

*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.*

**NOTICE D'OFFRE CONFIDENTIELLE MODIFIÉE**  
**FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS**

En date du : 30 mai 2024

*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 de 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* ».

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

**Offre :**

**Montant minimum de la souscription :** Le montant minimum de souscription initiale des Parts est de 500 \$ (ou un montant inférieur que Gestion D'Actifs Willoughby (« **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**

Gestion de Patrimoine Harbourfront (« **Harbourfront** »), une société affiliée du gestionnaire, est l'agent de vente exclusif du Fonds. Les investisseurs peuvent acheter des parts par l'intermédiaire de Harbourfront ou d'autres courtiers enregistrés tiers dont les services ont été retenus par le gestionnaire au nom du Fonds (dans chaque cas, un « **Agent vendeur** »).

**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.

Comme c'est le cas pour tout investissement qui ne garantit pas explicitement la protection totale du capital, les investisseurs sont avertis que le succès des stratégies d'investissement du Fonds est soumis à des risques et incertitudes. En conséquence, les valeurs de marché et les rendements peuvent différer de manière significative 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>III</b>
<b>ITEM 1. UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES .....</b>	<b>1</b>
1.1 Fonds .....	1
1.2 Utilisation des fonds disponibles .....	1
<b>ITEM 2. ACTIVITÉS DU FONDS ET AUTRES RENSEIGNEMENTS ET TRANSACTIONS.....</b>	<b>1</b>
2.1 Structure .....	1
2.2 L'entreprise .....	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 .....	6
<b>ITEM 3. RÉMUNÉRATION ET TITRES DÉTENUS PAR CERTAINES PARTIES.....</b>	<b>9</b>
3.1 Rémunération et titres détenus .....	9
3.2 Expérience de l'équipe de direction .....	10
3.3 Pénalités, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires criminelles ou quasi criminelles.....	11
3.4 Certains prêts.....	11
<b>ITEM 4. STRUCTURE DU CAPITAL .....</b>	<b>11</b>
4.1 Titres, à l'exception des titres de créance .....	11
4.2 Dette à long terme .....	11
4.3 Ventes antérieures .....	11
<b>ITEM 5. TITRES OFFERTS.....</b>	<b>12</b>
5.1 Conditions générales associées aux titres .....	12
5.2 Procédure de souscription.....	15
5.3 Procédure de rachat .....	18
<b>ITEM 6. DEMANDES DE RACHAT .....</b>	<b>20</b>
<b>ITEM 7. CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS .....</b>	<b>21</b>
<b>ITEM 8. RÉPERCUSSIONS FISCALES ET ADMISSIBILITÉ AUX REER .....</b>	<b>21</b>
8.1 Conseils fiscaux indépendants.....	21
8.2 Répercussions fiscales .....	21
8.3 Admissibilité aux régimes enregistrés .....	23
8.4 Rapports d'information fiscale .....	23
<b>ITEM 9. CONTREPARTIE VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES.....</b>	<b>24</b>
<b>ITEM 10. FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>24</b>
10.1 Risques associés aux conditions du marché .....	24
10.2 Risques associés à un investissement dans le Fonds .....	26
10.3 Risques associés aux placements du Fonds .....	30
<b>ITEM 11. OBLIGATIONS DE DÉCLARATION.....</b>	<b>32</b>
<b>ITEM 12. RESTRICTIONS RELATIVES À LA REVENTE.....</b>	<b>32</b>
<b>ITEM 13. DROITS DES ACHETEURS.....</b>	<b>32</b>
13.1 Déclarations concernant les droits de l'acheteur .....	32
13.2 Énoncé de mise en garde concernant le rapport, l'énoncé ou l'opinion d'un expert .....	35
<b>ITEM 14. ÉTATS FINANCIERS.....</b>	<b>36</b>
<b>ITEM 15. DATE ET CERTIFICAT .....</b>	<b>37</b>

## GLOSSAIRE

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

<b>Administrateur</b>	SGGG Fund Services Inc. (« <b>SGGG-FSI</b> »), qui fournit des services de comptabilité de fonds, de registre et d'agence de transfert, d'administration et de comptabilité de fiducie en vertu de l'Entente de services SGGG-FSI;
<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, comme modifiée à l'occasion, par la National Bank Financial Inc., par l'entremise de la National Bank Independent Network division (« <b>NBF Inc.</b> ») 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>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>	l'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 prévues 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>Entente de services SGGG-FSI</b>	entente conclue le 1 <sup>er</sup> octobre 2023 entre SGGG-FSI et le gestionnaire, au nom du Fonds, selon laquelle SGGG-FSI fournira des services de comptabilité, d'évaluation, de tenue de registres, d'agent des transferts, d'administration et de comptabilité fiduciaire au 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.1, 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.

## ITEM 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 20 000,00 \$ 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 principalement par l'intermédiaire de Harbourfront, à titre d'Agent vendeur, mais les investisseurs peuvent également acheter des Parts par l'intermédiaire d'autres Agents vendeurs tiers. Aucuns honoraires d'intermédiation ou commissions ne sont versés par le Fonds sur la vente de Parts à un Agent vendeur. Le gestionnaire paie une portion des frais de gestion facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A aux Agents vendeurs, sous forme de frais de service continu appelés « commission de suivi ». Aucuns frais de service ne sont exigibles à l'égard des Parts de catégorie F. Pour plus de détails concernant les frais et les commissions payables aux Agents vendeurs, consultez la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ».

### 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* ».

## ITEM 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 un Agent vendeur 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 10.2 « *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 10.2 « *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.

### ***Agents vendeurs***

Les investisseurs peuvent acheter des Parts du Fonds par l'intermédiaire de Harbourfront, à titre d'Agent vendeur, ou par l'intermédiaire d'Agents vendeurs tiers dont les services ont été retenus par le gestionnaire au nom du Fonds.

Aucuns honoraires d'intermédiation ou commissions ne sont versés par le Fonds sur la vente de Parts à un Agent vendeur. Le gestionnaire paiera une partie des frais de gestion (2,38 %) facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A aux Agents vendeurs des porteurs de Parts de catégorie A, sous forme de frais de service continus appelés « commission de suivi ». Aucune commission de suivi n'est payable à l'égard des Parts de catégorie F. Les acheteurs de Parts de catégorie F sont tenus de payer des frais de compte initiaux au placeur, et ces frais peuvent réduire le montant investi dans les Parts. Le montant des frais de compte variera en fonction des conventions de compte conclues entre l'Agent vendeur et l'investisseur. Voir la section 9 « *Contrepartie versée aux vendeurs et aux intermédiaires* ».

Certains mandants de Harbourfront sont les mêmes que ceux du gestionnaire. Voir la section 10.2 « *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***

SGGG-FSI est l'administrateur du Fonds. En tant qu'administrateur, SGGG-FSI 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 l'Entente de services de SGGG-FSI, le Fonds verse à l'administrateur des frais mensuels de 1 675,00 \$ et certains frais périodiques supplémentaires, comme indiqué dans l'Entente de services de SGGG-FSI.

BNRI est 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 L'entreprise**

### ***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 doivent jamais dépasser, à quelque moment que ce soit, 20 % du capital du Fonds.
- Les placements du Fonds dans des actions de sociétés ouvertes et des FNB se limite 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 réunir des capitaux pour atteindre les objectifs d'investissement du Fonds, tel qu'il est décrit ci-dessus et ci-dessous.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2023, le Fonds a remplacé NBF Inc. par SGGG-FSI à titre d'administrateur.

Au cours des deux dernières années, le Canada, comme de nombreux pays, a connu et continue de connaître 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. Voir la section 10 « *Facteurs de risque* ».

### **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. Le gestionnaire fournira une formation sur la connaissance des produits aux équipes de conseillers de tous les Agents vendeurs.

## 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-dessous et 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) Entente de services de SGGG-FSI, comme décrit 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, à condition que ce dernier notifie par écrit au moins 21 jours à l'avance au fiduciaire et à chaque porteur de Parts de la catégorie de Parts à consolider ou à subdiviser sa décision de procéder à une telle consolidation ou subdivision.
- *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 « 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 « 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.

### ***Entente de services SGGG-FSI***

Le gestionnaire a conclu l'entente de services avec SGGG-FSI le 1<sup>er</sup> octobre 2023. Aux termes de cette entente, SGGG-FSI 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 « 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 Fonds 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).

### ITEM 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 2023 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 l'achèvement du placement <sup>(5)</sup>
GESTION D'ACTIFS WILLOUGHBY <sup>(1)</sup> C.-B.	Promoteur (depuis le 13 mai 2015)	Rémunération pour 2023 : 5 072 652,80 \$ <sup>(2)</sup>  Rémunération pour 2024 : 6 452 414,36 \$ <sup>(2)</sup>	Néant	-
LYNN STIBBARD Vancouver, C.-B.	Directrice financière et secrétaire (depuis le 15 octobre 2015), administratrice (depuis le 20 octobre 2014)	Rémunération pour 2023 : Néant <sup>(3)</sup> Rémunération pour 2024 : Néant <sup>(3)</sup>	Néant	-
DANIEL POPESCU <sup>(1)</sup> Vancouver, C.-B.	Administrateur (depuis le 20 octobre 2014)	Rémunération pour 2023 : Néant <sup>(3)</sup> Rémunération pour 2024 : Néant <sup>(3)</sup>	Néant	-
LEONARD TRIGG North Vancouver, C.-B.	Président (depuis le 26 avril 2023); personne désignée responsable (depuis le 17 mai 2023), administrateur (depuis le 26 avril 2023)	Rémunération jusqu'en 2023 : Néant <sup>(3)</sup> Rémunération pour 2024 : Néant <sup>(3)</sup>	Néant	-
SUNDOS QADIR Milton (Ontario)	Chef de la conformité (depuis le 22 février 2024)	Rémunération jusqu'en 2023 : Néant Rémunération pour 2024 : Néant	Néant	-
JULIE SMULDERS Vancouver, C.-B.	Chef de l'exploitation (depuis le 28 septembre 2023)	Rémunération jusqu'en 2023 : Néant Rémunération pour 2024 : Néant	Néant	-
GESTION DE PATRIMOINE HARBOURFRONT <sup>(1)</sup> C.-B.	Agent vendeur (depuis le 13 mai 2015)	Rémunération jusqu'en 2023 : 6 387,69 \$ <sup>(4)</sup>  Rémunération pour 2024 : 8 125,15 \$ <sup>(4)</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 21,17 % et 68,91 % des actions émises et en circulation de HFW Holdings Inc.
- (2) 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* ».

- (3) 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* ».
- (4) 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* ».
- (5) Le chiffre indiqué est à la date de la présente notice d'offre, directement ou par l'entremise de sociétés de portefeuille. 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, CPA, CGA, MBA  Directrice financière, secrétaire et administratrice	Mme Stibbard est directrice financière, secrétaire 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 Services de Planification Successorale Harbourfront, Harbourfront Wealth America Inc. et Harbourfront Wealth Holdings (collectivement avec Willoughby, le « <b>groupe de sociétés Harbourfront</b> »). Mme Stibbard compte plus de 25 ans d'expérience dans des postes de direction au sein de plusieurs sociétés membres de l'ICRA, notamment en tant que directrice financière, directrice de la conformité et présidente. 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  Administrateur	M. Popescu est 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, administrateur	M. Trigg est président, personne désignée responsable et administrateur de Willoughby. 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.
SUNDOS QADIR  Directeur de la conformité	Mme Qadir est chef de la conformité et directrice des opérations de Willoughby. Mme Qadir compte plus de 10 ans d'expérience dans l'industrie et, avant de rejoindre le groupe d'entreprises Harbourfront, elle a occupé des postes dans les domaines de la conformité et des opérations chez divers gestionnaires d'actifs canadiens.
JULIE SMULDERS  Chef de l'exploitation	Mme Smulders est directrice de l'exploitation de Willoughby. Mme Smulders compte plus de 15 ans d'expérience dans l'exploitation et la comptabilité des fonds et, avant de rejoindre le groupe de sociétés Harbourfront, elle était directrice de l'exploitation et responsable des fonds communs chez des gestionnaires d'actifs canadiens.

### 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.

## ITEM 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 2024 <sup>(2)</sup>	Nombre en circulation au 31 mars 2024
Parts de catégorie A <sup>(1)</sup>	Illimité	11,1037 \$	57 719,8890
Parts de catégorie F <sup>(1)</sup>	Illimité	11,8180 \$	43 460 848,2597
Parts de catégorie F (USD) <sup>(1)</sup>	Illimité	12,1685 \$	573 756,8826

Remarques :

- (1) Les attributs et les caractéristiques de chaque catégorie de Parts sont énoncés à la section 5.1 « Conditions générales associées aux titres ».
- (2) Toutes les souscriptions de Parts sont effectuées par l'achat de Parts de souscription provisoires à une valeur liquidative fixe par part de 10 \$. Après le calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de Parts, les Parts de souscription provisoires sont automatiquement échangées contre le nombre approprié de Parts de la catégorie concernée, conformément à la souscription reçue par chaque porteur de Parts. Le nombre de Parts de la catégorie concernée correspond au produit net de la souscription divisé par la valeur liquidative par Part de cette catégorie, déterminée au jour d'évaluation au cours duquel la souscription a été reçue et acceptée par le gestionnaire. Par conséquent, le nombre de Parts de souscription provisoire sera différent du nombre final de Parts achetées, et le prix par Part variera entre les Parts de souscription provisoire et le nombre final de Parts achetées. Voir la section 5.2 « Procédure de souscription ».

### 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 2023 au 31 mars 2024.

Description du titre	Nombre de Parts émises	Prix moyen/plafond/plancher par Part <sup>(1)</sup>	Total des fonds reçus
Parts de catégorie A	3 232,0009	11,1368 \$ 11,1795 \$ 11,1226 \$	36 073,65 \$
Parts de catégorie F	9 170 076,4445	11,8020 \$ 11,8821 \$ 11,6863 \$	108 167 803,77 \$
Parts de catégorie F (USD)	79 904,4451	12,1185 \$ 12,2300 \$ 11,9387 \$	963 552,00 \$

Remarques :

- (1) Toutes les souscriptions de Parts sont effectuées par l'achat de Parts de souscription provisoires à une valeur liquidative fixe par part de 10 \$. Après le calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de Parts, les Parts de souscription provisoires sont automatiquement échangées contre le nombre approprié de Parts de la catégorie concernée, conformément à la souscription reçue par chaque porteur de Parts. Le nombre de Parts de la catégorie concernée correspond au produit net de la souscription divisé par la valeur liquidative par Part de cette catégorie, déterminée au jour d'évaluation au cours duquel la souscription a été reçue et acceptée par le gestionnaire. Par conséquent, le nombre de Parts de souscription provisoire sera différent du nombre final de Parts achetées, et le prix par Part variera entre les Parts de souscription provisoire et le nombre final de Parts achetées. Voir la section 5.2 « *Procédure de souscription* ».

## ITEM 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.

Le nombre de Parts de chaque catégorie, 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 créateurs;
  - (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 assujétiées 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 la section 5.3 « *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 peuvent acheter des Parts du Fonds par l'intermédiaire de Harbourfront, à titre d'Agent vendeur, ou par l'intermédiaire d'Agents vendeurs tiers dont les services ont été retenus par le gestionnaire au nom du Fonds. Le gestionnaire planifiera les clôtures à son bureau principal par le biais d'installations de communication électronique.

Les investisseurs paieront des frais de compte initiaux ou des frais de service annuels fondés sur des commissions, en fonction de la catégorie de Parts achetées. Pour plus de détails concernant les frais et les commissions payables aux Agents vendeurs, consultez 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.

Toutes les souscriptions de Parts sont effectuées par l'achat de Parts de souscription provisoires à une valeur liquidative fixe de 10 dollars par Part. Après le calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de Parts, les Parts de souscription provisoires sont automatiquement échangées contre le nombre approprié de Parts de la catégorie concernée, conformément à la souscription reçue par chaque porteur de Parts. Le nombre de Parts de la catégorie concernée correspond au produit net de la souscription divisé par la valeur liquidative par Part de la catégorie du jour d'évaluation, déterminée au jour d'évaluation au cours duquel la souscription a été reçue et acceptée par le gestionnaire. Par conséquent, la confirmation d'achat initiale confirmera l'achat des Parts de souscription provisoires, tandis qu'une confirmation ultérieure confirmera l'achat des Parts finales achetées par le porteur de Parts. Le nombre de Parts de souscription provisoires sera différent du nombre final de Parts achetées.

Le prix d'achat final 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***

Le gestionnaire peut, à sa discrétion, mettre des Parts à la disposition des acheteurs en dollars canadiens ou 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 au moyen de 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.

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 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.

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) au porteur de Parts 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.

### ***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.

### ITEM 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 2022	0	0	0	\$0	(1)	0
	31 décembre 2023	0	0	0	\$0	(1)	0
Parts de catégorie F	31 décembre 2022	0	51 011 301,31 \$	51 011 301,31 \$	11,5454	(1)	0
	31 décembre 2023	0	86 673 337,53 \$	86 673 337,53 \$	11 7512 \$	(1)	0
Parts de catégorie F (USD)	31 décembre 2022	0	1 395 585,66 \$	1 395 585,66 \$	11,8184 \$	(1)	0
	31 décembre 2023	0	1 701 620,48 \$	1 701 620,48 \$	12,0160 \$	(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.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 mars 2024, 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 l'exercice	Nombre de titres pour lesquels les investisseurs ont fait des demandes de rachat au cours de la période	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 de la période
Parts de catégorie A	Du 1 <sup>er</sup> janvier 2024 au 31 mars 2024	0	28 000,00 \$	28 000,00 \$	11,1037 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	Du 1 <sup>er</sup> janvier 2024 au 31 mars 2024	0	27 013 992,38 \$	27 013 992,38 \$	11,8465 \$	(1)	0
Parts de catégorie F (USD)	Du 1 <sup>er</sup> janvier 2024 au 31 mars 2024	0	511 179,16 \$	511 179,16 \$	12,1820 \$	(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.

## ITEM 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.

## ITEM 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 et des 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'« ARC ») 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* » ci-dessus. 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. 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 assujétiée 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 assujétiée 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.

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

Les Parts sont distribuées principalement par l'entremise de Harbourfront, une société affiliée au gestionnaire, à titre d'Agent vendeur, mais elles peuvent également être achetées par l'entremise d'Agents vendeurs tiers.

Les Parts sont assujetties à des frais de compte initiaux ou à des frais de service annuels basés sur des commissions, selon la catégorie de Parts achetées.

Les acheteurs de Parts de catégorie F paieront des frais de compte initiaux à leur Agent vendeur, d'un montant convenu dans la convention de compte entre l'Agent vendeur et l'acheteur, et ces frais peuvent réduire le montant investi dans les Parts.

Le gestionnaire paiera une partie des frais de gestion de 2,38 % facturés au Fonds à l'égard des Parts de catégorie A aux Agents vendeurs des porteurs de Parts de catégorie A, sous forme de frais de service continus appelés « commission de suivi ». Les frais de service sont égaux à 1 % par an de la valeur liquidative totale des Parts de catégorie A détenues par le porteur de Parts, calculés chaque jour d'évaluation (1/12 de 1 %) et payables annuellement. Les frais de service sont payés à un Agent vendeur pour la prestation de conseils et de services continus fournis par cet Agent vendeur 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 l'Agent vendeur demeurent dans le Fonds.

Aucune commission de suivi n'est payable 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.

## **ITEM 10. FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans le Fonds comporte un degré de risque important, lié à la fois aux types de placements envisagés par le Fonds et à la capacité du Fonds à atteindre ses objectifs de placement. Par conséquent, il ne doit être entrepris que par les investisseurs capables d'évaluer les risques du Fonds et de porter les risques qu'il représente. Avant d'acheter des Parts, les investisseurs potentiels doivent examiner attentivement, entre autres facteurs, les facteurs de risque suivants, ainsi que d'autres renseignements fournis dans la présente Notice d'offre. Les facteurs de risque suivants ne prétendent pas constituer une liste complète ou une explication de tous les risques liés à un investissement dans le Fonds.

### **10.1 Risques associés aux conditions du marché**

#### ***Conditions économiques générales***

La réussite des activités du Fonds peut subir l'impact de la conjoncture et des conditions de marché générales, tant au Canada que dans le reste du monde, 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). Des changements et des fluctuations importants dans l'environnement économique, en particulier du type de ceux qui se

sont produits depuis 2008 et qui ont provoqué des bouleversements, un manque de liquidité et une volatilité considérables dans l'économie mondiale au sens large, peuvent affecter la capacité du Fonds à réaliser des investissements et la valeur des investissements détenus par le Fonds ou la capacité du Fonds à céder des investissements. L'impact à court et à long terme de ces événements est incertain, mais ils pourraient continuer à avoir un effet important sur la conjoncture économique générale, la confiance des consommateurs et des entreprises et la liquidité du marché. On peut s'attendre à ce que les investissements soient sensibles au rendement de l'économie en général. En outre, une pandémie grave, une catastrophe naturelle, un conflit armé, des menaces de terrorisme, des attaques terroristes et l'impact d'opérations militaires ou d'autres événements pourraient gravement perturber les économies mondiales, nationales ou régionales. Un impact négatif sur les facteurs économiques fondamentaux et sur la confiance des consommateurs et des entreprises peut avoir un impact négatif sur la valeur du marché, augmenter la volatilité du marché et réduire la liquidité, ce qui peut avoir un effet négatif sur les rendements des investissements, les rendements du Fonds et la capacité du Fonds à réaliser ou à céder des investissements. Aucune assurance ne peut être donnée quant à l'effet de ces événements sur les investissements ou les objectifs d'investissement du Fonds.

### ***Risque d'inflation et de taux d'intérêt***

L'inflation pourrait directement nuire aux placements du Fonds. Si un placement n'est pas en mesure d'augmenter ses revenus en période d'inflation élevée, sa rentabilité et sa capacité à distribuer des dividendes peuvent en être affectées. Certains des placements du Fonds peuvent être assortis de droits à revenu à long terme liés dans une certaine mesure à l'inflation, que ce soit par des réglementations gouvernementales, des accords contractuels ou autres. En règle générale, lorsque l'inflation augmente, un investissement génère plus de revenus, mais encourt des dépenses plus élevées; lorsque l'inflation diminue, le placement peut ne pas être en mesure de réduire les dépenses en fonction de la réduction des revenus qui en résulte. De nombreuses entreprises s'appuient sur des concessions pour atténuer le risque d'inflation sur les flux de trésorerie par l'entremise de clauses d'indexation liées au taux d'inflation. Bien que ces dispositions puissent protéger contre certains risques, elles peuvent ne pas protéger contre le risque d'une hausse des taux d'intérêt réels, qui est susceptible d'entraîner des coûts de financement plus élevés pour un placement et une réduction du montant des liquidités disponibles pour la distribution aux investisseurs qui ont investi dans le Fonds. En outre, la valeur marchande d'un placement peut diminuer lorsque les taux d'inflation sont plus élevés, étant donné que les méthodes les plus couramment utilisées pour évaluer les placements (p. ex., l'analyse des flux de trésorerie actualisés) sont sensibles à la hausse de l'inflation et des taux d'intérêt réels. Enfin, des contrôles des salaires et des prix ont parfois été imposés dans certains pays pour tenter de maîtriser l'inflation, ce qui pourrait affecter considérablement le fonctionnement des placements. Par conséquent, les variations du taux d'inflation peuvent affecter la rentabilité prévue d'un placement.

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

On s'attend à ce qu'une proportion importante des placements 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, ou les fonds sous-jacents dans lesquels le fonds investit, peuvent couvrir l'exposition aux devises étrangères en totalité ou en partie, mais rien ne garantit que les gains ou les pertes sur les opérations de couverture de change seront appariés dans le temps ou dans leur nature avec les pertes et les gains sur les investissements libellés en devises étrangères. Les variations des taux de change des monnaies non canadiennes peuvent également affecter la valeur des dividendes et des intérêts perçus, ainsi que le niveau des gains réalisés et les pertes découlant de la vente de ces placements. Les taux de change entre le dollar canadien et les autres devises sont influencés par de nombreux facteurs, y compris les forces de l'offre et de la demande sur les marchés de change des devises étrangères. Les taux de change sont également affectés par la balance des paiements internationale et d'autres conditions économiques et financières, l'intervention gouvernementale, la spéculation et d'autres facteurs.

### ***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.

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

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

Investir dans le Fonds est risqué. Les investisseurs doivent être en mesure d'assumer le risque d'une perte totale de leur placement. L'investissement dans le Fonds ne convient qu'aux investisseurs qui comprennent les risques de leur investissement et qui sont capables de les supporter. À l'instar de tout placement qui n'offre pas de garantie de capital, tous les placements dans des fonds et des titres de tiers sous-jacents effectués par le Fonds comportent un risque de perte du capital investi, en partie ou en totalité. Bien que le gestionnaire croie que les politiques de placement du Fonds et les décisions d'investissement sous-jacentes réussissent à long terme, rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs d'investissement. Il n'y a aucune garantie qu'un placement dans les Parts du Fonds produise un rendement positif à court ou à long terme, et il peut produire des rendements négatifs. La valeur des Parts peut augmenter ou diminuer en fonction des conditions de marché, économiques, politiques, réglementaires et autres affectant le portefeuille du Fonds. Un placement dans les Parts peut être plus volatil et plus risqué que d'autres formes de placement. Les investisseurs doivent être en mesure d'assumer le risque d'une perte partielle ou totale de leur placement.

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.

### ***Risque de liquidité***

Le risque de liquidité fait référence à l'incapacité de vendre un instrument financier ou de ne pouvoir le vendre qu'à un prix représentant une décote substantielle par rapport à sa valeur réelle. 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 assujétiées à des restrictions de transfert et de revente. Dans un environnement de marché normal, les Parts peuvent généralement être rachetées n'importe quel jour ouvrable. Toutefois, le rachat de Parts peut être assujéti à certains frais (y compris des frais de rachat ou des frais de transaction) et à certaines restrictions. Le gestionnaire peut suspendre les rachats dans certaines circonstances, 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 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. Les avoirs sous-jacents du Fonds, qu'il s'agisse d'un fonds tiers, d'un fonds négocié en bourse ou d'un titre direct, peuvent également être difficiles à vendre parce que les titres ne sont pas bien connus ou n'ont pas de marché actif et liquide. Les fonds de petite taille, les titres à petite capitalisation ou les titres des marchés émergents sont autant d'exemples de titres directs qui peuvent ne pas offrir de liquidité. Enfin, l'illiquidité des Parts du Fonds peut avoir une incidence sur la liquidité de ses avoirs sous-jacents. Les rachats substantiels de Parts peuvent nécessiter la liquidation, par le Fonds, de certaines positions sous-jacentes 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***

Le succès du Fonds dépend en grande partie des compétences et de l'expertise des professionnels de l'investissement qui fourniront des conseils d'investissement au Fonds. Rien ne garantit que ces professionnels de l'investissement continueront à être associés au gestionnaire du Fonds ou au gestionnaire des fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit, pendant toute la durée de vie du Fonds. En outre, les principaux professionnels de l'investissement consacrent leur temps et leur attention au gestionnaire et à divers placements et produits d'investissement du gestionnaire, qui

comprennent les activités du Fonds. Bien que certains professionnels en placement consacrent au Fonds le temps qu'ils jugent raisonnablement nécessaire, la composition de l'équipe dédiée au Fonds peut changer de temps à autre sans que les porteurs de Parts en soient informés. Par conséquent, la composition de l'équipe de professionnels de l'investissement responsables de la stratégie d'investissement du Fonds peut évoluer au fil du temps. La perte de personnel clé pourrait avoir un effet défavorable important sur la capacité du Fonds à atteindre ses objectifs de placement.

### ***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. Donc, 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.

### ***Concentration du portefeuille***

Bien que la diversification soit un objectif du Fonds et que les objectifs et restrictions de placement du Fonds comprennent certaines restrictions en matière de diversification, rien ne garantit le degré de diversification qui sera réellement atteint dans les placements du Fonds et il est probable que la composition de l'actif du Fonds sera différente de celle qui résulterait si la diversification était l'objectif principal du Fonds. Dans la mesure où le Fonds ou un fonds sous-jacent concentre ses placements dans une région géographique, un titre, un secteur de placement ou un stade de placement particulier, ces placements peuvent devenir plus sensibles aux fluctuations de valeur résultant de conditions économiques ou commerciales défavorables applicables à cette région, à ce type de titre, à ce secteur de placement ou à ce stade de placement.

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

Le Fonds n'est pas un fonds commun de placement assujéti, aux termes des lois sur les valeurs mobilières, et n'est donc pas assujéti 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 assujétis en vertu de ces lois ne sont pas offertes aux porteurs de Parts.

### ***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 gérés par des tiers. 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. Dans la mesure où le Fonds investit dans des fonds sous-jacents, il est exposé aux mêmes risques que ces fonds sous-jacents.

Les acheteurs de Parts du Fonds ne détiendront pas de participation directe dans un fonds sous-jacent dans lequel le Fonds investit. Par conséquent, les porteurs de Parts ne disposeront d'aucun droit en vertu des documents constitutifs du fonds sous-jacent et n'auront aucun droit ni recours à l'encontre du fonds sous-jacent à quelque égard que ce soit. Ni le Fonds, ni le gestionnaire, ni aucun de leurs affiliés respectifs n'a le pouvoir de lier ou d'engager légalement les

parties du fonds sous-jacent.

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. Les porteurs de Parts reconnaissent que ni le Fonds, ni le gestionnaire, ni aucun membre de leur groupe respectif n'a fait de déclaration ou donné de garantie à l'égard de l'information présentée dans un document d'information du fonds sous-jacent.

### ***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.

### ***Risque pour les porteurs de parts importants***

Lorsque le Fonds compte un ou plusieurs porteurs de Parts détenant un pourcentage important du total de ses Parts, certaines actions d'un grand porteur de Parts peuvent avoir une incidence sur le Fonds. Si un grand porteur de Parts se retire du Fonds (en rachetant des Parts), le rachat peut obliger le Fonds à liquider certains de ses titres de portefeuille de manière inopportune pour payer le prix de rachat au grand porteur de parts. La vente des titres en portefeuille pourrait entraîner un impôt sur les gains en capital pour les porteurs de parts restants. Elle peut également augmenter les coûts de transaction que le Fonds doit payer, réduisant ainsi la valeur liquidative du Fonds.

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

Harbourfront est le conseiller en gestion de portefeuille et le principal agent vendeur du Fonds. Harbourfront, un courtier membre de l'OCRI et un courtier en valeurs mobilières enregistré, est une société affiliée du gestionnaire. Le gestionnaire et Harbourfront sont des filiales indirectes en propriété exclusive de HFW Holdings Inc. À la date de la Notice d'offre, le Groupe Audax détient la majorité des actions émises et en circulation de HFW Holdings Inc. et, à ce titre, a la capacité d'élire et de nommer les administrateurs et les dirigeants de Harbourfront et du gestionnaire.

Ces relations créent divers conflits d'intérêts pour le Fonds.

Les investisseurs peuvent acheter des Parts du Fonds par l'intermédiaire de 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 et 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.

### ***Absence de conseil indépendant***

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.

### ***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.

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

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

### ***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.

### **10.3 Risques associés aux placements du Fonds**

#### ***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 sous-jacent 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 sous-jacent 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 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 sous-jacent. 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 sous-jacent et aurait une incidence négative sur les rendements du Fonds.

#### ***Risque lié aux fonds négociés en bourse***

Le Fonds (ou les fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit) peut investir dans des FNB, qui sont admissibles à titre de « Parts indicielles » en vertu du Règlement 81-102. Ces FNB visent à fournir des rendements semblables à ceux d'un indice boursier ou d'un indice sectoriel. Les FNB peuvent ne pas obtenir le même rendement que leur indice de référence, qu'il soit boursier ou sectoriel, en raison, entre autres, des différences entre les pondérations réelles des titres détenus dans le FNB et les pondérations de l'indice pertinent (ces différences sont habituellement minimales), et des frais d'exploitation et de gestion des FNB. Les FNB peuvent également être assujettis au risque de change. Pour diverses raisons, un FNB peut également ne pas suivre avec précision le segment de marché ou l'indice qui sous-tend son objectif de placement. Les Parts de FNB peuvent se négocier en dessous, au niveau ou au-dessus de leur valeur liquidative respective par Part. Le prix d'un FNB peut également fluctuer et la valeur des fonds qui investissent dans des titres offerts par des FNB variera en fonction de ces fluctuations.

### ***Risque lié à l'effet de levier***

Les fonds sous-jacents dans lesquels le Fonds investit peuvent avoir recours à l'effet de levier pour l'acquisition, l'exploitation et la propriété de leurs investissements et peuvent refinancer leurs investissements, si cela est souhaitable. L'endettement peut prendre la forme d'un prêt hypothécaire ou d'un autre financement au niveau du bien immobilier ou de la propriété. L'effet de levier peut être garanti par les actifs immobiliers du fonds sous-jacent. L'utilisation de l'effet de levier augmente généralement les possibilités de gain et le risque de perte d'un fonds pour un investissement donné. L'effet de levier expose un fonds aux fluctuations des taux d'intérêt des prêts et à la possibilité qu'en cas de baisse de la valeur des biens immobiliers, les engagements de remboursement du capital du fonds dépassent la valeur en capital des actifs du fonds. La capacité à obtenir des financements rapidement et à des conditions raisonnables est importante pour le succès d'un fonds et cette disponibilité est incertaine. Aucune garantie ne peut être donnée que l'effet de levier envisagé sera disponible à des taux commercialement acceptables. Le coût et la disponibilité de l'effet de levier dépendent fortement de l'état des marchés du crédit au sens large (et ces marchés du crédit peuvent être affectés par des restrictions et des lignes directrices réglementaires), qu'il est difficile de prévoir avec précision, et il peut parfois être difficile d'obtenir ou de maintenir le niveau d'effet de levier souhaité. L'utilisation de l'effet de levier implique un risque financier et amplifie généralement les occasions de gain d'un fonds et son risque de perte à partir d'un placement particulier, et entraînera également des charges d'intérêt et d'autres coûts pour le fonds qui peuvent ne pas être couverts par les distributions faites au fonds ou par l'appréciation de ses placements. Si les marchés du crédit sont limités ou coûteux au moment où un fonds sous-jacent détermine qu'il est souhaitable de vendre tout ou partie d'un investissement, le fonds peut ne pas atteindre un taux de capitalisation de sortie conforme à ses prévisions. Un fonds sous-jacent peut également emprunter de l'argent ou garantir une dette (telle qu'une garantie de la dette d'un placement) ou être autrement responsable, et dans de telles situations, il n'est pas prévu que le fonds soit compensé pour fournir une telle garantie ou s'exposer à une telle responsabilité. Dans la mesure où un fonds sous-jacent contracte un effet de levier (ou fournit de telles garanties), ces montants peuvent être garantis par des engagements pris par les investisseurs du fonds, y compris le Fonds, et les contributions de ces investisseurs peuvent devoir être versées directement à un ou plusieurs prêteurs plutôt qu'au fonds sous-jacent. Le fonds sous-jacent peut s'engager dans un financement de portefeuille, dans le cadre duquel plusieurs biens ou tous les actifs du portefeuille concerné font l'objet de garanties croisées, et plusieurs biens peuvent être soumis au risque de perte. Par conséquent, le fonds sous-jacent pourrait être dépossédé de biens immobiliers performants dans le cas où ces biens seraient garantis par des biens immobiliers peu performants ou non performants. En outre, tout recours à la dette dans le cadre d'un placement soumettra les autres actifs du fonds à un risque de perte.

### ***Marchés étrangers et émergents***

Le Fonds peut investir indirectement au moyen de de stratégies de tiers, ou directement au moyen de de titres individuels, dans des pays étrangers qui font face à un risque accru en raison des différences dans les normes comptables, la comptabilité, l'information financière, qui peuvent ne pas être aussi rigoureuses que celles du Canada et des États-Unis. Ces différences peuvent signifier que les gestionnaires de portefeuille reçoivent des renseignements moins complets ou moins transparents sur les titres étrangers. Plus particulièrement, les transactions sur les marchés étrangers comportent des risques politiques. Les droits des investisseurs ne sont pas protégés de la même manière dans toutes les régions du monde. Les gouvernements peuvent imposer des changements réglementaires qui affectent les droits des actionnaires ou les évaluations des devises. De nombreux marchés étrangers sont aussi moins liquides et plus volatils que les marchés canadien et américain. Le risque lié aux marchés internationaux peut être particulièrement élevé sur les marchés émergents, où les structures de marché, la réglementation et les droits des actionnaires sont moins développés ou moins protégés. Les marchés émergents ont historiquement connu des cas plus fréquents d'instabilité politique, d'intervention gouvernementale, d'hyperinflation, de dévaluation de la monnaie par rapport au dollar, d'occasions de négociation moins importantes et de problèmes de liquidité comparativement aux économies des marchés développées. 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.

### ***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.

### ***Taux d'intérêt***

Les variations des taux d'intérêt peuvent nuire à la valeur des titres de créance détenus directement ou indirectement par un fonds d'investissement. Le taux d'intérêt d'une obligation ou d'un autre titre de créance est fixé lors de son émission. Lorsque les taux d'intérêt baissent, le prix des obligations existantes augmente parce que les obligations existantes versent des taux plus élevés que les nouvelles obligations et valent donc plus cher, et la valeur du fonds d'investissement peut augmenter. En revanche, lorsque les taux d'intérêt augmentent, le prix des obligations existantes diminue, de même que la valeur du fonds d'investissement dans lequel de telles obligations sont détenues. Ce risque existe aussi bien pour les titres à taux fixe que pour les titres à taux variable. La mesure dans laquelle un investissement est affecté par une variation des taux d'intérêt se reflète dans sa durée jusqu'à l'échéance. Les prêts ou les instruments à revenu fixe à long terme sont plus sensibles aux variations des taux d'intérêt que les titres à court terme.

### ***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.

## **ITEM 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.

## **ITEM 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.

## **ITEM 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 2e 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) 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 assujéttis 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 1er mai 2024. 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.

**ITEM 14. ÉTATS FINANCIERS**

**ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS DE  
FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS  
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

(Voir ci-joint)

États financiers de

**FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE  
PORTFOLIOS**

et rapport de l'auditeur indépendant sur ces états

Exercice clos le 31 décembre 2023



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
B.P. 10426 777 Dunsmuir Street  
Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 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 effectué l'audit des états financiers de Forsyth Private Real Estate Portfolios (le « Fonds »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2023;
- l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
- l'état de la variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables pour l'exercice clos à cette date;
- le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes IFRS de comptabilité.

### *Fondement de l'opinion*

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Nos responsabilités selon ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilité de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

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

## **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 de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est au gestionnaire qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le gestionnaire a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gestionnaire, de même que des informations y afférentes fournies par ce dernier;

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le gestionnaire du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*KPMG A.M.L. / S.E.N.C.R.L.*

Comptables professionnels agréés

Vancouver, Canada  
Le 1<sup>er</sup> mai 2024

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

## État de la situation financière Au 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	2023	2022
<b>ACTIFS</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 429 433 \$	28 643 858 \$
Distributions à recevoir	1 880 124	1 816 443
Souscriptions à recevoir	7 175 155	10 536 291
Charges payées d'avance	8 781	–
Montant à recevoir pour les placements vendus	188 915	882 994
Placements	511 194 475	454 020 649
Contrats à terme	47 365	11 325
	<u>536 924 248</u>	<u>495 911 560</u>
<b>PASSIFS</b>		
Rachats à payer	7 390 832	4 495 821
Frais de gestion à payer (note 4)	1 312 179	1 251 919
Rémunération au rendement à payer (note 4)	110 250	–
Distributions à verser	4 383 608	3 937 029
Créditeurs et charges à payer	71 935	103 184
Montants à payer au titre de l'achat de titres	–	1 000 006
	<u>13 268 804</u>	<u>10 787 959</u>
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<u>523 655 444 \$</u>	<u>485 123 601 \$</u>
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par catégorie</b>		
Catégorie A	641 990 \$	429 451 \$
Catégorie F	513 731 107	474 647 925
Catégorie FUS	9 282 347	10 046 225
	<u>523 655 444 \$</u>	<u>485 123 601 \$</u>
<b>Nombre de parts rachetables en circulation (note 5)</b>		
Catégorie A	57 720	38 734
Catégorie F	43 531 478	40 946 376
Catégorie FUS	577 669	627 520
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par catégorie</b>		
Catégorie A	11,12 \$	11,09 \$
Catégorie F	11,80	11,59
Catégorie FUS	16,07	16,01

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé au nom du conseil d'administration de  
Willoughby Asset Management Inc., à titre de gestionnaire :

(signé) << Lynn Stibbard >> , administrateur

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

## État du résultat global

Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	2023	2022
<b>Produits</b>		
Produits de distributions	22 111 729 \$	19 924 068 \$
Produits d'intérêts	66 308	85 845
(Perte) profit de change	(155 094)	8
Autres produits	460 307	778 281
Profit net réalisé sur la vente de placements	1 344 471	2 098 570
Variation nette de la plus-value latente	12 898 941	22 727 526
	<u>36 726 662</u>	<u>45 614 298</u>
<b>Charges</b>		
Frais de gestion (note 4)	5 499 909	4 588 260
Rémunération au rendement (note 4)	1 202 371	5 145 632
Charges d'exploitation	776 415	759 083
Charge d'intérêts	24 289	398
Droits de garde	37 007	32 640
Honoraires d'audit	19 998	15 729
Honoraires du fiduciaire	10 920	10 658
Frais juridiques	7 038	692
Commissions et autres coûts liés aux opérations du portefeuille	76	9 955
	<u>7 578 023</u>	<u>10 563 047</u>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<u>29 148 639 \$</u>	<u>35 051 251 \$</u>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par catégorie (note 6)</b>		
Catégorie A	25 247 \$	29 526 \$
Catégorie F	28 691 409	33 543 127
Catégorie FUS	431 983	1 478 598
	<u>29 148 639 \$</u>	<u>35 051 251 \$</u>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par catégorie et par part (note 6)</b>		
Catégorie A	0,49 \$	0,79 \$
Catégorie F	0,68	0,94
Catégorie FUS	0,71	2,41

## FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

### État de la variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à l'ouverture de l'exercice	Produit de l'émission de parts rachetables émises*	Rachat de parts rachetables*	Distribution aux porteurs de parts rachetables	Réinvestissement 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 clôture de l'exercice
<b>31 décembre 2023</b>							
Catégorie A	429 451 \$	276 074 \$	(69 529) \$	(22 882) \$	3 629 \$	25 247 \$	641 990 \$
Catégorie F	474 647 925	113 719 483	(86 709 412)	(20 048 929)	3 430 631	28 691 409	513 731 107
Catégorie FUS	10 046 225	1 416 765	(2 296 073)	(397 846)	81 293	431 983	9 282 347
	<u>485 123 601 \$</u>	<u>115 412 322 \$</u>	<u>(89 075 014) \$</u>	<u>(20 469 657) \$</u>	<u>3 515 553 \$</u>	<u>29 148 639 \$</u>	<u>523 655 444 \$</u>

\* Le produit total des parts rachetables dans le cadre des transferts entrants et les rachats de parts rachetables dans le cadre des transferts sortants pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont chiffrés respectivement à 94 167 \$ et à (94 167)\$.

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à l'ouverture de l'exercice	Produit de l'émission de parts rachetables émises**	Rachat de parts rachetables**	Distribution aux porteurs de parts rachetables	Réinvestissement 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 clôture de l'exercice
<b>31 décembre 2022</b>							
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
	<u>334 056 307 \$</u>	<u>183 514 347 \$</u>	<u>(53 023 354) \$</u>	<u>(17 512 435) \$</u>	<u>3 037 485 \$</u>	<u>35 051 251 \$</u>	<u>485 123 601 \$</u>

\*\* Le produit total des parts rachetables dans le cadre des transferts entrants et les rachats de parts rachetables dans le cadre des transferts sortants pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 se sont chiffrés respectivement à 175 839 \$ et à (175 839)\$.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

## Tableau des flux de trésorerie Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	2023	2022
<b>Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités suivantes :</b>		
<b>Activités d'exploitation</b>		
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	29 148 639 \$	35 051 251 \$
Ajustements au titre des éléments hors trésorerie		
Commissions et autres coûts liés aux opérations du portefeuille	76	9 955
Perte (profit) de change	155 094	(8)
Profit net réalisé sur la vente de placements	(1 344 471)	(2 098 570)
Variation nette de la plus-value latente	(12 898 941)	(22 727 526)
Variation des soldes hors trésorerie		
Variation des distributions à recevoir	(63 681)	(369 381)
Variation des montants à recevoir pour les placements vendus	694 079	(882 994)
Variation des charges payées d'avance	(8 781)	7 993
Variation des frais de gestion à payer	60 260	411 873
Variation de la rémunération au rendement à payer	110 250	(1 975 687)
Variation des créditeurs et charges à payer	(31 249)	25 285
Variation des montants à payer pour l'achat de titres	(1 000 006)	1 000 006
Produit de la vente de placements	90 513 140	111 883 118
Achat de placements	(133 479 670)	(214 899 815)
Sorties de trésorerie liées aux activités d'exploitation	(28 145 261)	(94 564 500)
<b>Activités de financement</b>		
Produit de l'émission de parts rachetables	118 679 291	185 592 576
Montant payé au rachat de parts rachetables	(86 085 836)	(50 753 126)
Distributions versées aux porteurs de parts rachetables, déduction faite des réinvestissements	(16 507 525)	(13 376 679)
Entrées de trésorerie liées aux activités de financement	16 085 930	121 462 771
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de l'exercice	(12 059 331)	26 898 271
(Perte) profit de change sur la trésorerie	(155 094)	8
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	28 643 858	1 745 579
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>16 429 433 \$</b>	<b>28 643 858 \$</b>
Trésorerie	1 376 193	27 543 018
Équivalents de trésorerie	15 053 240	1 100 840
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>16 429 433 \$</b>	<b>28 643 858 \$</b>
<b>Informations supplémentaires*</b>		
Intérêts versés	24 289 \$	398 \$
Intérêts reçus	66 308	85 845

\* Faisant partie des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

## Inventaire du portefeuille de placements Au 31 décembre 2023

Nombre de parts/ d'actions	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
<b>Fonds d'investissement canadiens</b>				
350 163	Alignvest Student Housing Real Estate Investment Trust, Catégorie F	39 315 299 \$	49 723 100 \$	9,50
2 000 000	Antrim Balanced Mortgage Fund, Catégorie F, Série C	2 000 007	2 000 000	0,38
4 566 397	Avenue Living Real Estate Core Trust, Catégorie W	49 699 304	59 134 839	11,29
1 667 074	Société de revenu immobilier Brookfield, Catégorie F	20 120 589	17 928 018	3,42
216 113	CanFirst IncomePlus Real Estate Fund – 12 DÉC 2023	3 000 006	3 137 711	0,60
1 036 587	CanFirst IncomePlus Real Estate Fund – 12 SEPT 2023	12 582 992	15 059 416	2,88
2 156 963	Centurion Apartment REIT	40 950 588	49 989 770	9,55
352 563	Fonds d'épargne à intérêt élevé CI Catégorie F	3 530 574	3 527 709	0,67
1 075 569	Equiton Residential Income Fund Trust Catégorie I – Série 1	11 524 159	13 294 038	2,54
467 067	Forum Real Estate Income and Impact Fund, Série I – AOÛT 2023	5 076 835	5 325 784	1,02
956 641	Forum Real Estate Income and Impact Fund, Série I – FÉVR. 2023	10 289 004	10 995 435	2,10
469 372	Forum Real Estate Income and Impact Fund, Série I – JUILL. 2023	5 096 338	5 366 894	1,02
477 780	Forum Real Estate Income and Impact Fund, Série I – MARS 2023	5 175 193	5 495 764	1,05
1 582 632	ICM Bluebird Canadian Self Storage Trust, Série I	15 300 018	16 617 632	3,17
5 572 248	ICM Property Partners Trust, Série I	58 117 166	65 251 025	12,46
1 061 815	Levante Living Trust Catégorie F	10 386 659	11 032 258	2,11
2 567 667	Mini Mall Storage Properties Trust Catégorie W	26 797 071	30 966 065	5,91
1 122 374	Skyline Apartment REIT	28 616 333	31 145 885	5,95
1 342 041	Skyline Clean Energy Trust Fund	15 770 970	21 633 696	4,13
1 378 983	Skyline Industrial Real Estate Investment Trust	24 578 584	31 027 110	5,93
45 409	Catégorie placement à court terme TD – Série F	450 006	459 990	0,09
243 400	Trez Capital Private Real Estate Fund Trust – Série I	25 227 617	28 426 658	5,43
		<u>413 605 312</u>	<u>477 538 797</u>	<u>91,20</u>
<b>Fonds d'investissement américains</b>				
11 676	Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Canada Access Fund L.P.	15 568 927	15 050 652	2,87
937 835	Rise Properties Trust Catégorie F USD	19 679 728	18 605 026	3,55
		<u>35 248 655</u>	<u>33 655 678</u>	<u>6,42</u>
	<b>Total des placements détenus</b>	448 853 967	511 194 475	97,62
	Commissions et autres coûts d'opérations de portefeuille	(4 627)	–	–
	<b>Placements détenus, montant net</b>	<u>448 849 340 \$</u>	511 194 475	97,62
	Profit latent sur les contrats de change à terme (tableau 1)		47 365	0,01
	<b>Autres actifs, montant net</b>		<u>12 413 604</u>	<u>2,37</u>
	<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>		<u>523 655 444 \$</u>	<u>100,00</u>

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

## Inventaire du portefeuille de placements (suite)

Au 31 décembre 2023

---

### Annexe 1 – Contrats de change à terme

Date d'échéance	Monnaie vendue	Monnaie achetée	Taux à terme	Prix contractuel	Juste Valeur	Profit (perte) latent
31 janvier 2024	USD	CAD	1,326400	(38 112 567)\$	(38 049 266)\$	63 301 \$
31 janvier 2024	CAD	USD	1,326400	9 594 967 \$	9 579 030 \$	(15 936)\$
						47 365 \$
Total du profit latent sur des contrats de change à terme						47 365 \$

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 1. Entité présentant l'information financière

Forsyth Private Real Estate Portfolios (le « Fonds ») est une fiducie de placement à capital variable qui a été 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 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 valeurs (le « conseiller en placement ») du Fonds. Il incombe au gestionnaire d'approuver et de surveiller les 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 les distributions sur les parts rachetables du Fonds. La Société de fiducie Computershare du Canada est le fiduciaire (le « fiduciaire ») du Fonds; le fiduciaire n'a aucune responsabilité à l'égard de la gestion des placements des titres, à l'égard du titre de propriété du Fonds ni à l'égard de toute décision de placement. Le lieu d'activité principal du Fonds est situé au Royal Centre, 1800-1055 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 3P3.

L'objectif de placement du Fonds est de procurer un revenu et une croissance aux porteurs de parts en recourant à une stratégie de fonds comprenant des placements dans des fonds de placement tiers qui se spécialisent dans l'achat d'immeubles productifs de revenus multifamiliaux et commerciaux de premier ordre, ainsi que dans des projets d'infrastructure productifs de revenus dans 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 qui détiennent des titres cotés en bourse, s'il détermine que ces placements sont appropriés et conformes aux politiques et restrictions du Fonds en matière de placement.

Le succès du Fonds est tributaire du maintien en poste du gestionnaire et sera influencé par un certain nombre de facteurs de risque associés aux placements dans des fonds de placement tiers et d'autres instruments, y compris la liquidité de marché, le taux de rotation du portefeuille, les positions libellées en monnaies étrangères, l'exposition aux marchés étrangers et les variations des taux d'intérêt.

## 2. Base d'établissement

### a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité.

La publication des présents états financiers a été approuvée par le gestionnaire le 1<sup>er</sup> mai 2024.

### b) Base d'évaluation

Les présents états financiers ont été établis au coût historique, à l'exception des placements et des dérivés, qui sont évalués à la juste valeur.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 2. Base d'établissement (suite)

### c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

### d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

L'établissement d'états financiers conformes aux normes IFRS de comptabilité exige que la direction formule des estimations comptables. Cela exige également que la direction exerce son jugement dans l'application des méthodes comptables du Fonds. Les estimations sont constamment évaluées et sont fondées sur l'expérience passée et d'autres facteurs, y compris les attentes à l'égard d'événements futurs considérés comme raisonnables dans les circonstances. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les méthodes comptables significatives énoncées ci-dessous ont été appliquées de manière uniforme pour l'exercice complet présenté dans les présents états financiers.

### a) Instruments financiers

#### i) Comptabilisation et évaluation

Les instruments financiers doivent être classés dans l'une des catégories suivantes : coût amorti, juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG ») ou juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »). Tous les instruments financiers sont évalués à la juste valeur lors de leur comptabilisation initiale. L'évaluation au cours des exercices subséquents dépend du classement de l'instrument financier. Les coûts de transaction sont inclus dans la valeur comptable initiale des instruments financiers, sauf dans le cas des instruments financiers évalués à la JVRN, auquel cas les coûts de transaction sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de transaction, soit la date à laquelle le Fonds devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Le Fonds décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles arrivent à expiration.

Les actifs financiers et passifs financiers sont compensés, et le solde net est présenté dans l'état de l'actif net, si et seulement si le Fonds a un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et s'il a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### a) Instruments financiers (suite)

#### i) Comptabilisation et évaluation (suite)

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il remplit les deux conditions suivantes :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier est évalué à la JVAERG s'il remplit les deux conditions suivantes :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont les objectifs sont de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers;
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant évalués au coût amorti ou à la JVAERG, comme il est décrit ci-dessus, sont évalués à la JVRN. Lors de la comptabilisation initiale, le Fonds peut choisir irrévocablement d'évaluer à la JVRN les actifs financiers qui satisfont autrement aux exigences permettant de les évaluer au coût amorti ou à la JVAERG lorsque cela donne lieu à des informations plus pertinentes.

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

Le Fonds n'a classé aucun de ses actifs financiers à la JVAERG.

Un passif financier est généralement évalué au coût amorti, sous réserve des exceptions qui peuvent permettre le classement à la JVRN. Ces exceptions comprennent les passifs financiers qui sont obligatoirement évalués à la JVRN, tels que les passifs dérivés. Le Fonds peut également, lors de la comptabilisation initiale, désigner irrévocablement un passif financier comme étant évalué à la JVRN, lorsque cela donne lieu à des informations plus pertinentes.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### a) Instruments financiers (suite)

#### ii) Juste valeur par le biais du résultat net

Les instruments financiers classés à la JVRN sont ultérieurement évalués à la juste valeur chaque période de présentation de l'information financière, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état du résultat global au cours de l'exercice au cours duquel elles surviennent. Les actifs financiers dérivés et les passifs financiers dérivés du Fonds, de même que les placements dans des titres sont classés à la JVRN.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers qui sont négociés sur des marchés actifs (notamment des instruments dérivés et des titres négociables cotés en bourse) est fondée sur le cours déclaré à la clôture des opérations à la date de clôture. Le Fonds utilise le dernier cours pour les actifs financiers et les passifs financiers lorsque ce cours s'inscrit dans l'écart acheteur-vendeur du jour. Lorsque le dernier cours ne s'inscrit pas dans l'écart acheteur-vendeur, le gestionnaire détermine le point de l'écart acheteur-vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur compte tenu des faits et circonstances en cause. Le Fonds a pour politique de comptabiliser les transferts entre chacun des niveaux de la hiérarchie de la juste valeur à la date de l'événement ou du changement de situation à l'origine du transfert.

La juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif, y compris les instruments dérivés non cotés en bourse, est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Les techniques d'évaluation comprennent l'utilisation de transactions récentes comparables dans des conditions de concurrence normale, la référence à la juste valeur d'autres instruments essentiellement identiques, l'analyse des flux de trésorerie actualisés et d'autres techniques couramment utilisées par les intervenants du marché et fondées au maximum sur des données de marché observables. Si, selon le gestionnaire, la valeur de l'actif financier ou du passif financier est inexacte, inaccessible ou n'est pas fiable, elle est estimée selon la plus récente information présentée d'un actif financier ou d'un passif financier similaire.

#### iii) Coût amorti

Les actifs financiers et les passifs financiers classés comme coûts amortis sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Les évaluations subséquentes sont comptabilisées au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur. Le Fonds classe la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les distributions à recevoir, les souscriptions à recevoir, les sommes à recevoir pour les placements vendus, les rachats à payer, les frais de gestion à payer, la rémunération au rendement à payer, les distributions à verser, les créditeurs et charges à payer et les montants à payer au titre de l'achat de titres en tant que coût amorti.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### a) Instruments financiers (suite)

#### iii) Coût amorti (suite)

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période concernée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les décaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier ou, selon les cas, sur une période plus courte.

### b) Coût des placements

Le coût des placements représente le montant payé pour chaque titre et est établi selon la méthode du coût moyen, exclusion faite des autres coûts liés aux opérations du portefeuille.

### c) Parts rachetables

Pour chaque part vendue, le Fonds touche un montant correspondant à la valeur liquidative par part à la date de la vente qui est pris en compte 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 de la valeur liquidative de cette part à la date de rachat. Les parts rachetables, qui sont classées dans les 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

L'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part est obtenu en divisant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables d'une catégorie donnée de parts rachetables par le nombre total de parts rachetables de cette catégorie en circulation à la clôture de l'exercice.

La variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part correspond à la variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables liée à chaque catégorie de parts rachetables, divisée par le nombre moyen pondéré de parts rachetables de cette même catégorie en circulation au cours de l'exercice.

### e) Opérations de placement et produits

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date à laquelle elles ont lieu. Les produits d'intérêts sont comptabilisés chaque mois et les produits de distribution sont comptabilisés à la date ex-distribution. Les profits et pertes nets réalisés sur les opérations de placement sont calculés au coût moyen.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### f) Conversion de devises

La monnaie fonctionnelle et de présentation du Fonds est le dollar canadien. La juste valeur des placements étrangers et autres actifs et passifs libellés en monnaies étrangères est convertie en dollars canadiens aux cours de change en vigueur à chaque date d'évaluation. Les achats et les ventes de titres étrangers libellés en monnaies étrangères et les produits connexes sont convertis en dollars canadiens aux cours de change en vigueur à la date des transactions en question.

### g) Commissions et autres coûts liés aux opérations du portefeuille

Les commissions et autres coûts liés aux opérations du portefeuille sont les coûts additionnels qui découlent directement de l'acquisition, de l'émission ou de la cession d'un placement, ce qui comprend les honoraires et commissions payés aux agents, conseillers et courtiers, les droits versés aux organismes de réglementation et aux bourses ainsi que les droits et taxes de transfert. Ces coûts sont comptabilisés en charges et inclus dans les commissions et autres coûts liés aux opérations du portefeuille dans l'état du résultat global.

### h) Impôt sur le résultat

Le Fonds répond à la définition de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La totalité du résultat net du Fonds à des fins fiscales et les gains en capital nets réalisés au cours de toute période doivent être distribués aux porteurs de parts de manière à ce que le Fonds n'ait aucun impôt à payer. Le Fonds ne comptabilise donc pas d'impôts sur le résultat.

### i) Nouvelles normes et interprétations n'ayant pas encore été adoptées

Les méthodes comptables significatives appliquées aux fins de la préparation des présents états financiers sont énoncées dans la présente note. Sauf indication contraire, elles ont été appliquées d'une manière uniforme à tous les exercices présentés.

Le Fonds a adopté *Informations à fournir sur les méthodes comptables* (modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2) le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les modifications exigent la présentation d'informations significatives sur les méthodes comptables plutôt que la présentation d'informations sur les principales méthodes comptables. Bien que les modifications n'aient pas entraîné de changements de méthodes comptables en soi, elles ont eu une incidence sur les informations sur les méthodes comptables à fournir (dans la présente note) dans certains cas.

Aucune autre norme, modification aux normes ou interprétation ayant prise d'effet pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'a eu une incidence significative sur les états financiers du Fonds.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 4. Transactions entre parties liées

### a) Frais de gestion

Le Fonds paie les frais de gestion au gestionnaire en fonction d'un pourcentage de la valeur liquidative du Fonds chaque trimestre, à terme échu, mais les frais sont calculés et comptabilisés chaque mois en pourcentage de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts applicable qui composent le Fonds chaque jour d'évaluation, majorée de l'impôt applicable. Au cours de l'exercice, des frais de 5 499 909 \$ (4 588 260 \$ en 2022) ont été facturés par le gestionnaire, dont une tranche de 1 312 179 \$ (1 251 919 \$ en 2022) était incluse dans les frais de gestion à payer à la clôture de l'exercice.

Les frais à payer au gestionnaire pour chaque catégorie de parts applicable qui composent le Fonds sont les suivants :

---

Catégorie A	2,38 %
Catégorie F	1,00 %

---

### b) Rémunération au rendement

Le gestionnaire est également admissible à une rémunération au rendement à l'égard des parts de catégorie A et des parts de catégorie F du Fonds égale à 20 % de l'excédent de la valeur liquidative par part de la catégorie en question à la clôture du trimestre considéré sur le sommet inégalé de la valeur liquidative par part à la clôture des trimestres précédents, majorée de 1,25 %, après tout ajustement relatif aux distributions par part. Au cours de l'exercice, la rémunération au rendement du gestionnaire s'est établie à 1 202 371 \$ (5 145 632 \$ en 2022), dont une tranche de 110 250 \$ (néant en 2022) était à payer à la clôture 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 desquelles représente une participation véritable, égale et indivise dans la valeur liquidative du Fonds. Chacune des parts de chacune des catégories confère au porteur le droit d'exprimer une voix pour chaque part entière détenue et de bénéficier à parts égales de toutes les distributions effectuées par le Fonds. Le gestionnaire peut regrouper les parts rachetables d'une catégorie donnée, les subdiviser ou en modifier la désignation. Chaque porteur de parts a droit à une voix pour chaque part entière qu'il détient. Aucun détenteur d'une fraction de part, en tant que tel, n'a le droit de recevoir des convocations aux assemblées des porteurs de parts, d'y assister ou d'y voter. Le détenteur d'une part d'une catégorie donnée ne peut recevoir de convocations aux assemblées des porteurs de parts d'une autre catégorie, y assister ou y voter.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 5. Parts rachetables du Fonds (suite)

Le tableau suivant présente les activités visant des parts rachetables réalisées au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

	Parts rachetables à l'ouverture de l'exercice	Parts rachetables émises	Réinvestissements de parts rachetables	Rachat de parts rachetables	Parts rachetables à la clôture de l'exercice
<b>31 décembre 2023</b>					
Catégorie A	38 734	24 899	326	(6 239)	57 720
Catégorie F	40 946 376	9 682 330	292 450	(7 389 678)	43 531 478
Catégorie FUS	627 520	84 006	7 864	(141 721)	577 669
<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

### *Informations à fournir sur le capital*

Le capital du Fonds se compose des parts émises et rachetables. Les parts donnent droit à des distributions, le cas échéant, ainsi qu'au paiement d'une quote-part calculée en fonction de la valeur liquidative par part du Fonds au moment du rachat. Le Fonds n'est soumis à aucune restriction d'origine externe ou interne en ce qui concerne son capital. Le Fonds vise à investir les souscriptions reçues dans des placements appropriés, tout en conservant suffisamment de liquidités pour répondre aux demandes de rachat. Ces liquidités peuvent être accrues au besoin à l'aide d'emprunts à court terme ou de cessions de placements.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 6. Variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables, par catégorie et par part :

La variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables, par catégorie et par part, pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et 2022, est calculée comme suit :

	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables, par catégorie	Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de l'exercice	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables, par catégorie et par part
<b>31 décembre 2023</b>			
Catégorie A	25 247 \$	51 669	0,49 \$
Catégorie F	28 691 409	42 038 202	0,68
Catégorie FUS	431 983	608 648	0,71
<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

## 7. Ententes de garantie

Le Fonds a conclu une convention de courtage principal avec son courtier afin qu'il gère ses comptes comme ceux d'un client. Le courtier assure la garde des titres du Fonds et, de temps à autre, de soldes de trésorerie, constitués de montants à payer au courtier et à recevoir du courtier.

Les instruments financiers et/ou les positions de trésorerie servent de garantie pour toute somme à payer au courtier ou pour tout titre vendu, mais non encore acheté ou titre acheté sur marge. Les titres et/ou les positions de trésorerie servent également de garantie en cas de défaillance éventuelle du Fonds.

Le Fonds est assujéti au risque de crédit si le courtier n'est pas en mesure de rembourser les soldes dus ou de livrer les titres dont il a la garde.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 8. Gestion des risques financiers

Gestion des risques liés aux instruments financiers

Dans le cours normal de ses activités, le Fonds est exposé à plusieurs risques de nature financière : le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché (y compris le risque de taux d'intérêt, le risque de change et l'autre risque de prix). La valeur des placements faisant partie du portefeuille du Fonds peut varier quotidiennement par suite de changements touchant les taux d'intérêt, la conjoncture économique et les informations sur le marché et sur les émetteurs relatives aux titres détenus par le Fonds. Le niveau de risque dépend de l'objectif de placement du Fonds et du type de titres acquis.

### a) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une contrepartie à un instrument financier manque à l'une des obligations ou l'un des engagements prévus à l'égard du Fonds. Ce risque provient principalement de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de souscriptions à recevoir, de distributions à recevoir, de contrats de change à terme et de sommes à recevoir au titre de la vente de placements.

Toutes les opérations sur des titres cotés conclues par le Fonds et sur d'autres fonds de placement (les « fonds détenus ») sont réglées au moment de la livraison par l'entremise de courtiers autorisés. Le risque de manquement est considéré comme minime, car la livraison des titres vendus n'a lieu qu'à la réception du paiement par le courtier. L'exposition maximale du Fonds au risque de crédit correspond à la valeur comptable des actifs présentée dans l'état de la situation financière. Le paiement d'un achat est effectué à la suite de la réception des titres par le courtier. La transaction échouera si une des parties ne s'acquitte pas de son obligation. Toutes les contreparties sont solvables.

Dans les cas où le Fonds investit dans des titres de créance et des dérivés, cela représente la principale exposition au risque de crédit. La juste valeur des 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 2023 et 2022, le Fonds ne détenait pas directement de titres de créance à long terme et n'est pas directement exposé à un risque de crédit important en raison de son exposition à des dérivés. Toutefois, le Fonds peut être exposé indirectement au risque de crédit du fait de certains placements dans son portefeuille.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 8. Gestion des risques financiers (suite)

### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité désigne le risque que le Fonds ne soit pas en mesure de s'acquitter de ses obligations à temps ou à un prix raisonnable.

L'exposition au risque de liquidité du Fonds est liée aux rachats mensuels de parts en trésorerie. Afin de répondre aux demandes de rachat des porteurs de parts, le Fonds doit racheter ses placements dans les fonds détenus, ce qui permet les rachats dans un délai d'un mois ou moins. Une partie des fonds détenus peut avoir des modalités de rachat de plus d'un mois ou être également assujettie à des périodes de blocage de plus d'un mois dans des situations exceptionnelles. Par ailleurs, le Fonds conserve généralement des positions suffisantes sous forme de trésorerie pour maintenir sa liquidité.

Tous les passifs financiers non dérivés du Fonds viennent à échéance dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice du Fonds. Il y a lieu de se reporter au tableau 1 pour connaître les échéances précises des passifs dérivés.

### c) Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que les variations des prix du marché, tels que les taux d'intérêt, les taux de change et les cours des actions, se répercutent sur les produits des Fonds ou sur la juste valeur de leurs placements dans des 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 par suite de variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Le Fonds ne détient pas directement d'instruments d'emprunt dont la juste valeur peut fluctuer en raison de la variation des taux d'intérêt du marché. Toutefois, le Fonds peut être exposé indirectement au risque de taux d'intérêt du fait de certains placements dans son portefeuille. La trésorerie investie à des taux d'intérêt à court terme sur le marché est très peu sensible à la variation des taux d'intérêt.

#### ii) Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la valeur d'un instrument financier fluctue par suite de variations des cours du change.

Le risque de change découle des instruments financiers (y compris la trésorerie) qui sont libellés dans une monnaie autre que le dollar canadien, à savoir la monnaie fonctionnelle du Fonds.

Le risque de change est géré par le gestionnaire chaque jour, au moyen d'une sélection judicieuse des titres et par la diversification du portefeuille du Fonds, conformément aux politiques et aux mandats de placement en place. Le gestionnaire surveille les positions globales du Fonds et les positions sont maintenues à l'intérieur des fourchettes établies.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 8. Gestion des risques financiers (suite)

### c) Risque de marché (suite)

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

Aux 31 décembre 2023 et 2022, l'exposition du Fonds au dollar américain se présentait comme suit :

Monnaie	Exposition			Incidence d'une appréciation ou d'une dépréciation de 5 % du dollar canadien par rapport aux autres monnaies		
	Monétaire	Non monétaire	Total	Monétaire	Non monétaire	Total
<b>31 décembre 2023</b>						
Dollar américain	1 486 069 \$	33 655 678 \$	35 141 747 \$	74 303 \$	1 682 784 \$	1 757 087 \$
Pourcentage de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	0,28	6,43	6,71	0,01	0,32	0,33

Monnaie	Exposition			Incidence d'une appréciation ou d'une dépréciation de 5 % du dollar canadien par rapport aux autres monnaies		
	Monétaire	Non monétaire	Total	Monétaire	Non monétaire	Total
<b>31 décembre 2022</b>						
Dollar américain	13 497 485 \$	33 550 996 \$	47 048 481 \$	674 874 \$	1 677 550 \$	2 352 424 \$
Pourcentage de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	2,78	6,92	9,70	0,14	0,35	0,49

Les montants dans les tableaux ci-dessus se fondent sur la juste valeur des instruments financiers du Fonds (y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie). D'autres actifs financiers (y compris les distributions à recevoir) et passifs financiers qui sont libellés en monnaies étrangères n'exposent pas le Fonds à un risque de change important.

Au 31 décembre 2023, si le dollar canadien s'était apprécié ou déprécié 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 1 757 087 \$, ou 0,33 % (2 352 424 \$, ou 0,49 % en 2022). En pratique, les résultats réels peuvent différer de cette analyse de sensibilité et l'écart pourrait être significatif.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 8. Gestion des risques financiers (suite)

### c) Risque de marché (suite)

#### iii) Autre risque de prix

L'autre risque de prix s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers fluctuent par suite de variations des cours du marché (autres que celles découlant des risques de taux d'intérêt ou de change).

Tous les placements comportent un risque de perte de capital. Le gestionnaire vise à atténuer ce risque au moyen d'une sélection et d'une diversification prudentes des titres et des autres instruments financiers conformément aux objectifs et à la stratégie de placement du Fonds. L'ensemble des positions du marché du Fonds fait l'objet d'un suivi périodique par le gestionnaire. Les instruments financiers détenus par le Fonds sont sensibles au risque de prix du marché découlant des incertitudes quant aux cours futurs de ces instruments.

Au 31 décembre 2023, 97,62 % de l'actif net du Fonds attribuable aux porteurs de parts rachetables (93,59 % en 2022) était investi dans des fonds détenus essentiellement au Canada. Si la valeur liquidative des fonds détenus avait augmenté ou diminué de 1 % à la clôture de l'exercice, toutes les autres variables demeurant constantes, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables aurait pu augmenter ou diminuer d'environ 5 111 995 \$ (4 368 804 \$ en 2022), respectivement.

En pratique, les résultats réels peuvent différer de cette analyse de sensibilité, et l'écart peut être important.

## 9. Juste valeur des instruments financiers

### a) Hiérarchie des justes valeurs

La juste valeur correspond au prix qui serait obtenu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction régulière entre des participants au marché à la date d'évaluation sur le marché principal ou, en l'absence de celui-ci, sur le marché le plus avantageux auquel le Fonds a accès à cette date.

Lorsque cela est possible, le Fonds évalue la juste valeur d'un instrument à l'aide du prix coté sur un marché actif. Un marché est considéré comme actif si des transactions pour l'actif ou le passif sont réalisées à une fréquence suffisante et avec un volume suffisant pour fournir de façon continue des informations sur les cours. Le Fonds évalue les instruments cotés sur un marché actif au dernier cours vendeur ou au cours de clôture, lorsque ce dernier s'inscrit dans l'écart acheteur-vendeur du jour. Lorsque le cours de clôture ne s'inscrit pas dans l'écart acheteur-vendeur pour la journée en cause, le gestionnaire détermine le point de l'écart acheteur-vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur compte tenu des faits et circonstances en cause.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

### a) Hiérarchie des justes valeurs (suite)

Si l'instrument n'est pas coté sur un marché actif, alors le Fond utilise des techniques d'évaluation qui privilégient les données pertinentes observables et minimisent le recours aux données non observables. Le Fonds utilise diverses méthodes et pose des hypothèses qui reposent sur les conditions qui prévalent sur le marché à chaque date de présentation de l'information financière. Les techniques d'évaluation comprennent l'utilisation de transactions récentes comparables dans des conditions de concurrence normale, l'analyse des flux de trésorerie actualisés, les modèles d'évaluation des options et d'autres techniques couramment utilisées par les intervenants du marché.

Les placements évalués à la juste valeur sont classés dans l'un des trois niveaux de la hiérarchie des justes valeurs selon les données de plus bas niveau qui sont importantes pour l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité. Les données ou méthodes utilisées pour évaluer les titres n'indiquent pas nécessairement le risque associé au placement dans ces titres.

La hiérarchie des justes valeurs se compose des trois niveaux suivants :

- Niveau 1 – prix cotés (non rajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;
- Niveau 2 – données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Niveau 3 – données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

### b) Hiérarchie de la juste valeur – instruments financiers évalués à la juste valeur

Les tableaux suivants résument dans quels niveaux de la hiérarchie des justes valeurs se situent les évaluations de la juste valeur des placements du Fonds aux 31 décembre 2023 et 2022.

31 décembre 2023	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<b>Actifs</b>				
Fonds de placement	– \$	511 194 475 \$	– \$	511 194 475 \$
Contrats à terme	–	47 365	–	47 365
	– \$	511 241 840 \$	– \$	511 241 840 \$

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

b) Hiérarchie des justes valeurs – instruments financiers évalués à la juste valeur (suite)

31 décembre 2022	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<b>Actifs</b>				
Fonds de placement	– \$	454 020 649 \$	– \$	454 020 649 \$
Contrats à terme	–	11 325	–	11 325
	– \$	454 031 974 \$	– \$	454 031 974 \$

Le prix des fonds de placement est établi en fonction de la valeur liquidative sous-jacente respective du fonds. Les fonds de placement classés au niveau 2 de 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 les passifs dérivés sont des contrats de change à terme qui sont évalués principalement en fonction du notionnel du contrat, ainsi que de l'écart entre le taux du contrat et celui du marché à terme pour la même monnaie. Les contrats dont les données liées au crédit ne sont pas considérées comme importantes pour évaluer la juste valeur sont classés au niveau 2.

La valeur comptable de l'actif net du Fonds attribuable aux porteurs de parts rachetables se rapproche de sa juste valeur puisqu'il est évalué au prix de rachat, et il est classé au niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs.

Il n'y a eu aucun transfert d'actifs financiers entre les niveaux 1, 2 et 3 pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

c) Instruments financiers non évalués à la juste valeur

La valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des distributions à recevoir, des souscriptions à recevoir, des montants à recevoir pour les placements vendus, des rachats à payer, des distributions à verser, des frais de gestion à payer, de la rémunération au rendement à payer et des créditeurs et charges à payer se rapproche de leur juste valeur compte tenu de leur nature à court terme. Ces instruments financiers sont classés au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur parce que, bien que des cours du marché soient disponibles, il n'existe pas de marché actif pour ces instruments.

## 10. Impôt sur le résultat

Les pertes autres qu'en capital peuvent être reportées en avant pour une période de 20 ans et portées en réduction de tout bénéfice imposable futur. Les pertes en capital peuvent être reportées indéfiniment et déduites des gains en capital futurs.

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait des pertes autres qu'en capital de 7 477 072 \$ (4 680 026 \$ en 2022) et des pertes en capital de néant (néant en 2022) disponibles pouvant être reportées en avant.

# FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 11. Lien avec des entités structurées

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

Entité	Nature et objectifs	Participation détenue par le Fonds
Fonds de placement et fonds négociés en bourse	Gérer des actifs pour le compte d'investisseurs tiers et générer des frais pour le conseiller en placement. Ces véhicules sont financés par l'émission de parts aux investisseurs.	Placements dans des parts émises par les fonds de placement et les fonds négociés en bourse sous-jacents.

Le tableau ci-après présente les participations détenues par le Fonds dans des entités structurées. Le risque de perte maximal correspond à la valeur comptable du placement dans les fonds de placement sous-jacents détenus.

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Nombre de fonds détenus	Total de l'actif net des fonds détenus	Valeur comptable des placements	Nombre de fonds détenus	Total de l'actif net des fonds détenus	Valeur comptable des placements
Fonds détenus par un gestionnaire tiers et FNB	20	20 137 752 525 \$	511 194 475 \$	19	15 880 563 615 \$	454 816 310 \$

En 2023 et en 2022, 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 d'autre forme de soutien.

**ITEM 15. DATE ET CERTIFICAT**

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

DATE du 30 mai 2024

**FORSYTH PRIVATE REAL ESTATE PORTFOLIOS**

par son gestionnaire et son promoteur

**Gestion D'Actifs Willoughby**

*(signé) « Leonard Trigg »* \_\_\_\_\_  
Leonard Trigg  
Président et directeur

*(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 directeur

*(signé) « Lynn Stibbard »* \_\_\_\_\_  
Lynn Stibbard  
Directrice financière, secrétaire et administratrice

*(signé) « Danny Popescu »* \_\_\_\_\_  
Daniel Popescu, directeur