances précises des passifs d'instruments dérivés.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

## (c) Risque de marché :

Le risque de marché est le risque que les variations des prix du marché, comme les taux d'intérêt, les taux de change et le cours des actions, aient une incidence sur le revenu du Fonds ou sur la juste valeur de ses avoirs en instruments financiers.

### (i) Risque de taux d'intérêt :

Le risque de taux d'intérêt survient lorsque le Fonds investit dans des instruments financiers portant intérêt. Le Fonds est exposé au risque que la valeur de ces instruments financiers fluctue en raison des variations des taux d'intérêt du marché en vigueur. Le Fonds ne détient pas directement d'instruments de créance dont la juste valeur peut fluctuer en raison des variations des taux d'intérêt du marché. Cependant, le Fonds peut être indirectement exposé au risque de taux d'intérêt par l'entremise de certains de ses placements en portefeuille. Il existe une sensibilité minimale aux fluctuations des taux d'intérêt sur toute trésorerie investie aux taux d'intérêt du marché à court terme.

### (ii) Risque de change :

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier fluctue en raison des variations des taux de change.

Le risque de change découle d'instruments financiers (y compris les espèces) libellés dans une devise autre que le dollar canadien, soit la devise fonctionnelle du Fonds.

Le risque de change est géré quotidiennement par le gestionnaire au moyen d'une sélection minutieuse de titres et d'une diversification au sein du Fonds, conformément aux politiques et aux mandats de placement en place. Le gestionnaire surveille les positions globales du Fonds sur le marché, et celles-ci sont maintenues dans les fourchettes établies.

## 8. Gestion des risques financiers (suite) :

### (c) Risque de marché (suite) :

#### (ii) Risque de change (suite) :

Le Fonds était exposé au dollar américain aux 31 décembre 2022 et 2021 comme suit :

	Exposition			Impact si le dollar canadien augmente ou recule de 5 % par rapport aux autres devises		
	Monétaire	Non monétaire	Total	Monétaire	Non monétaire	Total
31 décembre 2022	\$ 13 497 485	\$ 33 550 996	\$ 47 048 481	\$ 674 874	\$ 1 677 550	\$ 2 352 424
% de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables	0,01	10,66	10,67	0,00	0,53	0,53

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

	Exposition			Impact si le dollar canadien augmente ou recule de 5 % par rapport aux autres devises		
	Monétaire	Non monétaire	Total	Monétaire	Non monétaire	Total
31 décembre 2021	\$ 31 299	\$ 35 612 287	\$ 35 643 586	\$ 1 565	\$ 1 780 614	\$ 1 782 179
% de l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables	0,05	10,46	10,51	0,00	0,52	0,52

Les montants indiqués dans les tableaux ci-dessus sont basés sur la juste valeur des instruments financiers du Fonds (y compris les espèces et quasi-espèces). Les autres actifs financiers (y compris les dividendes à recevoir) et les passifs financiers libellés en devises étrangères n'exposent pas le Fonds à un risque de change important.

Au 31 décembre 2022, si le dollar canadien avait augmenté ou diminué de 5 % par rapport au dollar américain, toutes les autres variables demeurant constantes, l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables aurait augmenté ou diminué, respectivement, d'environ 2 352 424 \$ ou 0,49 % (1 782 179 \$ ou 0,53 % en). En pratique, les résultats réels des opérations peuvent différer de cette analyse de sensibilité, et la différence pourrait être importante.

## 8. Gestion des risques financiers (suite) :

(c) Risque de marché (suite) :

(iii) Autre risque de prix :

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers fluctuent en raison des variations des prix du marché (autres que les fluctuations découlant du risque de taux d'intérêt ou du risque de change).

Tous les investissements représentent un risque de perte de capital. Le gestionnaire vise à atténuer ce risque par une sélection et une diversification minutieuses des titres et des autres instruments financiers conformément à l'objectif et à la stratégie d'investissement du Fonds. Le gestionnaire surveille régulièrement l'ensemble des positions du Fonds sur le marché. Les instruments financiers détenus par le Fonds sont sensibles au risque de prix du marché découlant des incertitudes sur les prix futurs des instruments.

Au 31 décembre 2022, 93,59 % (97,58 % en 2021) de l'actif net du Fonds attribuable aux porteurs de Parts rachetables étaient investis dans des fonds d'entités émettrices au Canada. Si la valeur liquidative des fonds d'entités émettrices avait augmenté ou diminué de 1 % à la fin de l'exercice, tous les autres facteurs demeurant constants, l'actif net attribuable aux porteurs de Parts rachetables aurait peut-être pu augmenter ou diminuer d'environ 4 368 804 \$ (3 128 693 \$ en 2021).

En pratique, les résultats réels peuvent différer de cette analyse de sensibilité, et la différence pourrait être significative.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 9. Juste valeur des instruments financiers :

### (a) Hiérarchie de la juste valeur :

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des acteurs du marché à la date d'évaluation sur le marché principal ou, en son absence, sur le marché le plus avantageux auquel le Fonds a accès à cette date.

Le Fonds mesure la juste valeur d'un instrument en utilisant le prix coté sur un marché actif pour cet instrument, lorsqu'un tel prix est disponible. Un marché est considéré comme actif si les opérations pour l'actif ou le passif ont lieu avec une fréquence et un volume suffisants pour fournir des informations sur les prix sur une base continue. Le Fonds mesure les instruments cotés sur un marché actif selon la dernière vente ou le cours de clôture, dans le cas où le cours de clôture se situe dans l'écart des cours acheteur et vendeur de la journée. Lorsque le cours de clôture n'est pas compris dans l'écart entre les cours acheteur et vendeur du jour, le gestionnaire détermine le point de l'écart entre les cours acheteur et vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur en fonction des faits et des circonstances spécifiques.

## 9. Juste valeur des instruments financiers (suite) :

### (a) Hiérarchie de la juste valeur (suite) :

S'il n'y a pas de prix coté sur un marché actif, le Fonds utilise des techniques d'évaluation qui maximisent l'utilisation des intrants observables pertinents et minimisent l'utilisation des intrants inobservables. Le Fonds utilise diverses méthodes et formule des hypothèses fondées sur les conditions du marché existantes à chaque date d'état de la situation financière. Les techniques d'évaluation utilisées comprennent l'utilisation de opérations sans lien de dépendance récentes comparables, l'analyse des flux de trésorerie actualisés, les modèles de tarification des options et d'autres techniques d'évaluation couramment utilisées par les acteurs du marché.

Les placements évalués à la juste valeur sont classés dans l'un des trois niveaux hiérarchiques de la juste valeur, en fonction des données les plus faibles qui sont importantes pour l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité. Les intrants ou les méthodes utilisés pour évaluer les titres ne sont pas nécessairement une indication du risque associé à l'investissement dans ces titres.

Les trois niveaux hiérarchiques de la juste valeur sont les suivants :

- Niveau 1 – prix coté (non ajusté) sur les marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 – intrants autres que le prix coté inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (c.-à-d. sous forme de prix) ou indirectement (c.-à-d. dérivé des prix) et
- Niveau 3 – données relatives à un actif ou à un passif qui ne sont pas basées sur des données observables du marché (données inobservables).

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

(b) Hiérarchie de la juste valeur – Instruments financiers évalués à la juste valeur :

Les tableaux suivants résument le niveau dans la hiérarchie de la juste valeur dans lequel les mesures de la juste valeur des placements du Fonds se situent aux 31 décembre 2022 et 2021 :

31 décembre 2022	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<b>Actifs :</b>				
Fonds d'investissement	\$ -	\$ 454 020 649	\$ -	\$ 454 020 649
Contrats à terme	-	17 172	-	17 172
<b>Passifs :</b>				
Contrats à terme	\$ -	(5 847)	-	(5 847)
	\$ -	\$ 454 031 974	\$ -	\$ 454 031 974

9. Juste valeur des instruments financiers (suite) :

(b) Hiérarchie de la juste valeur - instruments financiers évalués à la juste valeur (suite) :

31 décembre 2021	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<b>Actifs :</b>				
Fonds d'investissement	\$ -	\$ 325 960 249	\$ -	\$ 325 960 249
Contrats à terme	-	345 758	-	345 758
<b>Passifs :</b>				
Contrats à terme	-	(106 871)	-	(106 871)
	\$ -	\$ 326 199 136	\$ -	\$ 326 199 136

Les fonds d'investissement sont évalués en fonction de la valeur liquidative sous-jacente respective du fonds respectif. Ces fonds d'investissement classés au niveau 2 dans la hiérarchie sont évalués en fonction de leur valeur liquidative, mais n'ont pas une fréquence de négociation suffisante pour constituer un marché actif.

Les actifs et passifs d'instruments dérivés sont constitués de contrats de change de gré à gré, lesquels sont évalués principalement en fonction du montant théorique du contrat, de la différence entre le taux du contrat et le taux du marché à terme pour la même devise. Les contrats pour lesquels les intrants liés au crédit ne sont pas considérés comme significatifs par rapport à la juste valeur sont classés au niveau 2.

La valeur comptable de l'actif net du Fonds attribuable aux Parts rachetables se rapproche également de la juste valeur, car elles sont évaluées au montant du rachat et sont classées au niveau 2 dans la hiérarchie de la juste valeur.

Il n'y a eu aucun transfert d'actifs financiers entre les niveaux 1, 2 et 3 pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

(c) Instruments financiers non évalués à la juste valeur :

La valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des dividendes à recevoir, des souscriptions à recevoir, des montants à recevoir tirés des placements vendus,

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes complémentaires aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

des rachats à payer, des dividendes à payer, des frais de gestion à payer, des honoraires de rendement à payer et des comptes créditeurs et charges à payer est approximativement la même que leur juste valeur. Ces instruments financiers sont classés au niveau 2 dans la hiérarchie de la juste valeur, car bien que les prix soient disponibles, il n'y a pas de marché actif pour ces instruments.

## 10. Impôts sur le revenu :

Les pertes autres qu'en capital peuvent être reportées pendant 20 ans et appliquées au revenu imposable futur. Les pertes en capital peuvent être reportées indéfiniment et appliquées aux gains en capital futurs.

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait des pertes autres qu'en capital de 4 680 026 \$ (4 680 026 \$ en 2021) et des pertes en capital de néant \$ (néant en 2021) disponibles aux fins de report.

## 11. Participation dans des entités structurées :

Le tableau ci-dessous décrit les types d'entités structurées dans lesquelles le Fonds détient une participation.

Entité	Nature et objectifs	Participation détenue par le Fonds
Fonds d'investissement	Gérer les actifs au nom d'investisseurs tiers et générer des honoraires pour le conseiller en placement. Ces véhicules sont financés par l'émission de Parts à des investisseurs.	Investissement dans des parts émises par les fonds de placement sous-jacents.

Le tableau ci-dessous présente les participations détenues par le Fonds dans des entités structurées. L'exposition maximale à la perte est la valeur comptable de l'investissement dans les fonds de placement sous-jacents détenus.

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	Nombre de fonds d'entités émettrices détenus	Total de l'actif net des fonds d'entités émettrices	Valeur comptable inclus dans les placements	Nombre de fonds d'entités émettrices détenus	Total de l'actif net des fonds d'entités émettrices	Valeur comptable inclus dans les placements
Fonds d'entités émettrices détenus par des gestionnaires tiers	19	\$ 15 880 563 615	\$ 454 816 310	15	\$ 11 510 955 173	\$ 325 960 249

En 2022 et 2021, le Fonds n'a pas fourni de soutien financier aux entités structurées non consolidées et n'a pas l'intention de fournir de soutien financier ou autre.

**SECTION 15. DATE ET CERTIFICAT**

**La présente Notice d'offre ne contient pas de fausse déclaration.**

DATE du 8 mai 2023

**FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS**

par son gestionnaire et son promoteur

**Willoughby Asset Management Inc.**

*(signé) « Leonard Trigg »*

\_\_\_\_\_  
Leonard Trigg  
Président et administrateur

*(signé) « Lynn Stibbard »*

\_\_\_\_\_  
Lynn Stibbard  
Directrice financière, secrétaire et  
administratrice

Au nom du conseil d'administration du gestionnaire du Fonds

*(signé) « Leonard Trigg »*

\_\_\_\_\_  
Leonard Trigg  
Président et administrateur

*(signé) « Lynn Stibbard »*

\_\_\_\_\_  
Lynn Stibbard  
Directrice financière, secrétaire et  
administratrice

*(signé) « Danny Popescu »*

\_\_\_\_\_  
Daniel Popescu, administrateur