



# Notice d'offre confidentielle

Parts de série F, parts de série O et parts de série N

## FONDS IMMOBILIER CANADIEN DE BASE RBC

Le 31 décembre 2021

*Les titres décrits dans la notice d'offre confidentielle datée du 31 octobre 2019, dans sa version modifiée et mise à jour le 1<sup>er</sup> juin 2020, de nouveau modifiée et mise à jour le 1<sup>er</sup> septembre 2020 et le 20 janvier 2021 et de nouveau modifiée et mise à jour le 31 décembre 2021 (la « notice d'offre »), ne sont offerts par voie de placement privé que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. La présente notice d'offre est fournie à des investisseurs éventuels déterminés dans le but de les aider, eux et leurs conseillers professionnels, à évaluer les titres offerts aux présentes; elle n'est pas un prospectus, une annonce ou une offre publique des titres concernant un placement des titres décrits aux présentes, et ne doit en aucun cas être interprétée comme tel. Les renseignements qu'elle contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qui y sont décrits ne peuvent être vendus tant qu'une notice d'offre confidentielle définitive n'aura pas été préparée et transmise aux investisseurs éventuels. Aucune commission des valeurs mobilières ni aucune autorité similaire ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts aux termes des présentes ni n'a examiné la présente notice d'offre; toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction. Aucune personne n'est autorisée à fournir des renseignements ou à faire des déclarations ne figurant pas dans la présente notice d'offre relativement au placement des titres, et si de tels renseignements sont donnés ou de telles déclarations sont faites, on ne saurait s'y fier. Les titres décrits aux présentes ne constituent pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada, ne sont pas assurés aux termes des dispositions de cette loi ou de toute autre loi et ne sont pas garantis. En vertu des lois applicables, la revente de parts de série F, de parts de série O et de parts de série N du Fonds sera assujettie à une interdiction de vente d'une durée indéterminée.*

*Les investisseurs éventuels devraient porter une attention particulière à l'information présentée à la rubrique « Le Fonds – Facteurs de risque » de la présente notice d'offre. Un placement dans le Fonds nécessite la capacité financière et la volonté d'accepter certains risques. Rien ne garantit que l'objectif de placement du Fonds sera atteint ou que les investisseurs obtiendront un rendement sur leur capital.*

*Certains des énoncés contenus dans la présente notice d'offre peuvent constituer des énoncés prospectifs. On reconnaîtra les énoncés prospectifs par l'utilisation de termes comme « pourrait », « devrait », « prévoit », « croit », « s'attendre à », « a l'intention de », « planifier », « éventuel », « continuer de » et d'autres expressions similaires. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes connus et inconnus et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de façon importante de ceux que laissent entrevoir les énoncés prospectifs, y compris des changements dans la conjoncture économique et l'état des marchés en général ainsi que d'autres facteurs de risque. Bien que RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (« RBC GMA ») estime que les attentes reflétées dans les énoncés prospectifs sont raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à ces attentes et aux énoncés prospectifs. Les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier outre mesure aux énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs sont faits à la date des présentes, et le Fonds et RBC GMA ne s'engagent aucunement à les mettre à jour ou à les réviser en fonction de nouveaux événements ou de nouvelles circonstances, sauf dans la mesure exigée par les lois applicables.*

*La présente notice d'offre a été préparée par RBC GMA et est la responsabilité du Fonds.*

## Table des matières

DÉFINITIONS.....	9	Frais.....	34
INTRODUCTION.....	18	Description des parts du Fonds .....	35
PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION.....	18	Porteurs non-résidents .....	36
Admissibilité.....	18	Certificats.....	36
Souscriptions .....	18	Facteurs de risque.....	37
LE FONDS.....	19	Évaluation des risques .....	44
Activité du Fonds .....	19	MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE	
Objectif de placement.....	19	GESTION DU FONDS .....	45
Indice de référence aux fins du rendement ...	19	INCIDENCES FISCALES .....	46
Stratégies de placement .....	20	Statut du Fonds .....	47
Gestion du Fonds.....	21	Imposition du Fonds.....	48
Gestion d'actifs et d'immeubles .....	21	Imposition des sociétés en commandite	
Aperçu du portefeuille .....	22	immobilières dans lesquelles le Fonds	
Processus d'acquisition du portefeuille		a une participation .....	49
– Immeubles de RealtyCo .....	24	Imposition des porteurs .....	50
Gestion des Immeubles .....	25	Imposition des porteurs résidents .....	50
Convention-cadre entre copropriétaires .....	25	Imposition des porteurs non-résidents .....	52
Conflits d'intérêts .....	26	Admissibilité aux fins de placement .....	53
Restrictions en matière de placement .....	30	RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	54
Restrictions relatives à l'endettement.....	30	Obligations d'information internationales .....	54
Valeur liquidative.....	31	Indemnisation .....	54
Politique en matière de distributions.....	32	DROITS DU SOUSCRIPTEUR .....	54
Rachats.....	33		
Transferts.....	34		

## SOMMAIRE

*Les investisseurs éventuels sont priés de consulter leurs propres conseillers professionnels sur les incidences fiscales et juridiques découlant d'un placement dans le Fonds. Le texte qui suit ne constitue qu'un sommaire, qui doit être lu sous réserve des renseignements détaillés contenus dans la présente notice d'offre et dans la convention de fiducie (terme défini ci-après). Les termes clés utilisés dans le présent sommaire ont le sens qui leur est attribué dans le corps de la présente notice d'offre.*

**Le Fonds :** Le Fonds immobilier canadien de base RBC (le « **Fonds** ») est une fiducie créée sous le régime des lois de l'Ontario conformément à une convention de fiducie modifiée et mise à jour datée du 20 janvier 2021 (la « **convention de fiducie** ») conclue entre RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (le « **gestionnaire** » ou « **RBC GMA** ») et la Fiducie RBC Services aux investisseurs (« **RBC Services aux investisseurs** » ou le « **fiduciaire** »). Se reporter à la rubrique « Le Fonds ».

**Le placement :** Le Fonds offre des parts de série F (les « **parts de série F** »), des parts de série O (les « **parts de série O** ») et des parts de série N (les « **parts de série N** ») aux souscripteurs qui résident dans une province ou un territoire du Canada et qui sont des « investisseurs qualifiés » en vertu de la législation en valeurs mobilières applicable (le « **placement** »). Aux présentes, les parts de série F, les parts de série O et les parts de série N sont désignées les « parts ». On peut souscrire les parts en dollars canadiens.

La clôture initiale du placement a eu lieu le 31 octobre 2019.

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit du gestionnaire de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie, du respect des conditions énoncées à la rubrique « Procédure de souscription » et du droit du gestionnaire de fermer les livres de souscription à tout moment, sans préavis.

Les souscriptions de parts seront acceptées le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre si les conditions énoncées à la rubrique « Procédure de souscription » sont satisfaites au moins 30 jours avant la date de souscription pertinente.

**Prix :** Valeur liquidative par part.

Les parts émises à la date de clôture initiale (terme défini aux présentes) ont été émises au prix de 10,00 \$ par part.

**Souscription minimale :** **Placement initial**

25 000 \$ ou tout montant inférieur que le gestionnaire peut accepter, à son gré.

### Placements subséquents

5 000 \$ ou tout montant inférieur que le gestionnaire peut accepter, à son gré.

#### Activité du Fonds :

Le Fonds est une fiducie de placement à capital variable qui a été créée dans le but d'investir, directement ou indirectement, dans des immeubles locatifs canadiens de base conformément à son objectif de placement, qui est décrit ci-après.

Le Fonds détient une participation dans un portefeuille diversifié (le « **portefeuille** ») d'immeubles (collectivement, les « **Immeubles** » et, individuellement, un « **Immeuble** ») qui sont détenus en copropriété avec bclMC Realty Corporation et certains membres de son groupe (bclMC Realty Corporation et/ou chacun des membres de son groupe pertinent qui sont propriétaires véritables d'un ou de plusieurs Immeubles, étant appelés « **RealtyCo** ») par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés en commandite formées en vue de détenir les Immeubles (collectivement, les « **sociétés en commandite immobilières** » et, individuellement, une « **société en commandite immobilière** »), de sorte qu'au fil du temps le Fonds détienne principalement une participation conjointe de 50 % avec RealtyCo dans chacun des Immeubles. RealtyCo est une filiale en propriété exclusive de British Columbia Investment Management Corporation (« **BCI** »), qui effectue des placements pour le compte de clients du secteur public de la Colombie-Britannique. Le Fonds peut également détenir une participation dans d'autres immeubles conformément à son objectif de placement, qui est décrit ci-après. Se reporter aux rubriques « Le Fonds – Activité du Fonds » et « Le Fonds – Objectif de placement ».

#### Gestionnaire : Toronto (Ontario)

RBC GMA est le gestionnaire et l'agent chargé de la tenue des registres du Fonds et est responsable de la gestion et de l'exploitation du Fonds, y compris la supervision du gestionnaire d'actifs et du gestionnaire immobilier, soit QuadReal Property Group Limited Partnership (« **QuadReal** »). RBC GMA est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Royale du Canada. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion du Fonds ».

#### Gestionnaire d'actifs et gestionnaire immobilier : Vancouver (Colombie- Britannique)

RBC GMA a retenu les services de QuadReal, filiale en propriété exclusive de BCI, pour qu'elle lui fournisse des services de gestion d'actifs à l'égard de la participation du Fonds dans les Immeubles (QuadReal, en cette qualité, le « **gestionnaire d'actifs** »). Chacune des sociétés en commandite immobilières retiendra également les services de QuadReal pour qu'elle agisse à titre de gestionnaire immobilier

et de gestionnaire de la location et de l'aménagement responsable de la gestion quotidienne (et, le cas échéant, de la gestion de l'aménagement) de chacun des Immeubles (QuadReal, en cette qualité, le « **gestionnaire immobilier** »). Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion du Fonds ».

**Fiduciaire :  
Toronto (Ontario)**

La Fiducie RBC Services aux Investisseurs agit à titre de fiduciaire, de dépositaire et d'agent chargé de la tenue des registres du Fonds. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion du Fonds ».

**Objectif de placement :**

L'objectif de placement du Fonds est de procurer aux porteurs de parts des rendements composés de revenu et d'appréciation du capital par un placement dans un portefeuille diversifié d'immeubles locatifs de base de grande qualité situés dans les principaux marchés du Canada. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Objectif de placement ».

**Indice de référence aux fins  
du rendement :**

Le Fonds vise à produire un rendement annuel net moyen sur trois années consécutives égal ou supérieur à celui de l'indice des prix à la consommation, plus 4 %. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Indice de référence aux fins du rendement ».

**Stratégies de placement :**

La stratégie de placement du Fonds met l'accent sur les facteurs suivants, qui, de l'avis du gestionnaire, permettront au Fonds de profiter à long terme des fortes tendances à l'urbanisation :

- a) actifs de base composés d'immeubles locatifs de grande qualité situés dans de grands centres urbains;
- b) importante diversification dans les grandes villes canadiennes et sur le plan des types d'immeubles;
- c) présence de facteurs propices à la demande à long terme, notamment la croissance de la population, des revenus et de l'emploi.

Le Fonds investira principalement, directement ou indirectement, dans des immeubles locatifs de grande qualité situés dans de grands marchés canadiens, conformément à ses lignes directrices en matière de placement. Se reporter aux rubriques « Le Fonds – Stratégies de placement » et « Le Fonds – Aperçu du portefeuille » pour de plus amples renseignements.

**Restrictions en matière de  
placement :**

Le Fonds doit respecter certaines restrictions en matière de placement. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Restrictions en matière de placement ».

**Emploi du produit :** Le Fonds affectera la quasi-totalité du produit net tiré du placement à l'acquisition d'une participation directe ou indirecte dans des immeubles conformément à la politique en matière de placement.

**Politique en matière de distributions :** Les distributions seront effectuées chaque date de distribution (terme défini aux présentes) au gré du gestionnaire en fonction des flux de trésorerie qu'auront produits les actifs, compte tenu des flux de trésorerie projetés provenant de l'exploitation, du fonds de roulement disponible et des obligations futures au titre des dépenses en immobilisations et pourraient varier d'un trimestre à l'autre. **Les distributions du Fonds seront automatiquement réinvesties dans des parts du Fonds, à moins que vous ne demandiez qu'elles vous soient versées en espèces.**

Pour recevoir des distributions en espèces du Fonds, un porteur de parts doit soumettre une demande écrite au gestionnaire au plus tard le dernier jour ouvrable du mois précédent la première date de distribution visée par une telle demande, selon la forme que le gestionnaire peut prescrire de temps à autre.

Pour chaque année d'imposition, le Fonds s'assurera que son revenu net et ses gains en capital réalisés nets sont distribués pour que le Fonds n'ait pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

Les porteurs de parts qui ne sont pas des porteurs de parts inscrits à la date de référence relative à une distribution n'auront pas le droit de recevoir la distribution en question.

Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Politique en matière de distributions ».

**Rachats :** Un porteur de parts pourra exiger le versement de la valeur liquidative par part pour l'ensemble ou pour une partie de ses parts, moins l'escompte au rachat applicable (terme défini aux présentes), le cas échéant, le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre (chacune, une « **date de rachat** ») moyennant un avis écrit remis au gestionnaire au plus tard à l'heure limite de l'avis de rachat (terme défini aux présentes), selon la forme que le gestionnaire peut prescrire à l'occasion.

Le produit du rachat payable dans le cadre d'un rachat à une date de rachat devra être versé au porteur de parts dans le mois qui suit la date de rachat pertinente par l'envoi par la poste ou par la remise d'un chèque ou au moyen d'un autre mode de paiement que le gestionnaire peut déterminer à son gré, y compris un virement électronique de fonds et/ou, le cas

échéant, la remise d'un billet (comme il est décrit à la rubrique « Le Fonds – Rachats »). Le Fonds déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial, compte tenu de la participation de l'ensemble des porteurs de parts, pour régler en espèces toutes les demandes de rachat qu'il a reçues à une date de rachat. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Rachats ».

**Frais de gestion :**

Le Fonds doit verser au gestionnaire à l'égard des parts de série F des frais de gestion (les « **frais de gestion** ») correspondant à 0,85 % par année de la valeur liquidative des parts de série F.

Le Fonds n'a pas de frais de gestion à payer à l'égard des parts de série O et des parts de série N. Les porteurs de parts de série O et de parts de série N versent directement ou indirectement au gestionnaire les frais qu'ils ont négociés.

À l'occasion, le gestionnaire peut renoncer à une partie des frais qui doivent par ailleurs lui être versés aux termes des présentes, mais sa renonciation n'a pas d'incidence sur son droit de recevoir les frais auxquels il aura droit ultérieurement aux termes des présentes.

Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Frais – Frais de gestion ».

**Frais d'administration :**

Le gestionnaire prend à sa charge certains frais d'exploitation du Fonds. En échange, chaque série du Fonds verse au gestionnaire des frais d'administration fixe correspondant à 0,01 % par année de la valeur liquidative de la série (les « **frais d'administration** »). Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Frais – Frais d'administration ».

Le gestionnaire paie également certains frais d'exploitation des sociétés en commandite immobilières. En échange, chaque société en commandite immobilière verse au gestionnaire des frais d'administration fixes correspondant à 0,04 % par année de la valeur liquidative de la société en commandite immobilière.

**Frais du Fonds :**

Outre les frais de gestion et les frais d'administration, le Fonds doit régler l'ensemble des frais du Fonds (terme défini aux présentes). Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Frais – Frais du Fonds ».

**Facteurs de risque :**

Un placement dans les parts comportera un certain nombre de risques. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Facteurs de risque ».

**Incidences fiscales :***Porteurs résidents du Canada*

Le présent résumé des incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'applique aux porteurs résidents (terme défini aux présentes) doit être lu intégralement sous réserve des conditions, des restrictions et des hypothèses énoncées à la rubrique « Incidences fiscales ».

Un porteur résident qui détient des parts à titre d'immobilisations (au sens de la Loi de l'impôt) sera généralement tenu d'inclure dans son revenu aux fins de l'impôt pour toute année le montant du revenu net et des gains en capital imposables nets du Fonds payé ou payable à celui-ci au cours de l'année. La tranche non imposable des gains en capital réalisés nets du Fonds qui est payée ou payable à un porteur résident au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur résident pour cette même année et, pourvu que le Fonds effectue les désignations qui s'imposent, ne sera pas déduite du prix de base rajusté des parts du porteur résident. De façon générale, les autres sommes excédant le revenu net et les gains en capital imposables nets du Fonds qui sont payées ou payables à un porteur résident au cours de l'année en cause ne seront pas incluses dans le revenu de ce dernier pour l'année en cause. Toutefois, lorsque cette somme est payée ou payable à un porteur résident (sauf le produit relatif au rachat de parts), le porteur résident sera tenu de la déduire du prix de base rajusté des parts. Les remboursements de capital réduiront également le prix de base rajusté pour le porteur résident. Dans la mesure où le prix de base rajusté des parts d'un porteur résident serait autrement un montant négatif, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par le porteur résident et le prix de base rajusté pour le porteur résident sera équivalent à zéro immédiatement après.

Toute perte subie par le Fonds ne peut être attribuée aux porteurs résidents du Fonds ni être considérée comme une perte subie par ceux-ci. À la disposition réelle ou réputée d'une part, y compris le rachat d'une part, un gain en capital (ou une perte en capital) sera généralement réalisé (ou subie) par le porteur résident dans la mesure où le produit de disposition de la part est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts et des coûts de disposition raisonnables.

La convention de fiducie oblige le Fonds à distribuer son revenu net et ses gains en capital réalisés nets, le cas échéant, pour chaque année d'imposition aux porteurs de parts de façon que le Fonds n'ait pas d'impôt à payer pour une année d'imposition en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.



Chaque investisseur devrait consulter son conseiller en fiscalité pour connaître les incidences fiscales qui découlent d'un placement dans des parts eu égard à sa situation. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des porteurs résidents ».

#### *Porteurs non-résidents du Canada*

Le présent résumé des incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'applique aux porteurs non-résidents (terme défini aux présentes) doit être lu intégralement sous réserve des conditions, des restrictions et des hypothèses énoncées à la rubrique « Incidences fiscales ».

Une somme que le Fonds verse à un porteur non-résident ou qu'il porte à son crédit au moyen du revenu du Fonds (exception faite d'une somme que le Fonds a désignée conformément à la Loi de l'impôt à titre de gain en capital imposable) sera assujettie à la retenue d'impôt pour les non-résidents du Canada au taux de 25 %, sous réserve de toute réduction du taux de retenue à laquelle le porteur non-résident aurait droit en vertu de toute convention fiscale applicable conclue par le Canada et le pays dans lequel il réside.

Si, au cours d'une année d'imposition, le Fonds désigne une somme conformément à la Loi de l'impôt à titre de gain en capital imposable à l'égard d'une distribution versée à un porteur non-résident, la moitié a) du double de la somme ainsi désignée à l'égard de ce porteur non-résident ou, si elle est moindre, b) de la partie proportionnelle revenant au porteur non-résident du solde des gains provenant de BCI (au sens de la Loi de l'impôt) du Fonds pour l'année d'imposition sera assujettie à la retenue d'impôt pour les non-résidents du Canada au même taux que celui qui s'applique à une somme versée au moyen du revenu du Fonds, si plus de 5 % des sommes ainsi désignées par le Fonds à l'égard de porteurs de parts pour l'année d'imposition l'ont été à l'égard de porteurs de parts qui sont chacun une personne non-résidente ou une autre société de personnes qu'une « société de personnes canadienne » (au sens de la Loi de l'impôt).

Un porteur non-résident ne sera pas assujetti à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt relativement à un gain en capital qu'il réalise à la disposition de parts, à moins que les parts ne constituent un « bien canadien imposable » (au sens de la Loi de l'impôt) du porteur non-résident au moment de la disposition et sauf s'il n'a pas droit à une exonération en vertu d'une convention fiscale applicable.

Chaque investisseur devrait consulter son conseiller en fiscalité pour connaître les incidences fiscales qui découlent d'un placement dans des parts eu égard à sa situation. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des porteurs non-résidents ».

**Admissibilité aux fins de placement :**

Pourvu que le Fonds soit et demeure admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt, les parts du Fonds seront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés (terme défini aux présentes).

Les titulaires de CELI ou de REEI, les souscripteurs de REEE et les rentiers de REER et de FERR (termes tous définis aux présentes) devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts du Fonds constitueraient un placement interdit pour ces comptes ou régimes dans leur situation particulière.

Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales – Admissibilité aux fins de placement ».

**Droits du souscripteur :**

Si la présente notice d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, le souscripteur dispose, dans certaines provinces et dans certains territoires du Canada, d'un droit d'action en dommages-intérêts ou peut demander d'annuler sa convention de souscription conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter à la rubrique « Droits du souscripteur ».

## DÉFINITIONS

Dans la présente notice d'offre, « vous », « votre » et « vos » désignent l'investisseur et « gestionnaire », « RBC GMA », « nous », « notre » et « nos » désignent RBC Gestion mondiale d'actifs Inc., gestionnaire du Fonds.

De plus, à moins d'indication contraire dans la présente notice d'offre, les termes et expressions qui suivent ont le sens qui leur est attribué ci-après :

« **accord intergouvernemental** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Renseignements complémentaires – Obligations d'information internationales ».

« **autres frais du Fonds** » a le sens qui est attribué à cette expression à la définition de « frais du Fonds ».

« **budget approuvé** » désigne, à l'égard d'un Immeuble, pour chaque exercice, le budget et les plans de l'Immeuble préparés par le gestionnaire immobilier et approuvés par le propriétaire à l'occasion pour cet exercice.

« **budget et plans de l'Immeuble** » désigne le budget et les plans annuels relatifs à l'Immeuble qui sont décrits dans la convention de gestion immobilière applicable.

« **CELI** » désigne une fiducie régie par un compte d'épargne libre d'impôt, au sens de la Loi de l'impôt.

« **comité des propriétaires** » désigne le comité des propriétaires mis sur pied par le Fonds et RealtyCo aux termes de la convention-cadre entre copropriétaires et qui est composé de quatre membres, la candidature de deux d'entre eux étant proposée par RealtyCo et la candidature des deux autres, par le Fonds.

« **Commandité immobilier** » désigne, si le Fonds est l'unique commanditaire de la société en commandite immobilière, une société constituée sous le régime des lois fédérales ou d'une province du Canada qui appartient exclusivement à la Banque Royale du Canada ou, si RealtyCo et le Fonds sont des commanditaires d'une société en commandite immobilière, une société constituée sous le régime des lois fédérales du Canada qui appartient exclusivement à QuadReal Property Group G.P. Inc., commandité de QuadReal.

« **convention-cadre d'achat et de vente** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Le Fonds – Aperçu du portefeuille ».

« **convention-cadre entre copropriétaires** » désigne la convention-cadre entre copropriétaires intervenue, notamment, entre le Fonds, RealtyCo, RBC GMA et QuadReal à l'égard de certains placements conjoints qui ont été ou seront effectués, directement ou indirectement, par le Fonds et RealtyCo dans des immeubles, dans sa version modifiée, mise à jour, renouvelée ou prolongée.

« **convention de fiducie** » désigne la convention de fiducie modifiée et mise à jour conclue entre RBC GMA et le fiduciaire régissant le Fonds.

« **convention de gestion d'actifs** » désigne la convention de gestion d'actifs immobiliers conclue entre RBC GMA, en qualité de gestionnaire du Fonds, et QuadReal, en qualité de gestionnaire d'actifs.

« **convention de gestion immobilière** » désigne la convention de gestion immobilière conclue entre une société en commandite immobilière, RealtyCo et QuadReal aux termes de laquelle QuadReal accepte d'agir à titre de gestionnaire immobilier de l'Immeuble pertinent.

« **Convention fiscale Canada-États-Unis** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des porteurs non-résidents – Distributions ».

« **coûts de financement liés aux prêts à long terme** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Frais du Fonds ».

« **coûts d'opérations liés à l'établissement du portefeuille** » a le sens qui est attribué à cette expression à la définition de « frais du Fonds ».

« **coûts d'opérations liés aux frais de disposition** » a le sens qui est attribué à cette expression à la définition de « frais du Fonds ».

« **coûts d'opérations liés aux honoraires de consultation en matière de développement** » a le sens qui est attribué à cette expression à la définition de « frais du Fonds ».

« **date d'acquisition** » désigne la date à laquelle un porteur de parts acquiert des parts du Fonds.

« **date de clôture de la cinquième tranche** » désigne le 31 octobre 2023 ou une autre date convenue entre la société de personnes et RealtyCo.

« **date de clôture de la deuxième tranche** » désigne le 31 octobre 2020.

« **date de clôture de la première tranche** » désigne le 31 octobre 2019.

« **date de clôture de la quatrième tranche** » désigne le 31 octobre 2022 ou une autre date convenue entre le gestionnaire et RealtyCo.

« **date de clôture de la troisième tranche** » désigne le 29 octobre 2021.

« **date de clôture d'une tranche** » désigne la date de clôture de la première tranche, la date de clôture de la deuxième tranche, la date de clôture de la troisième tranche, la date de clôture de la quatrième tranche, la date de clôture de la cinquième tranche et/ou la date de clôture d'une tranche subséquente, selon le cas.

« **date de clôture d'une tranche subséquente** » désigne une date de clôture convenue entre le gestionnaire et RealtyCo, qui tombe n'importe quelle année suivant la date de clôture de la cinquième tranche.

« **date de clôture initiale** » désigne le 31 octobre 2019.

« **date de distribution** » désigne le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre chaque année.

« **date de rachat** » désigne le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre chaque année.

« **date de souscription** » désigne le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre chaque année.

« **décisions importantes** » désigne :

- a) la décision de vendre la totalité ou une partie d'un Immeuble (ou la totalité ou une partie d'une participation dans celui-ci) à une autre personne que celles qui sont autorisées aux termes de la convention-cadre entre copropriétaires ou de la convention-cadre d'achat et de vente;
- b) la décision i) de grever un Immeuble d'une hypothèque ou de le financer, y compris les modalités de l'hypothèque ou du financement, ii) de prolonger ou de modifier le financement existant d'un Immeuble (sauf, dans chaque cas, conformément aux dispositions d'un tel financement) ou de refinancer le financement de l'Immeuble à son échéance ou iii) de conclure une opération sur dérivé;
- c) la décision d'acquérir des terrains adjacents à un Immeuble ou l'acquisition directe ou indirecte d'un immeuble ou d'une participation dans un immeuble, notamment une occasion de placement potentiel;
- d) l'approbation du budget annuel d'un Immeuble concernant les dépenses en immobilisations et l'exploitation ou une modification de ce budget, comme il est plus amplement décrit dans la convention de gestion immobilière;
- e) le cas échéant, la décision de modifier la politique en matière de distributions aux termes de toute convention de copropriété à l'égard d'un immeuble;
- f) la décision de modifier la politique d'évaluation;
- g) un engagement de location ou un autre engagement contractuel à l'égard d'un Immeuble si l'incidence sur la juste valeur marchande est supérieure à 25 % de la juste valeur marchande alors courante de l'Immeuble ou le renouvellement, la modification ou la résiliation d'un tel engagement (sauf, dans chaque cas, conformément aux dispositions d'une telle location ou d'un tel contrat);
- h) un gros entretien imprévu au budget ou des dépenses en immobilisations imprévues au budget visant un Immeuble si l'estimation des coûts est supérieure à 5 000 000 \$ (calculée comme une dépense fondée sur une participation de 100 %);
- i) un aménagement ou un réaménagement d'un Immeuble si l'estimation des coûts est supérieure à 5 000 000 \$ (calculée comme une dépense fondée sur une participation de 100 %);
- j) la conclusion d'une opération avec une personne qui a un lien de dépendance avec RealtyCo ou le Fonds, selon le cas, en vue de la vente ou de l'achat de biens ou de la prestation d'un service à l'égard d'un Immeuble n'ayant pas été approuvé dans le cadre d'un budget d'immobilisations ou d'exploitation approuvé conformément aux dispositions de la convention de gestion immobilière applicable;

- k) le versement de frais aux termes d'une convention de services de gestion, de consultation ou autres en faveur d'une entité englobant RealtyCo, QuadReal ou un membre du groupe de l'une ou l'autre d'entre elles, sauf aux termes d'une convention de gestion immobilière et de la convention de gestion d'actifs;
- l) la décision d'augmenter ou de réduire la taille du comité des propriétaires;
- m) la décision d'émettre des titres de capitaux propres à prête-nom, de les vendre, de les fractionner, de les regrouper ou de les changer de catégorie ou de liquider ou de dissoudre un prête-nom.

« **EIPD** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Incidences fiscales – Statut du Fonds – Règles relatives aux EIPD et exemption pour non-inscription à un marché public ».

« **évaluation externe consignée** » désigne la dernière évaluation externe de chaque Immeuble qui a été préparée conformément à la politique d'évaluation et qui représente la valeur utilisée pour établir la valeur de l'actif trimestrielle en vue de la préparation des états financiers de RealtyCo.

« **évaluation interne consignée** » désigne la dernière évaluation interne de chaque Immeuble qui a été préparée conformément à la politique d'évaluation et qui représente la valeur utilisée pour établir la valeur de l'actif trimestrielle en vue de la préparation des états financiers de RealtyCo.

« **exemption pour non-inscription à un marché public pour les fiducies** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Statut du Fonds – Règles relatives aux EIPD et exemption pour non-inscription à un marché public ».

« **exemption pour non-inscription à un marché public pour les sociétés de personnes** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des sociétés en commandite immobilières dans lesquelles le Fonds a une participation ».

« **FERR** » désigne une fiducie régie par un fonds enregistré de revenu de retraite, au sens de la Loi de l'impôt.

« **fiduciaire** » désigne RBC Services aux investisseurs.

« **fiducie de fonds commun de placement** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Statut du Fonds – Fiducie de fonds commun de placement ».

« **Fonds** » désigne le Fonds immobilier canadien de base RBC.

« **frais d'administration** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Frais – Frais d'administration ».

« **frais de gestion** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Le Fonds – Frais – Frais de gestion ».

« **frais d'organisation liés à la création du Fonds** » désigne l'ensemble des frais raisonnables engagés dans le cadre de la formation, de l'organisation et de la capitalisation du Fonds.

« **frais du Fonds** » désigne les frais suivants, qui seront pris en charge directement ou indirectement par le Fonds :

- a) l'ensemble des frais engagés par des tiers dans le cadre de la création des sociétés en commandite immobilières (collectivement, les « **coûts d'opérations liées à l'établissement du portefeuille** »);
- b) l'ensemble des frais engagés par des tiers dans le cadre d'une acquisition, d'une disposition et/ou d'un aménagement d'un Immeuble ou d'un autre immeuble (y compris les frais, les dépenses et les coûts engagés suivant une opération ou un investissement proposé par le Fonds qui ne se conclut pas) que le Fonds pourrait engager à l'occasion, y compris les coûts associés à la structuration de la propriété, les droits de mutation immobilière, les coûts associés au financement, dont la facilité de financement-relais (y compris la commission d'intermédiaire, les honoraires d'avocat, les honoraires des consultants et les frais de déplacement), les frais liés à la vérification diligente, les honoraires d'avocat et les autres honoraires et frais de professionnels, dont les frais engagés par le gestionnaire d'actifs qui sont attribuables à l'opération (collectivement, les « **frais habituels associés aux opérations** »);
- c) la rémunération devant être versée à QuadReal pour les services qu'elle aura fournis dans le cadre de l'acquisition future par le Fonds d'un immeuble désigné aux fins d'aménagement (expression définie aux présentes qui ne comprend pas un Immeuble énuméré dans la convention-cadre d'achat et de vente) correspondant à 0,50 % du prix d'achat (selon la quote-part de la participation du Fonds dans l'immeuble), le cas échéant, prévu par la convention d'achat et de vente visant l'immeuble en question (les « **coûts d'opérations liées aux honoraires de consultation en matière de développement** »);
- d) la rémunération devant être versée à QuadReal pour les services qu'elle aura fournis dans le cadre de la disposition d'un immeuble (ou d'une participation dans un immeuble) par le Fonds (y compris un Immeuble faisant partie du portefeuille et tout autre immeuble que le Fonds aura acquis) correspondant à 0,50 % du prix de vente (selon la quote-part de la participation du Fonds dans l'immeuble), le cas échéant, prévu par la convention d'achat et de vente visant l'immeuble en question (les « **coûts d'opérations liées aux frais de disposition** »);
- e) l'ensemble des frais engagés par le Fonds dans le cadre de son financement, y compris i) le financement d'un Immeuble, ii) un financement à long terme d'un immeuble faisant partie du portefeuille du Fonds à l'occasion (les « **coûts de financement liés aux prêts à long terme** ») et iii) une ligne de crédit d'exploitation ou renouvelable à l'égard du Fonds ou d'un immeuble faisant partie du portefeuille du Fonds à l'occasion (collectivement, les « **frais liés au financement** »);
- f) l'ensemble des autres frais et obligations liés aux activités et aux placements du Fonds (sauf les frais réglés par le gestionnaire comme il est indiqué dans le paragraphe ci-après), y compris les frais extraordinaires et l'ensemble des frais devant être réglés par une société en commandite immobilière aux termes de la convention de gestion immobilière (collectivement, les « **autres frais du Fonds** »).

Il est entendu que les « frais du Fonds » comprennent a) les coûts d'opérations liés à l'établissement du portefeuille, b) les frais habituels associés aux opérations, c) les coûts d'opérations liés aux honoraires de consultation en matière de développement, d) les

coûts d'opérations liés aux frais de disposition, e) les frais liés au financement et f) les autres frais du Fonds qui sont décrits ci-dessus et ne comprennent pas a) les frais de gestion, b) les frais d'administration, c) les frais d'organisation liés à la création du Fonds, d) les frais indirects et administratifs ordinaires devant être réglés par le gestionnaire ou par un tiers dont le gestionnaire a retenu les services et e) l'ensemble des coûts, des frais, des taxes, des impôts, des droits et des autres charges gouvernementales qui concernent particulièrement le gestionnaire ou un tiers dont le gestionnaire a retenu les services et qui doivent être réglés exclusivement par le gestionnaire ou le tiers visé.

« **frais habituels associés aux opérations** » a le sens qui est attribué à cette expression à la définition de « frais du Fonds ».

« **frais liés au financement** » a le sens qui est attribué à cette expression à la définition de « frais du Fonds ».

« **gestionnaire** » désigne RBC GMA, en qualité de gestionnaire du Fonds.

« **gestionnaire d'actifs** » désigne QuadReal, dont RBC GMA a retenu les services pour qu'elle lui fournisse des services de gestion d'actifs à l'égard de la participation du Fonds dans les Immeubles.

« **gestionnaire immobilier** » désigne QuadReal, en qualité de gestionnaire immobilier et de gestionnaire de la location et de l'aménagement responsable de la gestion quotidienne (et, le cas échéant, de la gestion de l'aménagement) de chacun des Immeubles aux termes des conventions de gestion immobilière applicables.

« **heure limite de l'avis de rachat** » désigne 16 h (heure de l'Est) le dernier jour ouvrable qui tombe deux mois avant la date de rachat pertinente.

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

« **immeuble désigné aux fins d'aménagement** » désigne un immeuble qui est acquis expressément en vue d'un aménagement ou d'un réaménagement futur à court terme, mais ne comprend pas un Immeuble énuméré dans la convention-cadre d'achat et de vente.

« **Immeubles** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Le Fonds – Activité du Fonds », et « **Immeuble** » désigne l'un d'entre eux.

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et le règlement pris en application de celle-ci, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **mode d'établissement du prix d'achat** » désigne, pour chaque tranche, a) à l'égard d'un immeuble à l'égard duquel le Fonds fait l'acquisition d'une participation de 50 %, l'évaluation externe consignée et b) pour les autres immeubles, l'évaluation externe consignée ou l'évaluation interne consignée.

« **modifications proposées** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales ».

« **notice d'offre** » désigne la présente notice d'offre confidentielle provisoire du Fonds.



« **occasion de placement potentiel** » désigne une occasion d'acquérir une participation directe ou indirecte dans un immeuble (à l'exclusion des Immeubles) qui satisfait aux critères de la politique en matière de placement.

« **particulier contrôlant** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Statut du Fonds – Règles relatives aux EIPD et exemption pour non-inscription à un marché public ».

« **parts** » désigne, collectivement, les parts de série F, les parts de série O et les parts de série N, et « **part** » désigne l'une d'entre elles.

« **parts de série F** » désigne les parts de série F du Fonds.

« **parts de série N** » désigne les parts de série N du Fonds.

« **parts de série O** » désigne les parts de série O du Fonds.

« **période de prise de participation** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Le Fonds – Aperçu du portefeuille ».

« **placement** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Procédure de souscription – Admissibilité ».

« **placement interdit** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Admissibilité aux fins de placement ».

« **politique d'évaluation** » désigne la politique d'évaluation des Immeubles décrite dans la convention-cadre entre copropriétaires.

« **politique en matière de placement** » désigne, collectivement, l'objectif de placement, les stratégies de placement et les restrictions en matière de placement du Fonds.

« **portefeuille** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Le Fonds – Activité du Fonds ».

« **porteur** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Incidences fiscales ».

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts.

« **porteur non-résident** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des porteurs non-résidents ».

« **porteur résident** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des porteurs résidents ».

« **prête-nom** » désigne une société existante ou nouvellement constituée sous le régime des lois fédérales du Canada ou d'une province qui détient la totalité ou une partie du titre de propriété d'un Immeuble en fiducie pour le compte d'une société en commandite immobilière, qui a la propriété véritable de sa quote-part de l'Immeuble.

« **propriétaire** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Le Fonds – Gestion d'actifs et d'immeubles – Conventions de gestion immobilière ».

« **QuadReal** » désigne QuadReal Property Group Limited Partnership, gestionnaire d'actifs du Fonds aux termes de la convention de gestion d'actifs et gestionnaire immobilier des sociétés en commandite immobilières et des Immeubles aux termes de la convention de gestion immobilière.

« **RBC GMA** » désigne RBC Gestion mondiale d'actifs Inc., gestionnaire et agent chargé de la tenue des registres du Fonds.

« **RBC Services aux investisseurs** » désigne la Fiducie RBC Services aux investisseurs, fiduciaire, dépositaire et agent chargé de la tenue des registres du Fonds.

« **RealtyCo** » désigne, collectivement et individuellement, bclMC Realty Corporation et/ou chacun des membres de son groupe pertinent qui sont propriétaires véritables d'un ou de plusieurs Immeubles.

« **REEE** » désigne une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-études, au sens de la Loi de l'impôt.

« **REEL** » désigne une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-invalidité, au sens de la Loi de l'impôt.

« **REER** » désigne une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, au sens de la Loi de l'impôt.

« **régimes enregistrés** » désigne les REER, les FERR, les REEL, les RPDB, les REEE et les CELI.

« **règles relatives à la norme commune de déclaration** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Renseignements complémentaires – Obligations d'information internationales ».

« **règles relatives aux EIPD** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Statut du Fonds – Règles relatives aux EIPD et exemption pour non-inscription à un marché public ».

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition du Fonds ».

« **RPDB** » désigne une fiducie régie par un régime de participation différée aux bénéfices (terme défini dans la Loi de l'impôt).

« **Services** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Le Fonds – Gestion d'actifs et d'immeubles ».

« **sociétés en commandite immobilières** » désigne la ou les sociétés en commandite devant être créées aux fins de la propriété, de l'aménagement, de l'exploitation, de la location et/ou de la vente ou autrement de la monétisation d'un ou de plusieurs Immeubles conformément aux dispositions de la convention de société en commandite visant la société en commandite immobilière, et « **société en commandite immobilière** » désigne l'une des sociétés en commandite immobilières.

« **solde des gains provenant de BCI** » a le sens qui est attribué à cette expression à la rubrique « Incidences fiscales – Imposition des porteurs non-résidents – Distributions ».

« **TPS/TVH** » désigne la taxe sur les produits et services et/ou la taxe de vente harmonisée dans un territoire canadien.

« **tranche** » désigne, pour chaque date de clôture d'une tranche, la participation devant être acquise par le Fonds dans les Immeubles.

« **valeur de l'actif brut** » désigne, un jour donné, la valeur courante totale des actifs du Fonds, dont les actifs des sociétés en commandite immobilières, avant la déduction des passifs associés à ces actifs.

« **valeur liquidative** » désigne la valeur liquidative du Fonds, soit la valeur de l'actif total détenu par le Fonds, déduction faite de la somme correspondant au montant total de son passif.

« **valeur liquidative par part** » désigne, à l'égard d'une série de parts, la valeur liquidative de la série divisée par le nombre de parts en circulation de la série.

## INTRODUCTION

La présente notice d'offre contient des renseignements importants susceptibles de vous aider à prendre une décision de placement éclairée et à comprendre vos droits en tant qu'investisseur du Fonds. Sauf indication expresse contraire, tous les montants en dollars qui figurent dans la présente notice d'offre sont libellés en dollars canadiens.

RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (le « **gestionnaire** » ou « **RBC GMA** »), qui est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Royale du Canada, est responsable de la gestion du Fonds.

Un placement dans les parts comportera certains risques. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

## PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION

### Admissibilité

Le Fonds offre des parts aux souscripteurs résidents des provinces et territoires du Canada qui sont des « investisseurs qualifiés » en vertu de la législation en valeurs mobilières applicable (le « **placement** »).

### Souscriptions

La souscription totale minimale est de 25 000 \$, ou équivaut à tout montant inférieur que le gestionnaire peut accepter, à son gré.

Chaque souscripteur éventuel et admissible qui souhaite souscrire des parts doit faire ce qui suit :

- a) remplir et signer le modèle de convention de souscription joint à la présente notice d'offre en précisant le montant de souscription total et les séries de parts souscrites;
- b) payer le prix de souscription des parts conformément aux instructions énoncées dans la convention de souscription;
- c) remplir et signer l'attestation de l'investisseur qualifié et, s'il y a lieu, l'attestation de reconnaissance de risques jointes à la convention de souscription ainsi que les autres documents jugés nécessaires par le gestionnaire aux fins de conformité avec la législation en valeurs mobilières applicable.

Les souscriptions des acheteurs seront reçues sous réserve du droit du gestionnaire de les accepter ou de les rejeter en totalité ou en partie. Le gestionnaire prendra la décision d'accepter ou de rejeter une souscription à son gré. Il se réserve le droit de fermer les livres de souscription à tout moment, sans préavis. Le gestionnaire n'est pas tenu d'accepter des souscriptions et rejettera toute souscription qu'il considère comme étant non conforme à la législation en valeurs mobilières applicable. Si une souscription est rejetée, le gestionnaire en avisera l'acheteur et lui retournera, après avoir pris la décision de rejeter sa souscription, la convention de souscription et tout autre document livré par l'acheteur, ainsi que les fonds de souscription, sans intérêts.

Les investisseurs qui souhaitent souscrire des parts à une date de souscription (terme défini aux présentes) doivent faire parvenir a) une convention de souscription dûment signée au

gestionnaire d'ici 16 h (heure de l'Est) le dernier jour ouvrable du mois précédant la date de souscription applicable et b) le paiement du prix de souscription au Fonds (conformément aux instructions énoncées dans la convention de souscription) au plus tard à 16 h (heure de l'Est) à la date qui tombe deux jours ouvrables avant la date de souscription.

#### *Restrictions en matière de négociation et de revente*

Le placement est effectué dans le cadre d'un placement privé seulement auprès d'acheteurs admissibles sous le régime d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières applicable et sous réserve du respect de cette législation. Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts. Les parts sont incessibles et seront assujetties aux restrictions en matière de revente prévues par la législation en valeurs mobilières applicable. Le Fonds n'est pas un émetteur assujetti dans les provinces ou territoires du Canada et n'entend pas le devenir.

## **LE FONDS**

### **Activité du Fonds**

Le Fonds est une fiducie de placement à capital variable formée sous le régime des lois de la province d'Ontario qui a été créée dans le but d'investir, directement ou indirectement, dans des immeubles locatifs canadiens de base conformément à son objectif de placement, qui est décrit ci-après.

Le Fonds détient une participation dans un portefeuille diversifié (le « **portefeuille** ») d'immeubles (collectivement, les « **Immeubles** » et individuellement, un « **Immeuble** ») qui sont détenus en copropriété avec bclMC Realty Corporation et certains membres de son groupe (bclMC Realty Corporation et/ou chacun des membres de son groupe pertinent qui sont propriétaires véritables d'un ou de plusieurs Immeubles étant appelés « **RealtyCo** »), par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés en commandite formées en vue de détenir les Immeubles (collectivement, les « **sociétés en commandite immobilières** » et, individuellement, une « **société en commandite immobilière** »), de sorte qu'au fil du temps le Fonds détienne principalement une participation conjointe de 50 % avec RealtyCo dans chacun des Immeubles. RealtyCo est une filiale en propriété exclusive de British Columbia Investment Management Corporation (« **BCI** »), qui effectue des placements pour le compte de clients du secteur public de la Colombie-Britannique.

### **Objectif de placement**

L'objectif de placement du Fonds est de procurer aux porteurs de parts des rendements composés de revenu et d'appréciation du capital par un placement dans un portefeuille diversifié d'immeubles locatifs de base de grande qualité situés dans les principaux marchés du Canada.

### **Indice de référence aux fins du rendement**

Le Fonds vise à produire un rendement annuel net moyen sur trois années consécutives égal ou supérieur à celui de l'indice des prix à la consommation, plus 4 %.

## Stratégies de placement

La stratégie de placement du Fonds met l'accent sur les facteurs suivants, qui, de l'avis du gestionnaire, permettront au Fonds de profiter à long terme des fortes tendances à l'urbanisation :

- a) actifs de base composés d'immeubles locatifs de grande qualité situés dans de grands centres urbains;
- b) importante diversification dans les grandes villes canadiennes et sur le plan des types d'immeubles;
- c) présence de facteurs propices à la demande à long terme, notamment la croissance de la population, des revenus et de l'emploi.

Le Fonds investira principalement, directement ou indirectement, dans des immeubles locatifs de grande qualité situés dans de grands marchés canadiens, conformément à ses lignes directrices en matière de placement décrites ci-après.

### Catégorie de risque

Catégorie de risque	Exposition cible (% de la valeur de l'actif brut)
Immeubles de base <sup>1)</sup>	80 %-100 %
Immeubles de base en construction <sup>2)</sup>	0 %-10 %
Immeubles à valeur ajoutée <sup>3)</sup>	0 %-10 %

- 1) Les immeubles de base comprennent les immeubles qui sont essentiellement loués et qui présentent un potentiel de réaménagement à court terme mineur.
- 2) Les immeubles de base en construction comprennent les placements dans des immeubles en voie d'aménagement. Une fois un immeuble construit et plus de 75 % de sa superficie louée (aux termes d'engagements), l'actif sera transféré dans la catégorie des immeubles de base.
- 3) Les immeubles à valeur ajoutée comprennent les immeubles recelant d'importantes possibilités de valeur ajoutée grâce à l'investissement de capitaux supplémentaires et comprendront des immeubles ayant un taux d'occupation global (compte tenu des engagements de location) de moins de 75 %.

### Cibles de diversification

Type d'immeuble	Exposition cible (% de la valeur de l'actif brut)
Immeubles de bureaux	30 %-70 %
Immeubles de commerces de détail	5 %-40 %
Immeubles industriels (distribution et entreposage)	5 %-40 %
Immeubles résidentiels à logements multiples	5 %-40 %

Le Fonds peut également investir dans d'autres actifs (par exemple des hôtels et des terrains vagues) qui seraient considérés comme des immeubles de base (dans le cas des terrains, qui pourraient être aménagés en immeubles de base) pourvu que ces investissements n'excèdent généralement pas 10 % de la valeur de l'actif brut du Fonds au fil du temps.

*Emplacement*

<b>Emplacement</b>	<b>Exposition cible (% de la valeur de l'actif brut)</b>
Grand Toronto, Ottawa et Montréal	30 %-70 %
Grand Vancouver et Victoria	10 %-35 %
Calgary et Edmonton	10 %-35 %

Le Fonds peut également investir sur les marchés secondaires au Canada qui sont situés à l'extérieur des principaux marchés indiqués dans le tableau ci-dessus, à la condition qu'il investisse dans des immeubles considérés comme des immeubles de base et que l'exposition du Fonds à ces investissements n'excède généralement pas 10 % de la valeur de l'actif brut du Fonds au fil du temps.

L'investissement du Fonds dans un seul Immeuble ou son exposition à un seul Immeuble n'excèdera généralement pas 10 % de la valeur de l'actif brut au fil du temps.

Le Fonds peut également détenir de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ou d'autres instruments ou parts de fonds du marché monétaire gérés par le gestionnaire afin de satisfaire à ses obligations à court terme.

Pour plus d'information sur les immeubles, se reporter à la rubrique « Aperçu du portefeuille » ci-après.

**Gestion du Fonds**

RBC GMA est le gestionnaire du Fonds responsable de la gestion et de l'exploitation du Fonds, dont la surveillance du gestionnaire d'actifs. RBC GMA est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Royale du Canada.

**Gestion d'actifs et d'immeubles**

RBC GMA a retenu les services de QuadReal, filiale de BCI, à titre de gestionnaire d'actifs unique et exclusif à l'égard du Fonds. QuadReal fournit des services de gestion d'actifs à RBC GMA à l'égard de chacun des Immeubles et des immeubles acquis par le Fonds à l'occasion, conformément aux modalités de la convention de gestion d'actifs (terme défini aux présentes). RBC GMA verse à QuadReal une rémunération pour les services qu'elle fournit à titre de gestionnaire d'actifs. En outre, QuadReal a droit aux autres rémunérations décrites à la rubrique « Le Fonds – Frais » qui sont payables par le Fonds.

QuadReal agit ou agira également en qualité de gestionnaire immobilier et elle est ou sera responsable de la gestion quotidienne de chacun des Immeubles conformément aux modalités des conventions de gestion immobilière (décrites ci-après).

QuadReal est une société appartenant à des intérêts privés établie à Vancouver, au Canada, et dont BCI a la propriété indirecte à l'avantage de ses clients qui investissent dans le portefeuille immobilier mondial de BCI. BCI est l'un des gestionnaires de fonds les plus importants au Canada et elle investit pour le compte de clients du secteur public de la Colombie-Britannique. Agissant pour le compte de BCI, QuadReal a le mandat d'acquérir et de faire croître des placements immobiliers au Canada, aux États-Unis, en Asie et en Europe tout en continuant de générer des

rendements à long terme solides et fiables pour les clients de BCI qui sont des caisses de retraite, des fiducies d'intérêt public et des fonds d'assurance.

QuadReal est l'un des plus grands exploitants et promoteurs d'immeubles de bureaux et de commerces de détail et d'immeubles industriels et résidentiels en Amérique du Nord. Cette société dirige également le programme d'investissement immobilier de BCI dans plus de 20 villes réparties dans 15 pays. Au Canada, le portefeuille géré de QuadReal comprend des immeubles commerciaux d'une superficie d'environ 40 millions de pieds carrés et plus de 10 000 unités de location résidentielles.

L'acquisition, par le Fonds, d'une participation conjointe sans gestion dans le portefeuille représente une occasion pour le Fonds d'établir un partenariat avec BCI, gestionnaire d'investissement mondial, et de retenir les services professionnels de QuadReal, société immobilière à services complets.

### *Conventions de gestion immobilière*

À l'égard de chaque Immeuble, la société en commandite immobilière a conclu ou conclura une convention de gestion immobilière avec RealtyCo et QuadReal aux termes de laquelle QuadReal s'engage à agir en qualité de gestionnaire immobilier de l'Immeuble (terme défini dans la convention de gestion immobilière applicable) et à fournir ou à voir à ce que soient fournis les services (décrits ci-après) (les « **Services** ») à l'égard de l'Immeuble.

Aux termes de chaque convention de gestion immobilière, le gestionnaire immobilier est ou sera autorisé à prendre des décisions et des mesures à l'égard de l'Immeuble approprié pourvu, cependant, que les décisions et mesures prises à l'égard de la gestion, de l'exploitation et de la location de l'Immeuble (y compris les Services) soient généralement conformes au budget approuvé à l'égard de l'Immeuble ou aient été approuvées par la société en commandite immobilière applicable et RealtyCo (collectivement, le « **propriétaire** ») conformément aux modalités de la convention de copropriété applicable.

Le gestionnaire immobilier gèrera tous les aspects de l'exploitation de l'Immeuble conformément aux modalités de la convention de gestion immobilière applicable. Chaque convention de gestion immobilière prévoit ou prévoira qu'elle demeurera en place, sauf si elle est résiliée avec l'accord du propriétaire et du gestionnaire immobilier, et qu'elle sera résiliée automatiquement en cas de vente de l'Immeuble approprié. Chaque convention de gestion immobilière prévoit ou prévoira également des dispositions en matière de défaut (ainsi que le droit de remédier à certains défauts) ainsi que certaines dispositions en matière de résiliation.

À titre de rémunération pour les Services fournis par le gestionnaire immobilier aux termes des conventions de gestion immobilière, le propriétaire versera au gestionnaire immobilier : a) une rémunération de gestion immobilière annuelle, b) une rémunération de location, c) une rémunération de préparation des documents de location, d) une rémunération de coordination des travaux de construction et e) une rémunération de gestion des aménagements, s'il y a lieu, dans chaque cas aux taux pratiqués sur le marché.

### **Aperçu du portefeuille**

Le Fonds compte acquérir principalement, au fil des dates de clôture d'une tranche subséquente (la « **période de prise de participation** »), une participation conjointe de 50 % avec RealtyCo dans un portefeuille constitué d'un groupe diversifié d'immeubles répartis dans quatre principaux



types d'actifs (immeubles de bureaux, immeubles industriels, immeubles de commerces de détail et immeubles résidentiels à logements multiples). QuadReal fournira des services de gestion d'actifs et de gestion immobilière pour chacun des Immeubles. Après la période de prise de participation, le Fonds continuera d'être géré comme un instrument à capital variable d'investissements immobiliers directs, conformément à ses objectifs de placement. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Processus d'acquisition du portefeuille – Immeubles de RealtyCo – Processus de prise de participation ».

Le portefeuille est axé sur les principaux marchés du Canada (Toronto, Vancouver, Calgary, Ottawa, Montréal, Edmonton et Victoria) et représente une occasion unique pour les investisseurs d'obtenir une participation dans un portefeuille constitué d'actifs immobiliers canadiens de base tout en étant associé financièrement à un propriétaire d'immeubles canadien bien établi (RealtyCo) et en bénéficiant des services d'une société de gestion et d'aménagement d'actifs et d'immeubles de premier plan (QuadReal) aux termes d'un engagement.

Le portefeuille, qui compte quelque 1 000 locataires commerciaux et plus de 2 000 unités résidentielles, procure une grande diversité et stabilité. Cette stabilité a été illustrée par le haut niveau d'occupation historique de son portefeuille. Chaque Immeuble comporte des caractéristiques représentatives de la nature essentielle de la stratégie de placement du Fonds et contribue à la qualité, à la stabilité et à la diversité globales du portefeuille du Fonds. Les Immeubles sont répartis dans l'ensemble des principaux marchés du Canada et on prévoit qu'aucune municipalité ne constituera plus de 35 % de la valeur de l'actif brut du portefeuille.

Le Fonds et RealtyCo (et les prête-noms actuels de certains Immeubles) ont conclu, le 27 septembre 2019, une convention-cadre d'achat et de vente (la « **convention-cadre d'achat et de vente** ») aux termes de laquelle le Fonds s'est engagé à acheter une participation dans les divers Immeubles et RealtyCo s'est engagée à vendre cette participation. Aux termes de la convention-cadre d'achat et de vente, les Immeubles faisant partie du portefeuille (ainsi que leur répartition d'ici la date de clôture d'une tranche (terme défini aux présentes)) sont susceptibles de changer conformément aux modalités d'une telle convention et de la convention-cadre entre copropriétaires. Le moment où des participations dans des Immeubles seront acquises pour une date de clôture d'une tranche donnée pourrait être reporté ou avancé et la composition des Immeubles devant être acquis à une date de clôture d'une tranche donnée pourrait changer.

La composition du portefeuille du Fonds continuera d'être gérée activement. Les activités de placement supplémentaires comprendront des acquisitions, des dispositions et des projets d'aménagement aux termes de la politique en matière de placement (terme défini aux présentes) et de la convention-cadre entre copropriétaires.

Le Fonds peut acquérir auprès de RealtyCo une participation dans des immeubles supplémentaires qui serait détenue dans le cadre d'une structure similaire à celle envisagée dans les présentes à l'égard du portefeuille. Les modalités qui régissent les acquisitions et les dispositions futures d'actifs à l'égard du Fonds et de RealtyCo sont énoncées dans la convention-cadre entre copropriétaires et comprennent a) un droit de première offre en faveur de la partie non-vendeur si l'une ou l'autre des parties décide de vendre une participation dans l'un des Immeubles dans lesquels la partie non-vendeur détient une participation d'au moins 50 %, et b) si le Fonds souhaite acquérir un nouvel actif (sauf l'un des Immeubles), le droit, pour RealtyCo, de se voir offrir en premier la possibilité d'effectuer un placement conjoint dans cet immeuble avec le Fonds.

Dans tous les cas, si le Fonds acquiert un immeuble supplémentaire, seul ou conjointement avec RealtyCo, QuadReal sera le gestionnaire immobilier et le gestionnaire d'actifs de chaque immeuble.

### **Processus d'acquisition du portefeuille – Immeubles de RealtyCo**

#### *Processus de prise de participation*

Il est prévu que le Fonds acquerra de RealtyCo une participation conjointe supplémentaire dans un Immeuble vers la date de chaque anniversaire de la date de clôture de la première tranche (conjointement avec la date de clôture de la première tranche, les « **dates de clôture d'une tranche** » et individuellement, une « **date de clôture d'une tranche** »). Le prix d'achat d'un placement dans un Immeuble sera établi conformément au mode d'établissement du prix d'achat et payé par le Fonds au comptant.

Il est prévu que le Fonds aura principalement acquis une participation conjointe de 50 % dans chaque Immeuble au fil des dates de clôture subséquentes.

#### *Seuils d'acquisition applicables aux dates d'acquisition*

Si, à une date de clôture d'une tranche, le Fonds ne dispose pas de suffisamment de capitaux pour acquérir les participations dans les Immeubles qu'il devait acquérir à cette date, RealtyCo pourra prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- a) reporter la date à laquelle un tel placement minimum devait être effectué à une date tombant au plus tard à la date de clôture d'une tranche suivante;
- b) rajuster la composition des participations dans les Immeubles devant être acquises à la date de clôture d'une tranche. Si la composition des Immeubles pour une date de clôture d'une tranche est rajustée, RealtyCo déploiera des efforts raisonnables pour rajuster la composition des Immeubles en tenant compte de la politique en matière de placement et le gestionnaire déploiera tous les efforts raisonnables pour maintenir la conformité à la politique en matière de placement au fil du temps.

De plus, si le Fonds n'a pas le capital requis pour acquérir les participations appropriées dans les Immeubles à la date de clôture de la quatrième tranche, alors, au gré de RealtyCo :

- a) le Fonds n'aura plus le droit d'acquérir des participations supplémentaires dans les Immeubles devant être acquises à une date de clôture d'une tranche subséquente;
- b) RealtyCo pourrait acquérir de nouveau toutes les participations dans les Immeubles appartenant au Fonds à l'égard desquels le Fonds détient une participation de moins de 50 %, à un prix d'achat établi conformément au mode d'établissement du prix d'achat, moins tous les coûts engagés par RealtyCo dans le cadre d'une telle réacquisition. Au gré de RealtyCo, le produit tiré de telles ventes par le Fonds ainsi que les capitaux propres réunis pour la date de clôture d'une tranche subséquente applicable seront réaffectés à l'achat de participations de 50 % supplémentaires dans des Immeubles qui devaient être achetées à la date de clôture d'une tranche applicable, dans l'intention de regrouper la participation du Fonds avec celle d'un portefeuille diversifié d'Immeubles détenus à 50 %. Au moment de choisir les participations de 50 % dans les Immeubles devant être acquises par le Fonds, RealtyCo déploiera des efforts raisonnables pour rajuster la composition

des Immeubles en tenant compte de la politique en matière de placement et le gestionnaire déploiera tous les efforts raisonnables pour maintenir la conformité à la politique en matière de placement au fil du temps.

Si, à la date de clôture de la cinquième tranche, le Fonds n'a pas acquis une participation conjointe de 50 % dans chacun des Immeubles énumérés dans la convention-cadre d'achat et de vente, RealtyCo pourra acquérir de nouveau toutes les participations dans n'importe lequel de ces Immeubles dans lesquels le Fonds détient une participation de moins de 50 %, à un prix d'achat à l'égard de l'Immeuble établi conformément au mode d'établissement du prix d'achat, moins tous les coûts associés à l'acquisition, par RealtyCo, de la participation du Fonds dans l'Immeuble. Le cas échéant, le gestionnaire déploiera tous les efforts raisonnables pour maintenir la conformité à la politique en matière de placement au fil du temps.

### **Gestion des Immeubles**

Le Commandité immobilier est ou sera responsable de la gestion quotidienne de chacune des sociétés en commandite immobilières et des Immeubles. Le Commandité immobilier délèguera son pouvoir décisionnel à QuadReal, en sa qualité de gestionnaire immobilier des Immeubles. Dans des circonstances où RealtyCo et le Fonds détiennent respectivement une participation de 50 % dans un Immeuble, aucune décision importante (terme défini aux présentes) relative à cet Immeuble ne sera prise sans l'approbation du comité des propriétaires. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Convention-cadre entre copropriétaires ». RBC GMA fournira des services de gestion et/ou d'administration aux sociétés en commandite immobilières, au besoin.

Dans des circonstances où le Fonds détient une participation de moins de 50 % dans un Immeuble, RealtyCo consultera le Fonds et lui donnera la possibilité d'examiner une décision importante avant de prendre une décision importante à l'égard d'un tel Immeuble, conformément aux modalités de la convention-cadre entre copropriétaires. Une telle consultation pourrait se faire dans le cadre de discussions avec le comité des propriétaires. Le financement d'un Immeuble sera toujours traité comme une décision importante.

### **Convention-cadre entre copropriétaires**

La convention-cadre entre copropriétaires renferme les modalités qui régissent les ententes commerciales entre RealtyCo et le Fonds aux fins de l'acquisition, de la propriété, de l'exploitation, de la location, du financement et/ou du refinancement, de l'amélioration et/ou de la vente et/ou autrement de la monétisation des Immeubles en vue d'en maximiser la valeur.

Aux termes de la convention-cadre entre copropriétaires :

- a) dans des circonstances où le Fonds et RealtyCo détiennent respectivement une participation de 50 % dans un Immeuble, si RealtyCo ou le Fonds souhaite vendre sa participation dans un Immeuble, la partie vendeur doit d'abord donner le droit à l'autre partie d'acheter sa participation dans l'Immeuble avant de l'offrir à un tiers;
- b) si RealtyCo et le Fonds ne peuvent s'entendre au sujet de certaines décisions importantes à l'égard d'un Immeuble (après avoir tenté de résoudre le différend aux termes de la convention-cadre entre copropriétaires), l'une ou l'autre des parties pourra présenter à l'autre partie une offre i) d'achat de la participation de la partie dans l'Immeuble ou ii) de vente de sa participation dans l'Immeuble;

- c) toute décision importante sera examinée et approuvée par le comité des propriétaires, qui sera composé de quatre membres, la candidature de deux d'entre eux étant proposée par RealtyCo et la candidature des deux autres, par le Fonds (les « **partenaires qui proposent une candidature** » et, individuellement, un « **partenaire qui propose une candidature** »). Toutes les décisions du comité des propriétaires doivent être approuvées à l'unanimité par les membres du comité. Chaque partenaire qui propose une candidature nommera ses membres du comité des propriétaires immédiatement après la date de clôture de la première tranche. Chacun de ces membres sera dûment autorisé à voter pour le compte du partenaire qui propose une candidature qui l'aura nommé et à le lier. Toutes les décisions prises par le comité des propriétaires à l'égard de décisions importantes lient les parties;
- d) QuadReal, en sa qualité de gestionnaire immobilier des Immeubles, sera autorisée à proposer la candidature d'un membre qui sera chargé d'assister à toutes les réunions du comité des propriétaires, mais n'aura pas le droit de voter;
- e) chacune des sociétés en commandite immobilières ou chacun des Immeubles, selon le cas, doit distribuer ses flux de trésorerie excédentaires nets une fois par mois, au prorata du pourcentage de participation détenu par les propriétaires respectifs dans la société en commandite immobilière ou l'Immeuble, selon le cas;
- f) chaque société en commandite immobilière (ainsi que les immeubles supplémentaires que le Fonds pourrait acquérir, conjointement avec RealtyCo ou d'une autre manière) retiendra les services de QuadReal en qualité de gestionnaire immobilier pour la gestion de l'Immeuble applicable;
- g) la valeur de chacune des sociétés en commandite immobilières et de chacun des Immeubles sera établie conformément à la politique d'évaluation;
- h) RealtyCo et le Fonds obtiendront des engagements hypothécaires de prêteurs commerciaux canadiens et obtiendront du financement hypothécaire à l'égard de certains Immeubles, sous réserve des modalités énoncées dans la convention-cadre entre copropriétaires.

La convention-cadre d'achat et de vente prévoit l'acquisition, par le Fonds, de sa participation dans les Immeubles à chacune des dates de clôture d'une tranche et la convention-cadre entre copropriétaires prévoit l'acquisition d'immeubles supplémentaires par RealtyCo ou le Fonds (comme il est indiqué ci-dessus).

## Conflits d'intérêts

### *Le gestionnaire*

Le gestionnaire a adopté des politiques, procédures, pratiques et lignes directrices appropriées visant à assurer la bonne gestion du Fonds, notamment des politiques et procédures relatives aux conflits d'intérêts. Ces politiques, procédures, pratiques et lignes directrices sont mises à jour au besoin en fonction de l'évolution de la situation.

Le gestionnaire et/ou les membres de son groupe peuvent investir dans le Fonds ou lui fournir des services, comme suit : a) le gestionnaire agit en qualité de gestionnaire du Fonds et touche les frais de gestion ainsi que les frais d'administration, b) RBC Services aux investisseurs agit en

qualité de fiduciaire du Fonds, est un agent chargé de la tenue des registres agissant pour le compte du Fonds et fournit des services de dépôt et d'autres services administratifs au Fonds pour lesquels elle a le droit de recevoir une rémunération du gestionnaire, c) RBC Marché des Capitaux peut fournir et/ou prendre des dispositions pour que soit fourni du financement par emprunt au Fonds ou à son avantage et pourrait toucher des frais d'arrangement et autres à l'égard de ces services, d) le gestionnaire, un membre de son groupe ou leurs employés ou des fonds d'investissement gérés par le gestionnaire ou un membre de son groupe peuvent investir dans des parts du Fonds à l'occasion, e) le Fonds peut à l'occasion investir dans des parts de fonds du marché monétaire et détenir de telles parts à l'égard desquelles RBC GMA touche des frais d'administration et qui font partie des actifs du Fonds à l'égard desquels les frais de gestion sont calculés et, f) la Banque Royale du Canada ou l'une de ses filiales peut être un locataire d'un ou de plusieurs des Immeubles ou d'immeubles acquis par la suite par le Fonds. RBC Marchés des Capitaux, en qualité de fournisseur ou d'arrangeur de financement par emprunt (décrit ci-dessus), a pour seules obligations envers le Fonds ou les porteurs de parts ses obligations contractuelles qui sont prévues dans les conventions écrites relatives à un financement par emprunt. RBC Marchés des Capitaux aura le droit d'exercer les droits dont elle jouit aux termes de telles conventions conformément aux modalités de celles-ci et elle ne sera pas tenue de prendre en considération les intérêts du Fonds ou des porteurs de parts dans le cadre de l'exercice de ces droits. La Banque Royale du Canada est une société de services financiers diversifiés de premier plan qui fournit des services bancaires, des services de gestion de patrimoine et d'assurance et des services aux investisseurs ainsi que des produits et services liés aux marchés financiers à l'échelle mondiale. Ces services et produits sont fournis à d'autres clients que le Fonds et sans égard au Fonds ou aux porteurs de parts.

Les porteurs de parts peuvent inclure des personnes ou des entités organisées dans divers territoires pouvant avoir des intérêts en matière de placement, de fiscalité et autres qui entrent en conflit avec leurs placements dans le Fonds. Les porteurs de parts pourraient comprendre, notamment, des investisseurs exonérés d'impôt (c.-à-d. des caisses de retraite de sociétés et de gouvernements, des fonds de dotation et des fondations) ainsi que des investisseurs imposables (c.-à-d. des sociétés d'assurance, des particuliers fortunés, etc.). Les conflits d'intérêts des porteurs de parts pourraient découler, notamment, de la nature des placements effectués par le Fonds, de la structure de l'acquisition des placements du Fonds, du montant ou de la nature du revenu imposable relatif aux placements du Fonds, de l'affectation ou de la disponibilité des crédits d'impôt aux fins de report du revenu imposable ainsi que du calendrier de disposition des placements du Fonds. Par conséquent, des conflits d'intérêts pourraient survenir par suite de décisions prises par le gestionnaire, y compris concernant la nature ou la structure des placements du Fonds, qui pourraient être plus avantageuses pour un porteur de parts que pour un autre, spécialement sur le plan fiscal. Au moment de sélectionner et de structurer les placements du Fonds, le gestionnaire tiendra compte des objectifs en matière de placement et de fiscalité du Fonds dans son ensemble et non des objectifs en matière de placement, de fiscalité ou autres d'un porteur de parts ou d'un groupe de porteurs de parts particulier.

Un conflit d'intérêts existerait si le gestionnaire divulguait les avoirs du portefeuille du Fonds à un ou à plusieurs porteurs de parts, mais pas à tous les porteurs de parts, ou s'il fournissait des renseignements sur les avoirs du portefeuille à une personne qui n'est pas un porteur de parts et pas aux porteurs de parts, ce qui conférerait un avantage indu à un porteur de parts par rapport à un autre ou à une personne qui n'est pas un porteur de parts. Il incombe au gestionnaire de s'assurer que la divulgation des avoirs du portefeuille du Fonds aux porteurs de parts, aux investisseurs éventuels et même aux entités membres du groupe soit faite de manière équitable. Le gestionnaire a adopté un processus détaillé pour déterminer s'il est approprié de fournir certains renseignements concernant les avoirs du portefeuille du Fonds et à quel moment il est

approprié de le faire lorsqu'une demande est présentée à cet effet, et pour évaluer une telle demande d'une manière aboutissant à un résultat juste et raisonnable pour le Fonds.

Il existe un conflit entre les intérêts du gestionnaire et ceux des porteurs de parts du fait de la manière dont le gestionnaire évalue le Fonds, puisqu'une évaluation plus élevée du Fonds donne lieu à des frais de gestion plus élevés pour le gestionnaire et à un meilleur rendement (ce qui sert l'intérêt du gestionnaire). Le gestionnaire gère ce conflit d'intérêts en divisant les responsabilités. De plus, la valeur d'un placement direct ou indirect du Fonds dans un immeuble est déterminée par QuadReal (en utilisant à la fois des ressources internes et des évaluateurs externes) sous la supervision du gestionnaire, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « Valeur liquidative » ci-après.

Un conflit d'intérêts existerait entre les intérêts du gestionnaire ou de ses employés et ceux du Fonds si des erreurs étaient faites sans qu'un processus de contrôle ait été adopté pour veiller à ce qu'elles soient repérées et corrigées et à ce que le Fonds soit remis dans sa position antérieure. Le gestionnaire contrôle ces conflits en adoptant des politiques et des procédures qui doivent être suivies chaque fois qu'une erreur est constatée pour veiller à ce qu'une évaluation indépendante de l'erreur soit faite et à ce qu'une mesure correctrice appropriée soit prise.

Les gestionnaires de portefeuille, les analystes, les négociateurs et certains autres employés du gestionnaire peuvent recevoir de la part de fournisseurs de services tiers des cadeaux et/ou des invitations à des événements de divertissement qui pourraient être offerts dans le but d'inciter les équipes de placement à utiliser les services de ces tiers. Les fournisseurs de services tiers offrant de tels cadeaux ou de telles invitations pourraient donc être choisis pour des raisons personnelles et non pour servir l'intérêt du gestionnaire et du Fonds. Afin de gérer ce risque, les administrateurs, les dirigeants et les employés du gestionnaire doivent s'abstenir d'accepter des cadeaux et/ou des invitations à des événements de divertissement qui peuvent, ou qui peuvent sembler, compromettre leur capacité à agir dans l'intérêt du gestionnaire et du Fonds, et doivent s'assurer que tous les cadeaux et toutes les invitations à des événements de divertissement reçus respectent les politiques de la Banque Royale du Canada et du gestionnaire. De plus, certains employés du gestionnaire susceptibles de se voir offrir des cadeaux et/ou des invitations à des événements de divertissement doivent se soumettre à des exigences de déclaration sur une base régulière.

Le gestionnaire entretient des relations de longue date avec un nombre important d'institutions et de sociétés ainsi que leurs consultants et conseillers, dont certains pourraient détenir ou avoir détenu des placements similaires à ceux que le Fonds entend effectuer, qui pourraient eux-mêmes représenter des occasions de placement appropriées pour le Fonds ou entrer en concurrence avec les occasions de placement du Fonds. Le gestionnaire continuera de représenter ces clients après l'établissement du Fonds. Afin de juger de l'opportunité de saisir une occasion particulière pour le compte du Fonds, le gestionnaire pourrait tenir compte de ces relations, et il se pourrait que certaines occasions soient de ce fait abandonnées.

Le gestionnaire fera en sorte que chaque investisseur éventuel puisse poser des questions à un représentant du gestionnaire et obtenir de l'information au sujet des modalités du placement et obtenir des renseignements supplémentaires si le gestionnaire possède de tels renseignements ou peut les obtenir sans déployer d'efforts ni engager de frais déraisonnables ou violer des obligations de confidentialité afin de vérifier l'exactitude des renseignements énoncés dans les présentes. Étant donné que différents investisseurs potentiels pourraient poser des questions différentes et demander des renseignements différents, le gestionnaire pourrait fournir certains renseignements à un ou à plusieurs investisseurs éventuels sans les transmettre à l'ensemble

d'entre eux. Aucune des réponses ni aucun des renseignements supplémentaires fournis ne sont ni ne seront intégrés dans la présente notice d'offre, et aucun investisseur éventuel ne peut se fier à ces réponses ou renseignements pour prendre la décision de souscrire ou non des parts.

Le gestionnaire et le Fonds peuvent être représentés par les mêmes conseillers juridiques, qui n'agiront pas pour le compte des porteurs de parts. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques ainsi que d'autres conseillers afin de déterminer les conséquences pour eux d'investir dans le Fonds.

Bien que le Fonds, RBC GMA, RealtyCo et QuadReal soient parties à la convention-cadre entre copropriétaires et que le Fonds et le gestionnaire dépendent largement de QuadReal pour la prestation de certains services au Fonds ou à l'égard du Fonds conformément aux modalités de la convention de gestion d'actifs et des conventions de gestion immobilière, chacune de ces conventions prévoit des dispositions en matière de résiliation dont les parties peuvent se prévaloir. Si la convention de gestion d'actifs et/ou une convention de gestion immobilière sont résiliées par le Fonds et/ou le gestionnaire, selon le cas, le gestionnaire cherchera à nommer un gestionnaire d'actifs ou un gestionnaire immobilier remplaçant, selon le cas, et il prévoit pouvoir le faire conformément à des modalités commerciales et à des tarifs comparables.

Le gestionnaire consacrerait le temps et l'attention qui sont jugés appropriés et nécessaires pour exploiter le Fonds efficacement. Le personnel du gestionnaire travaillera sur d'autres projets et pour le compte d'autres clients que le Fonds; par conséquent, des conflits pourraient survenir dans la répartition de certains membres du personnel et d'autres ressources.

Les services fournis par RBC GMA au Fonds ne sont pas exclusifs. Sous réserve des modalités de la convention-cadre entre copropriétaires, RBC GMA (et les membres de son groupe) peut agir pour le compte d'autres personnes et fournir des services de gestion, d'administration, de consultation et autres à d'autres personnes (que leurs objectifs, stratégies et critères en matière de placement soient similaires ou non à ceux du Fonds), pourvu que si le gestionnaire repère une occasion de placement qui cadre avec l'objectif de placement du Fonds et de cette autre personne, cette occasion soit répartie entre le Fonds et cette autre personne d'une manière équitable et raisonnable eu égard au montant des capitaux disponibles aux fins de placement de chacun et à leurs objectifs, stratégies ou restrictions en matière de placement respectifs. En outre, RBC GMA peut à l'occasion négocier des titres de la même catégorie et de la même nature que ceux qui constituent la totalité ou une partie des actifs du Fonds pour son propre compte ou le compte d'autres personnes. RBC GMA agira de manière équitable et raisonnable envers le Fonds et convient que les décisions de placement prises pour le Fonds le seront de façon indépendante de celles qui seront prises pour d'autres personnes et pour ses propres placements. Si RBC GMA recommande le même placement au Fonds et à une ou plusieurs autres personnes, RBC GMA convient que ces opérations seront effectuées de façon équitable et raisonnable. RBC GMA (et les membres de son groupe) est expressément autorisée (malgré toute responsabilité qui pourrait autrement être imposée par la loi ou en equity) à tirer, à l'occasion, un avantage ou un profit, direct ou indirect, des relations, questions, contrats, opérations, affiliations ou autres activités et intérêts décrits dans les présentes et RBC GMA (et les membres de son groupe) ne saurait être tenue de payer, en droit ou en equity, au Fonds ou à ses porteurs de parts un avantage ou un profit, direct ou indirect, ou à leur rendre compte d'un tel avantage ou profit et un tel contrat ou une telle opération ne sera pas nul ni ne pourra être annulé à la demande du Fonds ou d'un porteur de parts.

Le gestionnaire prendra les mesures qu'il juge nécessaires pour résoudre de façon équitable les conflits d'intérêts potentiels.

*RealtyCo et QuadReal*

Comme il se pourrait que RealtyCo détienne des immeubles qui ne font pas partie du portefeuille et qui entrent en concurrence avec les Immeubles faisant partie du portefeuille pour ce qui est des occasions de location et des nouveaux locataires, QuadReal mettra en place une politique sur les conflits d'intérêts afin d'atténuer ces conflits, comme il est indiqué ci-après. Si QuadReal gère un actif appartenant en propriété exclusive à RealtyCo et un autre actif appartenant conjointement à RealtyCo et au Fonds et qu'un locataire éventuel démontre de l'intérêt pour ces deux actifs, QuadReal utilisera les services de deux équipes de location distinctes pour traiter cette occasion d'affaires, examiner les propositions et, à la demande du Fonds, informer le Fonds de l'évolution de la situation. Les acquisitions et dispositions sont régies par une procédure qui décrit les circonstances dans lesquelles RealtyCo et le Fonds ont le droit d'acquérir des actifs ou d'en disposer, de façon indépendante ou conjointe, tout en s'assurant que les parties ne se font pas concurrence ni qu'aucune partie n'empêche l'autre partie d'agir. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Convention-cadre entre copropriétaires » pour plus d'information à ce sujet.

En outre, QuadReal et les employés de QuadReal (par eux-mêmes et/ou par l'intermédiaire du fournisseur d'avantages sociaux de QuadReal) peuvent investir dans des parts du Fonds à l'occasion.

**Restrictions en matière de placement**

Le Fonds s'abstiendra de faire ce qui suit :

- a) exercer d'autres activités que celles qui consistent à investir ses fonds conformément à son objectif de placement ou à tirer un revenu d'une autre source que de telles activités d'investissement;
- b) contracter des emprunts, sauf conformément à certaines restrictions qui sont décrites plus en détail à la rubrique « Restrictions relatives à l'endettement »;
- c) acquérir des immeubles qui ne sont pas situés au Canada.

**Restrictions relatives à l'endettement**

Le Fonds ou la société en commandite immobilière, selon le cas, peut contracter des emprunts, notamment : a) pour financer un placement (comme l'acquisition d'un immeuble, un projet d'aménagement ou un projet d'immobilisations), b) pour financer des rachats ou avoir le fonds de roulement nécessaire au paiement des frais du Fonds à l'occasion ou c) pour rembourser la dette. À cet égard, le gestionnaire est autorisé à obtenir du financement approprié et peut contracter des emprunts assujettis à un taux fixe et/ou variable.

Malgré ce qui précède, i) après la date de clôture de la cinquième tranche, la dette à taux variable devra correspondre à au plus vingt-cinq pour cent (25 %) de la juste valeur marchande de la dette totale du Fonds (aux fins de ce calcul, la dette à taux variable exclura les dettes que le Fonds peut convertir en dettes assorties d'un taux fixe ou d'une marge d'intérêt et comprendra les dettes à taux fixe échéant dans un délai de six mois), ii) chaque Immeuble ou société en commandite immobilière (autre que résidentiel) peut emprunter jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du coût d'acquisition des actifs sous-jacents ou de la valeur de l'actif brut de l'Immeuble au moment du financement et iii) à l'égard des immeubles résidentiels, chaque Immeuble ou société en commandite immobilière peut emprunter jusqu'à concurrence de soixante-quinze



pour cent (75 %) du coût d'acquisition des actifs sous-jacents ou de la valeur de l'actif brut de l'immeuble. Le Fonds peut aussi cautionner la dette contractée par la société en commandite immobilière.

Le montant total de tous les emprunts contractés par le Fonds (à l'exclusion des dettes relatives à des billets (terme défini ci-après) émis par le Fonds à l'occasion) ne doit pas, au moment de l'avance de fonds aux termes d'un emprunt, excéder quarante-cinq pour cent (45 %) de la valeur de l'actif brut du Fonds; cependant, la dette relative à un immeuble détenu par le Fonds peut excéder ce pourcentage. Si la valeur de l'actif brut du Fonds diminue de sorte que le montant total de la dette à tout moment excède quarante-cinq pour cent (45 %) de la valeur de l'actif brut du Fonds (à l'exclusion des dettes relatives à des billets émis par le Fonds à l'occasion), le gestionnaire déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial pour ramener le montant de la dette à moins de quarante-cinq pour cent (45 %) de la valeur de l'actif brut du Fonds dès qu'il est raisonnablement possible tout en tenant compte des intérêts à long terme des porteurs de parts dans l'ensemble.

### Valeur liquidative

Le Fonds maintiendra une valeur liquidative distincte pour chaque série de parts, comme si la série était un fonds distinct. Cependant, les actifs du Fonds seront regroupés aux fins de placement. La valeur liquidative d'une série est fondée sur des montants propres à la série, comme les sommes versées à l'achat et au rachat de parts de la série et les frais attribuables uniquement à cette série, ainsi que sur la quote-part de la série des revenus de placement du Fonds, de l'appréciation ou de la dépréciation des actifs sur le marché, des frais communs et des autres sommes non attribuables à la série. Les frais sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice (c.-à-d. « à mesure qu'ils sont engagés ») et non selon la méthode de la comptabilité de trésorerie (c.-à-d. « au moment où ils sont payés »).

Le prix d'achat ou le prix de rachat de parts de chaque série est fondé sur le prix par part de chaque série. Le gestionnaire calcule le prix par part pour chaque série en divisant la valeur liquidative pour la série par le nombre de parts en circulation de la série. Le Fonds est évalué en dollars canadiens et ses parts peuvent être achetées dans cette monnaie uniquement.

La valeur liquidative du Fonds et des sociétés en commandite immobilières sera généralement calculée conformément aux IFRS, sous réserve de certaines dérogations à cette politique que le gestionnaire juge appropriées comme le report et l'amortissement de certains frais, comme il est indiqué ci-après.

Les principaux principes d'évaluation sont les suivants :

- a) **Placement dans des immeubles** – la valeur d'un placement direct ou indirect du Fonds dans un immeuble (y compris un Immeuble acquis dans le cadre du portefeuille et tout immeuble supplémentaire acquis directement ou indirectement par le Fonds à l'occasion) sera établie par QuadReal (à l'aide de ressources internes et d'évaluateurs externes), sous la surveillance du gestionnaire, à l'aide de méthodes d'évaluation reconnues dans le secteur (comme les flux de trésorerie actualisés, la capitalisation directe, la comparaison directe et le coût) et conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada. En vue de répartir de manière raisonnablement uniforme les évaluations externes durant l'année, chaque trimestre, environ 75 %, selon la valeur, des immeubles sont évalués à l'interne par QuadReal et environ 25 %, selon la valeur, d'entre eux sont évalués à l'externe par des experts en

évaluation indépendants accrédités. Les actifs devant être évalués à l'externe sont choisis par rotation, de sorte que tous les immeubles sont évalués à l'externe au moins une fois par année.

Les passifs hypothécaires sont évalués une fois par trimestre afin d'obtenir un capital qui produira un rendement correspondant au rendement en vigueur sur le marché à ce moment-là de prêts hypothécaires traditionnels comparables consentis par de grandes institutions de prêt.

Aux fins de l'évaluation quotidienne, la valeur établie pour le trimestre précédent sera ajustée à l'aide d'un facteur correspondant au revenu d'exploitation net quotidien, de l'incidence sur la valeur des passifs hypothécaires des variations des taux hypothécaires et de tout événement important aux fins de l'évaluation. L'évaluation quotidienne sera mise à jour pour refléter les évaluations trimestrielles à jour le lendemain de l'établissement définitif d'une telle valeur, de façon prospective.

- b) **Placement dans des fonds du marché monétaire de RBC GMA** – la valeur d'un placement dans des fonds du marché monétaire gérés par RBC GMA sera fondée sur la valeur liquidative par part le jour d'évaluation.
- c) **Report et amortissement de certains frais** – certains frais, comme les coûts d'opérations liés à l'établissement du portefeuille, les frais habituels associés aux opérations qui ont trait à l'acquisition d'un immeuble et les coûts d'opérations liés aux honoraires de consultation en matière de développement, seront reportés et amortis sur 10 ans. Les frais associés aux coûts de financement liés aux prêts à long terme seront reportés et amortis sur la durée du prêt. Bien que la pratique de reporter et d'amortir ces frais contrevienne aux IFRS, qui exigent que ces coûts soient passés en charges immédiatement, elle produit un résultat plus juste pour les porteurs de parts.

### Politique en matière de distributions

Les distributions seront effectuées chaque date de distribution au gré du gestionnaire en fonction des flux de trésorerie qu'auront produits les actifs, compte tenu des flux de trésorerie projetés provenant de l'exploitation, du fonds de roulement disponible et des obligations futures au titre des dépenses en immobilisations et pourraient varier d'un trimestre à l'autre. Les distributions du Fonds seront automatiquement réinvesties dans des parts du Fonds, à moins que vous ne demandiez qu'elles vous soient versées en espèces.

Pour recevoir des distributions en espèces du Fonds, un porteur de parts doit soumettre une demande écrite au gestionnaire au plus tard le dernier jour ouvrable du mois précédent la première date de distribution visée par une telle demande, selon la forme que le gestionnaire peut prescrire de temps à autre.

Pour chaque année d'imposition, le Fonds s'assurera que son revenu net et ses gains en capital réalisés nets sont distribués pour que le Fonds n'ait pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Le Fonds peut distribuer le reliquat de son revenu net et de ses gains en capital réalisés nets chaque année en décembre à titre de distribution spéciale.

Les porteurs de parts qui ne sont pas des porteurs de parts inscrits à la date de référence relative à une distribution n'auront pas le droit de recevoir la distribution en question.

## Rachats

Sous réserve des dispositions énoncées ci-après, un porteur de parts pourra exiger le versement de la valeur liquidative par part pour l'ensemble ou pour une partie de ses parts, moins l'escompte au rachat applicable (terme défini aux présentes), le cas échéant, le dernier jour ouvrable de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre (chacune, une « **date de rachat** ») moyennant un avis écrit remis au gestionnaire au plus tard à l'heure limite de l'avis de rachat (terme défini aux présentes), selon la forme que le gestionnaire peut prescrire à l'occasion.

Le produit par part payable au moment du rachat déterminé à la date de rachat applicable correspondra à la valeur liquidative par part (de la série applicable) à la date de rachat, moins un escompte au rachat (un « **escompte au rachat** ») du montant indiqué dans le tableau suivant :

<b>Moment du rachat</b>	<b>Escompte au rachat</b>
Rachat de parts effectué à une date antérieure au premier anniversaire de la date d'acquisition (terme défini aux présentes) (la « <b>date du premier anniversaire</b> »)	5 %
Rachat de parts effectué à la date du premier anniversaire ou après cette date, mais avant la date du deuxième anniversaire de la date d'acquisition (la « <b>date du deuxième anniversaire</b> »)	4 %
Rachat de parts effectué à la date du deuxième anniversaire ou après cette date, mais avant la date du troisième anniversaire de la date d'acquisition (la « <b>date du troisième anniversaire</b> »)	3 %
Rachat de parts effectué à la date du troisième anniversaire ou après cette date, mais avant la date du quatrième anniversaire de la date d'acquisition (la « <b>date du quatrième anniversaire</b> »)	2 %
Rachat de parts effectué à la date du quatrième anniversaire ou après cette date, mais avant la date du cinquième anniversaire de la date d'acquisition (la « <b>date du cinquième anniversaire</b> »)	1 %

Aucun escompte au rachat ne sera payable à l'égard a) d'un rachat de parts effectué à la date du cinquième anniversaire ou après cette date, b) d'un rachat de parts émises par suite du réinvestissement de distributions, et c) d'un rachat de parts par RBC GMA ou un membre de son groupe relativement à des parts qu'ils auront souscrites à la date de clôture de la première tranche ou par la suite (c.-à-d. à l'égard de capital de lancement versé par RBC GMA ou un membre de son groupe). Le produit de rachat payable dans le cadre d'un rachat à une date de rachat sera versé au porteur de parts dans un délai d'un (1) mois suivant la date de rachat applicable par chèque ou par un autre mode de paiement déterminé par le gestionnaire à son gré, y compris par virement électronique et/ou, s'il y a lieu, la remise d'un billet (comme il est indiqué ci-après). L'escompte au rachat sera payable au Fonds.

Le Fonds déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial, compte tenu des intérêts des porteurs de parts dans l'ensemble, pour régler toutes les demandes de rachat au comptant. Toutefois, si le Fonds a reçu, à une date de rachat donnée, une ou plusieurs demandes de rachat dont le montant total excède 2 500 000 \$, il pourra, au gré du gestionnaire, a) verser au comptant

le produit de rachat d'un montant total de 2 500 000 \$ (ou de tout autre montant établi par le gestionnaire) au prorata aux porteurs de parts qui auront présenté une demande de rachat pour cette date de rachat et b) à l'égard du solde du produit de rachat, émettre un billet non garanti (un « **billet** ») payable dans les cinq (5) années suivant cette date de rachat.

Les billets porteront intérêt au taux des obligations du gouvernement du Canada à cinq (5) ans en vigueur à ce moment-là et seront remboursables par anticipation par le Fonds à tout moment sans préavis, prime ou pénalité. Les billets constitueront des obligations non garanties du Fonds et les porteurs ne pourront les céder. Le Fonds remboursera en priorité les billets au moyen de produits de souscription futurs et déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial, compte tenu des intérêts des porteurs de parts dans l'ensemble, pour racheter les billets au comptant avant la fin de la période de cinq ans. Les billets ne constitueront pas des placements admissibles pour les régimes enregistrés en vertu de la Loi de l'impôt.

Si le Fonds a reçu, à une date de rachat, une ou plusieurs demandes de rachat tout le montant total excède 2 500 000 \$ et que le gestionnaire a jugé nécessaire de verser une partie du produit de rachat sous forme de billet, le gestionnaire avisera les porteurs de parts qui demandent un rachat ou leurs conseillers du capital du billet devant être émis en faveur des porteurs de parts à la date de rachat afin de leur donner la possibilité de révoquer leur demande de rachat.

Le Fonds peut suspendre le rachat de parts ou le versement du produit de rachat durant toute période si le gestionnaire détermine que des conditions rendent impossible la vente des actifs du Fonds ou restreignent la capacité du gestionnaire de déterminer la valeur des actifs du Fonds. Cette suspension peut s'appliquer à toutes les demandes de rachat reçues avant la suspension, mais à l'égard desquelles 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 seront avisés par le gestionnaire de la suspension et du fait que le rachat sera effectué à un prix déterminé le premier jour d'évaluation suivant la fin de la suspension. Tous les porteurs de parts ont été et seront avisés qu'ils ont le droit de retirer leur demande de rachat. La suspension prendra fin si le premier jour où la condition ayant donné lieu à la suspension cesse d'exister, pourvu qu'aucune autre condition autorisant une suspension n'existe alors. Sauf incompatibilité avec les règles et règlements officiels promulgués par un organisme gouvernemental de la compétence duquel relève le Fonds, toute déclaration de suspension faite par le gestionnaire est concluante.

## Transferts

Un porteur de parts ne sera pas autorisé à vendre, céder, transférer, nantir ou hypothéquer ses parts, que ce soit en totalité ou en partie, ni d'en disposer autrement.

## Frais

### *Frais de gestion*

Le Fonds doit verser au gestionnaire à l'égard des parts de série F des frais de gestion (les « **frais de gestion** ») correspondant à 0,85 % par année de la valeur liquidative des parts de série F.

Le Fonds n'a pas de frais de gestion à payer à l'égard des parts de série O et des parts de série N. Les porteurs de parts de série O et de parts de série N versent directement ou indirectement au gestionnaire les frais qu'ils ont négociés.

Les frais de gestion sont calculés et cumulés quotidiennement. Ils ne tiennent pas compte de la TPS ni de la TVH.

À l'occasion, le gestionnaire peut renoncer à une partie des frais qui doivent par ailleurs lui être versés aux termes des présentes, mais sa renonciation n'a pas d'incidence sur son droit de recevoir les frais auxquels il aura droit ultérieurement aux termes des présentes.

#### *Frais d'administration*

Le gestionnaire prend à sa charge certains frais d'exploitation du Fonds, qui comprennent les frais d'exploitation quotidiens, y compris les coûts liés à la tenue des registres, à la comptabilité et à l'évaluation des fonds, les frais de dépôt, les honoraires d'audit et juridiques, certains coûts de marketing et les coûts liés à la préparation et à la distribution des rapports annuels et intermédiaires et des communications aux investisseurs. En échange, chaque série du Fonds verse au gestionnaire des frais d'administration fixe correspondant à 0,01 % par année de la valeur liquidative de la série (les « **frais d'administration** »). Les frais d'administration sont calculés et cumulés quotidiennement sur la valeur liquidative de chaque série du Fonds. Les frais d'administration payés au gestionnaire à l'égard d'une série peuvent, au cours d'une période donnée, être supérieurs ou inférieurs aux frais d'exploitation payés par le gestionnaire à l'égard du Fonds.

Le gestionnaire paie également certains frais d'exploitation des sociétés en commandite immobilières. En échange, chaque société en commandite immobilière verse au gestionnaire des frais d'administration fixes correspondant à 0,04 % par année de la valeur liquidative de la société en commandite immobilière. Les frais d'administration payés au gestionnaire à l'égard d'une société en commandite immobilière peuvent, au cours d'une période donnée, être supérieurs ou inférieurs aux frais d'exploitation payés par le gestionnaire à l'égard de la société en commandite immobilière.

#### *Frais du Fonds*

Outre les frais de gestion et les frais d'administration, le Fonds prend en charge, directement ou indirectement, l'ensemble des frais du Fonds (terme défini aux présentes).

### **Description des parts du Fonds**

La participation véritable dans le Fonds est divisée en participations d'une ou de plusieurs séries et de valeur égale à toutes les autres participations de cette série, appelées les « parts ». Les parts sont émises sous forme de parts entièrement libérées. Il n'y a aucune limite quant au nombre de séries et de parts du Fonds pouvant être émises, sauf si le gestionnaire en décide autrement à son gré, et aucune part du Fonds ne confère d'autres droits, notamment préférentiels ou prioritaires, que ceux dont sont assorties les autres parts de la même série du Fonds (si ce n'est que les parts de série N ne comportent pas de droit de vote).

Chaque porteur de parts a le droit d'exprimer une voix pour chaque part qu'il détient (sauf un porteur de parts de série N, puisque celles-ci ne comportent pas de droit de vote) et de participer à parts égales (avec les parts de la même série) à toutes les distributions effectuées par le Fonds, y compris les distributions de gains en capital réalisés nets, s'il y a lieu. Cependant, au rachat de parts, le Fonds peut, à son gré, déclarer payables aux porteurs de parts qui demandent un rachat, dans le cadre du prix de rachat, les gains en capital réalisés par le Fonds au cours de l'année d'imposition durant laquelle le rachat a eu lieu. En cas de dissolution ou de liquidation du Fonds,

les porteurs de parts inscrits ont le droit de recevoir une quote-part du reliquat de l'ensemble des actifs du Fonds après le paiement de l'ensemble des dettes, passifs et frais de liquidation du Fonds.

Les parts de série F sont offertes aux particuliers ou aux clients institutionnels qui ont conclu une convention avec leurs courtiers aux fins de l'achat de parts. Les parts de série O et les parts de série N sont offertes aux clients inconstitutionnels ou aux courtiers qui ont conclu une convention directement avec le gestionnaire aux fins de l'achat de parts de série O et, à l'égard des parts de série N seulement, qui demandent des parts ne comportant pas de droit de vote.

### **Porteurs non-résidents**

À aucun moment ne peuvent i) les non-résidents du Canada, ii) les sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes ou iii) une combinaison de non-résidents du Canada et de ces sociétés de personnes (termes définis dans la Loi de l'impôt) être les propriétaires véritables de la majorité des parts du Fonds. Le gestionnaire peut exiger que les propriétaires véritables de parts lui fournissent une déclaration de résidence et, dans le cas des sociétés de personnes, une déclaration de statut de société de personnes canadienne. Si le gestionnaire apprend, après avoir demandé ces déclarations ou autrement, que les propriétaires véritables de 25 % des parts du Fonds alors en circulation sont, ou pourraient être, des non-résidents et/ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, ou qu'une telle situation est imminente, il pourra en aviser les porteurs de parts. Si le gestionnaire détermine que les propriétaires véritables de plus de 25 % de ces parts sont des non-résidents et/ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, alors i) le Fonds ne pourra pas accepter la souscription de parts du non-résident et/ou de la société de personnes ni aucune autre souscription de parts provenant d'eux ni émettre des parts en faveur de ceux-ci et ii) le gestionnaire pourra envoyer un avis à ces non-résidents et sociétés de personnes, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou de la façon qu'il peut juger équitable et réalisable, leur enjoignant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai précisé d'au moins 30 jours. Si les porteurs de parts qui ont reçu l'avis en question n'ont pas vendu dans ce délai le nombre précisé de parts ni fourni au gestionnaire une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, le gestionnaire pourra, pour le compte de ces porteurs de parts, échanger et/ou racheter ces parts et, entre temps, suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts. Dès l'échange et/ou le rachat, les porteurs touchés cesseront d'être des porteurs véritables de parts et leurs droits seront limités à la réception du produit net tiré de l'échange et/ou du rachat de ces parts.

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

### **Certificats**

Aucun certificat attestant la propriété des parts ne sera délivré en faveur des porteurs de parts.

## Facteurs de risque

Les investisseurs doivent tenir compte des facteurs de risque suivants avant d'effectuer un placement. La liste suivante des facteurs de risque ne se veut pas une énumération ou une explication complète des risques inhérents à un placement dans le Fonds. Un placement dans le Fonds pourrait également comporter d'autres risques à l'occasion.

La valeur d'un placement et le revenu qui en est tiré pourraient autant baisser qu'augmenter à l'occasion et il se pourrait que les investisseurs ne puissent recouvrer le montant initial investi dans le Fonds.

### *Risque de placement général*

Un placement dans le Fonds ne se veut pas un programme de placement complet. Seules les personnes financièrement aptes à maintenir leur placement devraient envisager de souscrire des parts. Un placement dans les parts est spéculatif et convient uniquement aux investisseurs qui ont la capacité d'absorber la perte d'une partie ou de la totalité de leur placement.

### *Négociabilité et transférabilité des participations*

Il n'existe à l'heure actuelle aucun marché pour la négociation des parts, et leur revente, leur transfert et leur rachat sont assujettis aux restrictions imposées par la convention de fiducie. Par conséquent, les porteurs de parts pourraient ne pas être en mesure de liquider leur placement en temps voulu et les parts pourraient ne pas être acceptées facilement à titre de biens offerts en garantie d'un emprunt.

### *Risque lié à la liquidité*

La liquidité renvoie à la rapidité et à la facilité avec lesquelles un actif peut être acheté ou vendu et converti en espèces. Certains actifs sont intrinsèquement moins liquides que d'autres de par leur nature, de la demande pour ceux-ci et de la mesure dans laquelle le marché pour la négociation de ces actifs s'est développé.

### *Risque lié au secteur immobilier*

Le Fonds est assujéti à certains risques liés à sa propriété d'immeubles. Les placements immobiliers sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande pour les locaux loués, la concurrence découlant de la disponibilité d'autres locaux et divers autres facteurs. La valeur d'un immeuble et des améliorations qui y sont apportées peut également être tributaire de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires ainsi que des taux d'inoccupation du portefeuille d'immeubles. Il existe également certains types de risques liés à la propriété d'immeubles (habituellement de nature catastrophique, comme des guerres ou la contamination de l'environnement) qui peuvent être non assurables ou assurables uniquement à des coûts exorbitants. Les lois environnementales peuvent également prévoir que le Fonds est responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses et des mesures correctives devant être apportées à certains lieux dangereux. La propriété d'immeubles peut aussi requérir certaines dépenses importantes, comme les impôts fonciers, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les autres frais qui doivent être engagés que l'immeuble produise un revenu ou non. La valeur des actifs et les revenus du Fonds pourraient varier en fonction d'un certain nombre de facteurs, dont les cycles économiques, l'inflation, le coût du capital, les taux d'intérêt à court et à long terme, le moment où l'offre

augmentera, la confiance des consommateurs, les tendances démographiques, les politiques des divers gouvernements et la santé économique de secteurs comme le commerce de détail et le tourisme.

#### *Risque lié à la catégorie d'actifs*

Les placements du Fonds seront concentrés dans le secteur immobilier. Par conséquent, les rendements du Fonds pourraient être inférieurs à ceux de titres ou d'indices qui reproduisent les rendements de titres de capitaux propres, de titres à revenu fixe ou de pays, de régions, de secteurs ou de catégories d'actifs particuliers.

#### *Risque lié à la concentration*

N'importe quel fonds qui concentre ses placements dans une catégorie d'actifs ou un secteur particulier comporte des risques. La concentration des placements permet au Fonds de miser sur le potentiel d'un secteur ou d'une catégorie d'actifs. Toutefois, cela signifie également que la valeur du Fonds tend à être plus volatile.

#### *Risque lié aux rachats importants*

Les rachats importants de parts du Fonds par un ou plusieurs porteurs de parts, y compris un fonds d'investissement géré par RBC GMA, pourraient obliger le Fonds à modifier considérablement son portefeuille ou à liquider des immeubles à des prix désavantageux ou plus rapidement qu'il serait par ailleurs souhaitable afin de réunir les capitaux nécessaires pour financer les rachats et le Fonds pourrait également réaliser des gains en capital ou subir des pertes en capital et devoir payer des coûts d'opérations. De telles situations pourraient avoir une incidence défavorable sur la valeur liquidative du Fonds aux fins des rachats et pour ses besoins courants.

#### *Risque lié aux titres sans droit de vote*

Les parts de série N du Fonds ne comportent pas de droit de vote. Par conséquent, un investisseur qui acquiert des parts de série N du Fonds ne pourra pas exercer de droits de vote à l'égard de sa participation économique sur les questions qui exigent l'approbation des porteurs de parts du Fonds, y compris des questions pouvant avoir une incidence défavorable sur l'intérêt du Fonds.

#### *Risques d'ordre fiscal*

Rien ne garantit que les lois sur l'impôt sur le revenu ou sur les valeurs mobilières ou d'autres lois ne seront pas modifiées d'une manière qui aurait une incidence défavorable sur les distributions reçues par le Fonds ou les porteurs de parts. Par exemple, des modifications apportées à la législation fiscale ou à l'administration de celle-ci pourraient avoir une incidence défavorable sur l'imposition du Fonds (ou les actifs dans lesquels il investit). L'interprétation des lois ou les pratiques administratives pourraient influencer sur la caractérisation des revenus du Fonds à titre de gains en capital ou de revenu, ce qui pourrait accroître le fardeau fiscal des investisseurs par suite de l'augmentation des distributions imposables versées par le Fonds. Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes ou les politiques administratives et pratiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada concernant le traitement du Fonds ne seront pas modifiées d'une manière qui aurait une incidence défavorable sur le Fonds ou les porteurs de parts.



Rien ne garantit que l'Agence du revenu du Canada sera d'accord avec le traitement fiscal adopté par le Fonds lors de la production de sa déclaration de revenus et elle pourrait établir une nouvelle cotisation à l'égard du Fonds à la suite de laquelle le Fonds pourrait devoir payer de l'impôt, ce qui réduirait le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Les distributions en espèces versées par le Fonds, s'il y a lieu, pourraient ne pas suffire pour payer l'impôt payable sur le revenu attribué à un porteur de parts par le Fonds.

#### *Production en retard de renseignements fiscaux*

Le Fonds transmettra aux porteurs de parts les renseignements fiscaux relatifs à son exercice précédent au plus tard aux dates limites prévues à cet égard. Toutefois, il se pourrait que le Fonds ne dispose pas des renseignements fiscaux définitifs relatifs à un immeuble qu'il détient à la date à laquelle il est tenu de fournir ces renseignements aux porteurs de parts. Le cas échéant, le gestionnaire fournira aux porteurs de parts les renseignements fondés sur ses estimations. Si les renseignements définitifs diffèrent de ceux ont été initialement fournis aux porteurs de parts, le Fonds pourrait envoyer aux porteurs de parts des renseignements fiscaux modifiés et les porteurs de parts pourraient être tenus de produire des déclarations de revenus modifiées. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers en fiscalité à l'égard de ces questions.

#### *Risque lié au marché*

Le risque lié au marché représente le risque inhérent à un placement sur le marché immobilier. La valeur marchande d'un Immeuble fluctuera en fonction des circonstances propres à cet Immeuble et de la conjoncture du marché immobilier en général. La valeur marchande fluctuera également en fonction des changements survenus dans la conjoncture économique et financière générale des territoires où les Immeubles sont situés.

#### *Dépendance envers le gestionnaire et QuadReal*

Le Fonds dépendra de la capacité du gestionnaire de gérer efficacement le Fonds d'une manière conforme à son objectif de placement ainsi qu'à ses stratégies et à ses restrictions en matière de placement et de la capacité de QuadReal de gérer, de louer et d'entretenir efficacement les Immeubles. Rien ne garantit que les personnes qui sont chargées de fournir des services d'administration et de gestion au Fonds ou à la direction ou des services de location ou d'entretien à l'égard des Immeubles demeureront des employés de RBC GMA ou de QuadReal, respectivement.

#### *Risque lié à une série*

À l'heure actuelle, le Fonds offre des parts de série F, des parts de série O et des parts de série N. Chaque série comporte ses propres frais, qui seront comptabilisés séparément. Ces frais seront déduits dans le cadre du calcul de la valeur par part de la série, ce qui entraînera une réduction de la valeur par part. Si une série n'est pas en mesure de régler ses frais ou ses dettes, les actifs de l'autre série seront affectés au règlement de ceux-ci. Par conséquent, le prix par part des autres séries pourrait également diminuer.

*Risque lié aux conflits d'intérêts*

Le gestionnaire, RealtyCo et QuadReal peuvent être exposés à divers conflits d'intérêts du fait qu'ils peuvent exercer respectivement une vaste gamme d'activités de gestion et de consultation et d'autres activités commerciales sans lien avec l'activité du Fonds (dont certaines pourraient entrer en concurrence avec les activités de placement du Fonds).

De plus, les administrateurs, dirigeants et employés du gestionnaire, de RealtyCo ou de QuadReal ou d'un membre du groupe du gestionnaire ou de QuadReal ou d'une filiale de la Banque Royale du Canada ou de QuadReal pourraient également investir dans le Fonds et/ou effectuer les mêmes placements que le Fonds à l'occasion. Des membres du groupe du gestionnaire pourraient également agir à titre de prêteurs ou de fournisseurs de services du Fonds. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Conflits d'intérêts ».

*Risque lié à la cybersécurité*

Puisque la technologie occupe de plus en plus de place dans le milieu des affaires, les organismes de placement collectif comme le Fonds s'exposent davantage à des risques liés à l'exploitation comme des incidents de cybersécurité. Il s'agit de situations aussi bien intentionnelles que non intentionnelles qui pourraient faire en sorte qu'un fonds perde des renseignements exclusifs ou d'autres renseignements assujettis aux lois en matière de protection des renseignements personnels, que ses données soient corrompues ou qu'il perde sa capacité opérationnelle. Ainsi, un fonds pourrait s'exposer à des amendes imposées par les autorités de réglementation, à une atteinte à sa réputation, à des coûts de conformité additionnels associés à des mesures correctives et/ou à une perte financière. Des incidents de cybersécurité peuvent survenir suivant un accès non autorisé aux systèmes informatiques d'un fonds (par ex. par voie de piratage ou par l'utilisation de logiciels malveillants), mais ils peuvent également découler d'attaques externes comme des attaques par saturation (soit des mesures visant à bloquer aux utilisateurs l'accès aux services offerts par l'entremise d'un réseau). De plus, les incidents de cybersécurité touchant des fournisseurs de services indépendants d'un fonds (comme les administrateurs, les agents chargés de la tenue des registres, les dépositaires et les conseillers) ou des actifs dans lesquels le Fonds investit (par ex. des cyberattaques touchant des systèmes d'immeubles reliés) peuvent également exposer un fonds à plusieurs des mêmes risques associés à des incidents de cybersécurité directs. Comme pour les risques généraux liés à l'exploitation, le Fonds a mis en place des systèmes de gestion des risques conçus pour réduire les risques associés à la cybersécurité. Cependant, rien ne garantit que de telles mesures seront efficaces, surtout étant donné que le Fonds ne contrôle pas directement les systèmes de cybersécurité des fournisseurs de services indépendants.

*Risque lié aux antécédents d'exploitation restreints*

Le Fonds a récemment été constitué et ses antécédents d'exploitation sont restreints. Rien ne garantit que le Fonds réussira à atteindre ses objectifs de placement.

*Risque lié à la diversification lors de la prise de participation*

Durant la période de prise de participation dans le cadre de l'acquisition des Immeubles, le Fonds pourrait avoir des répartitions géographiques et sectorielles différentes de celles dont il est question dans ses stratégies en matière de placement à l'occasion. Par conséquent, le Fonds pourrait avoir une exposition plus ou moins concentrée à l'occasion que celle prévue une fois qu'il aura acquis les Immeubles.

*Risque lié à la composition du portefeuille*

Il se pourrait que le Fonds ne puisse réunir les capitaux requis pour acquérir une participation conjointe de 50 % dans chacun des Immeubles. Par conséquent, la composition du portefeuille serait modifiée et le nombre d'actifs que le Fonds acquiert du portefeuille pourrait être réduit.

*Risque lié à la concurrence*

Dans le cadre de la gestion du portefeuille, QuadReal livrera concurrence à d'autres investisseurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles dans sa recherche de locataires ou dans le cadre de l'achat et de l'aménagement d'immeubles recherchés. Ses concurrents pourraient détenir des immeubles plus récents ou mieux placés que les siens et disposer de ressources financières ou autres ou d'une souplesse d'exploitation supérieures aux siennes. Un accroissement de la disponibilité des fonds aux fins de placement ou de l'intérêt pour les placements immobiliers pourrait aviver la concurrence pour ces placements et, par conséquent, faire augmenter les prix d'achat et réduire le rendement sur l'investissement. Une concurrence accrue dans le secteur de la location d'immeubles pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de QuadReal de trouver des locataires convenables prêts à payer un loyer approprié et avoir une incidence négative sur le rendement financier du Fonds.

*Risque lié aux acquisitions ainsi qu'aux vices et aux obligations non divulgués connexes*

Les immeubles acquis pourraient comporter des obligations inconnues, imprévues ou non divulguées pouvant avoir une incidence défavorable importante sur les activités et les résultats financiers du Fonds. Les déclarations faites et les garanties fournies par des tiers pourraient ne pas fournir une protection adéquate contre ces responsabilités et les recours pouvant être exercés contre des tiers pourraient être restreints par la capacité financière de ces tiers. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et documents requis pour s'assurer pleinement que les bâtiments devant être acquis ont été construits en conformité avec les lois sur l'urbanisme et les exigences du code du bâtiment et que leur utilisation est conforme à celles-ci. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, certains risques pourraient ne pas être ou avoir été décelés ou évalués correctement. Ces circonstances pourraient entraîner des coûts supplémentaires et avoir une incidence défavorable importante sur les revenus de location des immeubles pertinents ou le prix de vente de ces immeubles en cas de disposition.

La capacité du Fonds d'acquérir des immeubles selon des modalités satisfaisantes ainsi que d'intégrer et d'exploiter ces immeubles avec succès est assujettie aux risques supplémentaires suivants : a) le Fonds pourrait ne pas être en mesure d'acquérir des immeubles recherchés en raison de la concurrence que lui livrent d'autres investisseurs du secteur immobilier qui disposent de plus de capitaux que lui, y compris d'autres sociétés d'exploitation immobilière, fiducies de placement immobilier et fonds d'investissement; b) le Fonds pourrait acquérir des immeubles qui ne sont pas relatifs au moment de l'acquisition, et ne pas être en mesure de gérer et de louer efficacement ces immeubles conformément à ses attentes; c) la concurrence provenant d'autres acquéreurs potentiels pourrait faire augmenter considérablement le prix d'achat d'un immeuble recherché; d) le Fonds pourrait ne pas être en mesure de générer suffisamment de liquidités provenant de l'exploitation ou d'obtenir le financement par emprunt ou par actions nécessaire pour réaliser une acquisition ou ne pas obtenir un tel financement conformément à des modalités satisfaisantes; e) le Fonds pourrait devoir engager des dépenses plus élevées que celles qui avaient été budgétées pour faire les améliorations ou les rénovations nécessaires à des immeubles acquis; f) les conventions d'acquisition d'immeubles sont généralement assujetties

aux conditions de clôture habituelles, dont un processus de vérification diligente satisfaisant, et le Fonds pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions potentielles qu'il ne réaliserait pas; g) le Fonds pourrait ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement de nouvelles acquisitions à ses activités actuelles, en particulier des acquisitions de portefeuilles d'immeubles; h) en raison de la conjoncture du marché, les taux d'inoccupation pourraient être plus élevés que prévu et les taux de location, moins élevés que prévu, et i) le Fonds pourrait acquérir des immeubles assortis d'aucun recours ou assortis de recours limités en cas de responsabilités, connues ou inconnues, comme l'obligation de nettoyer un site en cas de contamination environnementale, des réclamations présentées par des locataires, des fournisseurs ou d'autres personnes contre les anciens propriétaires des immeubles et des réclamations en indemnisation présentées par des commandités, des administrateurs, des dirigeants et d'autres personnes indemnisées par les anciens propriétaires des immeubles. En outre, après l'acquisition d'un immeuble, des changements imprévus pourraient survenir sur le marché où l'immeuble acquis est situé, ce qui pourrait nuire à la valeur de l'immeuble. Le taux d'occupation d'immeubles dont le Fonds a fait l'acquisition pourrait diminuer pendant que le Fonds en est propriétaire, et les loyers en vigueur au moment de l'acquisition pourraient diminuer par la suite.

Si le Fonds ne peut acquérir un immeuble selon des modalités favorables ou exploiter des immeubles acquis conformément à ses objectifs ou attentes, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie, la valeur liquidative par part et sa capacité de s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et de verser des distributions aux porteurs de parts.

#### *Maintien des activités et reprise après sinistre*

La capacité du Fonds de maintenir des activités et processus essentiels pourrait être défavorablement touchée par une catastrophe météorologique, un arrêt de travail sur un site d'aménagement, une défaillance prolongée des systèmes informatiques, des activités terroristes, une panne d'électricité ou d'autres catastrophes nationales ou internationales. Un plan d'urgence inefficace, une interruption des activités, des crises ou des désastres potentiels pourraient avoir une incidence défavorable sur la réputation, les activités et le rendement financier du Fonds.

#### *Questions d'ordre environnemental*

En tant que propriétaire d'immeubles au Canada, le Fonds est assujéti à diverses lois fédérales, provinciales, territoriales et municipales portant sur des questions d'ordre environnemental. Ces lois prévoient que le Fonds pourrait engager actuellement ou ultérieurement sa responsabilité en cas de dommages causés à l'environnement, notamment par suite du rejet dans l'environnement de substances dangereuses, toxiques ou d'autres substances prévues par règlement et de l'enlèvement de telles substances qui pourraient être présentes à ou sous ses immeubles. De plus, le Fonds pourrait engager sa responsabilité par suite de la libération de telles substances provenant des immeubles qu'il détient ou dans de tels immeubles. Les lois applicables imposent souvent une responsabilité, peu importe que le propriétaire de l'immeuble fût au courant ou responsable ou non de la présence de telles substances. Le Fonds pourrait également engager sa responsabilité par suite de la libération de telles substances provenant des immeubles dont il a la propriété vers des immeubles appartenant à des tiers, y compris des immeubles adjacents à ceux du Fonds ou à l'égard de l'exposition de personnes à ces substances. Les lois régissent également le maintien et le retrait de matières contenant de l'amiante en cas d'endommagement, de démolition ou de rénovation d'un immeuble ainsi que les émissions de fibres d'amiante dans l'air et l'exposition à des fibres d'amiante.

### *Gestion des immeubles et des activités de location*

Certaines dépenses importantes, notamment les impôts fonciers, les frais d'entretien, les paiements au titre du service de la dette, les frais d'assurance et les frais connexes, doivent être engagées pendant toute la période de détention d'un immeuble, que l'immeuble produise ou non un revenu suffisant pour régler ces frais. Pour maintenir l'intérêt pour ses locaux, accroître la demande provenant des locataires et générer des revenus adéquats à long terme, le Fonds doit maintenir chacun de ses immeubles en bon état, voire l'améliorer, pour satisfaire à la demande sur le marché. Les services de gestion immobilière, y compris la gestion des activités de location ainsi que de réparation et d'entretien des installations, doivent être exécutés en temps opportun et de manière rentable. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des coûts importants, que le Fonds ne pourra pas nécessairement recouvrer auprès de ses locataires. En outre, les impôts fonciers pourraient être augmentés par suite d'une hausse des évaluations et il se pourrait que le Fonds ne puisse recouvrer ces coûts auprès de ses locataires. Par conséquent, le Fonds pourrait devoir prendre en charge le coût économique de ces coûts d'exploitation et/ou impôts, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et faire diminuer les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge du bâtiment pertinent, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des manquements au code du bâtiment actuellement inconnus, pourraient entraîner des coûts de remise en état ou de modernisation importants non budgétés. En outre, le calendrier et le montant des dépenses en immobilisations pourraient avoir indirectement une incidence sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Le gestionnaire pourrait réduire, voire éliminer, les distributions au moment où il le juge nécessaire pour pouvoir effectuer des dépenses en immobilisations ou autres importantes.

Si les coûts réels d'entretien ou de revalorisation d'un immeuble excèdent les coûts estimatifs, ou si des vices cachés sont découverts durant les travaux d'entretien ou de revalorisation qui ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, des frais additionnels imprévus seront engagés. Si des immeubles similaires situés à proximité de l'un des immeubles sont entièrement remis à neuf et que l'immeuble ne l'est pas, le revenu d'exploitation net qui en découle et la valeur de cet immeuble pourraient être réduits. Si le Fonds n'effectue pas de travaux d'entretien et de remise en état appropriés en réponse aux facteurs décrits ci-dessus, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur le revenu de location tiré de ces immeubles. L'une ou l'autre de ces éventualités pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation du Fonds ainsi que sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

### *Liquidité des immeubles*

Un placement dans le secteur immobilier est relativement illiquide. Une telle illiquidité aura tendance à restreindre la capacité du Fonds à modifier son portefeuille par suite de l'évolution de la conjoncture économique ou du secteur des placements. En cas de récession, il pourrait être difficile de disposer de certains types d'immeubles. Les frais qu'entraîne la détention d'immeubles sont considérables et, durant une récession économique, le Fonds pourrait devoir engager des dépenses alors que les rentrées de fonds diminuent. Dans ces circonstances, le Fonds pourrait devoir disposer d'immeubles à des prix inférieurs afin de générer des flux de trésorerie suffisants aux fins d'exploitation et de versement de distributions aux porteurs de parts.

### *Niveau d'endettement*

Le niveau d'endettement du Fonds pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts, notamment : i) sur la capacité du Fonds d'obtenir du financement supplémentaire à l'avenir pour satisfaire à ses besoins en matière de fonds de roulement, de dépenses en immobilisations, d'acquisitions, de projets d'aménagement ou d'autres besoins commerciaux généraux, ii) une plus grande partie des flux de trésorerie du Fonds pourrait devoir être affectée au remboursement du capital et au paiement de l'intérêt sur sa dette, ce qui réduirait le montant des fonds disponibles aux fins des distributions aux porteurs de parts et iii) rendre le Fonds plus vulnérable à un ralentissement des affaires ou à un repli économique en général. Aux termes de la convention de fiducie, le montant total des emprunts contractés par le Fonds (à l'exclusion des dettes relatives à des billets (terme défini ci-après) émis par le Fonds à l'occasion) ne doit pas, au moment de l'avance de fonds aux termes d'un emprunt, excéder quarante-cinq pour cent (45 %) de la valeur de l'actif brut du Fonds. Toutefois, la dette relative à un immeuble détenu par le Fonds peut excéder ce pourcentage.

### **Évaluation des risques**

RBC GMA attribue un niveau de risque aux fonds qu'elle gère afin d'aider des investisseurs à déterminer si un fonds leur convient. Cette information n'est qu'un guide. RBC GMA détermine le niveau de risque des fonds qu'elle gère conformément aux lignes directrices énoncées dans le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* (le « **Règlement 81-102** ») même si le Fonds n'est pas assujéti au Règlement 81-102. Aux termes du Règlement 81-102, le niveau de risque de placement d'un fonds doit être établi conformément à une méthode normalisée de classification du risque de placement fondée sur sa volatilité historique mesurée par l'écart-type de ses rendements sur 10 ans. Tout comme le rendement antérieur d'un fonds pourrait ne pas être représentatif de ses rendements futurs, sa volatilité antérieure pourrait ne pas être représentative de sa volatilité future. Les investisseurs devraient savoir que d'autres types de risques, mesurables et non mesurables, peuvent exister.

L'écart-type est une mesure statistique employée pour évaluer la dispersion d'un jeu de données autour de la valeur moyenne des données. Dans le contexte du rendement des placements, il mesure la variation des rendements qui s'est produite par le passé par rapport au rendement moyen. Plus l'écart-type est grand, plus la variation des rendements aura été prononcée dans le passé.

On établit normalement le niveau de risque d'un fonds en calculant l'écart-type des 10 dernières années au moyen des rendements mensuels et en tenant pour acquis que la totalité des distributions de revenu et de gains en capital sont réinvestis dans des parts additionnelles du fonds. Comme le Fonds n'a pas d'antécédents de rendement d'au moins 10 ans, RBC GMA a utilisé un indice de référence (l'indice MSCI/REALPAC Canada Property) qui devrait raisonnablement correspondre à l'écart-type du fonds environ. Selon cette méthode, le niveau de risque du Fonds est considéré comme étant faible. Parfois, RBC GMA juge que cette méthode produit un résultat qui traduit mal le risque du Fonds, compte tenu d'autres facteurs qualitatifs. Par conséquent, RBC GMA pourrait classer le Fonds au sein d'une catégorie de niveau de risque plus élevée. Conformément à cette méthode, RBC GMA a évalué que le risque de placement du Fonds est moyen.

## MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DU FONDS

Fonctions	Services fournis
<p><b>Gestionnaire</b> RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. Toronto (Ontario)</p>	<p>RBC GMA est le gestionnaire du Fonds et est responsable de la gestion des activités du Fonds conformément à la convention de fiducie. Se reporter à la rubrique « Gestion du Fonds – Le gestionnaire ».</p>
<p><b>Fiduciaire</b> Fiducie RBC Services aux investisseurs Toronto (Ontario)</p>	<p>La Fiducie RBC Services aux investisseurs agit à titre de fiduciaire du Fonds pour le compte de ses porteurs de parts et, à ce titre, a la responsabilité d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts.</p>
<p><b>Gestionnaire d'actifs</b> QuadReal Property Group Limited Partnership Vancouver (Colombie-Britannique)</p>	<p>QuadReal agit à titre de gestionnaire d'actifs conformément à la convention de gestion d'actifs. Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Gestion d'actifs et d'immeubles ».</p> <p>Aux termes de la convention de gestion d'actifs, RBC GMA a retenu les services de QuadReal à titre de gestionnaire d'actifs unique et exclusif à l'égard du Fonds. QuadReal fournit des services de gestion d'actifs à RBC GMA à l'égard des immeubles acquis par le Fonds à l'occasion. Aux termes de la convention de gestion d'actifs, QuadReal devra, à l'occasion, a) fournir des conseils et faire des recommandations au gestionnaire en ce qui concerne les programmes d'acquisition, d'aménagement, de financement et de disposition convenables qui respectent la politique en matière de placement du Fonds, b) négocier pour le compte du Fonds avec des consultants, des courtiers, des constructeurs, des promoteurs, des gestionnaires d'immeubles, des agents de location, des prêteurs, des municipalités et d'autres entités, c) effectuer de la recherche et obtenir des données économiques et statistiques nécessaires aux activités décrites au point a) ci-dessus, et d) s'acquitter des autres fonctions de consultation que le gestionnaire peut lui demander raisonnablement à l'occasion.</p>
<p><b>Gestionnaire immobilier</b> QuadReal Property Group Limited Partnership Vancouver (Colombie-Britannique)</p>	<p>QuadReal agit ou agira à titre de gestionnaire immobilier en vertu d'une convention de gestion immobilière conclue à l'égard de chaque immeuble.</p> <p>Chacune des sociétés en commandite immobilières a retenu ou retiendra les services de QuadReal pour qu'elle agisse à titre de gestionnaire immobilier</p>

Fonctions	Services fournis
	<p>responsable de la gestion quotidienne de chacun des Immeubles. Si le Fonds fait l'acquisition d'autres immeubles, seul ou avec RealtyCo, QuadReal sera le gestionnaire immobilier de chacun de ces immeubles.</p> <p>Se reporter à la rubrique « Le Fonds – Gestion d'actifs et d'immeubles » pour plus d'information à ce sujet.</p>
<p><b>Dépositaire</b> Fiducie RBC Services aux investisseurs Toronto (Ontario)</p>	<p>RBC Services aux investisseurs, filiale en propriété exclusive de la Banque Royale du Canada, agit à titre de dépositaire du Fonds.</p> <p>À titre de dépositaire du Fonds, RBC Services aux investisseurs assure la garde des actifs du Fonds (sauf les parts des sociétés en commandite immobilières ou les Immeubles) pour son compte.</p>
<p><b>Agents chargés de la tenue des registres</b> RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. Toronto (Ontario) Fiducie RBC Services aux investisseurs Toronto (Ontario)</p>	<p>Les agents chargés de la tenue des registres traitent tous les achats et les rachats de parts du Fonds, tiennent le registre de tous les investisseurs et émettent les relevés fiscaux annuels aux investisseurs.</p>

## INCIDENCES FISCALES

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., le texte qui suit résume les principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la Loi de l'impôt au Fonds et à un porteur qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des parts dans le cadre du placement et qui, aux fins de la Loi de l'impôt, à tout moment pertinent a) détient des parts du Fonds à titre d'immobilisations et b) n'est pas affilié au Fonds et n'a pas de lien de dépendance avec lui (un « porteur »). De façon générale, les parts seront réputées être des immobilisations pour un porteur si le porteur n'en fait pas l'acquisition ni ne les détient dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou dans le cadre d'une opération comportant un risque ou d'une affaire de caractère commercial. Certains porteurs pourraient avoir le droit d'effectuer ou pourraient avoir déjà effectué le choix irrévocable permis par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt, qui peut faire en sorte que les parts (et tous les autres « titres canadiens », au sens de la Loi de l'impôt) appartenant à ce porteur soient considérées comme des immobilisations pendant l'année d'imposition au cours de laquelle le choix a été fait et pendant toutes les années d'imposition ultérieures. Les porteurs dont les parts pourraient par ailleurs ne pas être considérées comme des immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à l'égard de ce choix.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur de parts a) qui est une « institution financière » aux fins de certaines règles (appelées les règles d'évaluation à la valeur du marché) applicables



aux titres détenus par une institution financière, b) qui est une « institution financière déterminée », c) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », d) qui produit ses « résultats fiscaux canadiens » dans une autre devise que le dollar canadien, e) qui est une société de personnes ou f) qui conclut, à l'égard de ses parts, un « contrat dérivé à terme », chacun de ces termes étant défini dans la Loi de l'impôt. Un tel porteur de parts devrait consulter ses propres conseillers en fiscalité. En outre, le présent résumé ne traite pas des conséquences fiscales s'appliquant aux porteurs qui empruntent des fonds dans le cadre de l'acquisition de parts.

Le présent résumé est fondé a) sur une attestation du Fonds quant à certaines questions factuelles, b) sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement et c) sur l'interprétation des conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada publiées par écrit par celle-ci avant la date des présentes. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **modifications proposées** ») et tient pour acquis que l'ensemble des modifications proposées seront adoptées telles qu'elles ont été proposées. Le présent résumé ne tient pas compte des modifications pouvant être apportées au droit par suite d'une mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne les prévoit, et ne tient pas compte des autres lois ou incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient être différentes de celles qui sont énoncées ci-après.

Le présent résumé n'est que de nature générale et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal donné à un porteur de parts en particulier. Le présent résumé n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes. Les porteurs de parts éventuels devraient donc consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur situation particulière.

## Statut du Fonds

### *Fiducie de fonds commun de placement*

Le présent résumé est fondé sur les hypothèses suivantes : a) le Fonds respectera à tout moment pertinent les conditions établies par la Loi de l'impôt et autrement de sorte à être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et b) en particulier, le Fonds fera le choix, en vertu de la Loi de l'impôt, d'être une « fiducie de fonds commun de placement » dès le début de sa première année d'imposition. Ces hypothèses reposent sur une attestation du Fonds quant à certaines questions factuelles. Si le Fonds n'est pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales fédérales canadiennes seraient considérablement différentes de celles qui sont décrites ci-après.

### *Règles relatives aux EIPD et exemption pour non-inscription à un marché public*

La Loi de l'impôt impose un régime d'imposition spécial (les « **règles relatives aux EIPD** ») qui s'applique aux fiducies ou aux sociétés de personnes dont les titres sont inscrits ou se négocient à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public et qui détiennent un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt, les « biens hors portefeuille » comprennent certains investissements dans des biens immobiliers situés au Canada, certains investissements dans des sociétés et des fiducies résidentes du Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens particuliers au Canada et des biens utilisés pour exploiter une entreprise au Canada) (chacune, une « **EIPD** »). En vertu des règles relatives aux EIPD, les EIPD sont effectivement

imposées sur le revenu et les gains en capital imposables relatifs à ces biens hors portefeuille à des taux combinés comparables à ceux qui s'appliquent aux revenus gagnés et distribués par des sociétés canadiennes.

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle les parts ne sont pas et ne seront pas inscrites ou négociées à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public, de sorte que le Fonds ne constituera pas une EIPD aux fins des règles relatives aux EIPD (l'« **exemption pour non-inscription à un marché public pour les fiducies** »). Cette hypothèse repose sur une attestation du Fonds quant à certaines questions factuelles. Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle le Fonds demeurera admissible à l'exemption pour non-inscription à un marché public pour les fiducies à tout moment pertinent. Si le Fonds devait ne pas être admissible à l'exemption pour non-inscription à un marché public pour les fiducies et qu'il devait être visé par les règles relatives aux EIPD, les incidences fiscales fédérales canadiennes seraient considérablement différentes de celles qui sont décrites ci-après.

### Imposition du Fonds

Au cours de chaque année d'imposition, le Fonds sera généralement assujéti à l'impôt prévu à la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu imposable (y compris les distributions imposables reçues ou réputées avoir été reçues sur des actifs qu'il détient, la partie imposable des gains en capital qu'il réalise à la disposition d'actifs qu'il détient et la part du revenu provenant de ses sociétés en commandite immobilières sous-jacentes qui lui revient, le cas échéant, pour l'exercice de ces sociétés en commandite immobilières sous-jacentes se terminant à la fin de l'exercice du Fonds ou coïncidant avec celle-ci), moins la partie de celui-ci qu'il déduit à l'égard des sommes payées ou payables ou réputées payées ou payables au cours de l'exercice aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme étant payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est versée au porteur de parts durant l'année par le Fonds ou si le porteur de parts a le droit durant cette année-là d'en exiger le paiement.

Dans le calcul de son revenu, le Fonds peut, en général, réclamer des déductions pour les coûts administratifs raisonnables et les autres frais raisonnables qu'il a engagés afin de réaliser un revenu et les déductions pour amortissement offertes, ainsi que pour une partie des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts, sous réserve des dispositions pertinentes de la Loi de l'impôt. Les pertes subies par le Fonds ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent généralement être reportées prospectivement ou rétrospectivement et déduites dans le calcul du revenu imposable du Fonds conformément aux règles et limites détaillées figurant dans la Loi de l'impôt.

Les propositions fiscales publiées le 19 avril 2021 dans le cadre du budget fédéral auraient pour effet d'empêcher la déductibilité du montant net des frais d'intérêt dans certaines circonstances, y compris dans le calcul du revenu imposable d'une fiducie. Si ces propositions fiscales sont adoptées dans leur forme proposée, il pourrait en résulter une diminution du montant d'intérêt déductible par le Fonds.

Le Fonds aura le droit, pour chaque année d'imposition durant laquelle il est une fiducie de fonds commun de placement, de déduire de l'impôt, s'il y a lieu, à payer sur ses gains en capital réalisés nets (ou de se faire rembourser) une somme déterminée en vertu de la Loi de l'impôt en fonction des rachats de parts effectués durant l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser entièrement l'impôt à payer par le Fonds pour cette année d'imposition par suite de la vente de ses placements dans le cadre des rachats de parts. Des

modifications récentes apportées à la Loi de l'impôt prévoient que le Fonds ne sera généralement pas autorisé à déduire des sommes dans le calcul de son revenu à l'égard de ces gains en capital attribués au porteur de parts qui demande un rachat, sauf dans la mesure où les gains en capital sont réalisés par le porteur de parts qui demande un rachat (et qu'une règle similaire s'applique au revenu distribué à un porteur de parts qui demande un rachat).

La convention de fiducie exige que le Fonds distribue son revenu net et ses gains en capital réalisés nets, le cas échéant, pour chacune de ses années d'imposition aux porteurs de parts de sorte qu'il n'ait pas à payer l'impôt prévu à la partie I de la Loi de l'impôt au cours de l'année d'imposition (compte tenu des pertes applicables du Fonds et de tout remboursement au titre des gains en capital auquel le Fonds a droit). Si, pour une année d'imposition, le revenu du Fonds aux fins de l'impôt est supérieur à l'encaisse disponible aux fins de distribution par le Fonds, le Fonds distribuera son revenu au moyen d'un versement de distributions réinvesties.

Le Fonds est tenu de calculer son revenu et ses gains en dollars canadiens aux fins de l'impôt. Par conséquent, toutes les sommes relatives aux placements qui ne sont pas libellés en dollars canadiens, notamment le revenu, le coût et le produit de disposition, seront touchées par les fluctuations du taux de change du dollar canadien par rapport à la devise pertinente.

### **Imposition des sociétés en commandite immobilières dans lesquelles le Fonds a une participation**

La présente partie du résumé concerne chaque société en commandite immobilière dans laquelle le Fonds a une participation. Elle tient pour acquis que les placements dans chacune des sociétés en commandite immobilières ne sont pas et ne seront pas inscrits ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public, de sorte que chacune des sociétés en commandite immobilières ne constituera pas une EIPD aux fins des règles relatives aux EIPD (l'« **exemption pour non-inscription à un marché public pour les sociétés de personnes** »). Cette hypothèse repose sur une attestation du Fonds quant à certaines questions factuelles. Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle chacune des sociétés en commandite immobilières demeurera admissible à l'exemption pour non-inscription à un marché public pour les sociétés de personnes à tout moment pertinent. Si une des sociétés en commandite immobilières devait ne pas être admissible à l'exemption pour non-inscription à un marché public pour les sociétés de personnes et qu'elle devait être visée par les règles relatives aux EIPD, les incidences fiscales fédérales canadiennes seraient considérablement différentes de celles qui sont décrites ci-après.

Aucune des sociétés en commandite immobilières n'est assujettie à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt. Chaque associé d'une société en commandite immobilière, dont le Fonds, sera tenu d'inclure, dans le calcul de son revenu, la part qui lui revient du revenu ou de la perte de la société en commandite immobilière pour son année d'imposition se terminant au cours de l'année d'imposition de l'associé ou qui coïncide avec celle-ci, que le revenu soit ou non distribué à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte d'une société en commandite immobilière sera calculé pour chaque exercice comme si la société en commandite immobilière était une personne distincte résidente du Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte d'une société en commandite immobilière, des déductions seront réclamées à l'égard des frais administratifs raisonnables et des autres frais engagés pour gagner un revenu et obtenir les déductions pour amortissement offertes. Le revenu (y compris les gains en capital imposables) ou la perte d'une société en commandite immobilière pour un exercice sera réparti entre les associés de la société en commandite immobilière, dont le Fonds, en fonction de leur part

respective de ce revenu ou de cette perte, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt à cet égard.

Les propositions fiscales publiées le 19 avril 2021 dans le cadre du budget fédéral auraient pour effet d'empêcher la déductibilité du montant net des frais d'intérêt dans certaines circonstances, y compris dans le calcul du revenu ou de la perte d'une société en commandite. Si ces propositions fiscales sont adoptées dans leur forme proposée, il pourrait en résulter une diminution du montant d'intérêt déductible par les sociétés en commandite immobilières.

## Imposition des porteurs

### *Incidences fiscales de la politique en matière de distributions du Fonds*

Lorsqu'un porteur acquiert des parts du Fonds, une tranche du prix peut refléter le revenu et les gains en capital du Fonds qui n'ont pas été réalisés ou distribués. Cette situation pourrait surtout se produire vers la fin de l'exercice avant que les distributions de fin d'exercice aient été effectuées. Si le Fonds distribue ce revenu et ces gains en capital, le porteur doit en tenir compte dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt même s'ils ont été reflétés dans le prix payé par le porteur.

## Imposition des porteurs résidents

Cette partie du résumé s'applique à un porteur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la Loi de l'impôt, est, ou est réputé être, un résident du Canada (un « **porteur résident** »).

### *Distributions*

Un porteur résident devra généralement inclure dans son revenu aux fins de l'impôt pour toute année le montant du revenu net et des gains en capital imposables nets du Fonds, le cas échéant, payés ou payables au porteur résident au cours de l'année, que ces sommes soient réinvesties dans d'autres parts ou non.

À condition que le Fonds fasse les désignations appropriées, la tranche a) des dividendes imposables qu'il a reçus de sociétés canadiennes imposables, b) des gains en capital imposables réalisés nets et c) de son revenu de source étrangère, qui sont payés ou payables à un porteur résident conserveront effectivement leurs caractéristiques respectives et seront traités comme des dividendes imposables, des gains en capital imposables ou un revenu de source étrangère, selon le cas, entre les mains du porteur résident aux fins de la Loi de l'impôt. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur des actions d'une société canadienne imposable, les dispositions habituelles à l'égard de la majoration et du crédit d'impôt pour dividendes s'appliqueront à l'égard des porteurs résidents qui sont des particuliers, l'impôt remboursable en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt sera payable par les porteurs résidents qui sont des « sociétés privées » et des « sociétés assujetties » (termes définis dans la Loi de l'impôt) et les porteurs résidents qui sont des sociétés pourront réclamer la déduction dans le calcul de leur revenu imposable.

La tranche non imposable des gains en capital réalisés nets du Fonds qui est payée ou payable à un porteur résident au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur résident pour cette même année et, pourvu que le Fonds effectue les désignations qui s'imposent, ne sera pas déduite du prix de base rajusté des parts du porteur résident. De façon générale, les autres sommes excédant le revenu net et les gains en capital

imposables nets du Fonds qui sont payées ou payables à un porteur résident au cours de l'année en cause ne seront pas incluses dans le revenu de ce dernier pour l'année en cause. Toutefois, lorsqu'une telle somme est payée ou payable à un porteur résident (sauf le produit relatif au rachat de parts), le porteur résident sera tenu de la déduire du prix de base rajusté des parts. Les remboursements de capital réduiront également le prix de base rajusté pour le porteur résident. Dans la mesure où le prix de base rajusté des parts d'un porteur résident serait autrement un montant négatif, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par le porteur résident et le prix de base rajusté pour le porteur résident sera équivalent à zéro immédiatement après.

Le Fonds désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la tranche du revenu net distribuée aux porteurs résidents pouvant raisonnablement être considérée comme constituée de gains en capital imposables nets réalisés ou réputés réalisés par le Fonds. De tels montants désignés seront réputés, aux fins de l'impôt, avoir été réalisés par les porteurs résidents au cours de l'année à titre de gain en capital imposable. Les gains en capital ainsi désignés seront assujettis aux règles générales ayant trait à l'imposition des gains en capital qui sont décrites ci-après. Aux fins de la Loi de l'impôt, toute perte subie par le Fonds ne peut être attribuée aux porteurs résidents du Fonds ni être considérée comme une perte subie par ceux-ci.

Le coût, pour un porteur résident, des parts supplémentaires reçues suivant un réinvestissement de revenu correspondra au montant du revenu qui est distribué au moyen de l'émission de ces parts. Afin d'établir le prix de base rajusté des parts pour un porteur résident, à l'acquisition des parts, on établit la moyenne du coût des parts nouvellement acquises et du prix de base rajusté de toutes les parts que détenait le porteur résident à titre d'immobilisations immédiatement avant cette acquisition.

#### *Disposition de parts*

À la disposition réelle ou réputée d'une part, y compris le rachat d'une part, un gain en capital (ou une perte en capital) sera généralement réalisé (ou subie) par le porteur résident dans la mesure où le produit de disposition de la part est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part pour le porteur résident et des coûts de disposition raisonnables. De façon générale, le prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur résident correspond au montant total payé pour les parts (y compris les courtages payés), peu importe le moment où le porteur résident les a achetées, déduction faite des remboursements de capital et du prix de base rajusté des parts dont le porteur résident a auparavant disposé. Afin d'établir le prix de base rajusté des parts pour un porteur résident, à l'acquisition des parts, on établit la moyenne du coût des parts nouvellement acquises et du prix de base rajusté de toutes les parts que détenait le porteur résident à titre d'immobilisations immédiatement avant ce moment.

#### *Imposition des gains en capital et des pertes en capital*

De façon générale, un porteur résident doit inclure dans son revenu pour une année d'imposition a) la moitié de tout gain en capital réalisé au cours de l'année et b) la somme des gains en capital imposables nets qui sont réalisés ou réputés avoir été réalisés par le Fonds et désignés par celui-ci à l'égard de ce porteur résident (un « **gain en capital imposable** ») et il doit déduire la moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie au cours d'une année d'imposition des gains en capital imposables qu'il a réalisés au cours de l'année, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables pour l'année peut être reporté rétrospectivement et déduit au cours des trois années d'imposition antérieures ou reporté

prospectivement et déduit au cours de toute année d'imposition ultérieure des gains en capital imposables nets réalisés durant ces années.

Lorsqu'un porteur résident qui est une société ou une fiducie (sauf une « fiducie de fonds commun de placement ») dispose d'une part, la perte en capital subie par le porteur résident suivant cette disposition sera généralement réduite du montant des dividendes que le Fonds a désignés antérieurement en faveur du porteur résident, sauf dans la mesure où une perte dans le cadre d'une disposition antérieure d'une part a été réduite par ces dividendes. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (sauf une « fiducie de fonds commun de placement ») est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

### **Imposition des porteurs non-résidents**

La présente partie du résumé s'applique à un porteur qui, à tout moment pertinent aux fins de la Loi de l'impôt, a) n'est pas, ni n'est réputé être, résident du Canada et b) n'utilise pas ni ne détient les parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada (un « **porteur non-résident** »). La présente partie du résumé ne s'applique pas aux porteurs non-résidents qui exploitent, ou qui sont réputés exploiter, une entreprise d'assurance au Canada et ailleurs; ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

#### *Distributions*

Une somme que le Fonds verse à un porteur non-résident ou qu'il porte à son crédit au moyen du revenu du Fonds (exception faite d'une somme que le Fonds a désignée conformément à la Loi de l'impôt à titre de gain en capital imposable) sera assujettie à la retenue d'impôt pour les non-résidents du Canada au taux de 25 %, sous réserve de toute réduction du taux de retenue à laquelle le porteur non-résident aurait droit en vertu de toute convention fiscale applicable conclue par le Canada et le pays dans lequel il réside. Le taux de la retenue d'impôt canadien sera ramené à 15 % pour le porteur non-résident qui est un résident des États-Unis, qui peut se prévaloir pleinement des avantages conférés par la *Convention fiscale de 1980 entre le Canada et les États-Unis d'Amérique*, dans sa version modifiée (la « **Convention fiscale Canada-États-Unis** »), et qui est propriétaire véritable de la distribution.

Si, au cours d'une année d'imposition, le Fonds a désigné une somme conformément à la Loi de l'impôt à titre de gain en capital imposable à l'égard d'une distribution versée à un porteur non-résident, la moitié i) du double de la somme ainsi désignée à l'égard de ce porteur non-résident ou, si elle est moindre, ii) de la partie proportionnelle revenant au porteur non-résident du solde des gains provenant de BCI du Fonds (au sens de la Loi de l'impôt (le « **solde des gains provenant de BCI** »)) pour l'année d'imposition sera assujettie à la retenue d'impôt pour les non-résidents du Canada au même taux de 25 % que celui qui s'applique à une somme versée au moyen du revenu du Fonds, si plus de 5 % des sommes ainsi désignées par le Fonds à l'égard de porteurs de parts pour l'année d'imposition l'ont été à l'égard de porteurs de parts qui sont chacun une personne non-résidente ou une société de personnes autre qu'une « société de personnes canadienne » (au sens de la Loi de l'impôt). En règle générale, le solde des gains provenant de BCI du Fonds comprend tous les gains en capital (moins toutes les pertes en capital) que celui-ci a tirés de la disposition de « biens canadiens imposables » (au sens de la Loi de l'impôt), déduction faite des sommes réputées être des distributions de gains provenant de BCI versées au cours d'années d'imposition antérieures.

### *Disposition de parts*

Un porteur non-résident ne sera pas assujéti à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt relativement à un gain en capital qu'il réalise à la disposition de parts, à moins que les parts ne constituent un « bien canadien imposable » (au sens de la Loi de l'impôt) du porteur non-résident au moment de la disposition et sauf s'il n'a pas droit à une exonération en vertu d'une convention fiscale applicable.

Tant que le Fonds est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt, les parts ne constitueront généralement pas un bien canadien imposable d'un porteur non-résident, sauf si a) à tout moment au cours de la période de 60 mois qui précède la disposition réelle ou réputée de parts, les deux conditions suivantes sont réunies : i) au moins 25 % des parts émises appartenaient à une ou plusieurs des personnes suivantes : x) le porteur non-résident, y) des personnes avec lesquelles le porteur non-résident avait un lien de dépendance (au sens de la Loi de l'impôt) et z) des sociétés de personnes dont le porteur non-résident ou une personne visée à l'alinéa y) est membre, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés de personnes, et ii) plus de 50 % de la juste valeur marchande des parts, le cas échéant, était tirée, directement ou indirectement, d'une ou de plusieurs des sources suivantes : A) un bien immeuble ou réel situé au Canada; B) un avoir minier canadien (au sens de la Loi de l'impôt), C) un avoir forestier (au sens de la Loi de l'impôt) ou D) des options, des intérêts ou des droits civils sur les biens décrits aux points A) à C) ci-dessus, que ces biens existent ou non, ou b) les parts sont par ailleurs réputées être des biens canadiens imposables en vertu de la Loi de l'impôt.

Si les parts sont des biens canadiens imposables pour un porteur non-résident, le gain en capital réalisé à la disposition réelle ou réputée des parts pourrait ne pas être assujéti à l'impôt fédéral canadien en vertu d'une convention fiscale applicable conclue entre le Canada et le pays de résidence du porteur non-résident. Les porteurs non-résidents dont les parts sont des biens canadiens imposables devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

### **Admissibilité aux fins de placement**

Pourvu que le Fonds soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, les parts du Fonds constitueront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés. Les billets reçus dans le cadre d'un rachat de parts pourraient constituer des placements admissibles pour des régimes enregistrés en vertu de la Loi de l'impôt.

Malgré ce qui précède, si des parts du Fonds constituent un « placement interdit » pour un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE dans le cadre duquel des parts sont acquises, le titulaire du CELI ou du REEI, le souscripteur du REEE ou le rentier du REER ou du FERR (un tel titulaire, souscripteur ou rentier, un « **particulier contrôlant** ») devra payer la pénalité fiscale prévue par la Loi de l'impôt. Un « placement interdit » désigne notamment une part d'une fiducie qui a un lien de dépendance avec le particulier contrôlant ou dans laquelle le particulier contrôlant a une participation notable, soit habituellement la propriété d'au moins 10 % de la valeur des parts en circulation de la fiducie, par le particulier contrôlant seul ou avec des personnes ou des sociétés de personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance.

Les titulaires de CELI et de REEI, les souscripteurs de REEE et les rentiers de REER et de FERR devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts d'un Fonds constitueraient un placement interdit pour ces régimes enregistrés dans leur situation particulière.

## RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

### Obligations d'information internationales

Selon l'accord intergouvernemental entre le gouvernement du Canada et le gouvernement des États-Unis prévoyant l'amélioration de l'échange de renseignements en matière fiscale en vertu de la Convention fiscale Canada-États-Unis (l'« **accord intergouvernemental** ») et la législation canadienne connexe, le Fonds et ses intermédiaires doivent déclarer à l'Agence du revenu du Canada certains renseignements, dont certains renseignements financiers (comme le solde des comptes), sur les porteurs de parts (exception faite des régimes enregistrés comme les REER) qui sont, ou pour qui les personnes détenant le contrôle sont, des résidents des États-Unis, des citoyens des États-Unis (y compris des citoyens des États-Unis qui sont des résidents ou des citoyens du Canada) ou d'autres « personnes des États-Unis » au sens de l'accord intergouvernemental. Les intermédiaires et/ou les entités qui détiennent des parts directement ou indirectement pourraient être visés par d'autres obligations d'information en vertu de l'accord intergouvernemental. L'Agence du revenu du Canada communiquera ensuite les renseignements à l'Internal Revenue Service des États-Unis conformément aux dispositions et aux mécanismes de protection de la Convention fiscale Canada-États-Unis.

En outre, conformément aux règles contenues dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) visant à mettre en œuvre la norme commune de déclaration de l'Organisation de coopération et de développement économiques (les « **règles relatives à la norme commune de déclaration** »), un fonds et ses intermédiaires doivent, en vertu de la législation canadienne, relever et déclarer à l'Agence du revenu du Canada certains renseignements, dont des renseignements financiers (comme le solde des comptes), concernant ses porteurs de parts (exception faite des régimes enregistrés comme les REER) qui sont, ou pour qui les personnes détenant le contrôle sont, des résidents d'un autre pays que le Canada (sauf les États-Unis). Les intermédiaires et/ou les entités qui détiennent des parts directement ou indirectement pourraient être visés par des obligations d'information différentes en vertu des règles relatives à la norme commune de déclaration. L'Agence du revenu du Canada pourra alors échanger les renseignements avec les pays où les porteurs de parts résident en vertu des dispositions et des mécanismes de protection de la *Convention multilatérale concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale* ou de la convention fiscale bilatérale pertinente.

### Indemnisation

Le Fonds a accepté d'indemniser le fiduciaire, le gestionnaire et leurs employés, dirigeants, administrateurs et actionnaires respectifs et chaque personne nommée à un comité consultatif pouvant être formé (collectivement, les « **bénéficiaires de l'indemnisation** ») à l'égard des pertes, des responsabilités, des dommages ou des frais (notamment les honoraires d'avocat et les frais connexes ainsi que les sommes versées pour les régler) dont pourraient faire l'objet les bénéficiaires de l'indemnisation ou l'un d'entre eux, directement ou indirectement, en ce qui concerne le Fonds ou une participation dans une société en commandite immobilière ou un Immeuble, mais uniquement si le bénéficiaire de l'indemnisation a) a agi de bonne foi, b) n'a pas fait preuve de négligence ni de malversation délibérée et c) dans le cas du gestionnaire et du fiduciaire, n'a pas contrevenu à son devoir de diligence conformément à la convention de fiducie.

### DROITS DU SOUSCRIPTEUR

Les lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confèrent aux souscripteurs, outre les autres droits prévus par la loi, un recours en résolution ou



le droit de demander des dommages-intérêts, ou les deux, lorsqu'une notice d'offre et toute modification de celle-ci de même que, dans certains cas, les documents de promotion et de vente s'y rapportant, contiennent une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive ou trompeuse ou une information fautive ou trompeuse (au sens de la loi applicable). Toutefois, le souscripteur doit exercer ces recours ou livrer l'avis s'y rapportant, selon le cas, dans les délais déterminés par la loi applicable. De plus, ces droits pourraient être tributaires de la dispense pour placement privé dont l'émetteur se prévaut. Chaque souscripteur doit se reporter aux dispositions de la loi applicable pour connaître ses droits ou consulter un avocat.

Les droits d'action et les recours en annulation prévus par la loi à la disposition des souscripteurs en cas d'information fautive ou trompeuse sont résumés ci-après.

Les droits d'action et les recours en annulation qui sont décrits ci-après ne portent pas atteinte aux droits ou recours des souscripteurs prévus par la loi, mais s'y ajoutent et sont assujettis aux moyens de défense qui sont prévus par la loi. Le souscripteur doit exercer ces recours dans les délais indiqués ci-après. On se reportera aux dispositions applicables ou on consultera éventuellement un avocat.

### *Saskatchewan*

L'article 138 de *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), dans sa version modifiée (la « **Loi de la Saskatchewan** »), prévoit que, lorsqu'une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, ou une modification de celle-ci est envoyée ou remise à un souscripteur et qu'elle contient de l'information fautive ou trompeuse, le souscripteur d'une valeur mobilière visée par la notice d'offre ou une modification de celle-ci est réputé s'être fondé sur cette information fautive ou trompeuse et dispose d'un recours en annulation de la vente qu'il peut faire valoir contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué ou d'un recours en dommages-intérêts contre les personnes suivantes :

- a) l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué;
- b) les promoteurs et les administrateurs de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur, selon le cas, au moment où la notice d'offre ou une modification de celle-ci a été envoyée ou remise;
- c) les personnes ou les sociétés dont le consentement a été déposé à l'égard du placement, mais uniquement à l'égard des rapports, des avis ou des déclarations qu'elles ont faits;
- d) les personnes ou les sociétés, autres que celles visées aux alinéas a) à c) ci-dessus, qui ont signé la notice d'offre ou la modification de celle-ci;
- e) les personnes ou les sociétés qui vendent des valeurs mobilières pour le compte de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur aux termes de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci.

Ces recours font l'objet de certaines restrictions, dont les suivantes :

- a) le souscripteur qui décide d'exercer son recours en annulation contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur n'aura aucun recours en dommages-intérêts contre cette partie;

- b) dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fausse ou trompeuse;
- c) aucune personne ou société, exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur, ne sera responsable d'une partie de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si elle n'a pas effectué une enquête raisonnable et suffisante pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fausse ou trompeuse ou qu'elle croyait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse;
- d) le montant recouvrable ne peut en aucun cas dépasser le prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes;
- e) aucune personne ou société n'est responsable dans le cadre d'un recours en annulation ou en dommages-intérêts si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse.

De plus, aucune personne ou société, exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur, ne sera responsable si elle prouve ce qui suit :

- a) la notice d'offre ou une modification de celle-ci a été envoyée ou remise sans que la personne ou la société en ait connaissance ou y consente et que, au moment où elle en a eu connaissance, la personne ou la société a donné un avis général raisonnable qu'elle avait été envoyée ou remise à son insu ou sans son consentement;
- b) après le dépôt de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci et avant que le souscripteur ne souscrive les valeurs mobilières, au moment où elle a eu connaissance de l'information fausse ou trompeuse, la personne ou la société a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné à l'émetteur un avis général raisonnable faisant état de son retrait et de la raison de celui-ci;
- c) à l'égard d'une partie de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci qui est présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait pas de motifs raisonnables de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fausse ou trompeuse ou que cette partie de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cet avis ou de cette déclaration.

Les moyens de défense sur lesquels nous ou d'autres pourrions nous fonder ne sont pas tous décrits aux présentes. Veuillez vous reporter au texte intégral de la Loi de la Saskatchewan pour en obtenir la liste complète.

Des droits d'action en dommages-intérêts et en annulation similaires sont prévus à l'article 138.1 de la Loi de la Saskatchewan à l'égard de l'information fausse ou trompeuse figurant dans des documents de promotion et de vente distribués dans le cadre d'un placement de valeurs mobilières.

L'article 138.2 de la Loi de la Saskatchewan prévoit également que, si un particulier fait à un souscripteur éventuel une déclaration verbale qui renferme une information fautive ou trompeuse portant sur la valeur mobilière achetée et que la déclaration verbale est faite avant ou pendant l'achat de la valeur mobilière, le souscripteur est réputé s'être fié à l'information fautive ou trompeuse si elle en constituait une au moment de l'achat et il dispose du droit d'intenter une poursuite en dommages-intérêts contre le particulier qui a fait la déclaration verbale.

Le paragraphe 141(1) de la Loi de la Saskatchewan accorde au souscripteur d'une valeur mobilière le droit d'annuler le contrat d'achat et de récupérer toutes les sommes et les autres contreparties qu'il a versées pour les valeurs mobilières si les valeurs mobilières sont vendues d'une façon qui contrevient à la Loi de la Saskatchewan, aux règlements pris en vertu de celle-ci ou à une décision de la Financial Services Commission de la Saskatchewan.

Le paragraphe 141(2) de la Loi de la Saskatchewan confère également un droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts au souscripteur de valeurs mobilières à qui une notice d'offre ou une modification de celle-ci devait être envoyée ou remise, mais n'a pas été envoyée ou remise au plus tard au moment où l'acheteur conclut un contrat d'achat de valeurs mobilières, comme l'exigent l'article 80.1 de la Loi de la Saskatchewan ou ses règlements.

Les recours en dommages-intérêts ou en annulation prévus par la Loi de la Saskatchewan ne portent pas atteinte aux autres droits du souscripteur, mais s'y ajoutent.

L'article 147 de la Loi de la Saskatchewan prévoit que l'action intentée pour faire valoir les droits qui précèdent se prescrit :

- a) dans le cas d'un recours en annulation, par 180 jours à compter de la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action;
- b) dans le cas d'un recours autre qu'un recours en annulation, par ce qui suit, selon celui de ces événements qui se produit en premier :
  - i) un an après la date à laquelle le demandeur a eu connaissance des faits qui ont donné naissance à la cause d'action;
  - ii) six ans après la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

De plus, une personne ou une société n'est pas responsable d'une information fautive ou trompeuse présentée dans de l'information prospective si la personne ou la société prouve ce qui suit :

- a) la notice d'offre contient, à proximité de cette information, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer la conclusion ou de faire les prévisions et projections énoncées dans l'information prospective.

La Loi de la Saskatchewan confère également au souscripteur qui a reçu une notice d'offre modifiée remise conformément au paragraphe 80.1(3) de la Loi de la Saskatchewan un droit de résolution du contrat d'achat de valeurs mobilières s'il remet à la personne ou la société qui lui vend les valeurs mobilières un avis indiquant son intention de ne pas vouloir être lié par le contrat d'achat, dans la mesure où l'acheteur donne l'avis dans les deux jours ouvrables suivant la réception de la notice d'offre modifiée.

### *Manitoba*

L'article 141.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, contient une information fautive et trompeuse, le souscripteur qui réside au Manitoba est réputé s'être fié à l'information fautive et trompeuse et a le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre l'émetteur visé, chaque administrateur de l'émetteur en poste à la date de la notice d'offre et chaque personne ou société qui a signé la notice d'offre ou, sinon, en annulation contre l'émetteur, sous réserve de ce qui suit :

- a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :
  - i) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date de l'achat;
  - ii) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, après le premier des délais suivants à échoir : A) 180 jours après que le souscripteur a eu connaissance pour la première fois des faits qui ont donné naissance à la cause d'action ou B) deux ans après la date de l'achat;
- b) aucune personne ou société n'est responsable si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fautive et trompeuse;
- c) aucune autre personne ou société (à l'exception de l'émetteur) ne sera responsable si la personne ou la société prouve l'un ou l'autre des faits suivants : i) la notice d'offre a été envoyée au souscripteur sans que la personne ou la société n'en ait eu connaissance ou n'y ait consenti et, après avoir eu connaissance de sa remise, la personne ou la société a donné rapidement à l'émetteur un avis général raisonnable indiquant qu'elle avait été envoyée sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti; ii) après avoir eu connaissance de l'information fautive et trompeuse, la personne ou la société a retiré son consentement à la notice d'offre et a donné à l'émetteur un avis général raisonnable de ce retrait ainsi que des motifs qui le justifient ou iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas véritablement qu'il y avait une information fautive et trompeuse ou que la partie en cause ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle.
- d) aucune personne ou société (à l'exception de l'émetteur) ne sera responsable d'une partie de la notice d'offre qui n'est pas apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ni présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si elle n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fautive et trompeuse

n'était communiquée ou si elle croyait que la partie en cause contenait une information fausse et trompeuse;

- e) dans une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas tenu de payer les dommages-intérêts demandés s'il démontre que la dépréciation ne découle pas de l'information fausse et trompeuse;
- f) en aucun cas les sommes recouvrables ne peuvent être supérieures au prix auquel les valeurs mobilières ont été vendues au souscripteur.

De plus, une personne ou une société n'est pas responsable d'une information fausse et trompeuse présentée dans de l'information prospective si la personne ou la société prouve ce qui suit :

- a) la notice d'offre contient, à proximité de cette information, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer la conclusion ou de faire les prévisions ou projections énoncées dans l'information prospective.

#### *Ontario*

L'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, ainsi que toute modification s'y rapportant, remise à un souscripteur de valeurs mobilières qui réside en Ontario contient une présentation inexacte des faits qui constituait une présentation inexacte des faits au moment de la souscription des valeurs mobilières par le souscripteur, le souscripteur disposera, sans égard au fait qu'il ait ou non fondé sa décision sur la présentation inexacte des faits, d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur ou, tant qu'il demeure le propriétaire des valeurs mobilières de l'émetteur qu'il a achetées, d'un droit de résolution, étant entendu que, si le souscripteur choisit d'exercer le droit de résolution, il n'aura aucun droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, étant entendu que :

- a) le droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts ne peut être exercé que si le souscripteur intente une action en vue de faire valoir un tel droit au plus tard :
  - i) dans le cas d'une action en annulation, 180 jours après la date d'achat,
  - ii) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, A) 180 jours après la date à laquelle le souscripteur a eu connaissance pour la première fois de l'information fausse ou trompeuse ou, si ce délai est plus court, B) trois ans après la date d'achat;
- b) l'émetteur n'est pas responsable s'il prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;

- c) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, l'émetteur ne sera pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des valeurs mobilières attribuable à la présentation inexacte des faits;
- d) L'émetteur ne sera pas tenu responsable d'une présentation inexacte des faits contenue dans une information prospective s'il prouve :
  - i) que la notice d'offre contient, à proximité de l'information prospective, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective,
  - ii) qu'il a un motif raisonnable pour tirer la conclusion ou faire les prévisions et les projections figurant dans l'information prospective;
- e) le montant recouvrable dans le cadre de toute action ne dépassera en aucun cas le prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes.

Les droits qui précèdent ne s'appliquent pas si le souscripteur est :

- a) une institution financière canadienne (au sens du Règlement 45-106) ou une banque de l'annexe III;
- b) la Banque de développement du Canada constituée en vertu de la *Loi sur la Banque de développement du Canada* (Canada);
- c) une filiale d'une personne mentionnée aux paragraphes a) et b), si la personne est propriétaire de la totalité des valeurs mobilières comportant droit de vote de la filiale, sauf les valeurs mobilières comportant droit de vote qui, de par la loi, doivent appartenir aux administrateurs de cette filiale.

#### *Nouveau-Brunswick*

Le paragraphe 150(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, est remise à un souscripteur qui réside au Nouveau-Brunswick et qu'elle contient une information fausse ou trompeuse qui constituait une information fausse ou trompeuse au moment de la souscription, le souscripteur sera réputé s'être fondé sur l'information fausse ou trompeuse et disposera d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué et chaque personne qui était un administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre ou chaque personne qui a signé la notice d'offre ou, sinon, tant qu'il demeure le propriétaire des valeurs mobilières achetées, d'un droit en annulation contre l'émetteur, étant entendu que :

- a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :
  - i) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date de l'achat,
  - ii) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, après le premier des délais suivants à échoir : A) un an après que le souscripteur a eu connaissance des faits qui ont donné naissance à la cause d'action et B) six ans après la date de l'achat;
- b) aucune personne ne sera responsable si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- c) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune personne ne sera responsable, ni en totalité ni en partie, des dommages-intérêts si elle prouve qu'ils ne correspondent pas à la diminution de la valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fausse ou trompeuse;
- d) le montant recouvrable ne peut dépasser en aucun cas le prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes aux termes de la notice d'offre;
- e) aucune personne n'est responsable d'une information fausse ou trompeuse figurant dans de l'information prospective si elle prouve ce qui suit :
  - i) la notice d'offre contient, à proximité de l'information prospective, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective,
  - ii) la personne avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et les projections énoncées dans l'information prospective;
- f) aucune personne n'est responsable (à l'exception de l'émetteur) si elle prouve ce qui suit :
  - i) la notice d'offre a été remise au souscripteur sans que la personne en ait eu connaissance ou y ait consenti et, au moment où elle a eu connaissance de la remise, la personne a donné à l'émetteur un avis écrit indiquant qu'elle avait été remise sans que la personne en ait eu connaissance ou y ait consenti,
  - ii) la personne, dès qu'elle a eu connaissance d'une information fausse ou trompeuse dans la notice d'offre, a retiré son consentement à la notice d'offre et a remis à l'émetteur un avis écrit de ce retrait ainsi que des motifs qui le justifient,
  - iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre qui est présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un

rapport, d'une opinion ou d'une déclaration d'un expert, la personne n'avait pas de motifs raisonnables de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fausse ou trompeuse ou que cette partie de la notice d'offre ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'opinion ou la déclaration de l'expert, ou ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle de ce rapport, de cette opinion ou de cette déclaration;

- g) aucune personne (à l'exception de l'émetteur) n'est responsable d'une partie de la notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert ni comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'une opinion ou d'une déclaration d'un expert, sauf si elle n'a pas effectué une enquête suffisante pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fausse ou trompeuse ou croyait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse.

### *Nouvelle-Écosse*

L'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, ainsi que toute modification s'y rapportant ou tout document de promotion ou de vente (au sens de *advertising or sales literature* dans la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse)) s'y rapportant contient une information fausse ou trompeuse, un investisseur de la Nouvelle-Écosse qui achète les valeurs mobilières offertes aux termes d'un tel document est réputé s'être fondé sur cette information fausse ou trompeuse s'il s'agissait d'une information fausse ou trompeuse au moment de l'achat et, sous réserve de ce qui est énoncé ci-après, dispose d'un droit d'action en dommages-intérêts contre le vendeur, chaque administrateur du vendeur à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre ou, sinon, d'un droit d'action en annulation, auquel cas le souscripteur ne dispose d'aucun droit d'action en dommages-intérêts, pouvant être exercé contre le vendeur, étant entendu que :

- a) aucune personne ou société ne sera responsable si elle prouve que l'investisseur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- b) dans le cas d'un recours en dommages-intérêts, le vendeur ne sera pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fausse ou trompeuse;
- c) aucune personne ou société ne sera responsable si la personne ou la société prouve que
- i) la notice d'offre ou toute modification de celle-ci a été envoyée ou remise au souscripteur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et, au moment où elle a eu connaissance de la remise, la personne ou la société a donné un avis général raisonnable indiquant qu'elle avait été remise à son insu ou sans son consentement,
  - ii) après la remise de la notice d'offre ou de toute modification de celle-ci et avant que le souscripteur ne souscrive les valeurs mobilières, au moment où elle a eu connaissance du fait que la notice d'offre ou toute modification de celle-ci contenait une information fausse ou trompeuse, la personne ou la société a retiré son consentement à la notice d'offre ou à toute modification de celle-ci et a donné un avis général raisonnable du retrait ainsi que des motifs qui le justifient ou
  - iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre ou de toute modification de celle-ci présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait pas de motifs raisonnables de croire et ne croyait pas qu'il



y avait une information fautive ou trompeuse ou que la partie en cause ne reflétait pas fidèlement ce rapport, cet avis ou cette déclaration ou n'en était pas une copie ou un extrait fidèle;

- d) aucune personne ou société ne sera responsable à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si elle n'a pas effectué une enquête raisonnable pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fautive ou trompeuse ou qu'elle croyait qu'il y avait une information fautive ou trompeuse;
- e) le montant recouvrable ne peut en aucun cas dépasser le prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes aux termes de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci.

L'action intentée pour faire valoir les droits d'action se prescrit par 120 jours à compter de la date à laquelle les valeurs mobilières ont été réglées ou à laquelle le paiement initial a été effectué, si des paiements subséquents sont effectués aux termes d'un engagement contractuel conclu au plus tard au moment du paiement initial.

De plus, une personne ou une société n'est pas responsable d'une information fautive ou trompeuse présentée dans de l'information prospective si la personne ou la société prouve ce qui suit :

- a) la notice d'offre contient, à proximité de cette information, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer la conclusion ou de faire les prévisions et projections énoncées dans l'information prospective.

#### *Île-du-Prince-Édouard*

Le paragraphe 112(1) de la *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, contient une information fautive ou trompeuse, le souscripteur qui réside à l'Île-du-Prince-Édouard et qui a acheté une valeur mobilière aux termes de la notice d'offre sera réputé s'être fondé sur l'information fautive ou trompeuse et disposera d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur visé, le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué, chaque administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre ou, sinon, d'un droit en annulation pouvant être exercé contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué, étant entendu que :

- a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :
  - i) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date de l'achat,

- ii) dans le cas d'une action autre qu'une action en annulation, après le premier des délais suivants à échoir : A) 180 jours après que le souscripteur a eu connaissance pour la première fois des faits qui ont donné naissance à la cause d'action ou B) trois ans après la date de l'achat;
- b) aucune personne ou société n'est responsable si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- c) aucune personne ou société (exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur) ne sera responsable si elle prouve que i) la notice d'offre a été remise à l'acheteur sans que la personne ou la société en ait eu connaissance ou y ait consenti et, au moment où elle a eu connaissance de sa remise, la personne ou la société a donné un avis général raisonnable indiquant qu'elle avait été remise à son insu ou sans son consentement, ii) après la remise de la notice d'offre et avant que le souscripteur ne souscrive les valeurs mobilières, au moment où elle a eu connaissance du fait que la notice d'offre contenait une information fausse ou trompeuse, la personne ou la société a retiré son consentement à la notice d'offre et a donné un avis général raisonnable de ce retrait ainsi que des motifs qui le justifient ou iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait une information fausse ou trompeuse ou que la partie en cause ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert ou n'en était pas une copie ou un extrait fidèle;
- d) aucune personne ou société (exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur) n'est responsable à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si elle i) n'a pas effectué une enquête suffisante pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fausse ou trompeuse ou ii) croyait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse;
- e) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur ne sera pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fausse ou trompeuse;
- f) en aucun cas la valeur recouvrable ne peut dépasser le prix auquel les valeurs mobilières ont été vendues au souscripteur.

De plus, une personne ou une société n'est pas responsable d'une information fausse ou trompeuse présentée dans de l'information prospective si la personne ou la société prouve ce qui suit :

- a) la notice d'offre contient, à proximité de cette information, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;

- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer la conclusion ou de faire les prévisions et projections énoncées dans l'information prospective.

#### *Terre-Neuve-et-Labrador*

L'article 130.1 de la *Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, est remise à un souscripteur qui réside à Terre-Neuve-et-Labrador et contient une information fautive ou trompeuse, peu importe que le souscripteur se soit fondé ou non sur l'information fautive ou trompeuse, le souscripteur dispose d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, chaque administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre et chaque personne ou société qui a signé la notice d'offre. De plus, le souscripteur dispose d'un droit d'action en annulation contre l'émetteur. Le souscripteur qui choisit d'exercer son droit d'action en annulation contre l'émetteur n'aura plus de recours en dommages-intérêts.

Si une notice d'offre renferme une information fautive ou trompeuse, une personne ou société n'aura pas de responsabilité dans le cadre d'une action en dommages-intérêts ou en annulation dans les cas suivants :

- a) elle prouve que le souscripteur avait connaissance de l'information fautive ou trompeuse;
- b) elle prouve que la notice d'offre a été envoyée au souscripteur sans qu'elle en ait connaissance ou y consente et que, au moment où elle a pris connaissance de son envoi, la personne ou la société a donné rapidement à l'émetteur un avis raisonnable indiquant que la notice d'offre avait été envoyée à son insu et sans son consentement;
- c) elle prouve que, dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait une information fautive ou trompeuse, elle a retiré son consentement à la notice d'offre et donné à l'émetteur un avis raisonnable de ce retrait ainsi que des motifs qui le justifient;
- d) à l'égard de toute partie de la notice d'offre présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la société prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas ce qui suit :
  - i) il y avait une information fautive ou trompeuse;
  - ii) la partie en cause :
    - A) ne reflétait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert,
    - B) n'était pas une copie ou un extrait fidèle du rapport, de l'avis ou de la déclaration de l'expert;
- e) à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert et comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société :
  - i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fautive ou trompeuse;

- ii) croyait qu'il y avait une information fautive ou trompeuse.

Des arguments de défense indiqués ci-dessus, l'émetteur ne pourra invoquer que celui qui est décrit à l'alinéa a) ci-dessus.

Le montant recouvrable ne peut dépasser le prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes aux termes de la notice d'offre.

Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur mobilière attribuable à l'information fautive ou trompeuse.

Aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :

- a) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action;
- b) dans le cas d'une action autre qu'une action en annulation, après le premier des délais suivants à échoir :
  - i) 180 jours après que le souscripteur a eu connaissance pour la première fois des faits qui ont donné naissance à la cause d'action,
  - ii) trois ans après la date de l'opération qui a donné naissance à la cause d'action.

De plus, une personne ou une société n'est pas responsable d'une information fautive ou trompeuse présentée dans de l'information prospective si la personne ou la société prouve ce qui suit :

- a) la notice d'offre contient, à proximité de cette information, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer la conclusion ou de faire les prévisions et projections énoncées dans l'information prospective.

### *Territoires du Nord-Ouest*

L'article 112 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Territoires du Nord-Ouest) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, est remise à un souscripteur qui réside dans les Territoires du Nord-Ouest et contient une information fautive ou trompeuse, le souscripteur qui achète une valeur mobilière offerte dans le cadre de la notice d'offre pendant la période du placement est réputé s'être fondé sur l'information fautive ou trompeuse et dispose d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué, chaque administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre. De plus, le souscripteur dispose

également d'un droit d'annulation contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué.

Ces droits font l'objet de certaines restrictions, dont les suivantes :

- a) le souscripteur qui décide d'exercer son droit de résolution contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué ne peut plus exercer son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre cette partie;
- b) une personne ou une société n'est pas responsable si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- c) une personne ou société (exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué) ne sera pas responsable dans les cas suivants :
  - i) la notice d'offre a été envoyée au souscripteur sans qu'elle en ait connaissance ou y consente et que, au moment où elle a pris connaissance de son envoi, la personne ou la société a donné rapidement à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été envoyée à son insu et sans son consentement;
  - ii) elle prouve que, dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait une information fausse ou trompeuse, elle a retiré son consentement à la notice d'offre et donné à l'émetteur un avis raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;
  - iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre qui est présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, elle n'avait pas de motif raisonnable de croire et ne croyait effectivement pas ce qui suit :
    - A) il y avait une information fausse ou trompeuse,
    - B) la partie en cause ne présentait pas fidèlement le rapport, la déclaration ou l'avis de l'expert ou n'était pas une copie ou un extrait fidèle du rapport, de la déclaration ou de l'avis de l'expert;
  - iv) à l'égard de toute partie d'une notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert et comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société :
    - A) a omis d'effectuer une enquête raisonnable pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fausse ou trompeuse,
    - B) croyait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse.

De plus, aucune personne ni société n'est responsable d'une information fautive ou trompeuse figurant dans de l'information prospective dans les cas suivants :

- a) la notice d'offre dans laquelle se trouvait cette information prospective comportait également ce qui suit à proximité de l'information prospective :
  - i) une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective,
  - ii) un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions ou les projections énoncées dans l'information prospective.

Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fautive ou trompeuse.

Le montant recouvrable par le souscripteur dans le cadre d'une action en dommages-intérêts ne peut pas dépasser le prix auquel les valeurs mobilières lui ont été offertes.

Aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :

- a) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date d'achat;
- b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, i) plus de 180 jours après la date à laquelle le souscripteur a pris connaissance pour la première fois des faits donnant lieu à la cause d'action ou, si ce délai est plus court, ii) plus de trois ans après la date de l'achat.

#### *Nunavut*

L'article 112 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nunavut) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, est remise à un souscripteur qui réside au Nunavut et contient une information fautive ou trompeuse, le souscripteur qui achète une valeur mobilière offerte dans le cadre de la notice d'offre pendant la période du placement est réputé s'être fondé sur l'information fautive ou trompeuse et dispose d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué, chaque administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre. De plus, le souscripteur dispose également d'un droit d'annulation contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué.

Ces droits font l'objet de certaines restrictions, dont les suivantes :

- a) le souscripteur qui décide d'exercer son droit de résolution contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué ne peut plus exercer son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre cette partie;
- b) une personne ou une société n'est pas responsable si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- c) une personne ou société (exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué) ne sera pas responsable dans les cas suivants :
  - i) la notice d'offre a été envoyée au souscripteur sans qu'elle en ait connaissance ou y consente et que, au moment où elle a pris connaissance de son envoi, la personne ou la société a donné rapidement à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été envoyée à son insu et sans son consentement;
  - ii) elle prouve que, dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait une information fausse ou trompeuse, elle a retiré son consentement à la notice d'offre et donné à l'émetteur un avis raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;
  - iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre qui est présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, elle n'avait pas de motif raisonnable de croire et ne croyait effectivement pas ce qui suit :
    - A) il y avait une information fausse ou trompeuse,
    - B) la partie en cause ne présentait pas fidèlement le rapport, la déclaration ou l'avis de l'expert ou n'était pas une copie ou un extrait fidèle du rapport, de la déclaration ou de l'avis de l'expert;
  - iv) à l'égard de toute partie d'une notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert et comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société :
    - A) a omis d'effectuer une enquête raisonnable pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fausse ou trompeuse,
    - B) croyait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse.

De plus, aucune personne ni société n'est responsable d'une information fausse ou trompeuse figurant dans de l'information prospective dans les cas suivants :

- a) la notice d'offre dans laquelle se trouvait cette information prospective comportait également ce qui suit à proximité de l'information prospective :
  - i) une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective,
  - ii) un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions ou les projections énoncées dans l'information prospective.

Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fausse ou trompeuse.

Le montant recouvrable par le souscripteur dans le cadre d'une action en dommages-intérêts ne peut pas dépasser le prix auquel les valeurs mobilières lui ont été offertes.

Aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :

- a) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date d'achat;
- b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, i) plus de 180 jours après la date à laquelle le souscripteur a pris connaissance pour la première fois des faits donnant lieu à la cause d'action ou, si ce délai est plus court, ii) plus de trois ans après la date de l'achat.

#### *Yukon*

L'article 112 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Yukon) prévoit que, si une notice d'offre, comme la présente notice d'offre, est remise à un souscripteur qui réside au Yukon et contient une information fausse ou trompeuse, le souscripteur qui achète une valeur mobilière offerte dans le cadre de la notice d'offre pendant la période du placement est réputé s'être fondé sur l'information fausse ou trompeuse et dispose d'un droit d'action en dommages-intérêts contre l'émetteur, le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué, chaque administrateur de l'émetteur à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre. De plus, le souscripteur dispose également d'un droit d'annulation contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué.

Ces droits font l'objet de certaines restrictions, dont les suivantes :

- a) le souscripteur qui décide d'exercer son droit de résolution contre l'émetteur ou le porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué ne peut plus exercer son droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre cette partie;



- b) une personne ou une société n'est pas responsable si elle prouve que le souscripteur a souscrit les valeurs mobilières en ayant connaissance de l'information fausse ou trompeuse;
- c) une personne ou société (exception faite de l'émetteur ou du porteur de valeurs mobilières vendeur pour le compte duquel le placement est effectué) ne sera pas responsable dans les cas suivants :
  - i) la notice d'offre a été envoyée au souscripteur sans qu'elle en ait connaissance ou y consente et que, au moment où elle a pris connaissance de son envoi, la personne ou la société a donné rapidement à l'émetteur un avis raisonnable indiquant qu'elle avait été envoyée à son insu et sans son consentement;
  - ii) elle prouve que, dès qu'elle a appris que la notice d'offre contenait une information fausse ou trompeuse, elle a retiré son consentement à la notice d'offre et donné à l'émetteur un avis raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;
  - iii) à l'égard d'une partie de la notice d'offre qui est présentée comme étant préparée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, elle n'avait pas de motif raisonnable de croire et ne croyait effectivement pas ce qui suit :
    - A) il y avait une information fausse ou trompeuse,
    - B) la partie en cause ne présentait pas fidèlement le rapport, la déclaration ou l'avis de l'expert ou n'était pas une copie ou un extrait fidèle du rapport, de la déclaration ou de l'avis de l'expert;
  - iv) à l'égard de toute partie d'une notice d'offre qui n'est pas présentée comme étant préparée par un expert et comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou la société :
    - A) a omis d'effectuer une enquête raisonnable pour lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y avait pas d'information fausse ou trompeuse,
    - B) croyait qu'il y avait une information fausse ou trompeuse.

De plus, aucune personne ni société n'est responsable d'une information fausse ou trompeuse figurant dans de l'information prospective dans les cas suivants :

- a) la notice d'offre dans laquelle se trouvait cette information prospective comportait également ce qui suit à proximité de l'information prospective :
  - i) une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle et indiquant les facteurs importants susceptibles de causer un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective,

- ii) un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- b) la personne ou la société avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions ou les projections énoncées dans l'information prospective.

Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts s'il prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de valeur des valeurs mobilières attribuable à l'information fautive ou trompeuse.

Le montant recouvrable par le souscripteur dans le cadre d'une action en dommages-intérêts ne peut pas dépasser le prix auquel les valeurs mobilières lui ont été offertes.

Aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit :

- a) dans le cas d'une action en annulation, plus de 180 jours après la date d'achat;
- b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, i) plus de 180 jours après la date à laquelle le souscripteur a pris connaissance pour la première fois des faits donnant lieu à la cause d'action ou, si ce délai est plus court, ii) plus de trois ans après la date de l'achat.

#### *Autres territoires du Canada*

Les résumés qui précèdent sont assujettis aux dispositions expresses de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de la loi intitulée *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de la *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard), de la *Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Territoires du Nord-Ouest), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nunavut) et de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Yukon) ainsi que des règlements et des instructions générales pris en application de celles-ci, et vous devriez vous reporter à ces lois pour obtenir le texte complet de ces dispositions.

Même si les lois sur les valeurs mobilières de l'Alberta, de la Colombie-Britannique et du Québec ne confèrent pas ou n'exigent pas que le Fonds confère aux porteurs de titres qui résident dans ces territoires des droits d'action si la présente notice d'offre, une modification de celle-ci ou un document qui est intégré aux présentes par renvoi renferme une information fautive ou trompeuse, le Fonds confère par les présentes aux porteurs de titres en question, par voie contractuelle, des droits d'action équivalents à ceux qui sont décrits ci-dessus pour les porteurs de parts qui résident en Ontario.

Droits dont disposent les investisseurs de l'Alberta, de la Colombie-Britannique et du Québec qui souscrivent des titres en tant qu'« investisseurs qualifiés »

Les investisseurs qui résident en Alberta, en Colombie-Britannique ou au Québec qui souscrivent des parts en tant qu'« investisseurs qualifiés » disposeront des mêmes droits d'action en dommages-intérêts ou en annulation que ceux qui sont conférés aux résidents de l'Ontario.

*Généralités*

Les droits qui sont résumés ci-dessus ne portent pas atteinte aux autres droits ou recours dont un investisseur peut se prévaloir en droit, mais s'y ajoutent.

