

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

Premier appel public à l'épargne

Le 28 octobre 2020



## PROSPECTUS

<b>40 000 000 \$ (montant maximal)</b>	<b>60 000 000 \$ (montant maximal)</b>
<b>4 000 000 d'actions privilégiées (nombre maximal)</b>	<b>4 000 000 d'actions de catégorie A (nombre maximal)</b>
<b>10 000 000 \$ (montant minimal)</b>	<b>15 000 000 \$ (montant minimal)</b>
<b>1 000 000 d'actions privilégiées (nombre minimal)</b>	<b>1 000 000 d'actions de catégorie A (nombre minimal)</b>
<b>10,00 \$ par action privilégiée</b>	<b>15,00 \$ par action de catégorie A</b>

Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp. (la « Société ») est un organisme de placement collectif constitué en société par actions sous le régime des lois de la province de l'Ontario. La Société propose d'offrir des actions privilégiées (les « actions privilégiées ») et des actions de catégorie A (les « actions de catégorie A ») au prix de 10,00 \$ par actions privilégiées et de 15,00 \$ par action de catégorie A (le « placement »). Les actions privilégiées et les actions de catégorie A sont émises uniquement de façon qu'un nombre égal d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A soient émises et en circulation à tout moment important.

La Société investira dans un portefeuille diversifié géré de façon active (le « portefeuille ») composé de titres sur lesquels des dividendes sont versés d'émetteurs exerçant des activités au sein du secteur de l'immobilier ou de secteurs connexes, notamment des fiduciers de placement immobilier qui, selon le conseiller en placements (au sens donné à ce terme dans les présentes), occupent une position de choix pour tirer avantage des faibles taux d'intérêt, de l'adoption rapide des produits liés au commerce électronique, de la croissance des infrastructures liées aux données ainsi que des évaluations avantageuses dans différents segments du secteur immobilier (les « émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique »). Se reporter à la rubrique « Stratégie de placement ».

Les actions privilégiées ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs des distributions en espèces trimestrielles privilégiées et cumulatives fixes et de rembourser aux porteurs le 31 décembre 2025 (la « date d'échéance ») le prix d'émission initial de 10,00 \$, sous réserve de prolongations successives dont la durée pourra atteindre cinq ans, tel que le déterminera le conseil d'administration de la Société. Se reporter à la rubrique « Objectifs de placement ». Les distributions trimestrielles en espèces s'établiront à 0,13125 \$ par action privilégiée (soit 0,525 \$ par année), ce qui représente un rendement de 5,25 % par année en fonction du prix d'émission de 10,00 \$ par action privilégiée jusqu'au 31 décembre 2025. Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions ».

Les actions de catégorie A ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs des distributions en espèces mensuelles non cumulatives et d'offrir aux porteurs la possibilité de participer à l'appréciation du capital grâce à l'exposition au portefeuille. Se reporter à la rubrique « Objectifs de placement ». On prévoit que les distributions en espèces mensuelles s'établiront à 0,10 \$ par action de catégorie A (soit 1,20 \$ par année), ce qui représente un

rendement annuel de 8,0 % par rapport au prix d'émission de 15,00 \$ par action de catégorie A. Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions ».

Les actions privilégiées se sont temporairement vues attribuer la note Pfd-2 (faible) par DBRS Limited. Se reporter à la rubrique « Description des actions – Notation des actions privilégiées ».

La gestion de la Société sera assurée par Middlefield Limited (le « gestionnaire »). Middlefield Capital Corporation (le « conseiller en placements ») fournira à la Société des conseils en matière de gestion de placements. Se reporter aux rubriques « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Gestionnaire de la Société » et « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Le conseiller en placements ».

**Prix : 10,00 \$ par action privilégiée et 15,00 \$ par action de catégorie A**

	Prix d'offre <sup>1)</sup>	Honoraires des placeurs pour compte	Produit net revenant à la Société <sup>2)</sup>
Par action privilégiée	10,00 \$	0,30 \$	9,70 \$
Placement total minimal <sup>3)4)</sup>	10 000 000 \$	300 000 \$	9 700 000 \$
Placement total maximal <sup>4)</sup>	40 000 000 \$	1 200 000 \$	38 800 000 \$
Par action de catégorie A	15,00 \$	0,675 \$	14,325 \$
Placement total minimal <sup>3)4)</sup>	15 000 000 \$	675 000 \$	14 325 000 \$
Placement total maximal <sup>4)</sup>	60 000 000 \$	2 700 000 \$	57 300 000 \$

**Notes :**

- 1) Les modalités du placement ont été établies par voie de négociation entre les placeurs pour compte (au sens donné à ce terme dans les présentes) et le gestionnaire, agissant pour le compte de la Société.
- 2) Compte non tenu des frais liés au placement, estimés à 500 000 \$. Les frais du placement, de même que les honoraires des placeurs pour compte, seront prélevés sur le produit tiré du placement. Toutefois, les frais du placement pris en charge par la Société ne pourront dépasser 1,5 % du produit brut tiré du placement. En raison de la priorité des actions privilégiées, les frais nets du placement seront en réalité pris en charge par les porteurs des actions de catégorie A et la valeur liquidative par action de catégorie A tiendra compte de ces frais nets du placement tant pour les actions privilégiées que pour les actions de catégorie A.
- 3) La clôture du placement ne pourra avoir lieu à moins qu'un minimum de 1 000 000 d'actions privilégiées et de 1 000 000 d'actions de catégorie A aient été vendues. Si des souscriptions visant au moins 1 000 000 d'actions privilégiées et 1 000 000 d'actions de catégorie A n'ont pas été reçues dans les 90 jours suivant la date d'émission du visa pour le présent prospectus, le placement ne pourra se poursuivre sans le consentement des organismes de réglementation en valeurs mobilières canadiens et des souscripteurs qui auront souscrit des actions privilégiées et des actions de catégorie A jusqu'à cette date.
- 4) La Société a attribué aux placeurs pour compte une option de surallocation, qu'ils pourront exercer pendant la période de 30 jours qui suivra la date de clôture (au sens donné à ce terme dans les présentes), pour acheter un nombre d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A supplémentaires qui pourra atteindre 15 % du nombre global d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A émises à la date de clôture, selon des modalités identiques à celles qui sont indiquées ci-dessus, aux fins exclusives de couverture des surallocations éventuelles (l'« option de surallocation »). Si l'option de surallocation est exercée intégralement dans le cadre du placement maximal, le prix d'offre, les honoraires des placeurs pour compte et le produit net revenant à la Société s'établiront respectivement à 115 000 000 \$, 4 485 000 \$ et 110 515 000 \$. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des actions privilégiées et des actions de catégorie A qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation. La personne qui achète des actions privilégiées et des actions de catégorie A visées par la position de surallocation des placeurs pour compte le fait aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation des placeurs pour compte soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les acquéreurs éventuels peuvent faire l'acquisition (i) d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A en contrepartie d'un paiement en espèces; ou (ii) d'« unités » (chaque unité est composée de une action privilégiée et de une action de catégorie A) ou d'actions de catégorie A en échange (l'« option d'échange ») de titres librement négociables et cotés en bourse d'émetteurs admissibles (les « émetteurs admissibles à l'échange ») au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le 27 octobre 2020, par l'entremise de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS »). Les dépôts inscrits en compte d'un acquéreur éventuel devront être effectués par un adhérent de la CDS (un « adhérent de la CDS »), et celui-ci pourrait être soumis à une échéance plus rapprochée pour le dépôt de titres des émetteurs admissibles à l'échange. **L'option d'échange ne constitue pas, ni n'est réputée constituer, une offre publique d'achat visant un émetteur admissible à l'échange.** Se reporter aux rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Achats d'actions ».

**Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des actions privilégiées ou des actions de catégorie A. La Bourse de Toronto a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des actions privilégiées et des actions de catégorie A. L'inscription à la cote est conditionnelle au respect, par la Société, de toutes les exigences de la Bourse de Toronto au plus tard le 19 janvier 2021, y compris le placement de ces titres auprès d'un nombre minimal de porteurs. Les actions privilégiées seront négociées sous le symbole « RS.PRA », et les actions de catégorie A seront négociées sous le symbole « RS ». Rien ne garantit que la Société sera en mesure d'atteindre ses objectifs ou de verser des distributions sur les actions privilégiées ou les actions de catégorie A selon les montants ciblés, si elle le fait. Un placement dans les actions privilégiées ou les actions de catégorie A comporte certains risques. Les acquéreurs éventuels doivent étudier les facteurs de risques qui sont décrits dans le présent prospectus. Veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque » pour obtenir une explication des différents facteurs de risque que les investisseurs éventuels devraient prendre en considération, notamment en ce qui a trait à l'utilisation de capitaux empruntés.**

**Rien ne garantit qu'un placement dans la Société générera un rendement positif à court ou à long terme, que les objectifs de placement de la Société seront atteints ni que la valeur liquidative par action privilégiée ou par action de catégorie A augmentera ou sera maintenue. Un placement dans la Société ne convient qu'aux investisseurs qui peuvent se permettre de subir des pertes de placement. Les investisseurs éventuels devraient lire attentivement les facteurs de risque qui sont décrits dans le présent prospectus. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » pour consulter une analyse de certains facteurs qui devraient être examinés par les acquéreurs éventuels d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A.**

Marchés mondiaux CIBC Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Placements Manuvie incorporée, Raymond James Ltée, Richardson GMP Limitée, Middlefield Capital Corporation, Partenaires en gestion de patrimoine Echelon et Corporation Mackie Recherche Capital (collectivement, les « placeurs pour compte ») offrent conditionnellement les actions privilégiées et les actions de catégorie A, en leur qualité de placeurs pour compte, dans le cadre d'un placement pour compte, si leur émission par la Société se fait conformément aux conditions d'une convention de placement pour compte dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Fasken Martineau DuMoulin s.e.n.c.r.l., s.r.l., pour le compte de la Société et par McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l., pour le compte des placeurs pour compte. Les placeurs pour compte pourraient effectuer des opérations de surallocation ou d'autres opérations de la façon décrite à la rubrique « Mode de placement ».

Les souscriptions d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A seront reçues sous réserve du droit de les accepter, de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 19 novembre 2020, mais au plus tard au 90<sup>e</sup> jour qui suivra la délivrance d'un visa pour le présent prospectus (la « date de clôture »). Les inscriptions et les transferts d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A seront effectués uniquement par Services de dépôt et de compensation CDS inc. Les propriétaires véritables n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant leur propriété. Se reporter aux rubriques « Mode de placement » et « Description des actions – Systèmes d'inscription en compte seulement et de gestion en compte courant ».

**Middlefield Capital Corporation, un des placeurs pour compte et conseiller en placements, est membre du groupe de Middlefield Limited, le gestionnaire et un promoteur de la Société. Par conséquent, la Société pourrait être considérée comme un « émetteur relié » ou un « émetteur associé » de Middlefield Capital Corporation en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Middlefield Capital Corporation ne tirera aucun avantage du présent placement, sauf le versement des honoraires de services-conseils payables au conseiller en placements par le gestionnaire et d'une tranche des honoraires des placeurs pour compte décrits à la rubrique « Frais » et des commissions de courtage ou autres honoraires exigibles dans le cadre d'opérations relatives au portefeuille tel qu'il est décrit à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Conflits d'intérêts ». En outre, la Société a demandé à des membres du groupe d'un des placeurs pour compte (qui n'est pas Middlefield Capital Corporation) de lui fournir la facilité d'emprunt qui est décrite à la rubrique « Stratégie de placement – Capitaux empruntés », dont les prélèvements pourront être utilisés par la Société pour les besoins exclusifs du fonds de roulement. Par conséquent, si un tel membre du groupe fournissait un tel financement, la Société pourrait être considérée comme un « émetteur associé » de ce placeur pour compte. Se reporter aux rubriques « Liens entre le fonds d'investissement et les placeurs pour compte » et « Mode de placement ».**

## TABLE DES MATIÈRES

<p>SOMMAIRE DU PROSPECTUS ..... 1</p> <p>LE PLACEMENT ..... 1</p> <p>FACTEURS DE RISQUE ..... 9</p> <p>MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ..... 9</p> <p>SOMMAIRE DES FRAIS ..... 10</p> <p>MISE EN GARDE RELATIVE À L'INFORMATION PROSPECTIVE..... 12</p> <p>À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS..... 12</p> <p>APERÇU DE LA SOCIÉTÉ ..... 13</p> <p>OBJECTIFS DE PLACEMENT..... 13</p> <p>STRATÉGIE DE PLACEMENT ..... 13</p> <p style="padding-left: 20px;">Vente d'options d'achat..... 14</p> <p style="padding-left: 20px;">Utilisation d'autres instruments dérivés ..... 15</p> <p style="padding-left: 20px;">Ventes à découvert ..... 15</p> <p style="padding-left: 20px;">Couverture du risque de change ..... 16</p> <p style="padding-left: 20px;">Prêts de titres ..... 16</p> <p style="padding-left: 20px;">Capitaux empruntés ..... 16</p> <p>APERÇU DU SECTEUR DANS LEQUEL LA SOCIÉTÉ INVESTIT ..... 17</p> <p style="padding-left: 20px;">Aperçu de la stratégie ..... 17</p> <p style="padding-left: 20px;">Occasions de placement ..... 19</p> <p>RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENTS ..... 23</p> <p>FRAIS..... 24</p> <p style="padding-left: 20px;">Frais pris en charge par la Société ..... 24</p> <p style="padding-left: 20px;">Rémunération et frais pris en charge par les actionnaires ..... 26</p> <p>FACTEURS DE RISQUE ..... 26</p> <p style="padding-left: 20px;">Risques liés aux objectifs et à la stratégie ..... 26</p> <p style="padding-left: 20px;">Risques liés aux titres en portefeuille ..... 27</p> <p style="padding-left: 20px;">Risques liés à la structure de la Société ..... 30</p> <p>POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS ..... 34</p> <p style="padding-left: 20px;">Distributions ..... 34</p> <p style="padding-left: 20px;">Régime de réinvestissement des distributions ..... 34</p> <p>ACHATS D' ACTIONS..... 35</p> <p style="padding-left: 20px;">Méthode d'achat des actions..... 35</p> <p style="padding-left: 20px;">Procédure..... 36</p>	<p style="padding-left: 20px;">Établissement du ratio d'échange ..... 36</p> <p style="padding-left: 20px;">Remise du prospectus définitif ..... 37</p> <p style="padding-left: 20px;">Retrait de choix de l'option d'échange ..... 37</p> <p style="padding-left: 20px;">Placement maximal..... 37</p> <p style="padding-left: 20px;">Émetteurs admissibles à l'échange ..... 37</p> <p>RACHATS AU GRÉ DE LA SOCIÉTÉ ET RACHATS AU GRÉ DU PORTEUR..... 40</p> <p style="padding-left: 20px;">Rachats au gré de la Société ..... 40</p> <p style="padding-left: 20px;">Privilèges de rachat au gré du porteur ..... 41</p> <p style="padding-left: 20px;">Suspension des rachats au gré de la Société et des rachats au gré du porteur ..... 44</p> <p>INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES ..... 45</p> <p style="padding-left: 20px;">Traitement fiscal de la Société..... 46</p> <p style="padding-left: 20px;">Distributions ..... 48</p> <p style="padding-left: 20px;">Traitement fiscal des actionnaires..... 48</p> <p style="padding-left: 20px;">Disposition d'actions ..... 49</p> <p style="padding-left: 20px;">Traitement fiscal dans le cadre de l'option d'échange ..... 49</p> <p style="padding-left: 20px;">Imposition des régimes enregistrés..... 49</p> <p style="padding-left: 20px;">Communication de l'information financière internationale..... 49</p> <p>ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT ..... 50</p> <p>MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ..... 50</p> <p style="padding-left: 20px;">Dirigeants et administrateurs de la Société..... 50</p> <p style="padding-left: 20px;">Gestionnaire de la Société ..... 51</p> <p style="padding-left: 20px;">Fonctions et services du gestionnaire ..... 52</p> <p style="padding-left: 20px;">Modalités de la convention de gestion..... 53</p> <p style="padding-left: 20px;">Dirigeants et administrateurs du gestionnaire de la Société..... 53</p> <p style="padding-left: 20px;">Le conseiller en placements..... 55</p> <p style="padding-left: 20px;">Modalités de la convention de services-conseils ..... 55</p> <p style="padding-left: 20px;">Conflits d'intérêts ..... 56</p> <p style="padding-left: 20px;">Comité d'examen indépendant ..... 57</p> <p style="padding-left: 20px;">Ententes de courtage ..... 58</p> <p style="padding-left: 20px;">Auditeurs ..... 58</p> <p style="padding-left: 20px;">Dépositaire..... 58</p>
---	---

Agent chargé des prêts de titres .....	58	NOTES ANNEXES .....	F-4
Promoteur .....	59	ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ, DU GESTIONNAIRE ET DU PROMOTEUR .....	A-1
Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts; mandataire pour l'échange .....	59	ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE .....	A-2
Agent d'évaluation .....	59		
CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE .....	59		
Déclaration de la valeur liquidative .....	60		
Évaluation des titres en portefeuille .....	60		
DESCRIPTION DES ACTIONS .....	61		
Les actions .....	61		
Actionnaire principal .....	61		
Priorité .....	61		
Systèmes d'inscription en compte seulement et de gestion en compte courant .....	62		
Achat aux fins d'annulation .....	62		
QUESTIONS TOUCHANT LES ACTIONNAIRES .....	62		
Assemblées des actionnaires .....	62		
Questions exigeant l'approbation des actionnaires .....	63		
Information à l'intention des actionnaires .....	64		
Fusions et conversions de fonds éventuelles ....	64		
RACHAT DES ACTIONS PAR LA SOCIÉTÉ .....	64		
EMPLOI DU PRODUIT .....	64		
DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ .....	65		
MODE DE PLACEMENT .....	65		
LIENS ENTRE LE FONDS D'INVESTISSEMENT ET LES PLACEURS POUR COMPTE .....	67		
GESTIONNAIRE ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES .....	67		
DÉCLARATION RELATIVE AU VOTE PAR PROCURATION POUR LES TITRES DÉTENUS DANS LE PORTEFEUILLE .....	67		
CONTRATS IMPORTANTS .....	68		
EXPERTS .....	68		
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	68		
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT .....	F-1		
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE .....	F-3		

## SOMMAIRE DU PROSPECTUS

*Le texte suivant est un sommaire des principales caractéristiques du placement et doit être lu en tenant compte des renseignements détaillés ainsi que des données et des états financiers qui sont présentés dans le corps du texte. Dans le présent prospectus, le terme « dollars » et le symbole « \$ » font référence à des dollars canadiens, sauf indication contraire.*

### LE PLACEMENT

<b>Émetteur :</b>	Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp. (la « Société ») est un organisme de placement collectif qui a été constitué en société par actions sous le régime des lois de la province de l'Ontario le 7 octobre 2020.
<b>Placement :</b>	La Société offre des actions privilégiées (les « actions privilégiées ») et des actions de catégorie A (les « actions de catégorie A ») de la Société. Un nombre égal d'actions de chaque catégorie seront émises dans le cadre du présent placement et un nombre égal de chaque catégorie d'actions seront en circulation à tout moment important par la suite.
<b>Placement maximal :</b>	Maximum : 40 000 000 \$ (4 000 000 d'actions privilégiées) Maximum : 60 000 000 \$ (4 000 000 d'actions de catégorie A)
<b>Placement minimal :</b>	Minimum : 10 000 000 \$ (1 000 000 d'actions privilégiées) Minimum : 15 000 000 \$ (1 000 000 d'actions de catégorie A)
<b>Prix :</b>	10,00 \$ par action privilégiée 15,00 \$ par action de catégorie A
<b>Souscription minimale :</b>	100 actions privilégiées (1 000 \$) ou 100 actions de catégorie A (1 500 \$)
<b>Objectifs de placement :</b>	<p>Les actions privilégiées ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs des distributions en espèces trimestrielles privilégiées et cumulatives fixes et de rembourser aux porteurs le 31 décembre 2025 (la « date d'échéance ») le prix d'émission initial de 10,00 \$, sous réserve de prolongations successives dont la durée pourra atteindre cinq ans, tel que le déterminera le conseil d'administration de la Société (le « conseil d'administration »). Les distributions trimestrielles en espèces s'établiront à 0,13125 \$ par action privilégiée (soit 0,525 \$ par année), ce qui représente un rendement annuel de 5,25 % en fonction du prix d'émission de 10,00 \$ par action privilégiée jusqu'au 31 décembre 2025.</p> <p>Les actions de catégorie A ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs (avec les porteurs d'actions privilégiées, les « actionnaires ») des distributions en espèces mensuelles non cumulatives et d'offrir aux porteurs la possibilité de participer à l'appréciation du capital grâce à l'exposition au portefeuille. On prévoit que les distributions en espèces mensuelles s'établiront à 0,10 \$ par action de catégorie A (soit 1,20 \$ par année), ce qui représente un rendement annuel de 8,0 % par rapport au prix d'émission de 15,00 \$ par action de catégorie A.</p> <p>Se reporter à la rubrique « Objectifs de placement ».</p>
<b>Stratégie de placement :</b>	La Société investira dans un portefeuille diversifié géré de façon active (le « portefeuille ») composé de titres sur lesquels des dividendes sont versés d'émetteurs exerçant des activités au sein du secteur de l'immobilier ou de secteurs connexes, notamment des fiducies de placement immobilier qui, selon le conseiller en placements (au sens donné à ce terme dans les présentes), occupent une position de choix pour tirer avantage des faibles taux d'intérêt, de l'adoption rapide des produits liés au commerce électronique, de la croissance des infrastructures liées aux données ainsi que des évaluations avantageuses dans différents segments du secteur immobilier (les « émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique »). Se reporter à la rubrique « Stratégie de placement ».

**Capitaux empruntés :** Après la clôture du placement, la Société conclura une facilité d'emprunt ou une facilité de courtage de premier ordre (la « facilité d'emprunt ») avec une ou plusieurs banques canadiennes (collectivement, le « prêteur »). La facilité d'emprunt permettra à la Société d'emprunter jusqu'à 5 % de la valeur globale des actifs de la Société, emprunts qui pourront être affectés exclusivement aux besoins du fonds de roulement. Par conséquent, au moment de l'utilisation des capitaux empruntés, le montant maximal de capitaux empruntés que la Société pourra obtenir de la facilité d'emprunt s'établira à 1,05 : 1. Les taux d'intérêt, les honoraires et les frais dans le cadre de la facilité d'emprunt seront comparables aux facilités de crédit de nature similaire et la Société s'attend à ce que le prêteur exige de la Société une sûreté en sa faveur sur les actifs de la Société pour garantir ces emprunts. La facilité d'emprunt sera une dette de premier rang. Sauf en ce qui a trait aux emprunts de la Société dans le cadre de la facilité d'emprunt et en ce qui a trait aux actions privilégiées, la Société n'a pas l'intention de contracter d'autres emprunts. Se reporter à la rubrique « Stratégie de placement – Capitaux empruntés ».

**Opérations de couverture de monnaies :** Le portefeuille pourrait comprendre des titres libellés en d'autres monnaies que le dollar canadien (ces monnaies sont appelées « monnaies étrangères » ou « devises » dans les présentes) et par conséquent, la Société pourrait être exposée aux risques liés aux monnaies étrangères. La Société a initialement l'intention de protéger la plus grande partie de son exposition aux fluctuations des devises grâce à une nouvelle couverture par rapport aux dollars canadiens. Les décisions quant à savoir si l'exposition de la Société aux monnaies étrangères sera couverte de nouveau par rapport au dollar canadien et le montant de cette exposition devant faire l'objet d'une couverture dépendront de facteurs tels que les taux de change, la perspective du conseiller en placements relativement à l'économie au Canada et à l'échelle mondiale en ce qui a trait aux secteurs dans lesquels la Société investira au moment en cause, ainsi qu'une comparaison des coûts associés à ces opérations de couverture compte tenu des avantages prévus.

**Politique en matière de distributions :** **Actions privilégiées**

Les porteurs d'actions privilégiées inscrits au dernier jour ouvrable des mois de mars, juin, septembre et décembre auront droit à des distributions en espèces trimestrielles privilégiées cumulatives fixes de 0,13125 \$ par action privilégiée jusqu'au 31 décembre 2025. Ces distributions représenteraient annuellement un rendement de 5,25 % par rapport au prix d'émission de 10,00 \$ des actions privilégiées. Il est prévu que ces distributions trimestrielles seront payées par la Société avant le dernier jour ouvrable du mois suivant la période pour laquelle la distribution est payable. En fonction de la date de clôture du placement prévue, qui est actuellement le 19 novembre 2020 (la « date de clôture »), on prévoit que la distribution initiale sera payable aux porteurs d'actions privilégiées inscrits au 31 décembre 2020. La première distribution sera établie au pro rata pour la période allant de la date de clôture au 31 décembre 2020.

#### **Actions de catégorie A**

La politique du conseil d'administration sera de payer aux porteurs d'actions de catégorie A des distributions non cumulatives mensuelles. On prévoit que les distributions en espèces mensuelles s'établiront à 0,10 \$ par action de catégorie A, ce qui représente un rendement annuel de 8,0 % par rapport au prix d'émission de 15,00 \$ des actions de catégorie A. Ces distributions seront versées au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant le mois à l'égard duquel la distribution est payable. On prévoit que la distribution initiale sur les actions de catégorie A sera déclarée payable aux porteurs d'actions de catégorie A inscrits le 31 décembre 2020. Aucune distribution ne sera versée sur les actions de catégorie A si (i) les distributions payables sur les actions privilégiées sont en souffrance, ou (ii) à l'égard d'une distribution en espèces par la Société, la valeur liquidative par « unité », composée de une action privilégiée et de une action de catégorie A, était inférieure à 15,00 \$ par suite du versement de ces

distributions. **Le montant des distributions mensuelles pourrait fluctuer d'un mois à l'autre et rien ne garantit que la Société versera des distributions au cours d'un mois ou de plusieurs mois donnés.**

Dans l'hypothèse où le produit brut du placement s'élevait à 100 millions de dollars et où les frais correspondent au total prévu dans le présent prospectus, la Société, pour effectuer les distributions annuelles cibles sur ses actions de catégorie A et les distributions annuelles fixes sur les actions privilégiées et maintenir une valeur liquidative par unité stable, devrait générer un rendement annuel total moyen (composé de gains en capital réalisés nets, de primes sur options et de dividendes) sur son portefeuille d'environ 8,3 %. On prévoit actuellement que le portefeuille générera un revenu de dividendes d'environ 5,6 % par an. Par conséquent, le portefeuille devrait générer un rendement supplémentaire d'environ 2,8 % par an, notamment grâce à la croissance des dividendes et à l'appréciation du capital réalisée, pour que la Société puisse effectuer les distributions cibles sur les actions de catégorie A. Ces distributions peuvent se composer de dividendes ordinaires, de dividendes sur les gains en capital et de remboursements du capital. Rien ne garantit que la Société sera en mesure de verser des distributions aux porteurs d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A.

Se reporter aux rubriques « Politique en matière de distributions » et « Facteurs de risque ».

**Note de crédit :**

Les actions privilégiées se sont temporairement vues attribuer la note Pfd-2 (faible) par DBRS Limited. Se reporter à la rubrique « Description des actions – Notation des actions privilégiées ».

**Option d'échange :**

Les acquéreurs éventuels peuvent acheter, à leur gré : (i) des actions privilégiées ou des actions de catégorie A en contrepartie de liquidités; ou (ii) des unités ou des actions de catégorie A dans le cadre d'un échange (l'« option d'échange ») de titres librement négociables et cotés en bourse d'émetteurs admissibles (les « émetteurs admissibles à l'échange »).

L'acquéreur éventuel qui choisit de payer les unités ou les actions de catégorie A en utilisant l'option d'échange doit le faire en déposant avant 17 h (heure de Toronto) le 27 octobre 2020 les titres des émetteurs admissibles à l'échange (sous forme de dépôt inscrit en compte) auprès de Services de dépôt et de compensation CDS inc. Le dépôt inscrit en compte de l'acquéreur éventuel doit être fait par un adhérent de la CDS (au sens donné à ce terme dans les présentes), et celui-ci pourrait être soumis à une échéance plus rapprochée pour le dépôt des titres des émetteurs admissibles à l'échange.

L'achat d'unités ou d'actions de catégorie A par l'échange de titres d'un émetteur admissible à l'échange dans le cadre de l'option d'échange constituera un événement imposable pour l'acquéreur.

Se reporter aux rubriques « Achats d'actions » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».



**Rachats au gré de la Société :****Actions privilégiées**

Les actions privilégiées seront rachetées par la Société à la date d'échéance, sous réserve de prolongations successives dont la durée pourra atteindre jusqu'à cinq ans, tel que le déterminera le conseil d'administration. Le prix de rachat payable par la Société pour une action privilégiée à cette date correspondra à la valeur la moins élevée entre (i) un prix de 10,00 \$ majoré des distributions cumulées et non versées sur celle-ci, et, (ii) la valeur liquidative de la Société à cette date, divisée par le nombre total d'actions privilégiées alors en circulation.

**Actions de catégorie A**

Les actions de catégorie A seront rachetées par la Société à la date d'échéance, sous réserve de prolongations successives dont la durée pourra atteindre cinq ans, tel que le déterminera le conseil d'administration. Le prix de rachat payable par la Société pour une action de catégorie A à cette date correspondra à la valeur la plus élevée entre (i) la valeur liquidative par unité à cette date, moins la somme de 10,00 \$ et les distributions cumulées et non versées sur l'action privilégiée, et (ii) zéro.

Se reporter aux rubriques « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur – Rachats au gré de la Société ».

**Privilège de rachat au gré du porteur :****Actions privilégiées**

*Rachat au gré du porteur mensuel* : Les actions privilégiées pourront être remises aux fins de rachat au gré du porteur à Middlefield Capital Corporation (en cette qualité, l'« agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts ») de la Société, mais elles ne seront rachetées que l'avant-dernier jour ouvrable du mois (la « date de rachat au gré du porteur »). Les actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur jusqu'à 17 h (heure de Toronto) au plus tard le vingtième jour ouvrable précédant la date de rachat au gré du porteur seront rachetées à cette date et le porteur sera payé au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant (la « date de paiement du rachat au gré du porteur »).

Les porteurs d'actions privilégiées dont les actions seront remises aux fins de rachat au gré du porteur auront le droit de recevoir un prix de rachat au gré du porteur par action privilégiée correspondant à 96 % de la valeur la moins élevée entre (i) la valeur liquidative par unité calculée à cette date de rachat au gré du porteur, moins le coût pour la Société de l'achat aux fins d'annulation d'une action de catégorie A sur le marché, et (ii) 10,00 \$. À cette fin, le coût d'achat d'une action de catégorie A comprendra le prix d'achat de l'action de catégorie A ainsi que les commissions et les autres frais, le cas échéant, liés à la liquidation d'une partie du portefeuille afin de financer l'achat de l'action de catégorie A. Toute distribution déclarée et non versée qui sera payable au plus tard à la date de rachat au gré du porteur à l'égard des actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur à cette date de rachat au gré du porteur sera également versée à la date de paiement du rachat au gré du porteur. Sous réserve des modalités de la convention de remise en circulation (au sens donné à ce terme à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur »), pour tout rachat au gré du porteur mensuel d'actions privilégiées, la Société achètera ou fera en sorte que soit acheté aux fins d'annulation un nombre égal d'actions de catégorie A sur le marché afin qu'il y ait un nombre égal d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A en circulation à tout moment important.

*Rachat au gré du porteur annuel simultané* : Le porteur d'actions privilégiées pourra simultanément faire racheter un nombre égal d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A l'avant-dernier jour ouvrable de novembre de chaque année, sauf une année où le dernier jour ouvrable de novembre correspondra à une date d'échéance ou à toute date d'échéance ultérieure, à compter de 2022 (la « date du rachat annuel au gré du porteur »), à un prix de rachat correspondant à la valeur liquidative par unité à cette

date, moins les frais liés au rachat au gré du porteur, y compris les commissions et les autres frais éventuels liés à toute liquidation d'une partie du portefeuille effectuée afin de financer cette liquidation. Les actions privilégiées et les actions de catégorie A devront être remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le vingtième jour ouvrable précédant la date du rachat annuel au gré du porteur. Le produit du rachat au gré du porteur sera versé au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant.

*Droit de rachat au gré du porteur non simultané* : À la date d'échéance et à toute date d'échéance ultérieure fixée par le conseil d'administration, un porteur d'actions privilégiées pourra faire racheter à son gré ces actions. La Société remettra à ces actionnaires un préavis d'au moins 60 jours à cet égard. Le prix de rachat au gré du porteur payable par la Société pour une action privilégiée conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané correspondra à la valeur la moins élevée entre (i) un prix de 10,00 \$ majoré des distributions cumulées et non versées sur celui-ci, et, (ii) la valeur liquidative de la Société à cette date, divisée par le nombre total d'actions privilégiées alors en circulation.

Se reporter à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur – Privilèges de rachat au gré du porteur – Actions privilégiées ».

### **Actions de catégorie A**

*Rachat au gré du porteur mensuel* : Les actions de catégorie A pourront à tout moment être remises aux fins de rachat au gré du porteur à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts, mais elles ne seront rachetées qu'à la date de rachat au gré du porteur mensuel. Les actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur jusqu'à 17 h (heure de Toronto) le vingtième jour ouvrable avant la date de rachat au gré du porteur mensuel seront rachetées au gré du porteur à cette date et l'actionnaire sera payé au plus tard à la date de paiement du rachat au gré du porteur.

Les porteurs d'actions de catégorie A dont les actions de catégorie A seront remises aux fins de rachat au gré du porteur auront le droit de recevoir un prix de rachat au gré du porteur par action de catégorie A correspondant à 96 % de la différence entre (i) la valeur liquidative par unité calculée à cette date de rachat au gré du porteur, et (ii) le coût pour la Société de l'achat d'une action privilégiée aux fins d'annulation. À cette fin, le prix d'achat d'une action privilégiée comprendra le prix d'achat de l'action privilégiée ainsi que les commissions et les autres frais éventuels liés à la liquidation d'une partie du portefeuille pour financer l'achat de l'action privilégiée. Si la valeur liquidative par unité est inférieure à 10,00 \$, plus les distributions cumulées et non versées sur une action privilégiée, le prix de rachat au gré du porteur d'une action de catégorie A sera nul. Toute distribution déclarée et non versée payable au plus tard à la date de rachat au gré du porteur à l'égard des actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur à cette date sera également versée à la date de paiement du rachat au gré du porteur.

*Rachat au gré du porteur annuel simultané* : Le porteur d'actions de catégorie A pourra simultanément faire racheter un nombre égal d'actions de catégorie A et d'actions privilégiées à la date du rachat annuel au gré du porteur de chaque année, à compter de novembre 2022, à un prix de rachat correspondant à la valeur liquidative par unité à cette date, moins les frais liés au rachat au gré du porteur, y compris les commissions et les autres frais éventuels liés à toute liquidation d'une partie du portefeuille effectuée afin de financer cette liquidation. Les actions de catégorie A et les actions privilégiées devront être remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le vingtième jour ouvrable précédant la date du rachat annuel au gré du porteur. Le produit du rachat au gré du porteur sera versé au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant.

*Droit de rachat au gré du porteur non simultané* : À la date d'échéance et à toute date d'échéance ultérieure fixée par le conseil d'administration, un porteur d'actions de catégorie A pourra faire racheter à son gré ces actions. La Société remettra à ces actionnaires un préavis d'au moins 60 jours à cet égard. Le prix de rachat au gré du porteur payable par la Société à l'égard d'une action de catégorie A conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané correspondra à la valeur la plus élevée entre (i) la valeur liquidative par unité à cette date, moins la somme de 10,00 \$ et les distributions cumulées et non versées sur l'action privilégiée, et (ii) zéro.

Pour calculer la valeur liquidative par unité, la valeur du portefeuille (au sens donné à ce terme dans les présentes) sera calculée de la façon qui est décrite à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative – Évaluation des titres en portefeuille ».

Se reporter à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur – Privilèges de rachat au gré du porteur – Actions de catégorie A ».

**Emploi du produit :**

Le produit net de la vente des actions privilégiées et des actions de catégorie A (avant l'exercice de l'option de surallocation) sera tel que suit :

	<u>Placement maximal</u>	<u>Placement minimal</u>
Produit brut revenant à la Société .....	100 000 000 \$	25 000 000 \$
Honoraires des placeurs pour compte ...	3 900 000 \$	975 000 \$
Frais estimatifs du placement <sup>1)</sup> .....	<u>500 000 \$</u>	<u>375 000 \$</u>
Produit net revenant à la Société .....	95 600 000 \$	23 650 000 \$

Note :

1) Sous réserve d'un montant maximal correspondant à 1,5 % du produit brut du placement.

La Société affectera le produit net tiré du présent placement (y compris le produit net tiré de l'exercice de l'option de surallocation) (i) principalement à l'achat de titres d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique conformément aux objectifs, à la stratégie et aux restrictions en matière de placements de la Société décrits dans le présent prospectus, dès que possible après la clôture du présent placement, et (ii) au financement des frais courants de la Société selon la description qui en est faite à la rubrique « Frais ».

Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

**Incidences fiscales :**

La Société à l'intention d'être admissible à tout moment pertinent à titre de société de placement à capital variable en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »). À titre de société de placement à capital variable, la Société aura droit aux remboursements de gains en capital relativement (i) aux dividendes sur les gains en capital qu'elle versera relativement à ses gains en capital nets réalisés et sur lesquels elle pourra choisir de verser des dividendes (les « dividendes sur les gains en capital ») qui sont traités comme des gains en capital entre les mains des actionnaires et (ii) à ses rachats au titre de gains en capital.

### **Option d'échange**

L'acquéreur qui réside au Canada, qui détient des titres d'un émetteur admissible à l'échange à titre d'immobilisations pour l'application de la Loi de l'impôt et qui échange ces titres contre des unités ou des actions de catégorie A dans le cadre de l'option d'échange sera réputé avoir procédé à la disposition de ces titres pour un produit de disposition correspondant à la somme (i) du montant reçu par l'acquéreur (au lieu de fractions d'actions ou du montant de 0,01 \$ par action de catégorie A émise) et (ii) de la juste valeur marchande, au moment de l'acquisition, des unités ou des actions de catégorie A, selon le cas, acquises par l'acquéreur dans le cadre de l'échange. Par conséquent, l'acquéreur réalisera habituellement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure de l'écart entre le produit de disposition et le prix de base rajusté global pour l'acquéreur des titres de l'émetteur admissible à l'échange, majoré des coûts raisonnables de la disposition.

### **Distributions reçues par les résidents du Canada**

Les dividendes, sauf les dividendes sur les gains en capital, reçus par les particuliers sur les actions privilégiées ou les actions de catégorie A (les « dividendes ordinaires ») seront assujettis aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes (dont les dividendes déterminés) reçus sur les actions d'une « société canadienne imposable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt).

Les dividendes ordinaires que les sociétés reçoivent, sauf une « institution financière déterminée » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A seront normalement déductibles du calcul du revenu imposable.

Les dividendes ordinaires reçus par les « institutions financières déterminées » sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A seront déductibles du calcul du revenu imposable, pourvu que certaines conditions applicables aux « actions privilégiées à terme » en vertu de la Loi de l'impôt soient respectées, telles que la restriction de 10 % en matière de propriété.

Les dividendes ordinaires reçus par les sociétés privées (et certaines autres sociétés) sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A seront assujettis à un impôt remboursable selon la partie IV de la Loi de l'impôt, habituellement au taux de 38½ %. Les dividendes ordinaires reçus par certaines sociétés qui ne sont pas des sociétés privées sur les actions privilégiées seront assujettis à un impôt de 10 % selon la partie IV.1 de la Loi de l'impôt.

Les distributions sous forme de remboursement de capital versées à un porteur d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A ne seront pas imposables, mais réduiront le prix de base rajusté des actions privilégiées et des actions de catégorie A de ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté serait normalement un montant négatif, le porteur sera réputé avoir constaté un gain en capital à ce moment et le montant de ce gain en capital réputé sera rajusté.

Le montant de tout dividende sur les gains en capital reçu par un actionnaire de la Société sera considéré comme un gain en capital de cet actionnaire découlant de la disposition d'une immobilisation au cours de l'année d'imposition de l'actionnaire où le dividende sur les gains en capital aura été reçu.

Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

**Admissibilité aux fins de placement :**

Pourvu que la Société soit admissible à titre de « société de placement à capital variable » pour l'application de la Loi de l'impôt ou que les actions privilégiées et les actions de catégorie A soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au sens de la Loi de l'impôt, les actions privilégiées et les actions de catégorie A constitueront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (les « REER »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (les « FERR »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (les « REEI »), des régimes enregistrés d'épargne-étude (les « REEE ») et des comptes libres d'impôt (les « CELI ») (collectivement, les « régimes enregistrés »).

Pourvu que le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, le cotisant d'un REEE ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, traite sans lien de dépendance avec la Société et ne détienne pas une « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans la Société, les actions privilégiées et les actions de catégorie A ne constitueront habituellement pas un placement interdit en vertu de la Loi de l'impôt pour ce CELI, ce REEI, ce REEE, ce REER ou ce FERR.

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

**Régime de réinvestissement des distributions :**

À tout moment, un porteur d'actions de catégorie A (un « actionnaire de catégorie A ») peut choisir de participer au régime de réinvestissement des distributions de la Société en remettant un avis faisant état de sa décision de devenir un participant du régime (un « participant du régime ») à la date de clôture des registres pertinente à l'adhérent de la CDS par l'entremise duquel l'actionnaire de catégorie A détient ses actions de catégorie A. Aux termes du régime de réinvestissement, les distributions en espèces seront utilisées pour acquérir des actions de catégorie A supplémentaires sur le marché.

Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions – Régime de réinvestissement des distributions ».

**Placeurs pour compte :**

Marchés mondiaux CIBC Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Placements Manuvie incorporée, Raymond James Ltée, Richardson GMP Limitée, Middlefield Capital Corporation, Partenaires en gestion de patrimoine Echelon et Corporation Mackie Recherche Capital (collectivement, les « placeurs pour compte ») offrent conditionnellement les actions, dans le cadre d'un placement pour compte, sous les réserves d'usage relatives à leur vente préalable et sous réserve de leur émission par la Société et de leur acceptation par les placeurs pour compte, conformément aux modalités qui figurent dans la convention de placement pour compte (au sens donné à ce terme dans les présentes) dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la Société et par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des placeurs pour compte.

La Société a attribué aux placeurs pour compte une option de surallocation. Le présent prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et le placement des actions privilégiées et des actions de catégorie A pouvant être émises à l'exercice de cette option. Les placeurs pour compte pourront exercer l'option de surallocation en totalité ou en partie à tout moment avant la fermeture des bureaux le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement. Si l'option de surallocation est exercée, les actions privilégiées et les actions de catégorie A additionnelles seront offertes aux prix d'émission indiqués dans les présentes et les placeurs pour compte recevront des honoraires de 0,30 \$ par action privilégiée et de 0,675 \$ par action de catégorie A vendues.

Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des placeurs pour compte	Taille maximale	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	600 000 actions privilégiées et 600 000 actions de catégorie A	Dans les 30 jours suivant la date de clôture	10,00 \$ par action privilégiée et 15,00 \$ par action de catégorie A

### FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les actions privilégiées et les actions de catégorie A comporte différents risques, dont les suivants :

- (i) rien ne garantit que la Société sera en mesure d'atteindre ses objectifs ou de verser des distributions à l'égard des actions privilégiées ou de rembourser leur prix de souscription initial, ou qu'elle sera en mesure de verser des distributions aux porteurs d'actions de catégorie A;
- (ii) les risques généraux liés à un investissement dans des titres de participation;
- (iii) les risques généraux liés aux secteurs dans lesquels des émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique exercent leurs activités;
- (iv) les risques liés à la pandémie mondiale de COVID-19;
- (v) les risques généraux liés aux régions dans lesquelles la Société investit;
- (vi) le fait que la valeur liquidative et le cours des actions de catégorie A et des actions privilégiées fluctuera selon différents facteurs qui sont indépendants de la volonté de la Société;
- (vii) la dépendance envers l'expérience et l'expertise du gestionnaire et du conseiller en placements.

**Le texte qui précède n'est qu'un résumé de certains des risques que pourrait comporter un placement dans les actions privilégiées et les actions de catégorie A. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet de ces risques et d'autres risques que pourrait comporter un placement dans les actions privilégiées ou les actions de catégorie A, veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Vous devriez étudier attentivement les facteurs de risque mentionnés ci-dessus et à la rubrique « Facteurs de risque » et décider si votre situation financière ou vos objectifs en matière d'épargne-retraite vous permettent d'investir dans la Société. Un placement dans les actions privilégiées ou les actions de catégorie A ne convient qu'aux investisseurs qui peuvent se permettre de perdre la totalité ou une partie de leur placement.**

### MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Gestion de la Société	Services fournis à la Société	Municipalité de résidence
Gestionnaire :	<b>Middlefield Limited</b> est le gestionnaire (en cette qualité, le « gestionnaire ») de la Société. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Gestionnaire de la Société ».	Middlefield Limited est située au 812 Memorial Drive N.W., Calgary (Alberta) T2N 3C8
Conseiller en placements :	Le conseiller en placements de la Société est <b>Middlefield Capital Corporation</b> . Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Le conseiller en placements ».	Toronto (Ontario)
Promoteur :	<b>Middlefield Limited</b> est le promoteur de la Société. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Promoteur ».	Calgary (Alberta)

<b>Gestion de la Société</b>	<b>Services fournis à la Société</b>	<b>Municipalité de résidence</b>
Dépositaire :	<b>Fiducie RBC Services aux investisseurs</b> est le dépositaire des actifs de la Société. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Dépositaire ».	Calgary (Alberta)
Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts :	<b>Middlefield Capital Corporation</b> est l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour les actions privilégiées et les actions de catégorie A. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts; mandataire pour l'échange ».	Toronto (Ontario)
Auditeur :	<b>Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.</b> est l'auditeur de la Société. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Auditeurs ».	Toronto (Ontario)
Agent d'évaluation :	<b>Fiducie RBC Services aux investisseurs</b> et <b>MFL Management Limited</b> sont conjointement les agents d'évaluation de la Société et elles calculeront la valeur liquidative. Se reporter à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative ».	Calgary (Alberta)
Agent chargé des prêts de titres :	<b>Fiducie RBC Services aux investisseurs</b> est l'agent chargé des prêts de titres de la Société. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Agent chargé des prêts de titres ».	Toronto (Ontario)

### SOMMAIRE DES FRAIS

Le tableau suivant présente un sommaire des frais pris en charge par la Société. Les actionnaires pourraient devoir payer directement certains honoraires et certains frais selon les modalités prévues ci-dessous à la rubrique « Rémunération et frais pris en charge par les actionnaires ». Les honoraires et les frais payables par la Société réduiront la valeur de votre placement dans la Société. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la rubrique « Frais ».

#### Frais pris en charge par la Société

<b>Type de frais</b>	<b>Montant et description</b>
<b>Honoraires des placeurs pour compte :</b>	0,30 \$ par action privilégiée (3,0 %) 0,675 \$ par action de catégorie A (4,5 %)
<b>Frais du placement :</b>	Les frais du placement des actions privilégiées et des actions de catégorie A pris en charge par la Société sont estimés à 500 000 \$. Les frais du placement pris en charge par la Société ne dépasseront pas 1,5 % du produit brut tiré du placement. En raison de la priorité des actions privilégiées, les frais nets du placement seront en réalité pris en charge par les porteurs des actions de catégorie A et la valeur liquidative par action de catégorie A tiendra compte de ces frais nets du placement tant pour les actions privilégiées que pour les actions de catégorie A.
<b>Honoraires de gestion :</b>	Des honoraires de gestion annuels correspondant à 0,85 % de la valeur liquidative de la Société, calculés et payables mensuellement en fonction de la valeur liquidative moyenne du mois, majorés des taxes applicables, mais les honoraires de gestion payables au gestionnaire ne seront pas payés relativement à la valeur liquidative attribuable aux actifs investis dans des titres d'un fonds d'investissement (y compris un organisme de placement collectif) géré par le gestionnaire ou un membre de son

groupe. Les honoraires de gestion seront réglés en espèces. Le gestionnaire, plutôt que la Société, versera au conseiller en placements une rémunération pour ses conseils aux termes d'une convention de services-conseils qui interviendra entre la Société, le gestionnaire et le conseiller en placements au plus tard à la clôture du placement. Se reporter à la rubrique « Frais – Frais pris en charge par la Société – Honoraires de gestion ».

**Frais d'exploitation :** La Société prendra en charge tous les frais engagés pour son exploitation et son administration, estimés à 200 000 \$ par année. Les commissions et les autres frais liés aux opérations du portefeuille, au service de la dette et aux frais liés à la facilité de prêt, ainsi que toutes les obligations et tous les frais extraordinaires que la Société pourra engager de temps à autre, seront pris en charge par la Société.

Se reporter à la rubrique « Frais – Frais pris en charge par la Société ».

### **Frais pris en charge par les actionnaires**

**Frais liés au rachat au gré du porteur :** Dans le cadre du rachat au gré du porteur d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A, tous les frais liés au rachat au gré du porteur ou, si le gestionnaire détermine qu'il n'est pas pratique ou nécessaire que la Société vende des titres en portefeuille pour financer un tel rachat au gré du porteur, le montant global de l'ensemble des frais de courtage, des commissions et des autres frais d'opération, qui, selon les estimations du gestionnaire, auraient découlé d'une telle vente, seront déduits du prix de rachat au gré du porteur applicable devant être versé à l'actionnaire qui exerce son privilège de rachat au gré du porteur. Le montant de ces coûts de rachat au gré du porteur dépendra des circonstances prévalant au moment de ce rachat au gré du porteur, notamment la valeur liquidative de la Société, le nombre d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A visées par le rachat au gré du porteur, les liquidités dont dispose la Société, le taux d'intérêt prévu dans le cadre de toute facilité de prêt ou facilité de courtage de premier ordre conclue par la Société, le cours actuel des titres de chaque émetteur faisant partie du portefeuille au moment du rachat au gré du porteur et les frais de courtage, les commissions et les autres frais d'opération réels ou estimés indiqués ci-dessus. En raison de l'ensemble des variables précitées, le montant des coûts de rachat au gré du porteur payables par un actionnaire au moment du rachat au gré du porteur d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A pourra varier à l'occasion.

Se reporter aux rubriques « Frais – Rémunération et frais pris en charge par les actionnaires », « Facteurs de risque – Risques liés à la structure de la Société – Risques liés aux rachats au gré du porteur » et « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur ».



## MISE EN GARDE RELATIVE À L'INFORMATION PROSPECTIVE

Certains énoncés et certains renseignements qui figurent dans le présent prospectus, notamment à la rubrique « Aperçu du secteur dans lequel la Société investit », ainsi que certains renseignements sur la stratégie de placement de la Société constituent de l'information prospective qui comporte des risques, des impondérables et d'autres facteurs connus et inconnus qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent substantiellement de ceux qui sont prévus dans l'information prospective. Dans le présent prospectus, les termes « s'attend », « anticipe », « a l'intention de », « projette », « peut », « croit », « recherche », « estime », « semble » et autres expressions similaires (notamment leurs formes négatives ou les variations grammaticales), de même que la conjugaison des verbes au conditionnel ou au futur, permettent habituellement de repérer l'information prospective. Dans l'établissement de l'information prospective relative à la Société qui figure dans le présent prospectus, la Société a formulé des hypothèses notamment sur les perspectives des économies canadienne et mondiale, notamment les secteurs dans lesquels les émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique exercent leurs activités. Ces hypothèses sont fondées sur la perception de la Société quant aux tendances historiques, aux conditions actuelles et aux développements futurs prévus, de même qu'à d'autres facteurs que la Société juge pertinents. Bien que la Société soit d'avis que ces hypothèses et les attentes qui en découlent sont raisonnables, rien ne garantit que l'information prospective qui figure dans le présent prospectus sera exacte. Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats, les événements, les circonstances, les attentes ou les rendements réels diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés de façon explicite ou implicite dans les énoncés prospectifs comprennent notamment, sans restreindre le caractère général de ce qui précède, la conjoncture économique générale, les conditions politiques, la fiscalité, les conditions du marché et des affaires, les fluctuations des taux d'intérêts et du taux de change, la volatilité des titres de participation canadiens ou mondiaux ainsi que des marchés boursiers, l'évolution des lois ou des règlements, les poursuites judiciaires ou réglementaires inattendues, les événements catastrophiques et les autres facteurs indiqués à la rubrique « Facteurs de risque ». Le lecteur doit savoir que cette liste de facteurs n'est pas exhaustive et il ne devrait pas se fier indûment à l'information prospective en raison de l'incertitude liée à ces renseignements. La présente mise en garde vise l'ensemble de l'information prospective figurant dans le présent prospectus. Sauf dans la mesure requise par les lois applicables, la Société ne s'engage pas à mettre à jour ou à modifier publiquement ces énoncés prospectifs, que ce soit en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres facteurs.

## À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Le présent prospectus renferme des données statistiques, des études de marché et des prévisions propres au secteur qui, sauf indication contraire, ont été tirées de publications et de rapports indépendants ou gouvernementaux ou sont fondées sur des estimations provenant de telles publications et de tels rapports, ou qui sont fondées sur les connaissances et l'expérience du conseiller en placements relatives aux secteurs dans lesquels la Société prévoit investir. Bien que la Société soit d'avis que ces données et ces renseignements sont fiables, les données et les renseignements au sujet du marché et du secteur sont susceptibles de changer, et il est impossible de les vérifier en raison de la disponibilité et de la fiabilité restreintes de données brutes, de la nature volontaire du processus de cueillette de données et d'autres restrictions ainsi que d'autres impondérables propres à toute enquête statistique, ce qui fait en sorte qu'ils n'ont pas été vérifiés. La Société n'a pas participé à l'établissement des renseignements qui figurent dans les présentes. **Le contenu de tout site Web mentionné dans le présent prospectus n'est mentionné qu'à titre informatif, et n'est pas intégré par renvoi dans les présentes.**

## **APERÇU DE LA SOCIÉTÉ**

Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp. (la « Société ») est un organisme de placement collectif qui a été constitué en société par actions sous le régime des lois de la province de l'Ontario le 7 octobre 2020. Les statuts de la Société seront modifiés avant la clôture de façon à créer les actions privilégiées et les actions de catégorie A. Se reporter à la rubrique « Description des actions ». Middlefield Limited est le gestionnaire de la Société (en cette qualité, le « gestionnaire »). Le conseiller en placements de la Société est Middlefield Capital Corporation (en cette qualité, le « conseiller en placements »). Le siège de la Société est situé au First Canadian Place, 100 King St. West, 58<sup>e</sup> étage, Toronto (Ontario) M5X 1A6.

Bien que la Société soit techniquement considérée comme une société de placement à capital variable en vertu de la législation sur les valeurs mobilières des provinces du Canada, la Société n'est pas un organisme de placement collectif traditionnel. La Société diffère des organismes de placement collectif traditionnels à plusieurs égards, principalement des façons suivantes : (i) bien que les actions privilégiées et les actions de catégorie A de la Société puissent être déposées à tout moment aux fins de rachat au gré de la Société, le prix de rachat au gré de la Société est payable chaque mois alors que les titres de la plupart des organismes de placement collectif traditionnels peuvent être rachetés chaque jour; (ii) les actions privilégiées et les actions de catégorie A de la Société doivent être inscrites en bourse alors que les titres de la plupart des organismes de placement collectif traditionnels n'ont pas à l'être; et (iii) à la différence de la plupart des organismes de placement collectif traditionnels, les actions privilégiées et les actions de catégorie A ne seront pas offertes de façon continue.

## **OBJECTIFS DE PLACEMENT**

Les actions privilégiées ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs des distributions en espèces trimestrielles privilégiées et cumulatives fixes et de rembourser aux porteurs le 31 décembre 2025 (la « date d'échéance ») le prix d'émission initial de 10,00 \$, sous réserve de prolongations successives dont la durée pourra atteindre cinq ans, tel que le déterminera le conseil d'administration de la Société. Les distributions trimestrielles en espèces s'établiront à 0,13125 \$ par action privilégiée (soit 0,525 \$ par année), ce qui représente un rendement annuel de 5,25 % en fonction du prix d'émission de 10,00 \$ par action privilégiée jusqu'au 31 décembre 2025.

Les actions de catégorie A ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs (avec les porteurs d'actions privilégiées, les « actionnaires ») des distributions en espèces mensuelles non cumulatives et d'offrir aux porteurs la possibilité de participer à l'appréciation du capital grâce à l'exposition au portefeuille. On prévoit que les distributions en espèces mensuelles s'établiront à 0,10 \$ par action de catégorie A (soit 1,20 \$ par année), ce qui représente un rendement annuel de 8,0 % par rapport au prix d'émission de 15,00 \$ par action de catégorie A.

## **STRATÉGIE DE PLACEMENT**

La Société a été constituée pour offrir aux investisseurs un portefeuille diversifié géré de façon active composé de titres d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique à convictions élevées qui, selon le conseiller en placements, occupent une position de choix pour tirer avantage des faibles taux d'intérêt, de l'adoption rapide des produits liés au commerce électronique, de la croissance des infrastructures liées aux données et d'évaluations avantageuses dans différents secteurs de l'immobilier.

Le conseiller en placements estime que les FPI ont, de façon générale, entrepris l'année 2020 en affichant de solides bilans et en ayant accès à de nombreuses sources de liquidités, puisqu'elles avaient réuni, de 2009 à 2019, des titres de participation d'une valeur de 440 milliards de dollars américains. Par conséquent, les ratios de leviers financiers à la fin de 2019 atteignaient leurs plus faibles valeurs des deux dernières décennies ou se rapprochaient de ces valeurs, ce qui a procuré au secteur la flexibilité financière nécessaire pour répondre aux difficultés découlant de la pandémie de COVID-19. Le conseiller en placements estime que les émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique qui participent aux activités des FPI du secteur industriel, des FPI spécialisées et des FPI visant une valeur à long terme sont particulièrement bien positionnés pour tirer parti des besoins actuels des entreprises et des consommateurs, notamment les nouvelles habitudes découlant de la pandémie de COVID-19.

La Société utilisera une stratégie de répartition d'actifs stratégique pour obtenir la meilleure combinaison d'appréciation du capital et des revenus possible et rajustera de façon active la répartition des actifs du portefeuille parmi les trois secteurs suivants : le secteur industriel (la logistique), le secteur spécialisé (les centres de données et les stations cellulaires), et le secteur visant une valeur à long terme (les appartements) en fonction des prévisions du conseiller en placements.

La Société prévoit s'appuyer sur les antécédents prouvés du gestionnaire en matière de financement et de gestion de portefeuilles de titres de revenu du secteur de l'immobilier et des technologies, notamment en ce qui a trait à la réalisation de scénarios de placement inspirés de sa gestion de fonds d'investissement tels que le Fonds mondial de dividendes des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique, la Catégorie immobilier mondial Middlefield, le FNB INDEXPLUS FPI Middlefield et le Middlefield Can-Global REIT *Income Fund*.

Fonds	Date de création	1 an	3 ans	5 ans	Depuis la création	
					Fonds	Indice <sup>1)</sup>
Fonds mondial de dividendes des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique	25/10/2018	33,6 %	s.o.	s.o.	27,9 %	4,1 %
Catégorie immobilier mondial Middlefield (série F)	30/9/2011	-7,0 %	7,5 %	6,1 %	10,2 %	8,0 %
FNB INDEXPLUS FPI Middlefield	20/4/2011	-8,8 %	6,4 %	6,4 %	7,7 %	6,0 %
Middlefield Can-Global REIT Income Fund	19/11/2012	-14,3 %	3,2 %	3,3 %	7,5 %	5,8 %
MSCI World Net Real Estate Index (l'« indice »)		-11,7 %	3,1 %	5,1 %		

Rendements totaux annualisés, dans l'hypothèse du réinvestissement des distributions relatives à la Catégorie immobilier mondial Middlefield (série F), déduction faite des frais. Établi par Middlefield au 30 septembre 2020.

1) Les données relatives au rendement d'un indice « depuis la création » visent la période allant de la création du fonds en cause au 30 septembre 2020.

**Le rendement antérieur des fonds susmentionnés pourrait ne pas se reproduire et pourrait ne pas correspondre au rendement futur de la Société.**

### Vente d'options d'achat

Bien qu'elle ne l'envisage pas actuellement, selon l'appréciation du conseiller en placements, la Société pourrait choisir de vendre à l'occasion et de façon sélective des options d'achat couvertes relativement à une partie ou à la totalité des titres compris dans le portefeuille. Ces options d'achat pourront être soit des options négociables, soit des options de gré à gré. Comme les options d'achat ne seront vendues qu'à l'égard des titres qui font partie du portefeuille et que les restrictions de placement de la Société interdisent la vente de titres visés par une option en cours, les options d'achat seront couvertes en tout temps.

Selon son expérience en matière d'emploi de stratégies de vente d'options d'achat tactiques, le gestionnaire prévoit qu'il y aura des périodes où les titres du portefeuille seront visés par des options d'achat couvertes, ainsi que des périodes où peu ou aucune option d'achat couverte ne sera vendue sur les titres du portefeuille.

Le titulaire d'une option d'achat achetée auprès de la Société aura la possibilité d'acheter auprès de la Société les titres sous-jacents à l'option au prix d'exercice par titre pendant une période donnée ou à l'échéance. En vendant des options d'achat, la Société recevra des primes, qui sont habituellement payées au cours du jour ouvrable qui suit la vente de l'option. Si à tout moment pendant la durée d'une option d'achat ou à l'expiration, le cours des titres sous-jacents est supérieur au prix d'exercice, le titulaire de l'option pourra exercer l'option et la Société sera tenue de lui vendre les titres au prix d'exercice par titre. La Société pourrait également racheter une option d'achat qu'elle a vendue et qui est dans le cours en payant la valeur marchande de l'option d'achat. Toutefois, si, à l'échéance de l'option d'achat, l'option est hors du cours, le titulaire de l'option n'exercera probablement pas l'option, celle-ci expirera et la Société conservera le titre sous-jacent. Dans les deux cas, la Société conservera la prime de l'option.

Le montant de la prime de l'option dépend, entre autres, de la volatilité du cours du titre sous-jacent. De façon générale, plus la volatilité est élevée, plus la prime de l'option sera élevée. De plus, le montant de la prime d'option dépendra de la différence entre le prix d'exercice de l'option et le cours du titre sous-jacent au moment de la vente de l'option. Plus la différence positive sera petite (ou plus la différence négative sera grande), plus il est probable que l'option deviendra dans le cours pendant la durée de l'option et, par conséquent, plus la prime de l'option sera élevée.

**Si une option d'achat est vendue à l'égard d'un titre compris dans le portefeuille, les montants que la Société pourra réaliser sur le titre pendant la durée de l'option d'achat seront limités aux dividendes reçus avant l'exercice de l'option d'achat pendant cette période, majorés d'un montant correspondant à la somme**

**du prix d'exercice et de la prime tirée de la vente de l'option. En fait, la Société renoncera aux rendements éventuels qui résultent d'une augmentation du cours du titre sous-jacent à l'option au-dessus du prix d'exercice en échange de la certitude de recevoir la prime de l'option. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque »).**

### *Établissement du prix des options d'achat*

Un grand nombre d'investisseurs et de spécialistes des marchés financiers établissent le prix d'une option d'achat en fonction du modèle d'évaluation de Black-Scholes. Dans la pratique, toutefois, les primes d'option sont déterminées sur le marché et rien ne garantit que les valeurs générées par le modèle d'évaluation de Black-Scholes se réaliseront sur le marché.

Selon le modèle d'évaluation de Black-Scholes (modifié pour inclure les distributions), les principaux facteurs qui touchent la prime reçue par le vendeur d'une option d'achat sont les suivants :

<b>Facteur</b>	<b>Description</b>
<i>La volatilité du cours du titre sous-jacent</i>	La volatilité du cours du titre mesure la fluctuation du cours du titre observée au cours d'une période donnée. Plus la volatilité du cours est élevée, plus il est probable que le cours de ce titre fluctuera (à la hausse ou à la baisse) et plus la prime de l'option sera élevée. La volatilité du cours est normalement mesurée en pourcentage de façon annualisée, en fonction des fluctuations du cours au cours d'une période qui précède immédiatement ou qui suivra la date du calcul.
<i>L'écart entre le prix d'exercice et le cours du titre sous-jacent au moment de la vente de l'option</i>	Plus la différence positive est petite (ou plus la différence négative est grande), plus la prime de l'option sera élevée.
<i>La durée de l'option</i>	Plus la durée est longue, plus la prime d'option d'achat sera élevée.
<i>Le taux d'intérêt sans risque ou de référence sur le marché sur lequel l'option est émise</i>	Plus le taux d'intérêt sans risque est élevé, plus la prime d'option d'achat sera élevée.
<i>Les distributions prévues sur le titre sous-jacent au cours de la période visée</i>	Plus les distributions sont élevées, plus la prime d'option d'achat sera basse.

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

Bien que la Société ne l'envisage pas actuellement, dans la mesure autorisée par les organismes de réglementation des valeurs mobilières canadiens, la Société peut acquérir des options d'achat et des options de vente dans le but de liquider ses positions sur des options d'achat existantes qu'elle a vendues. La Société pourrait également acheter des options de vente afin de se protéger des baisses des cours des actifs de la Société. La Société pourrait aussi conclure des opérations dans le but de liquider des positions sur ces instruments dérivés autorisés.

### **Ventes à découvert**

La Société pourrait participer aux opérations de vente à découvert permises par les lois sur les valeurs mobilières aux fins de couverture (au sens donné à ce terme dans le Règlement 81-102) de l'exposition du portefeuille aux titres de participation que la Société est censée recevoir dans le cadre de (i) l'exercice par la Société d'un droit d'acquisition des titres dans le cadre d'une conversion ou (ii) dans le cadre de l'exercice par l'émetteur d'un droit d'émission de ces titres à l'échéance.

## **Couverture du risque de change**

Le portefeuille pourrait comprendre des titres libellés en d'autres monnaies que le dollar canadien (ces monnaies sont appelées « monnaies étrangères » ou « devises » dans les présentes) et par conséquent, la Société pourrait être exposée aux risques liés aux monnaies étrangères. La Société a initialement l'intention de protéger la plus grande partie de son exposition aux fluctuations des devises grâce à une nouvelle couverture par rapport aux dollars canadiens. Les décisions quant à savoir si l'exposition de la Société aux monnaies étrangères sera couverte de nouveau par rapport au dollar canadien et le montant de cette exposition devant faire l'objet d'une couverture dépendront de facteurs tels que les taux de change, la perspective du conseiller en placements relativement à l'économie au Canada et à l'échelle mondiale en ce qui a trait aux secteurs dans lesquels les émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique exercent leurs activités, ainsi qu'une comparaison des coûts associés à ces opérations de couverture compte tenu des avantages prévus.

## **Prêts de titres**

Afin de réaliser des rendements supplémentaires, la Société pourrait prêter des actions du portefeuille à des emprunteurs de titres qu'elle jugera acceptables conformément aux modalités d'une convention de prêt de titres aux termes de laquelle (i) l'emprunteur versera à la Société des frais négociés de prêt de titres et lui versera en compensation un montant correspondant à toutes les distributions qu'il aura reçues sur les titres empruntés; (ii) les prêts de titres devront être admissibles à titre de « mécanismes de prêt de valeurs mobilières » pour l'application de la Loi de l'impôt, et (iii) la Société devra recevoir une garantie. La Société ne pourra prêter que la tranche des titres du portefeuille d'un émetteur qui ne sera pas visée par une option d'achat couverte. La Société nommera le dépositaire pour qu'il agisse à titre d'agent chargé des opérations de prêt de titres si elle prête des titres en portefeuille à des emprunteurs de titres. Les modalités de chacune des conventions de prêt de titres respecteront les conditions relatives aux prêts de titres énoncées à l'article 2.12 du Règlement 81-102 (au sens donné à ce terme ci-dessous).

## **Capitaux empruntés**

Après la clôture du présent placement, la Société pourra conclure une facilité d'emprunt ou une facilité de courtage de premier ordre (la « facilité d'emprunt ») avec une ou plusieurs banques canadiennes (le « prêteur »). Le prêteur traitera sans lien de dépendance avec la Société et le gestionnaire, de même qu'avec les membres de leur groupe respectif et les personnes avec lesquelles ils ont un lien, mais qui pourraient être membres du groupe de l'un des placeurs pour compte.

La facilité d'emprunt permettra à la Société d'emprunter jusqu'à 5 % de la valeur globale des actifs de la Société, emprunts qui pourront être affectés exclusivement aux besoins du fonds de roulement. Par conséquent, au moment de l'utilisation des capitaux empruntés, le montant maximal de capitaux empruntés que la Société pourra obtenir de la facilité d'emprunt s'établira à 1,05 : 1. Les taux d'intérêt, les honoraires et les frais dans le cadre de la facilité d'emprunt seront comparables aux facilités de crédit de nature similaire et la Société s'attend à ce que le prêteur exige de la Société une sûreté en sa faveur sur les actifs de la Société pour garantir ces emprunts. Afin de s'assurer que le montant global des emprunts effectués par la Société dans le cadre de la facilité d'emprunt ne soit jamais supérieur à 5 % de la valeur des actifs de la Société, le gestionnaire prendra les mesures appropriées à l'égard des actifs de la Société afin de liquider certains actifs et d'en affecter le produit en réduction des montants en cours dans le cadre de la facilité d'emprunt.

La facilité d'emprunt renfermera des dispositions selon lesquelles, dans le cas d'un manquement dans le cadre de la facilité d'emprunt, le recours du prêteur sera limité aux seuls actifs de la Société. Ces dispositions visent à s'assurer que les actionnaires ne seront pas responsables des engagements de la Société dans le cadre de la facilité d'emprunt. La facilité d'emprunt sera une dette de premier rang. Sauf en ce qui a trait aux emprunts de la Société dans le cadre de la facilité d'emprunt et en ce qui a trait aux actions privilégiées, la Société n'a pas l'intention de contracter d'autres emprunts.

## APERÇU DU SECTEUR DANS LEQUEL LA SOCIÉTÉ INVESTIT

La Société a été constituée pour offrir aux investisseurs un portefeuille diversifié géré de façon active composé de titres d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique à convictions élevées qui, selon le conseiller en placements, occupent une position de choix pour tirer avantage des faibles taux d'intérêt, de l'adoption rapide des produits liés au commerce électronique, de la croissance des infrastructures liées aux données et d'évaluations avantageuses dans différents secteurs de l'immobilier.

La Société utilisera une stratégie de répartition d'actifs stratégique pour obtenir la meilleure combinaison d'appréciation du capital et des revenus possible et rajustera de façon active la répartition des actifs du portefeuille parmi les secteurs suivants : le secteur industriel (la logistique) et spécialisé (les centres de données) et le secteur visant une valeur à long terme (les appartements), en fonction des prévisions du conseiller en placements.

Secteur industriel (logistique) et spécialisé (centres de données)	Valeur à long terme (appartements)
<p>Le conseiller en placements estime que les émetteurs des secteurs industriel et spécialisé tireront parti de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une croissance rapide et séculaire dans le commerce électronique et la logistique du dernier kilomètre;</li> <li>• la faible disponibilité des mesures de soutien relatives aux hausses de loyer pour les espaces industriels;</li> <li>• l'importance fondamentale des centres de données pour le fonctionnement de la société moderne.</li> </ul>	<p>Le conseiller en placements est d'avis que les émetteurs du secteur visant une valeur à long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sont dotés de titres qui sont actuellement négociés à un escompte considérable par rapport à leur valeur intrinsèque;</li> <li>• tireront parti des faibles taux d'intérêt, dont on s'attend à ce qu'ils demeurent faibles pendant une longue période;</li> <li>• seront perçus favorablement par les investisseurs dans le contexte de la reprise économique.</li> </ul>

### Aperçu de la stratégie

Le conseiller en placements est d'avis que le secteur immobilier générera un rendement supérieur à celui des autres secteurs dans le cadre de la reprise économique en raison des facteurs suivants :

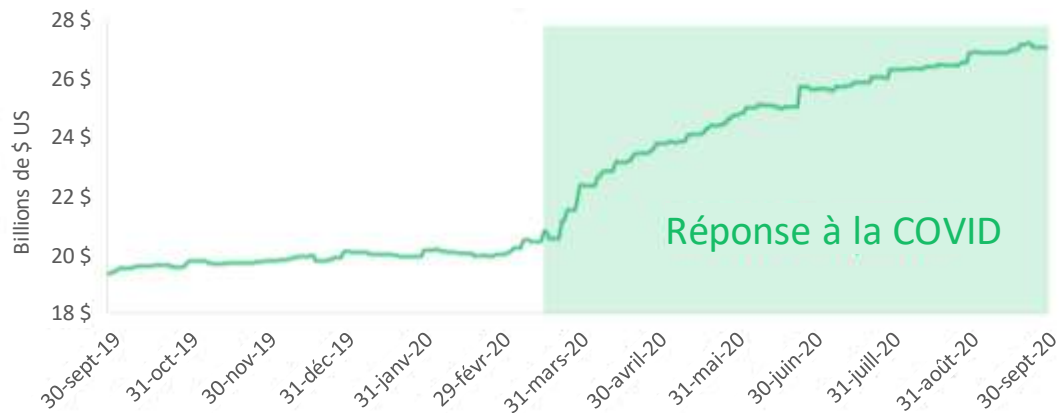
- les mesures de relance monétaire et fiscales ont été nombreuses et généreuses :
  - tel qu'il est indiqué dans le graphique intitulé « Actifs des banques centrales mondiales » ci-dessous, les banques centrales mondiales ont débloqué près de 9 billions de dollars américains en réponse à la crise causée par la COVID (Source : *After Deploying Almost US\$9 Trillion, Crisis Fighters Face New Dilemmas*; BNN Bloomberg; 28 septembre 2020; <https://www.bnnbloomberg.ca/after-deploying-almost-9-trillion-crisis-fighters-face-new-dilemmas-1.1500272>);
  - il est prévu que la réserve fédérale américaine maintiendra les taux d'intérêt près de zéro au moins jusqu'en 2023 (Source : *Fed Pledges Low Rates for Years, and Until Inflation Picks Up*; The New York Times; 16 septembre 2020; <https://www.nytimes.com/2020/09/16/business/economy/federal-reserve-interest-rates.html>);
  - les économies mondiales avaient engagé des dépenses de 11 billions de dollars américains en juin 2020, et il est prévu que des dépenses supplémentaires seront engagées en 2021 (Source : *It's Not Easy Being Green Stimulus Spending in the Worlds Major Economies*; Rhodium Group; 2 septembre 2020; <https://rhg.com/wp-content/uploads/2020/09/Its-Not-Easy-Being-Green-Stimulus-Spending-in-the-Worlds-Major-Economies.pdf>);
- le rendement de l'économie mondiale a été supérieur aux prévisions, et il est prévu qu'il augmentera de 5 % en 2021 (Source : *OECD projects global GDP will collapse by 4.5% this year*; CNBC; 16 septembre 2020; <https://www.cnbc.com/2020/09/16/oecd-projects-global-gdp-will-collapse-by-4point5percent-this-year.html>);

- il est prévu que les essais liés à la création d'un vaccin qui sont en phase avancée présenteront des données cliniques de phase III au cours du quatrième trimestre de 2020 (Source : *In the Pipeline*; Science Translational Medicine; 21 septembre 2020; <https://blogs.sciencemag.org/pipeline/archives/2020/09/21/the-vaccine-protocols>);
- plus de 500 millions de tests de dépistage de la COVID-19 ont été faits à la fin du troisième trimestre de 2020, et la capacité d'effectuer des tests augmente (Source: *Statistics and Research: Coronavirus (COVID-19) Testing*; Our World in Data; 1<sup>er</sup> octobre 2020; <https://ourworldindata.org/coronavirus-testing>);
- le Canada et les États-Unis ont signé des ententes visant l'achat respectif de 7,9 millions et de 150 millions de tests rapides (Source: *Feds announce plan to buy 7.9 million rapid COVID tests as Health Canada defends slow response*; CBC; 29 septembre; <https://www.cbc.ca/news/politics/feds-rapid-testing-purchase-1.5743171> et *Trump Announces Plan to Ship 150 Million Rapid Coronavirus Tests*; The New York Times; 28 septembre; <https://www.nytimes.com/2020/09/28/health/trump-coronavirus-testing-rapid.html>).

Par conséquent, le conseiller en placements est d'avis que :

- la confiance des consommateurs et les dépenses devraient poursuivre leur relance et croître;
- les bilans des sociétés s'amélioreront et les dépenses seront augmentées;
- les évaluations immobilières de certains émetteurs et de certains secteurs sont très avantageuses en raison des faibles cours des actions, de l'accroissement progressif de la demande et du maintien des faibles taux d'intérêt.

Actifs des banques centrales mondiales  
(Réserve fédérale américaine + ECB + Banque du Japon + Banque du Canada + Banque de Chine)



Source : Bloomberg. Du 30 septembre 2019 au 30 septembre 2020.

## Occasions de placement

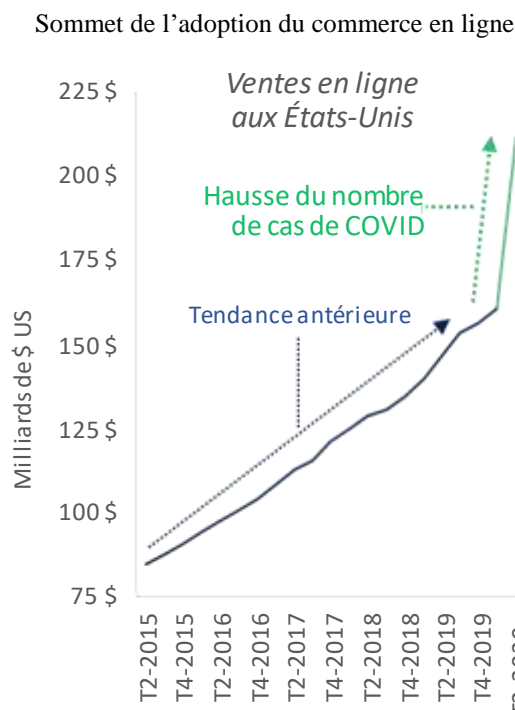
<b>Secteur industriel</b>	Entrepôts et logistique du dernier kilomètre
---------------------------	--

Parmi les exemples d'émetteurs qui offrent une exposition à la logistique, le Fonds pourrait choisir d'investir dans les sociétés suivantes : Granite REIT, WPT Industrial REIT, CT REIT, RIOCAN REIT, Summit Industrial Income REIT et AmeriCold Logistics LLC.

Le conseiller en placements est d'avis que :

- les ventes au détail en ligne mondiales s'établiront à 6,5 billions de dollars américains d'ici 2023, comparativement à 3,5 billions de dollars américains en 2019 (Source: *Retail E-Commerce Sales Worldwide from 2014-2023*; Statista; 27 août 2020, <https://www.statista.com/statistics/379046/worldwide-retail-e-commerce-sales/>);
- tel qu'il est illustré dans le graphique ci-dessous, les ventes en ligne aux États-Unis ont atteint un sommet pendant la pandémie de COVID-19, pour s'établir à 212 milliards de dollars américains au cours du deuxième trimestre de 2020;
- les ventes d'épicerie en ligne aux États-Unis atteindront 60 milliards de dollars américains en 2023, comparativement à 35 milliards de dollars américains en 2020 (Source: *Online grocery shopping sales in the United States from 2018 to 2023*; Statista; 13 janvier 2020; <https://www.statista.com/statistics/293707/us-online-grocery-sales/>);
- chaque hausse des ventes en ligne de 1 milliard de dollars américains exige un espace de distribution supplémentaire de 1,25 million de pieds carrés (Source : *How Has E-Commerce Shaped Industrial Real Estate Demand?*; Forester and CBRE, 2018; <https://www.cbre.us/real-estate-services/real-estate-industries/omnichannel/the-definitive-guide-to-omnichannel-real-estate/real-estate-impact/how-has-e-commerce-shaped-industrial-real-estate-demand>);
- les FPI du secteur industriel ont démontré une forte perception des loyers au cours du deuxième trimestre de 2020 et elles ont haussé les loyers de leurs nouveaux baux, selon l'examen fait par le conseiller en placements des données financières du deuxième trimestre de 2020 des émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique ainsi que des données tirées de la source suivante : *What's Next for Real Estate?*; Nareit; 31 juillet 2020; <https://www.reit.com/news/reit-magazine/july-august-2020/whats-next-real-estate>.





Source : *Census Bureau des États-Unis, au 28 août 2020.*

FPI spécialisées	Centres de données et stations cellulaires
------------------	--

Parmi les émetteurs qui offrent une exposition à des actifs immobiliers spécialisés dans lesquels la Société pourrait choisir d'investir, on compte Equinix, Inc., Digital Realty Trust, Inc. et CyrusOne, Inc.

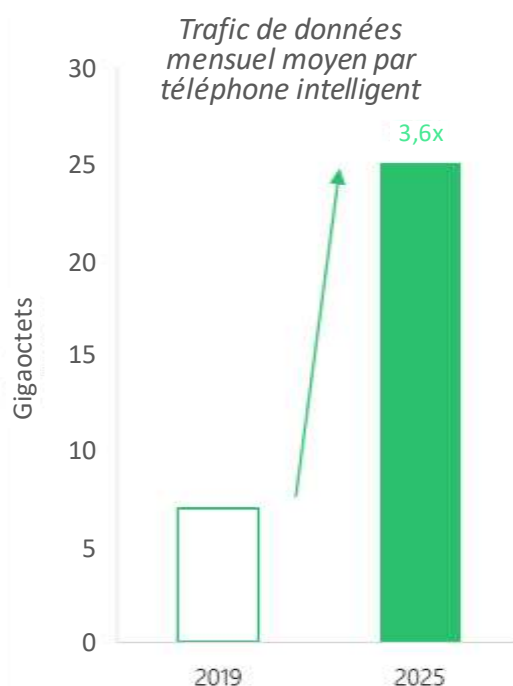
Le conseiller en placements est d'avis que :

- l'utilisation d'Internet à l'échelle mondiale a augmenté de plus de 40 % entre le 1<sup>er</sup> février et le 19 avril 2020 (Source : *The Global Internet Phenomena Report COVID-19 Spotlight*; Sandvine Incorporated; mai 2020; [https://www.sandvine.com/hubfs/Sandvine\\_Redesign\\_2019/Downloads/2020/Phenomena/COVID%20Internet%20Phenomena%20Report%2020200507.pdf](https://www.sandvine.com/hubfs/Sandvine_Redesign_2019/Downloads/2020/Phenomena/COVID%20Internet%20Phenomena%20Report%2020200507.pdf));
- le marché du réseau de diffusion de contenu devrait croître selon un TCAC de 11,7 % de 2020 à 2025 (Source : *Content Delivery Network Market To Advance At 11.7% CAGR From 2020 To 2025, Rapid Growth In Data Consumption & Internet Traffic Determined As Key Drivers*; Million Insights; <https://www.prnewswire.com/news-releases/content-delivery-network-market-to-advance-at-11-7-cagr-from-2020-to-2025--rapid-growth-in-data-consumption--internet-traffic-determined-as-key-drivers--million-insights-301125286.html>);
- les sociétés qui exploitent des centres de données prennent des engagements en matière d'ERSG grâce à des partenariats stratégiques (p. ex. : Digital Realty et Facebook ont pris un engagement envers l'énergie renouvelable) et se fixent des objectifs ambitieux en matière de développement durable, selon l'examen des pratiques en matière d'ERSG d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique ainsi que de données tirées des sources suivantes *Digital Realty Releases Second Annual ESG Report*; Digital Realty; 17 juin 2020; <https://investor.digitalrealty.com/news-and-events/news/press-release-details/2020/Digital-Realty-Releases-Second-Annual-ESG-Report/default.aspx> et *Facebook Sustainability: Home*; lien consulté le 23 octobre 2020; <https://www.google.ca/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKFwig--b1->

[srsAhWJKM0KHTPCAX0QFjACegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fsustainability.fb.com%2F&usg=AOvVaw0TEM\\_uY0WBtmi4cT-B019Q](https://www.gartner.com/en/newsroom/press-releases/gartner-says-worldwide-5g-network-infrastructure-spending-to-almost-double-in-2020));

- il est prévu les dépenses liées au réseau 5G à l'échelle mondiale doubleront, pour passer d'environ 4 milliards de dollars américains en 2019 à 8 milliards de dollars américains en 2020 (Source : *Gartner Says Worldwide 5G Network Infrastructure Spending to Almost Double in 2020*; Gartner, Inc.; 28 juillet 2020; <https://www.gartner.com/en/newsroom/press-releases/gartner-says-worldwide-5g-network-infrastructure-spending-to-almost-double-in-2020>);
- tel qu'il est illustré dans le graphique ci-dessous, il est prévu que le trafic moyen par téléphone intelligent passera à 25 Go par mois en 2025, comparativement à 7 Go par mois en 2019.

#### Hausse de l'utilisation des données mobiles



Source : *Mobile data traffic outlook*; Ericsson; juin 2020; <https://www.ericsson.com/en/mobility-report/reports/june-2020/mobile-data-traffic-outlook>

Valeur à long terme	Appartements, hébergement pour personnes âgées et immeubles de bureaux
---------------------	--

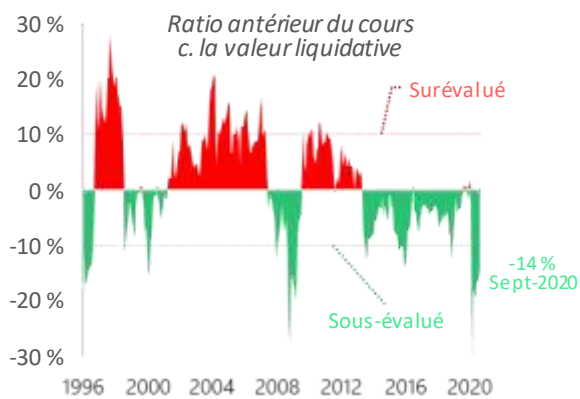
Parmi les émetteurs qui offrent une exposition à la valeur à long terme dans lesquels la Société pourra choisir d'investir, on compte Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadien, SmartCentres REIT, Brookfield Properties et Crombie REIT.

Le conseiller en placements est d'avis que :

- les titres de FPI canadiennes de premier plan dotées d'immeubles bien situés sont négociés à un escompte considérable par rapport à leur valeur liquidative, tel qu'il est illustré dans le graphique de gauche ci-dessous, et il est prévu que les titres de ces FPI offriront un revenu considérable comparativement au rendement des obligations du gouvernement canadien sur 10 ans dans le contexte de faibles taux d'intérêts actuel, tel qu'il est illustré dans le graphique de droite ci-dessous;

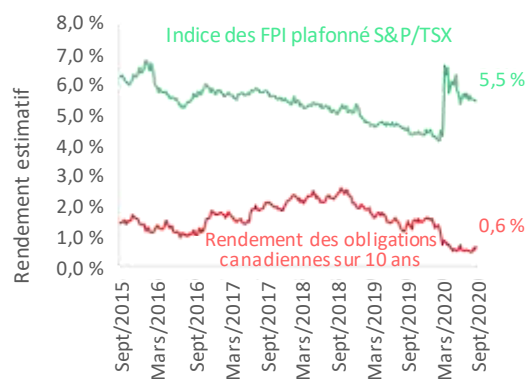
- il est prévu que les taux d'intérêt demeureront faibles à long terme, ce qui accroîtra le caractère attrayant des titres à rendement élevé (Source : *BoC to reassure markets on rates, stick to lower-for-longer pledge*; BNN Bloomberg; 8 septembre 2020; <https://www.bnnbloomberg.ca/bank-of-canada-to-reassure-markets-on-rates-decision-day-guide-1.1490894>);
- les sociétés immobilières ont des antécédents de croissance constante des dividendes selon des données mises à la disposition des abonnés de Bloomberg;
- l'immigration au Canada a ralenti pendant la pandémie, mais devrait reprendre sa croissance en 2021-2022 (Source : *Canada set to Modernize Immigration System*; CIC News; 16 juin 2020; <https://www.cicnews.com/2020/06/canada-set-to-modernize-immigration-system-0614674.html#gs.fs49vr>);
- le Conference Board du Canada prévoit une relance considérable de l'économie en 2021 (Source : *COVID-19 and Uncertainty to Flatten the Curve of Economic Recovery*; The Conference Board of Canada; 30 septembre 2020; [https://www.conferenceboard.ca/docs/default-source/pdf\\_downloads/se\\_canadian-two-year-outlook\\_sept2020.pdf](https://www.conferenceboard.ca/docs/default-source/pdf_downloads/se_canadian-two-year-outlook_sept2020.pdf));
- les taux de capitalisation des appartements se sont démontrés résilients et demeurent, dans une large mesure, inchangés par rapport aux taux antérieurs à la pandémie selon des données mises à la disposition des abonnés de CBRE Group, Inc.;
- les dépôts faits par des résidents éventuels et les déménagements dans les résidences pour personnes âgées au Canada ont augmenté de façon constante comparativement au faible taux d'activité enregistré au début de la pandémie de COVID-19 (Source : *Chartwell Provides Business Update Related To COVID-19 Pandemic*; Chartwell Retirement Residences; 15 septembre 2020; <https://www.newswire.ca/news-releases/chartwell-provides-business-update-related-to-covid-19-pandemic-880236761.html>);
- les commerces de détail qui louent des locaux fonctionnent bien et tirent sans attendre parti de multiples options, dont la collecte des articles achetés en bordure de rue (Source : *Charts: How the coronavirus is changing ecommerce*; Digital Commerce 360; 25 août 2020; <https://www.digitalcommerce360.com/2020/08/25/ecommerce-during-coronavirus-pandemic-in-charts/>).

Les FPI canadiennes sont sous-évaluées dans une large mesure



Sources : FactSet, rapports de sociétés, RBC.

et offrent des revenus considérables



Source : Bloomberg. Pour la période allant du 1<sup>er</sup> septembre 2015 au 31 août 2020.

## RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENTS

La Société ne peut exercer d'autres activités que l'investissement de ses actifs conformément à ses objectifs et à sa stratégie de placement et conformément aux restrictions en matière de placements énoncées dans le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* qui s'appliquent aux organismes de placement collectifs au moment en cause. En outre, la Société devra respecter les restrictions en matière de placements suivantes et ne pourra faire ce qui suit :

- a) faire en sorte que, pendant une période de plus de 30 jours consécutifs,
  - (i) moins de 75 % de la valeur des actifs totaux de la Société (compte non tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie) soit constituée de titres d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique;
  - (ii) plus de 25 % de la valeur du total des actifs de la Société (compte non tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie) soit constituée de titres d'émetteurs dont la capitalisation boursière est inférieure à un milliard de dollars canadiens;
  - (iii) plus de 15 % de la valeur du total des actifs de la Société (compte non tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie) soit constituée de titres d'émetteurs provenant de pays qui correspondent à la définition de « pays dont le marché est en émergence » (emerging market country) de MSCI et qui sont compris dans la liste de l'indice MSCI Emerging Market (ces pays sont choisis une fois par année);
- b) vendre une option d'achat sur des titres sauf si ces titres sont réellement détenus par la Société dans le portefeuille au moment où l'option est vendue;
- c) aliéner des titres compris dans son portefeuille qui sont visés par une option d'achat vendue par la Société sauf si cette option a été liquidée ou est arrivée à échéance;
- d) acheter des titres sur marge ou vendre des titres à découvert ou maintenir des positions à découvert, sauf en ce qui a trait aux ventes à découvert de titres ou des positions à découvert maintenues par la Société aux fins de couverture (au sens donné à ce terme dans le Règlement 81-102) de l'exposition du portefeuille aux titres de participation que la Société est censée recevoir dans le cadre de
  - (i) l'exercice par la Société d'un droit d'acquisition de ces titres dans le cadre d'une conversion ou
  - (ii) l'exercice par l'émetteur d'un droit d'émission de ces titres à échéance;
- e) effectuer ou détenir un investissement ou exercer une activité qui ferait en sorte que la Société ne serait plus admissible à titre de « société de placement à capital variable » au sens de la Loi de l'impôt;
- f) investir dans (i) des titres de toute entité non résidente ou dans une participation ou dans un droit ou une option d'acquérir tels biens ou dans une participation dans une société de personnes qui détient tout bien de ce type, si la Société (ou la société de personnes) était tenue d'inclure tout montant important dans son revenu pour l'application de l'article 94.1 de la Loi de l'impôt, (ii) une participation dans une fiducie non résidente, sauf dans une « fiducie étrangère exempte », pour l'application de l'article 94 de la Loi de l'impôt, ou (iii) une participation dans une fiducie (ou la société de personnes qui détient cette participation) qui obligerait la Société (ou la société de personnes) à inclure un revenu à l'égard de cette participation conformément aux règles de l'article 94.2 de la Loi de l'impôt, ou détenir de tels titres ou de telles participations;
- g) investir dans des titres qui sont des « abris fiscaux déterminés » au sens de l'article 143.2 de la Loi de l'impôt;
- h) effectuer ou détenir tout placement qui constituerait un « bien canadien imposable » pour la Société (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt (sans tenir compte du paragraphe b) de cette loi)), s'il en résultait que la Société serait propriétaire de biens déterminés dont la juste valeur marchande serait supérieure à 10 % de la juste valeur marchande de tous ses biens;

- i) à l'exception des titres que la Société émet elle-même, effectuer des opérations d'achat ou de vente de titres ou conclure de toute autre façon un contrat d'acquisition ou d'aliénation de titres avec le gestionnaire ou le conseiller en placements ou tout membre de leur groupe respectif, avec un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire de l'un d'eux, avec toute personne, fiducie, entreprise ou société par actions gérée par le gestionnaire ou le conseiller en placements ou tout membre de leur groupe respectif ou avec toute entreprise ou société par actions dans laquelle un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire du gestionnaire ou du conseiller en placements pourrait avoir un intérêt important (qui, pour les besoins des présentes, désigne la propriété véritable de plus de 10 % des titres comportant droit de vote de cette entité), sauf dans le cadre de tout achat ou de toute vente de titres, si le prix d'achat est sensiblement égal au cours en vigueur et si cette opération est normalement conforme aux lois applicables;
- j) effectuer des prêts de titres qui ne constituent pas des « mécanismes de prêt de valeurs mobilières » pour l'application de la Loi de l'impôt;
- k) conclure une entente qui constituerait un mécanisme de transfert de dividendes pour l'application de la Loi de l'impôt.

La Société ne sera pas réputée avoir contrevenu aux restrictions en matière de placements indiquées ci-dessus ni ne sera tenue de procéder à la disposition d'un titre en portefeuille par suite d'une fluctuation ultérieure de la valeur de ce titre, du portefeuille ou des actifs globaux de la Société, dans leur ensemble (à l'exception des restrictions prévues aux alinéas e) à k) ci-dessus, qui doivent être respectées en tout temps et qui pourraient, à l'occasion, nécessiter la vente de titres en portefeuille), pourvu que la restriction en pourcentage relative à un placement ou à l'utilisation d'actifs indiquée ci-dessus ait été respectée au moment de l'achat. Si la Société reçoit d'un émetteur des droits de souscription visant l'acquisition de titres en portefeuille de cet émetteur, et si la Société exerce ces droits de souscription à un moment où l'avoir de la Société dans les titres en portefeuille de cet émetteur dépasserait normalement les limites établies ci-dessus, l'exercice de ces droits ne constituera pas une violation des restrictions en matière de placements si, avant la réception des titres en portefeuille à l'exercice de ces droits, la Société a vendu au moins le même nombre de titres en portefeuille de la même catégorie et de la même valeur qui lui permet de respecter la restriction.

## **FRAIS**

### **Frais pris en charge par la Société**

#### ***Frais initiaux***

La Société paiera les frais du placement (y compris les coûts liés à la constitution et à l'organisation de la Société, les coûts d'impression et d'établissement du présent prospectus simplifié, les frais juridiques de la Société, les frais de commercialisation, les frais juridiques et les autres menues dépenses engagées par les placeurs pour compte et certains autres frais), avec les honoraires des placeurs pour compte, par prélèvement sur le produit brut tiré du placement. Les frais initiaux du placement sont évalués à 500 000 \$. Les frais du placement, de même que les honoraires des placeurs pour compte, seront prélevés sur le produit tiré du placement, pourvu que les frais du placement pris en charge par la Société ne dépassent pas 1,5 % du produit brut tiré du placement. En raison de la priorité des actions privilégiées, les frais nets du placement seront en réalité pris en charge par les porteurs des actions de catégorie A et la valeur liquidative par action de catégorie A tiendra compte de ces frais nets du placement tant pour les actions privilégiées que pour les actions de catégorie A.

#### ***Honoraires de gestion***

Le gestionnaire touchera des honoraires de gestion annuels correspondant à 0,85 % par année de la valeur liquidative de la Société, calculés et payables mensuellement à terme échu, majorés des taxes applicables. Les honoraires de gestion payables au gestionnaire relativement au mois au cours duquel la clôture aura lieu seront payés au prorata en fonction de la fraction que le nombre de jours entre la date de clôture et le dernier jour du mois, inclusivement, représente par rapport au nombre de jours de ce mois. Il n'y aura aucune double imputation des honoraires payables par la Société relativement à ses investissements dans des fonds de placement gérés par le gestionnaire.

Il incombe au conseiller en placements d'accomplir notamment les tâches suivantes : tenir les dossiers comptables de la Société, autoriser le paiement des charges d'exploitation engagées au nom de la Société, traiter les opérations sur les titres pour le compte de la Société, préparer les états financiers, les formulaires d'impôt sur le revenu et les informations financières et comptables exigées par la Société, calculer la valeur liquidative ou faire en sorte qu'elle soit calculée, veiller à ce que les actionnaires reçoivent les états financiers et autres rapports exigés par les lois applicables de temps à autre, surveiller le respect, par la Société, des exigences de la réglementation et des exigences d'inscription à la cote de toute bourse applicable, préparer les rapports de la Société à l'intention des actionnaires et des autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières, établir le montant des distributions devant être versées par la Société et négocier des ententes contractuelles avec des tiers prestataires de services, dont l'auditeur et les imprimeurs de la Société. Se reporter à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Fonctions et services du gestionnaire ».

Aux termes de la convention de services-conseils (tel que ce terme est défini à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Le conseiller en placements »), le conseiller en placements a droit à des honoraires de services-conseils (les « honoraires de services-conseils ») qui seront également pris en charge par le gestionnaire et non par la Société. La Société remboursera au gestionnaire et au conseiller en placements tous les frais et toutes les menues dépenses raisonnables qu'ils auront engagés pour le compte de la Société dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de la Société tel qu'il est décrit à la rubrique « Frais – Frais d'exploitation » (se reporter aux rubriques « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Modalités de la convention de gestion » et « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Modalités de la convention de services-conseils »).

### ***Frais d'exploitation***

La Société prendra en charge tous les frais engagés dans le cadre de son exploitation et de sa gestion. En plus des honoraires et des frais mentionnés ailleurs dans le présent prospectus, on prévoit que ces frais comprendront :

- a) les frais engagés relativement à l'information financière et les frais d'envoi postal et d'impression des rapports périodiques et des autres communications aux actionnaires, y compris les frais de commercialisation et de publicité;
- b) les impôts payables par la Société;
- c) la rémunération payable au dépositaire de la Société;
- d) la rémunération payable à l'agent d'évaluation de la Société;
- e) la rémunération payable à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des actions privilégiées et des actions de catégorie A et au mandataire quant au régime dans le cadre du régime de réinvestissement (au sens donné à ce terme ci-dessous) pour certains services financiers, de tenue de livres, de rapports aux actionnaires et d'administration générale, ainsi que pour ses services à titre de mandataire dans le cadre du régime de réinvestissement;
- f) les rémunérations et les frais payables à tout mandataire, conseiller juridique, actuaire, agent d'évaluation, expert-conseil technique, comptable et auditeur de la Société et les honoraires et frais payables à tous les conseillers ou conseillers en placements;
- g) les droits prescrits pour les dépôts auprès des autorités de réglementation et des bourses, les frais d'inscription et d'autres frais;
- h) les frais engagés par la Société dans le cadre de toute procédure judiciaire à laquelle le gestionnaire participe pour le compte de la Société ou pour toute autre mesure prise par le gestionnaire relativement à la protection des actifs ou des placements de la Société;
- i) la rémunération et les autres frais des membres du comité d'examen indépendant (au sens donné à ce terme à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Comité d'examen indépendant »), de même que les primes d'assurance pour ces membres du comité d'examen indépendant et des administrateurs et dirigeants du gestionnaire, lesquels seront versés proportionnellement par la Société et les autres fonds d'investissement en cause gérés par le gestionnaire et, dans le cas du comité d'examen indépendant, dont les mêmes personnes constitueront le comité d'examen indépendant;
- j) les dépenses qui pourraient être engagées à la dissolution de la Société;
- k) les honoraires de services-conseils, y compris les frais de maintien du site Web et les dépenses engagées dans la préparation des déclarations de revenu; et l) d'autres frais administratifs. Le total global de la rémunération et des frais est évalué à 200 000 \$ par année. La Société sera également responsable de toutes les commissions et de tous les autres frais relatifs aux opérations de portefeuille, au service de la dette et aux frais liés aux emprunts par la Société, notamment dans le cadre de la facilité d'emprunt ou de la facilité de courtage de premier ordre, selon le cas, ainsi que les frais extraordinaires qu'il pourra engager à tout moment.

### ***Services supplémentaires***

Tout arrangement relatif à des services supplémentaires intervenu entre la Société et le gestionnaire ou toute société membre de son groupe qui n'a pas été décrit dans le présent prospectus sera conclu selon des modalités au moins aussi favorables pour la Société que celles qu'offrent les tiers pour des services comparables et la Société prendra en charge tous les frais liés à ces services supplémentaires.

## **Rémunération et frais pris en charge par les actionnaires**

Tous les frais liés au rachat au gré du porteur ou d'un rachat au gré de la Société d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A, notamment les débours relatifs à la préparation et à la livraison des avis de rachat et les frais liés à la vente de titres en portefeuille pour le financement de ces rachats, seront à la charge des actionnaires qui se prévaudront de leur privilège de rachat. Se reporter à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur ».

## **FACTEURS DE RISQUE**

Certains facteurs de risque liés à la Société, aux actions de catégorie A et aux actions privilégiées sont décrits ci-dessous. Des risques et des incertitudes supplémentaires qui sont actuellement inconnus du gestionnaire, ou qui sont jugés peu importants à l'heure actuelle, pourraient également entraver les activités de la Société. Si de tels risques se matérialisaient, ils pourraient avoir une incidence négative importante sur les activités, la situation financière, la liquidité ou les résultats d'exploitation de la Société, et la capacité de la Société à verser des distributions sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A pourrait en subir les contrecoups. Un placement dans la Société ne convient qu'aux investisseurs qui peuvent se permettre d'absorber la perte partielle ou totale de leur placement et qui peuvent envisager l'absence possible de distributions durant une période donnée. En plus des conditions présentées ailleurs dans le présent prospectus, le texte suivant présente certains facteurs de risque et certaines questions liés à la Société dont les investisseurs éventuels devraient tenir compte avant d'acheter des actions privilégiées ou des actions de catégorie A.

### **Risques liés aux objectifs et à la stratégie**

#### ***Aucune garantie quant à l'atteinte des objectifs***

Rien ne garantit que la Société sera en mesure d'atteindre ses objectifs en matière de distributions ou qu'elle procurera à ses investisseurs un rendement égal ou supérieur au prix d'émission initial des actions de catégorie A ou des actions privilégiées. Rien ne garantit que la Société sera en mesure d'effectuer des distributions trimestrielles sur les actions privilégiées ou des distributions mensuelles sur les actions de catégorie A. Les fonds destinés à être distribués aux actionnaires varieront en fonction, notamment, des dividendes et des distributions versés sur la totalité des titres du portefeuille, du niveau des primes d'options reçues et de la valeur des titres composant le portefeuille. Comme les dividendes et les distributions reçus par la Société pourraient être insuffisants pour que celle-ci atteigne ses objectifs en matière de versement de distributions, la Société pourrait devoir compter sur les primes d'options qu'elle reçoit et sur la réalisation de gains en capital pour les atteindre. Bien qu'un grand nombre d'investisseurs et de spécialistes des marchés financiers établissent le prix des options d'après le modèle Black-Scholes, en pratique, les primes d'option sont déterminées par le marché et rien ne garantit que les primes prévues par ce modèle seront atteintes.

#### ***Capitaux empruntés***

Les porteurs d'actions de catégorie A seront soumis à une forme d'effet de levier de sorte que toute appréciation de la valeur des actifs de la Société achetés avec le produit net provenant de l'émission des actions privilégiées et des actions de catégorie A offertes dans le cadre des présentes après le remboursement des actions privilégiées et de tout intérêt cumulé et non versé sur celles-ci, des dettes de premier rang et de tous les autres frais et de tous les autres passifs de la Société seront au bénéfice des porteurs des actions de catégorie A. Advenant une baisse de la valeur des placements sous-jacents de la Société, cet effet de levier représentera un désavantage pour les porteurs d'actions de catégorie A, car les pertes en capital nettes subies par la Société dans le cadre de ses placements toucheront d'abord les porteurs d'actions de catégorie A. Par conséquent, toute diminution de la valeur des actifs de la Société entraînera une diminution proportionnelle plus importante de la valeur des actions de catégorie A. Si, à la date de dissolution (au sens donné à ce terme dans les présentes), les actifs totaux de la Société sont inférieurs ou égaux au montant du total global des passifs de la Société (y compris les dettes de premier rang et le prix de souscription initial global des actions privilégiées et de l'intérêt cumulé et non versé sur ceux-ci), la valeur des actions de catégorie A sera nulle. Rien ne garantit que les actions de catégorie A afficheront une appréciation du capital.

### ***Recours à des options et à d'autres instruments dérivés***

La Société s'expose à tous les risques liés à sa position sur les titres composant le portefeuille, notamment les titres qui font l'objet d'options d'achat en cours si le cours de ces titres baisse. De plus, la Société ne participera à aucun gain sur les titres qui font l'objet d'options d'achat en cours au-delà du prix d'exercice des options.

Rien ne garantit qu'il existera un marché boursier ou un marché hors bourse liquide où la Société pourra vendre des options d'achat couvertes ou acheter des options de vente couvertes en espèces selon les modalités souhaitées ou liquider ses positions si le gestionnaire le souhaite. La capacité de la Société de liquider ses positions pourrait être aussi touchée par les limites de négociation quotidiennes imposées par les bourses sur les options ou par l'absence d'un marché hors bourse liquide. Si la Société ne peut racheter une option d'achat dans le cours, elle ne pourra ni réaliser un bénéfice ni limiter ses pertes jusqu'à ce que l'option puisse être exercée ou qu'elle expire.

En vendant des options d'achat ou en achetant des options de vente, la Société s'expose au risque de crédit que son cocontractant (qu'il s'agisse d'une chambre de compensation dans le cas d'instruments standardisés ou d'un autre tiers dans le cas d'instruments de gré à gré) ne soit pas en mesure de respecter ses obligations.

### ***Sensibilité aux niveaux de volatilité***

La Société pourrait vendre des options d'achat à l'égard d'une partie ou de la totalité des titres détenus dans le portefeuille. Ces options d'achat pourront être soit des options standardisées, soit des options de gré à gré. En vendant des options d'achat, la Société recevra des primes d'options. Le montant des primes d'options dépend, entre autres, de la volatilité implicite du cours du titre sous-jacent du fait que, généralement, plus la volatilité implicite est grande, plus la prime d'options est grande. Le niveau de volatilité implicite est soumis aux forces du marché et est indépendant de la volonté du gestionnaire ou de la Société.

### ***COVID-19***

L'écllosion de COVID-19 a été qualifiée de pandémie par l'Organisation mondiale de la Santé le 11 mars 2020. La COVID-19 a forcé les gouvernements à imposer à leurs citoyens des restrictions telles que des quarantaines, des fermetures ainsi que des annulations et des restrictions de voyages. Les activités commerciales régulières de bon nombre de secteurs et de nombreuses sociétés individuelles ont été touchées de façon défavorable par ces mesures, ce qui a rendu volatils les marchés financiers mondiaux et a perturbé l'économie mondiale. Bien que la Société cherchera à investir dans des émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique qui, de l'avis du conseiller en placements, sont en mesure de tirer parti des besoins actuels des sociétés et des consommateurs, notamment les changements de comportement découlant de la pandémie de COVID-19, la pandémie de COVID-19 ainsi que d'autres épidémies et d'autres pandémies qui pourraient se produire dans l'avenir pourraient avoir une incidence défavorable sur l'économie mondiale, notamment sur les émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur des titres en portefeuille et, par la suite, sur la valeur liquidative par part.

### ***Risques liés aux titres en portefeuille***

#### ***Fluctuation de la valeur liquidative***

La valeur liquidative par action de catégorie A et les fonds disponibles aux fins de distribution varieront en fonction, notamment, de la valeur des titres du portefeuille acquis par la Société et de tout dividende, de toute distribution et de tout gain en capital net réalisé provenant du portefeuille. Des fluctuations des valeurs marchandes des titres du portefeuille et de la valeur liquidative par action de catégorie A pourraient se produire pour différentes raisons qui échappent à la volonté du gestionnaire, du conseiller en placements et de la Société, notamment les facteurs qui touchent les marchés des titres de participation tels que la conjoncture économique générale et la situation politique et les facteurs propres à chaque émetteur compris dans le portefeuille, tels que les modifications apportées à la gestion, les changements dans leur direction stratégique, la réalisation de leurs objectifs stratégiques, les fusions, les acquisitions et les dessaisissements, les modifications apportées à leur politique en matière de distributions, le rendement des concurrents, l'accès à des employés clés, la demande à l'égard de certains produits et services et d'autres événements qui pourraient toucher la valeur des titres d'un émetteur. Certaines économies mondiales ont récemment subi les contrecoups d'une récession ou d'une diminution de la croissance. Rien ne garantit que ces conditions ne continueront pas ou ne réapparaîtront pas, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les émetteurs dans lesquels la Société investit de temps à autre et sur la valeur de leurs titres compris dans le portefeuille.



### ***Cours des actions de catégorie A***

Les actions de catégorie A pourront être négociées sur le marché moyennant une prime ou selon une décote par rapport à la valeur liquidative par action de catégorie A, et rien ne garantit que les actions de catégorie A seront négociées à un prix égal à ce montant. Ce risque constitue un risque distinct du risque que la valeur liquidative par action de catégorie A puisse diminuer, peut-être jusqu'à zéro.

En raison de la possibilité que les actions de catégorie A soient négociées à décote, les modalités rattachées aux actions de catégorie A ont été conçues pour tenter de réduire ou d'éliminer la décote du marché par rapport à la valeur liquidative par action de catégorie A par suite des achats facultatifs d'actions de catégorie A par la Société. Rien ne garantit que par suite de ces achats d'actions de catégorie A par la Société, les actions de catégorie A seront négociées à un prix égal à la valeur liquidative par action de catégorie A. La Société prévoit que le cours des actions de catégorie A sera nécessairement différent de la valeur liquidative par action de catégorie A. Le cours des actions de catégorie A sera établi, notamment, en fonction de l'offre et de la demande relatives des actions de catégorie A sur le marché, du rendement des actifs de la Société, du rendement des actions de catégorie A et de la perception, par les épargnants, de l'attrait général de la Société en tant que placement par rapport à d'autres placements.

### ***Sensibilité aux taux d'intérêt***

Comme la Société est tenue de verser des distributions sur les actions privilégiées selon un taux annuel fixe de 5,25 %, le cours des actions privilégiées et des actions de catégorie A pourrait être touché par le niveau des taux d'intérêt en vigueur. En outre, toute diminution de la valeur liquidative de la Société par suite d'une hausse des taux d'intérêt pourrait également avoir une incidence défavorable sur le cours des actions privilégiées ou des actions de catégorie A. Les actionnaires qui souhaitent faire racheter ou vendre leurs actions privilégiées ou leurs actions de catégorie A seront donc exposés au risque que la valeur liquidative ou que le cours des actions privilégiées et des actions de catégorie A puisse être touché de façon défavorable par les fluctuations des taux d'intérêt. L'augmentation des taux d'intérêt accroîtra également les coûts liés aux emprunts de la Société.

### ***Risques liés aux investissements dans les émetteurs du secteur de l'immobilier***

Les placements dans les émetteurs du secteur de l'immobilier seront soumis aux risques généraux associés aux placements dans l'immobilier, notamment le fait que la valeur des biens immobiliers peut fluctuer. Les placements dans l'immobilier sont touchés par différents facteurs, dont l'évolution de la conjoncture économique générale (notamment la disponibilité de fonds hypothécaires à long terme) et de la conjoncture locale (dont l'offre excédentaire de locaux ou une baisse de la demande d'immeubles dans la région), l'attrait des propriétés pour les locataires, la concurrence provenant d'autres propriétés disponibles, la fluctuation des taux d'occupation, les coûts d'exploitation et divers autres facteurs. La valeur des immeubles et des améliorations qui y sont apportées, plus particulièrement des immeubles générateurs de revenus, peut aussi dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des emprunteurs et des locataires. Le revenu d'un émetteur faisant affaire dans le secteur de l'immobilier qui est disponible aux fins de paiement à ses porteurs de parts ou à ses actionnaires, selon le cas, pourrait être compromis si de nombreux locataires n'étaient plus en mesure de respecter leurs obligations ou encore si l'émetteur ne pouvait louer une quantité considérable de superficies disponibles dans ses immeubles à des conditions de location favorables sur le plan économique. L'évolution de la conjoncture au sein du marché pourrait faire baisser la valeur de l'immeuble donné en garantie et réduire les flux de trésorerie qui s'y rattachent, ce qui pourrait avoir une incidence sur la capacité de l'emprunteur à acquitter sa dette ou à rembourser le prêt avec les revenus tirés de cet immeuble.

La propriété d'un bien immobilier exige certaines dépenses importantes, dont les taxes foncières, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe que l'immeuble produise ou non un revenu. Les placements immobiliers ont tendance à être relativement peu liquides, et le niveau de liquidité varie habituellement en fonction de la demande et de l'intérêt perçu pour de tels placements. Comme les placements hypothécaires sont relativement illiquides, la capacité d'un émetteur des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique de modifier rapidement son portefeuille en fonction de l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions du placement est plutôt limitée. Si, pour quelque raison que ce soit, un émetteur des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique doit liquider ses actifs, il est possible que le produit de la vente soit inférieur à la valeur comptable actuelle des actifs de l'émetteur des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique ou que la conjoncture du marché empêche la disposition immédiate de ces actifs.

### ***Risques liés aux investissements dans les émetteurs du secteur du commerce électronique***

Le commerce électronique demeure un secteur récent qui évolue rapidement et qui est exposé aux risques liés à l'évolution du secteur de façon générale, à la technologie sous-jacente au secteur et aux besoins des sociétés d'obtenir des immeubles stratégiquement situés aux fins d'entreposage. Par conséquent, les activités commerciales et les perspectives de ces émetteurs pourraient être difficiles à évaluer. Le conseiller en placements ne peut prédire avec exactitude la mesure dans laquelle la demande à l'égard des produits et des services élaborés par ces sociétés évoluera et croîtra, si elle évolue ou si elle croît. La réussite de ces émetteurs dépendra également de facteurs commerciaux traditionnels, notamment la capacité de développer ou de commercialiser de nouveaux produits et la capacité de réaliser adéquatement des stratégies d'entreprise.

En ce qui a trait au secteur de façon générale, le conseiller en placements est d'avis que le secteur du commerce électronique observera encore une croissance rapide et que, par conséquent, les placements dans le secteur pourraient être plus volatils que les placements dans des secteurs matures. Plus particulièrement, on prévoit qu'une telle croissance rapide offrira aux nouveaux intervenants du secteur des occasions de remplacer les personnes en place plus rapidement que dans les autres secteurs, ce qui pourrait rendre la sélection des émetteurs du secteur du commerce électronique pour le portefeuille plus difficile.

En ce qui a trait à la technologie, de nombreux émetteurs qui exercent des activités dans le secteur du commerce électronique dépendent de nouvelles technologies relativement peu testées et, par conséquent, les risques liés à de telles technologies pourraient ne pas être connus tant que les technologies ne seront pas davantage développées. Les sociétés du secteur du commerce électronique dont les titres sont compris dans le portefeuille sont confrontées au risque que leurs logiciels exclusifs et leurs autres produits et services ne puissent pas rivaliser avec les logiciels et les produits et services d'autres intervenants au sein du secteur ou n'atteignent pas le marché aussi rapidement que les logiciels et les produits et services de ces autres intervenants, ce qui pourrait inciter les clients à faire affaire avec ces autres intervenants.

En ce qui a trait au secteur de l'immobilier, les émetteurs du secteur du commerce électronique sont confrontés au risque que les investissements immobiliers dans les zones stratégiques ne soient pas disponibles, ou que les cours augmentent, ce qui pourrait accroître leurs frais d'exploitation et réduire leurs profits.

### ***Risques liés aux investissements à l'extérieur du Canada***

Le portefeuille pourrait comprendre des titres d'émetteurs qui sont des résidents d'autres pays ou qui tirent une partie considérable de leurs revenus des activités qu'ils exercent dans d'autres pays. Par conséquent, on prévoit que le rendement du portefeuille sera étroitement lié à la conjoncture sociale, politique et économique des régions dans lesquelles la Société a investi.

### ***Risques liés à la concentration du portefeuille***

Les actifs de la Société seront constitués de titres d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique. Par conséquent, la diversification du portefeuille de la Société sera relativement faible du fait que les investissements seront restreints à certains secteurs. Les titres des émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique seront vraisemblablement touchés défavorablement par tout ralentissement de l'économie mondiale ou de toute économie locale qui aura des répercussions plus particulièrement sur le secteur de l'immobilier. La concentration des placements du portefeuille pourrait donc avoir une incidence négative sur la valeur des parts, et les risques généraux rattachés au portefeuille pourraient s'intensifier en raison de cette concentration sur le plan sectoriel.

### ***Risques liés aux placements dans des titres de participation***

La valeur des titres de participation dans lesquels la Société peut de temps à autre investir peut fluctuer en fonction des changements de la situation financière des émetteurs de titres de participation, de la conjoncture générale des marchés de négociation des titres de participation et d'autres facteurs. Les émetteurs et la pondération des titres de participation qui composent le portefeuille peuvent également varier à l'occasion. Les dividendes et les distributions sur ces titres de participation dépendront habituellement de la déclaration de dividendes et de distributions par les émetteurs, mais rien ne garantit que ces émetteurs verseront des distributions et des dividendes sur leurs titres. La déclaration de ces dividendes ou de ces distributions dépend habituellement de différents facteurs, dont la situation financière de l'émetteur et la conjoncture économique.

La Société est également exposée aux risques inhérents à un placement dans des titres de participation, notamment le risque que la situation financière des émetteurs dans lesquels la Société investit se détériore ou que la conjoncture générale des marchés boursiers se dégrade. Les titres de participation sont sensibles aux fluctuations générales des marchés des titres de participation et aux majorations et diminutions volatiles de la valeur selon l'évolution de la confiance des marchés dans les émetteurs et la perception qu'ils en ont. La perception des investisseurs est fondée sur différents facteurs imprévisibles, dont les attentes au sujet des politiques gouvernementales, économiques, monétaires et fiscales, l'inflation et les taux d'intérêt, l'expansion ou la contraction économique et les crises politiques, économiques ou bancaires à l'échelle mondiale ou régionale.

Certains des émetteurs dans lesquels la Société pourrait investir de temps à autre pourraient avoir des antécédents d'exploitation limités. La valeur du portefeuille pourrait être touchée par des facteurs indépendants de la volonté de la Société, lesquels peuvent comprendre le rendement financier des émetteurs respectifs, les taux d'intérêt, les taux de change et les politiques de couverture adoptées par ces émetteurs. Le rendement des émetteurs dans lesquels la Société peut investir peut aussi être touché par le rendement des concurrents de ceux-ci, le rendement des concurrents et la demande à l'égard de certains produits et services et pourrait subir les contrecoups d'un changement dans toute situation de ce type.

### ***Risques liés aux placements dans des titres de créance***

La valeur des titres de créance diminuera habituellement en fonction de l'augmentation des taux d'intérêt et augmentera lorsque les taux d'intérêt fléchiront. La valeur liquidative de la Société fluctuera en fonction des variations des taux d'intérêt et des fluctuations correspondantes de la valeur des titres du portefeuille. La valeur des titres de créance est également touchée par les risques de défaut de paiement de l'intérêt et du capital et les fluctuations de prix en raison de certains facteurs telles la conjoncture économique générale et la solvabilité de l'émetteur. Aucun intérêt pourrait n'être payable sur les titres de créance ou leurs émetteurs pourraient manquer à leurs engagements de verser l'intérêt ou le montant en capital. Certains titres de créance qui pourraient faire partie du portefeuille de temps à autre peuvent ne pas être garantis, ce qui majorera le risque de perte en cas de défaut ou d'insolvabilité de l'émetteur. Les marchés mondiaux des capitaux ont connu une volatilité importante au cours des dernières années qui a généralement contribué à une réduction de la liquidité et de la disponibilité du crédit, ce qui a accru la possibilité de manquements de l'action participative de certains émetteurs en raison de la diminution de leur rentabilité ou de leur incapacité de refinancer la dette existante.

### **Risques liés à la structure de la Société**

La Société prévoit affecter les distributions reçues sur les titres compris dans le portefeuille selon les priorités suivantes : (i) verser l'intérêt éventuel sur la facilité d'emprunt; (ii) régler les frais de la Société; (iii) financer les distributions en espèces trimestrielles privilégiées cumulatives fixes sur les actions privilégiées; et (iv) financer les distributions en espèces mensuelles non cumulative sur les actions de catégorie A. Rien ne garantit que les distributions versées sur les actifs de la Société seront supérieures ou égales au montant des distributions qui sera versé sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A et aux frais de la Société.

En plus des distributions trimestrielles sur les actions privilégiées, le prix de rachat des actions privilégiées doit avoir été réglé à la date d'échéance. Le montant qui sera remboursé ne dépend que du prix de souscription initial global des actions privilégiées alors en circulation, majoré de toute distribution cumulée et non versée à leur égard. Une diminution des actifs totaux de la Société n'aura pas pour effet de changer le montant devant être payé à l'égard des actions privilégiées. En raison de ce remboursement obligatoire des actions privilégiées, la diminution des actifs totaux de la Société fera en sorte que la valeur d'une action de catégorie A diminuera dans une mesure proportionnellement plus importante que si la Société n'a pas émis d'actions privilégiées. Rien ne garantit que les actifs totaux de la Société ne diminueront pas.

Il existe un risque que les actions privilégiées soient remboursées par la Société avant la date d'échéance et, dans cette éventualité, le rendement total pour un actionnaire serait inférieur au rendement total si les actions privilégiées étaient détenues jusqu'à la date d'échéance.

### ***Statut des actions privilégiées***

Les actions privilégiées seront subordonnées à toute dette, y compris les dettes contractées dans le cadre de la facilité d'emprunt et les comptes fournisseurs de la Société.

### ***Modification ou retrait de la note attribuée aux actions privilégiées***

Rien ne garantit que la note temporaire de Pfd-2 (faible) attribuée par DBRS Limited aux actions privilégiées demeurera en vigueur ou ne sera pas modifiée. Si cette note était retirée ou modifiée, le cours des actions privilégiées pourrait être touché défavorablement.

### ***Absence de droit de propriété***

Un placement dans des actions privilégiées ou des actions de catégorie A ne constitue pas un placement par les actionnaires dans les titres compris dans le portefeuille. Les porteurs d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A n'auront pas la propriété de titres détenus par la Société et, par conséquent, ils n'auront aucun droit de vote à leur égard. À l'occasion, le conseil d'administration établira la pertinence de tenir un vote et la méthode d'exercice des droits de vote rattachés aux titres conformément aux politiques décrites à la rubrique « Déclaration relative au vote par procuration pour les titres détenus dans le portefeuille ».

### ***Absence de marché et d'antécédents d'exploitation***

La Société est une société de placement à capital variable nouvellement constituée sans antécédents d'exploitation. À l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des actions privilégiées ou des actions de catégorie A et rien ne garantit qu'un marché public se formera ni se maintiendra après la réalisation du présent placement.

### ***Exposition aux monnaies étrangères***

Le portefeuille pourrait comprendre des titres libellés en monnaies étrangères, notamment en dollars américains, et la Société pourrait verser des distributions en de telles monnaies. Comme la valeur liquidative sera calculée en dollars canadiens, elle sera tributaire des fluctuations de taux de change de ces monnaies étrangères par rapport au dollar canadien dans la mesure où l'exposition de la Société aux monnaies étrangères n'aura pas fait l'objet d'opérations de couverture en dollars canadiens. Bien que la Société ait initialement l'intention de se protéger contre les fluctuations des monnaies étrangères à la conversion en dollars canadiens, cette exposition pourrait ne pas être intégralement couverte en tout temps. Les distributions tirées des titres du portefeuille ne feront pas l'objet d'opérations de couverture et toute stratégie de couverture de la Société pourrait ne pas réussir. Par conséquent, rien ne garantit que la Société ne sera pas touchée défavorablement par les fluctuations de taux de change des monnaies étrangères ou par d'autres facteurs.

### ***Risques liés à l'usage de capitaux empruntés par la Société***

L'usage de capitaux empruntés par la Société pourrait entraîner des pertes en capital ou la diminution des distributions aux actionnaires. Si la diminution de la valeur des titres diminuait de sorte que le montant emprunté dans le cadre de la facilité d'emprunt est supérieur à 5 % de la valeur des actifs de la Société, la Société pourrait être tenue de vendre des titres compris dans le portefeuille afin de respecter cette restriction. Dans l'un ou l'autre cas, ces ventes pourraient devoir être effectuées selon des prix qui pourraient nuire à la valeur du portefeuille et au rendement de la Société. Les intérêts débiteurs et les frais bancaires engagés dans le cadre de la facilité d'emprunt réduiront la valeur des actifs totaux de la Société, ce qui réduira les montants disponibles pour le versement des distributions sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A. En outre, la Société pourrait être dans l'impossibilité de renouveler la facilité d'emprunt ou de le faire selon des modalités acceptables. Rien ne garantit que la stratégie d'emprunt utilisée par la Société l'aidera à atteindre ses objectifs.

### ***Perte de placement***

Un placement dans les actions privilégiées ou les actions de catégorie A ne convient qu'aux investisseurs qui peuvent se permettre de perdre une partie ou la totalité de leur placement dans ces titres. Un placement dans les actions privilégiées ou les actions de catégorie A ne convient qu'aux épargnants qui peuvent se permettre que les distributions ne soient pas versées sur les actions privilégiées ou les actions de catégorie A, selon le cas, pendant un certain temps, et qui peuvent envisager la perte totale de leur placement.

### ***Statut de la Société***

Bien que la Société soit techniquement considérée comme une société de placement à capital variable en vertu de la législation sur les valeurs mobilières des provinces et des territoires du Canada, la Société n'est pas un organisme de placement collectif traditionnel. La Société diffère des organismes de placement collectif traditionnels à plusieurs égards, principalement des façons suivantes : (i) bien que les actions privilégiées et les actions de catégorie A de la Société puissent être déposées à tout moment aux fins de rachat au gré de la Société, le prix de rachat au gré de la Société est payable chaque mois alors que les titres de la plupart des organismes de placement collectif traditionnels peuvent être rachetés chaque jour; (ii) les actions privilégiées et les actions de catégorie A de la Société doivent être inscrites en bourse alors que les titres de la plupart des organismes de placement collectif traditionnels ne doivent pas l'être; et (iii) à la différence de la plupart des organismes de placement collectif traditionnels, les actions privilégiées et les actions de catégorie A ne seront pas offertes de façon continue.

La Société n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite sous le régime des lois d'un territoire régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les actions privilégiées et les actions de catégorie A ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ou d'une autre loi. Les recours liés aux actions privilégiées sont limités aux actifs de la Société.

### ***Prêts de titres***

La Société pourra réaliser des prêts de titres si les lois applicables le permettent. Bien que la Société reçoive une garantie sur ces prêts et que cette garantie soit établie à la valeur du marché, la Société sera exposée aux risques de pertes si l'emprunteur manque à ses obligations de remettre les titres empruntés et que la garantie est insuffisante pour reconstituer les titres. En outre, la Société sera exposée au risque de pertes sur tout placement d'une garantie subsidiaire en espèces.

### ***Aucun rendement garanti***

Rien ne garantit qu'un placement dans la Société générera des rendements positifs à court ou à long terme.

### ***Risques liés aux rachats au gré du porteur***

Si un nombre important d'actionnaires se prévalent de leur droit de rachat, le nombre d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A en circulation et la valeur liquidative de la Société pourraient diminuer de façon importante. Si un nombre important d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A est racheté, la liquidité des actions privilégiées et des actions de catégorie A sur le marché pourrait diminuer et le ratio des frais de gestion de la Société pourrait augmenter. Dans de telles circonstances, le gestionnaire pourrait décider qu'il est approprié (i) sous réserve des lois applicables, de suspendre les rachats d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A au gré du porteur (tel qu'il est décrit à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur »); ou (ii) recommander que le conseil d'administration procède à la dissolution de la Société sans l'approbation des actionnaires, si de l'avis du gestionnaire, il n'est plus économiquement viable de poursuivre les activités de la Société ou si le gestionnaire décide que la dissolution de la Société est dans l'intérêt des actionnaires.

Les coûts de rachat au gré du porteur (au sens donné à ce terme à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur ») seront pris en charge par l'actionnaire demandant le rachat. Le montant de tels coûts de rachat dépendra des circonstances prévalant au moment de ce rachat, y compris la valeur liquidative de la Société, le nombre d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A visées par le rachat, les liquidités dont dispose la Société, le taux d'intérêt prévu dans le cadre de la facilité d'emprunt, le cours actuel des titres de chaque émetteur faisant partie du portefeuille au moment du rachat au gré du porteur et les frais de courtage, les commissions et les autres frais d'opération tels qu'ils sont décrits à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur ». Compte tenu de l'ensemble des variables précitées, le montant des coûts de rachat au gré du porteur payables par un actionnaire lors du rachat des actions privilégiées ou des actions de catégorie A pourra varier d'une fois à l'autre.

### ***Rachat au gré du porteur non simultané***

Les porteurs d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A se verront offrir un droit de rachat au gré du porteur non simultané à la date d'échéance et à tout report ultérieur de la date d'échéance tel que le déterminera le conseil d'administration. Si des nombres inégaux d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A sont remis aux fins de rachat au gré du porteur, les actions privilégiées ou les actions de catégorie A, selon le cas, pourront être appelées par la Société aux fins de rachat au pro rata afin de maintenir un nombre égal d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A en circulation. Le nombre de rachats au gré du porteur par des porteurs d'actions de catégorie A et d'actions privilégiées peut dépendre notamment du rendement de la Société, du ratio des frais de gestion et de la décote par rapport à la valeur liquidative des actions de catégorie A ou des actions privilégiées, selon le cas.

### ***Conflits d'intérêts***

Les services que le gestionnaire fournira ou dont il fera en sorte qu'ils soient fournis conformément à la convention de gestion ou que le conseiller en placements fournira ou dont il fera en sorte qu'ils soient fournis ne sont pas exclusifs à la Société. Rien n'empêche le gestionnaire ou le conseiller en placements de proposer leurs services à d'autres fonds, dont certains pourraient investir principalement dans les mêmes titres que ceux dans lesquels la Société investit de temps à autre et qui pourraient être considérés comme des concurrents de la Société.

En outre, les administrateurs et les dirigeants du gestionnaire et du conseiller en placements, ainsi que les membres de leurs groupes respectifs, pourraient être des administrateurs, des dirigeants, des actionnaires ou des actionnaires d'un ou de plusieurs émetteurs dans lesquels la Société pourrait investir ou des sociétés par actions qui agissent à titre de gestionnaire d'autres fonds qui investissent principalement dans les mêmes titres que la Société et qui, par conséquent, pourraient être considérés comme des concurrents de la Société. Le gestionnaire ou les membres de son groupe pourraient être gestionnaires ou gestionnaires de portefeuille d'un ou de plusieurs émetteurs dont la Société acquiert des titres.

### ***Régime fiscal normalement applicable à la Société***

Si la Société cesse d'être admissible à titre de « société de placement à capital variable » selon la Loi de l'impôt, les incidences de l'impôt sur le revenu décrites à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » seront substantiellement différentes et défavorables à certains égards.

Afin de déterminer son revenu aux fins fiscales, la Société traitera comme des gains ou des pertes en capital, selon le cas, conformément à son interprétation de la politique d'administration publiée de l'ARC, les primes d'option reçues à la vente d'options d'achat couvertes et les pertes subies à la liquidation de ces options. Les gains réalisés ou les pertes subies à la disposition de titres à l'exercice d'une option d'achat, seront traités comme des gains ou des pertes en capital. La pratique de l'ARC consiste à ne pas accorder de décision anticipée quant à la caractérisation des postes à titre de gain en capital ou de revenu, et aucune décision anticipée n'a été demandée ni obtenue.

Si la totalité ou une partie des opérations conclues par la Société relativement aux options étaient traitées à titre de revenu plutôt que de gain en capital, les rendements après impôt pour les actionnaires s'en trouveraient diminués, et la Société pourrait être frappée par un impôt sur le revenu non remboursable à l'égard de ces opérations et à une pénalité fiscale si elle choisissait de conserver un surplus de dividendes sur les gains en capital.

La Société investira dans des titres étrangers. De nombreux pays étrangers préservent leur droit, aux termes des lois fiscales nationales et des conventions fiscales applicables à l'égard de l'impôt sur le revenu et sur le capital, d'imposer les dividendes et les autres montants versés ou crédités à des personnes qui ne sont pas des résidents de ces pays. Par exemple, les investissements dans des titres américains pourraient faire en sorte que la Société soit tenue de payer de l'impôt aux États-Unis sur les dividendes qui lui sont versés ou qui sont portés au crédit de son compte. L'impôt étranger que la Société est tenue de payer réduira habituellement la valeur de la Société ainsi que les montants disponibles aux fins de distribution aux actionnaires.

### ***Modifications apportées aux lois***

Rien ne garantit que les lois en matière d'impôt sur le revenu et que les programmes incitatifs gouvernementaux pour la Société et ses placements ne feront pas l'objet de modifications d'une façon qui pourrait nuire à la Société ou aux distributions reçues par la Société ou les actionnaires.

## **POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS**

### **Distributions**

Les porteurs d'actions privilégiées inscrits au dernier jour ouvrable des mois de mars, juin, septembre et décembre auront droit à des distributions en espèces trimestrielles privilégiées cumulatives fixes de 0,13125 \$ par action privilégiée jusqu'au 31 décembre 2025. Ces distributions représenteraient annuellement un rendement d'environ 5,25 % par rapport au prix d'émission de 10,00 \$ des actions privilégiées. Comme il est prévu que les distributions aux porteurs d'actions privilégiées seront admissibles à titre de dividendes déterminés, le rendement équivalent avant impôt pour un particulier en Ontario qui est soumis au taux d'imposition marginal annuel le plus élevé (soit 53,53 %) s'établira à environ 7,8 % par année. Il est prévu que ces distributions trimestrielles seront payées par la Société avant le dernier jour ouvrable du mois suivant la période pour laquelle la distribution est payable. En fonction de la date de clôture prévue, on prévoit que la distribution initiale sera payable aux porteurs d'actions privilégiées inscrits au 31 décembre 2020. La première distribution sera établie au pro rata pour la période allant de la date de clôture au 31 décembre 2020.

La politique du conseil d'administration de la Société sera de payer aux porteurs d'actions de catégorie A des distributions non cumulatives mensuelles. On prévoit que les distributions en espèces mensuelles s'établiront à 0,10 \$ par action de catégorie A, ce qui représente un rendement annuel de 8,0 % par rapport au prix d'émission de 15,00 \$ des actions de catégorie A. Comme il est prévu que les distributions aux porteurs d'actions de catégorie A seront composées à 100 % de remboursement de capital, le rendement équivalent avant impôt pour un particulier en Ontario qui est soumis au taux d'imposition marginal annuel le plus élevé (soit 53,53 %) s'établira à environ 12,6 % par année. La Société prévoit qu'elle fera croître ou diminuer à l'occasion le montant de la distribution mensuelle ciblée pour tenir compte de l'augmentation ou de la diminution de son revenu disponible. Ces distributions seront versées au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant le mois à l'égard duquel la distribution est payable. On prévoit que la distribution initiale sur les actions de catégorie A sera déclarée payable aux porteurs d'actions de catégorie A inscrits le 31 décembre 2020. Aucune distribution ne sera versée sur les actions de catégorie A si (i) les distributions payables sur les actions privilégiées sont en souffrance, ou (ii) à l'égard d'une distribution en espèces par la Société, la valeur liquidative par unité était inférieure à 15,00 \$ par suite du versement de ces distributions.

Dans l'hypothèse où le produit brut du placement s'élèvera à 100 millions de dollars et où les frais correspondront au total prévu dans le présent prospectus, la Société, pour effectuer les distributions annuelles cibles sur ses actions de catégorie A et les distributions annuelles fixes sur les actions privilégiées et maintenir une valeur liquidative par unité stable, devrait générer un rendement annuel total moyen (composé de gains en capital réalisés nets, de primes sur options et de dividendes) sur son portefeuille d'environ 8,3 %. On prévoit actuellement que le portefeuille générera un revenu de dividendes d'environ 5,6 % par an (ce qui entraînerait un rendement annuel de 3,6 % sur les actions de catégorie A). Par conséquent, le portefeuille devrait générer un rendement supplémentaire d'environ 2,8 % par an, notamment grâce à la croissance des dividendes et à l'appréciation du capital réalisée, pour que la Société puisse effectuer les distributions cibles sur les actions de catégorie A. Ces distributions pourraient être composées de dividendes ordinaires, de dividendes sur les gains en capital et de remboursements du capital. Rien ne garantit que la Société sera en mesure de verser des distributions aux porteurs d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A.

### **Régime de réinvestissement des distributions**

La Société adoptera un régime de réinvestissement (le « régime de réinvestissement ») afin que, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations réglementaires et de l'acquiescement des exigences du courtier des participants du régime (les « participants du régime »), toutes les distributions sur les actions de catégorie A de la Société soient automatiquement réinvesties pour le compte et au choix de chaque actionnaire de catégorie A. Malgré le régime de réinvestissement, toutes les distributions sur les actions de catégorie A versées à des actionnaires de catégorie A

non résidents seront versées en espèces et ne seront pas réinvesties. Rien ne garantit que la Société recevra les approbations des autorités de réglementation pour effectuer le réinvestissement des distributions sur les actions de catégorie A ou pour ne pas être soumise aux restrictions en matière de revente visant le régime de réinvestissement. Ces approbations pourraient ne pas être accordées ou pourraient être conditionnelles à certaines modifications du régime de réinvestissement. S'il est impossible d'obtenir toutes les approbations nécessaires des autorités de réglementation pour le régime de réinvestissement, la Société pourra affecter, dans la mesure permise par les lois et les règles des bourses applicables, des distributions sur les actions de catégorie A à l'acquisition d'actions de catégorie A de la Société supplémentaires, par des achats sur le marché pour le compte de chaque actionnaire de catégorie A qui aura choisi de faire réinvestir automatiquement ses distributions.

Les distributions sur les actions de catégorie A exigibles par les participants du régime seront affectées, pour leur compte, à l'achat d'actions de catégorie A supplémentaires. Ces achats seront faits sur le marché à un prix qui ne sera pas supérieur à 115 % du cours par action de catégorie A ni inférieur à 95 % du cours par action de catégorie A. Le cours correspond au cours moyen pondéré des actions de catégorie A à la TSX (ou à une autre bourse à la cote de laquelle les actions de catégorie A sont inscrites, si les actions de catégorie A ne sont plus inscrites à la TSX) pendant les cinq derniers jours de bourse précédant la date de versement de distributions en cause jusqu'à ce que toutes les actions de catégorie A aient été achetées, majoré des commissions et des frais de courtage applicables. Les achats sur le marché seront effectués par l'agent du régime de façon ordonnée au cours de la période allant du mois suivant immédiatement la date de clôture des registres. Si ces achats sont réalisés selon un prix supérieur à la valeur liquidative par action de catégorie A, le gestionnaire pourra, à son entière appréciation, verser des distributions en espèces sur les actions de catégorie A.

Si les actions de catégorie A sont négociées en petit volume, les achats sur le marché dans le cadre du régime de réinvestissement pourraient avoir une incidence considérable sur leur cours. Compte tenu de la conjoncture des marchés, le réinvestissement direct des liquidités par les actionnaires de catégorie A sur le marché pourrait être plus ou moins avantageux que les arrangements de réinvestissement dans le cadre du régime de réinvestissement. Les actions de catégorie A de la Société achetées sur le marché seront attribuées, proportionnellement, aux participants du régime de la Société. Les honoraires de l'agent du régime en ce qui a trait à l'administration du régime de réinvestissement seront réglés par la Société. Le réinvestissement automatique des distributions dans le cadre du régime de réinvestissement ne libère pas les participants du régime de l'impôt sur le revenu auquel sont assujetties ces distributions. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Un actionnaire de catégorie A peut choisir de participer à un régime de réinvestissement en remettant un avis faisant état de sa décision de devenir un participant du régime à la date de clôture des registres pertinente à l'adhérent de l'actionnaire de catégorie A (l'« adhérent de la CDS »), conformément aux procédures habituelles de cet adhérent de la CDS. Ce dernier doit, pour le compte de ce participant du régime, aviser l'agent du régime à l'aide du système de la CDS (communément appelé CDSX) au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le dernier jour ouvrable du mois civil (la « date de clôture des registres »). À moins que l'agent du régime ait remis l'avis écrit faisant état de l'intention d'un actionnaire de catégorie A de participer à un régime de réinvestissement de cette façon, les distributions aux actionnaires de catégorie A seront versées en espèces. La Société peut à tout moment mettre fin au régime de réinvestissement, à son entière appréciation. Un avis sera remis avant la résiliation. La Société peut également modifier ou suspendre le régime de réinvestissement à tout moment, à son entière appréciation, étant entendu qu'elle doit aviser les participants du régime concernés par les adhérents à la CDS par l'entremise desquels les participants du régime détiennent leurs actions de catégorie A, et de l'agent du régime, de cette modification ou de cette suspension. La Société n'est pas tenue d'émettre des actions de catégorie A à des actionnaires de catégorie A dans un territoire où une telle émission serait illégale.

## **ACHATS D' ACTIONS**

### **Méthode d'achat des actions**

Les acquéreurs éventuels peuvent faire l'acquisition (i) d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A en contrepartie d'un paiement en espèces; ou (ii) d'unités ou d'actions de catégorie A dans le cadre d'un échange (l'« option d'échange ») de titres librement négociables et cotés en bourse des émetteurs admissibles (les « émetteurs admissibles à l'échange ») au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le 27 octobre 2020, par la CDS. Dans le cadre de l'option d'échange, les acquéreurs éventuels recevront, pour les titres d'émetteurs admissibles à l'échange remis à la



Société, le nombre d'unités ou d'actions de catégorie A, selon le cas, établi de la façon décrite ci-dessous et une somme de 0,01 \$ par action de catégorie A achetée. Le dépôt en compte de l'acquéreur éventuel devra être fait par un adhérent de la CDS (un « adhérent de la CDS »), et celui-ci pourrait être soumis à une échéance plus rapprochée pour le dépôt des titres des émetteurs admissibles à l'échange. L'option d'échange ne constitue pas une offre publique d'achat visant un émetteur admissible à l'échange et elle ne doit pas être interprétée comme telle. Le nombre maximal de titres d'un émetteur admissible à l'échange que la Société peut acquérir dans le cadre du placement dans le cadre de l'option d'échange correspond au nombre de titres qui représente 19,9 % des titres en circulation de la catégorie de titres d'émetteurs admissibles à l'échange en cause (ce nombre est appelé le « seuil maximal de propriété »).

La Société se réserve le droit d'accepter, à son entière appréciation et pour quelque raison que ce soit, les titres d'autres émetteurs conformément à l'option d'échange et de rejeter, à son entière appréciation, en totalité ou en partie, des titres d'émetteurs admissibles à l'échange déposés conformément à l'option d'échange.

### **Procédure**

Les dépôts en compte de l'acquéreur éventuel doivent être faits par un adhérent de la CDS, et celui-ci pourrait être soumis à une échéance rapprochée pour le dépôt de titres d'émetteurs admissibles à l'échange.

L'acquéreur éventuel d'actions qui choisit de payer ses actions au moyen de l'option d'échange (le « choix de l'option d'échange ») doit le faire par un dépôt en compte de titres d'émetteurs admissibles à l'échange à Services de dépôt et de compensation CDS inc. Les acquéreurs éventuels qui utilisent l'option d'échange doivent avoir déposé leurs titres d'émetteurs admissibles à l'échange auprès du mandataire pour les échanges par l'intermédiaire de la CDS au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le 27 octobre 2020. Ces dépôts en compte doivent être faits par un adhérent de la CDS, et celui-ci pourrait être soumis à une échéance plus rapprochée pour le dépôt de titres d'émetteurs admissibles à l'échange dans le cadre de l'option d'échange. Une fois soumis au mandataire pour les échanges par l'intermédiaire de la CDS, le dépôt de titres d'un émetteur admissible à l'échange (y compris les transferts autorisés par celui-ci) est, sous réserve de la réalisation du placement, irrévocable, sauf si le dépôt est retiré tel que décrit ci-dessous à la rubrique « Retrait de choix de l'option d'échange ». En autorisant le dépôt de titres d'un émetteur admissible à l'échange par l'intermédiaire de la CDS, l'acquéreur éventuel autorise le transfert à la Société de chaque titre de l'émetteur admissible à l'échange ainsi déposé, et il déclare et garantit qu'il a le droit et le pouvoir de transférer les titres de l'émetteur admissible à l'échange visés et qu'il est le propriétaire véritable de ces titres, que ces titres n'ont pas déjà été cédés, que leur transfert n'est pas interdit par les lois applicables à l'acquéreur éventuel et que ces titres sont libres de toute sûreté, de tout grèvement et de toute demande contraire. Ces déclarations et garanties survivront à l'émission d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A en échange de ces titres d'un émetteur admissible à l'échange. L'interprétation par la Société des modalités de l'option d'échange sera définitive et exécutoire. La Société se réserve le droit de rejeter tout titre des émetteurs admissibles à l'échange déposé dans le cadre de l'option d'échange et de renoncer à une condition de cette option et de ne pas tenir compte d'une irrégularité dans le dépôt de titres d'un émetteur admissible à l'échange dans le cadre de l'option d'échange, à son entière appréciation. Ni la Société, ni les placeurs pour compte, ni le mandataire pour les échanges ne sont tenus d'aviser un acquéreur éventuel d'irrégularités liées au dépôt de titres d'un émetteur admissible à l'échange dans le cadre de l'option d'échange, et aucun d'entre eux n'assumera de responsabilité pour toute omission de fournir un tel avis. Si, pour quelque motif que ce soit, des titres d'un émetteur admissible à l'échange déposés dans le cadre de l'option d'échange ne sont pas acquis par la Société, les porteurs de ces titres seront avisés de ce fait dès que possible après la clôture ou l'annulation du placement, selon le cas, et ces titres seront redéposés dans leurs comptes par l'entremise de la CDS.

### **Établissement du ratio d'échange**

Le nombre d'unités ou d'actions de catégorie A qui seront émises pour chaque titre d'un émetteur admissible à l'échange (le « ratio d'échange ») sera établi en divisant le cours moyen pondéré des titres de cet émetteur admissible à l'échange à la principale bourse de valeurs à laquelle ses titres seront cotés pendant les trois jours de bourse consécutifs se terminant le 2 novembre 2020 (la « période d'établissement du prix »), calculé selon le taux de change moyen pondéré quotidien publié par la Banque du Canada à cette date et rajusté afin de tenir compte des dividendes déclarés ou des distributions non encore versées sur un titre d'un émetteur admissible à l'échange qui est négocié hors dividendes jusqu'à la date de clôture, par la somme des prix d'émission d'une action privilégiée et d'une action de catégorie A, soit 25,00 \$ pour une souscription d'unités ou 15,00 \$ pour une souscription d'actions de catégorie A. Le ratio d'échange sera rajusté pour tenir compte de la somme de 0,01 \$ par action de catégorie A devant être reçue par

les acquéreurs éventuels qui remettent des titres d'émetteurs admissibles à l'échange à la Société pour des actions de catégorie A. Les porteurs de titres d'émetteurs admissibles à l'échange qui déposeront leurs titres dans le cadre de l'option d'échange continueront d'en demeurer les porteurs inscrits jusqu'à la date de clôture et auront le droit de recevoir les distributions relatives à ces titres d'émetteurs admissibles à l'échange jusqu'à la date de clôture. La Société n'émettra pas de fraction d'action dans le cadre de l'option d'échange. Le droit aux fractions d'action sera établi en fonction du nombre total de titres de chaque émetteur admissible à l'échange acquis dans le cadre de l'option d'échange, et la Société remettra à la CDS des liquidités au lieu de ces fractions. L'attribution de liquidités par la CDS au lieu de fractions d'action aux adhérents de la CDS se fera à l'appréciation de la CDS et l'attribution de liquidités au lieu de fractions d'action aux acquéreurs ayant autorisé le dépôt de choix de l'option d'échange par l'entremise de la CDS se fera à l'appréciation des adhérents de la CDS.

### **Remise du prospectus définitif**

Chaque acquéreur éventuel qui autorisera dûment le dépôt de titres d'un émetteur admissible à l'échange par l'entremise de la CDS recevra un exemplaire du prospectus définitif visant le placement.

La Société publiera un communiqué le plus tôt possible après la fermeture des bureaux le 2 novembre 2020, où figurera le nom de chaque émetteur admissible à l'échange, son symbole boursier, son numéro CUSIP, son ISIN, le cours moyen pondéré en fonction du volume de ses titres durant la période d'établissement du prix, le taux de change des monnaies et le ratio d'échange.

### **Retrait de choix de l'option d'échange**

Chaque acquéreur éventuel qui déposera des titres d'un émetteur admissible à l'échange par l'entremise de la CDS aura le droit de retirer ce dépôt de titres en fournissant un avis écrit à cet égard à son conseiller en placement ou autre prête-nom qui a effectué le dépôt. Pour prendre effet, l'avis écrit de retrait devra avoir été reçu par l'adhérent de la CDS qui aura effectué ce dépôt au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable suivant (i) la réception ou la réception réputée du prospectus définitif se rapportant au placement et de toutes ses modifications et (ii) la date à laquelle le communiqué dont il est question ci-dessus aura été diffusé, selon la plus tardive de ces dates. Un tel avis de retrait devra indiquer les titres de l'émetteur admissible à l'échange à retirer et le nom de l'acquéreur éventuel, et le mandataire pour les échanges devra en être informé par l'entremise de CDS dans les délais prescrits. Chacun de ces avis doit être signé par la personne qui a autorisé le dépôt dans le cadre de l'option d'échange.

### **Placement maximal**

Le placement maximal (compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation), qui comprend le total des souscriptions en espèces et des titres des émetteurs admissibles à l'échange (établi selon le ratio d'échange applicable et à l'exclusion du nombre de titres d'émetteurs admissibles à l'échange déposés et non acquis parce qu'ils ont fait en sorte que la Société détienne un nombre de titres supérieur au niveau de propriété maximum prévu pour les titres en circulation d'émetteurs admissibles à l'échange), ne pourra dépasser 100 000 000 \$. Si le placement maximal (compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation) est dépassé, la Société acceptera en premier lieu les souscriptions en espèces et en second lieu les titres d'émetteurs admissibles à l'échange au pro rata ou selon une autre méthode raisonnable qu'elle juge appropriée jusqu'à la réalisation d'un placement maximal de 100 000 000 \$, sous réserve des conditions décrites ci-dessus à la rubrique « Méthode d'achat des actions ».

### **Émetteurs admissibles à l'échange**

Le tableau suivant indique le nom des émetteurs admissibles à l'échange dont les titres seront acceptés par la Société relativement à l'option d'échange, ainsi que le symbole boursier, le numéro CUSIP et l'ISIN de chaque émetteur admissible à l'échange.

<b>Dénomination de la société</b>	<b>Symbole boursier</b>	<b>CUSIP</b>	<b>ISIN</b>
<b>Émetteurs industriels</b>			
Americold Realty Trust	COLD	03064D108	US03064D1081
Dream Industrial Real Estate Investment Trust	DIR-U	26153W109	CA26153W1095

<b>Dénomination de la société</b>	<b>Symbole boursier</b>	<b>CUSIP</b>	<b>ISIN</b>
Duke Realty Corp	DRE	264411505	US2644115055
Granite Real Estate Investment Trust	GRT-U	387437114	CA3874371147
Prologis Inc	PLD	74340W103	US74340W1036
Public Storage	PSA	74460D109	US74460D1090
STAG Industrial Inc	STAG	85254J102	US85254J1025
StorageVault Canada Inc	SVI	86212H105	CA86212H1055
Summit Industrial Income REIT	SMU-U	866120116	CA8661201167
Terreno Realty Corp	TRNO	88146M101	US88146M1018
WPT Industrial Real Estate Investment Trust	WIR/U	92937G109	CA92937G1090
<b>Émetteurs spécialisés</b>			
American Tower Corp	AMT	03027X100	US03027X1000
CoreSite Realty Corp	COR	21870Q105	US21870Q1058
Crown Castle International Corp	CCI	22822V101	US22822V1017
CyrusOne Inc	CONE	23283R100	US23283R1005
Digital Realty Trust Inc	DLR	253868103	US2538681030
Equinix Inc	EQIX	29444U700	US29444U7000
FirstService Corp	FSV	33767E202	CA33767E2024
QTS Realty Trust Inc	QTS	74736A103	US74736A1034
Real Matters Inc	REAL	75601Y100	CA75601Y1007
SBA Communications Corp	SBAC	78410G104	US78410G1040
<b>Émetteurs axés sur la valeur à long terme</b>			
Fonds de placement immobilier Allied	AP-U	019456102	CA0194561027
Artis Real Estate Investment Trust	AX-U	04315L105	CA04315L1058
Atrium Mortgage Investment Corp	AI	04964G100	CA04964G1000
Automotive Properties Real Estate Investment Trust	APR-U	05329M104	CA05329M1041
AvalonBay Communities Inc	AVB	053484101	US0534841012
Boardwalk Real Estate Investment Trust	BEI-U	096631106	CA0966311064
Boston Properties Inc	BXP	101121101	US1011211018
Brookfield Asset Management Inc	BAM/A	112585104	CA1125851040
Brookfield Property Partners LP	BPY-U	n/a	BMG162491077
BSR Real Estate Investment Trust	HOM/U	05585D103	CA05585D1033
Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadien	CAR-U	134921105	CA1349211054
Chartwell Retirement Residences	CSH-U	16141A103	CA16141A1030
Choice Properties Real Estate Investment Trust	CHP-U	17039A106	CA17039A1066
Fonds de placement immobilier Cominar	CUF-U	199910100	CA1999101001
Fonds de placement immobilier Crombie	CRR-U	227107109	CA2271071094

<b>Dénomination de la société</b>	<b>Symbole boursier</b>	<b>CUSIP</b>	<b>ISIN</b>
CT Real Estate Investment Trust	CRT-U	126462100	CA1264621006
Dream Office Real Estate Investment Trust	D-U	26153P104	CA26153P1045
DREAM Unlimited Corp	DRM	26153M507	CA26153M5072
Equity Residential	EQR	29476L107	US29476L1070
European Residential Real Estate Investment Trust	ERE-U	29880W103	CA29880W1032
Extencare Inc	EXE	30224T863	CA30224T8639
Firm Capital Apartment Real Estate Investment Trust	FCA-U	31833L101	CA31833L1013
Firm Capital Mortgage Investment Corp	FC	318323102	CA3183231024
Firm Capital Property Trust	FCD-U	318326105	CA3183261054
First Capital Real Estate Investment Trust	FCR-U	31890B103	CA31890B1031
H&R Real Estate Investment Trust	HR-U	403925407	CA4039254079
Healthpeak Properties Inc	PEAK	42250P103	US42250P1030
Inovalis Real Estate Investment Trust	INO-U	45780E100	CA45780E1007
InterRent Real Estate Investment Trust	IIP-U	46071W205	CA46071W2058
Killam Apartment Real Estate Investment Trust	KMP-U	49410M102	CA49410M1023
Mainstreet Equity Corp	MEQ	560915100	CA5609151009
Minto Apartment Real Estate Investment Trust	MI-U	60448E103	CA60448E1034
Morguard Corp	MRC	617577101	CA6175771014
Morguard North American Residential Real Estate Investment Trust	MRG-U	61761E100	CA61761E1007
Morguard Real Estate Investment Trust	MRT-U	617914106	CA6179141065
Nexus Real Estate Investment Trust	NXR-U	65342N109	CA65342N1096
NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust	NWH-U	667495105	CA6674951059
Plaza Retail REIT	PLZ-U	72820F103	CA72820F1036
PRO Real Estate Investment Trust	PRV-U	742694300	CA7426943006
Fonds de placement immobilier RioCan	REI-U	766910103	CA7669101031
Sienna Senior Living Inc	SIA	82621K102	CA82621K1021
Simon Property Group Inc	SPG	828806109	US8288061091
Slate Grocery REIT	SGR-U	831062203	CA8310622037
SmartCentres Real Estate Investment Trust	SRU-U	83179X108	CA83179X1087
Tricon Residential Inc	TCN	89612W102	CA89612W1023
Ventas Inc	VTR	92276F100	US92276F1003
<b>Autres émetteurs</b>			
Algonquin Power & Utilities Corp	AQN	015857105	CA0158571053
Alphabet Inc	GOOGL	02079K305	US02079K3059
Apple Inc	AAPL	037833100	US0378331005
AT&T Inc	T (US)	00206R102	US00206R1023

Dénomination de la société	Symbole boursier	CUSIP	ISIN
Banque de Montréal	BMO	063671101	CA0636711016
La Banque de Nouvelle-Écosse	BNS	064149107	CA0641491075
BCE Inc	BCE	05534B760	CA05534B7604
Banque Canadienne Impériale de Commerce	CM	136069101	CA1360691010
CGI Inc	GIB/A	12532H104	CA12532H1047
Cisco Systems Inc	CSCO	17275R102	US17275R1023
Emera Inc	EMA	290876101	CA2908761018
Enbridge Inc	ENB	29250N105	CA29250N1050
First National Financial Corp	FN	33564P103	CA33564P1036
Fortis Inc/Canada	FTS	349553107	CA3495531079
Intel Corp	INTC	458140100	US4581401001
Inter Pipeline Ltd	IPL	45833V109	CA45833V1094
Lightspeed POS Inc	LSPD	53227R106	CA53227R1064
Corporation Financière Manuvie	MFC	56501R106	CA56501R1064
Mastercard Inc	MA	57636Q104	US57636Q1040
Netflix Inc	NFLX	64110L106	US64110L1061
NVIDIA Corp	NVDA	67066G104	US67066G1040
PayPal Holdings Inc	PYPL	70450Y103	US70450Y1038
Premium Brands Holdings Corp	PBH	74061A108	CA74061A1084
Quebecor Inc	QBR/B	748193208	CA7481932084
Rogers Communications Inc	RCI/B	775109200	CA7751092007
Banque Royale du Canada	RY	780087102	CA7800871021
Shaw Communications Inc	SJR/B	82028K200	CA82028K2002
Shopify Inc	SHOP	82509L107	CA82509L1076
Square Inc	SQ	852234103	US8522341036
Financière Sun Life inc.	SLF	866796105	CA8667961053
Suncor Énergie Inc.	SU	867224107	CA8672241079
TELUS Corp	T	87971M103	CA87971M1032
La Banque Toronto-Dominion	TD	891160509	CA8911605092
Verizon Communications Inc	VZ	92343V104	US92343V1044

## RACHATS AU GRÉ DE LA SOCIÉTÉ ET RACHATS AU GRÉ DU PORTEUR

### Rachats au gré de la Société

#### Actions privilégiées

Les actions privilégiées seront rachetées par la Société à la date d'échéance. Le prix de rachat payable par la Société pour une action privilégiée à cette date correspondra à la valeur la moins élevée entre (i) un prix de 10,00 \$ majoré des distributions cumulées et non versées sur celle-ci, et, (ii) la valeur liquidative de la Société à cette date, divisée par le nombre total d'actions privilégiées alors en circulation.

### ***Actions de catégorie A***

Les actions de catégorie A seront rachetées par la Société à la date d'échéance. Le prix de rachat payable par la Société pour une action de catégorie A à cette date correspondra à la valeur la plus élevée entre (i) la valeur liquidative par unité à cette date, moins la somme de 10,00 \$ et les distributions cumulées et non versées sur l'action privilégiée, et (ii) zéro.

### **Privilèges de rachat au gré du porteur**

#### ***Actions privilégiées***

##### *Rachat au gré du porteur mensuel*

Les actions privilégiées pourront être remises aux fins de rachat au gré du porteur à Middlefield Capital Corporation (en cette qualité, l'« agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts ») de la Société, mais elles ne seront rachetées que l'avant-dernier jour ouvrable du mois (la « date de rachat au gré du porteur »). Les actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) au plus tard le vingtième jour ouvrable précédant la date de rachat au gré du porteur seront rachetées à cette date et le porteur sera payé au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant (la « date de paiement du rachat au gré du porteur »).

Les porteurs d'actions privilégiées dont les actions seront remises aux fins de rachat au gré du porteur auront le droit de recevoir un prix de rachat au gré du porteur par action privilégiée correspondant à 96 % de la valeur la moins élevée entre (i) la valeur liquidative par unité calculée à cette date de rachat au gré du porteur, moins le coût pour la Société de l'achat aux fins d'annulation d'une action de catégorie A sur le marché, et (ii) 10,00 \$. À cette fin, le coût d'achat d'une action de catégorie A comprendra le prix d'achat de l'action de catégorie A ainsi que les commissions et les autres frais, s'il y a lieu, liés à la liquidation d'une partie du portefeuille afin de financer l'achat de l'action de catégorie A. Si la valeur liquidative par unité est inférieure à 10,00 \$, plus les distributions cumulées et non versées sur les actions privilégiées, le prix de rachat au gré du porteur d'une action de catégorie A sera nul. Toute distribution déclarée et non versée qui sera payable au plus tard à la date de rachat au gré du porteur à l'égard des actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur à cette date de rachat au gré du porteur sera également versée à la date de paiement du rachat au gré du porteur. Sous réserve des modalités de la convention de remise en circulation (au sens donné à ce terme ci-dessous), pour tout rachat au gré du porteur mensuel d'actions privilégiées, la Société achètera ou fera en sorte que soit racheté aux fins d'annulation un nombre égal d'actions de catégorie A sur le marché afin qu'il y ait un nombre égal d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A en circulation à tout moment important.

##### *Rachat au gré du porteur annuel simultané*

Le porteur d'actions privilégiées pourra simultanément faire racheter un nombre égal d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A l'avant-dernier jour ouvrable de novembre de chaque année à compter de 2022 (la « date du rachat annuel au gré du porteur »), à un prix de rachat correspondant à la valeur liquidative par unité à cette date, moins les frais liés au rachat au gré du porteur, y compris les commissions et les autres frais éventuels liés à toute liquidation d'une partie du portefeuille effectuée afin de financer cette liquidation. Les actions privilégiées et les actions de catégorie A devront être remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le vingtième jour ouvrable précédant la date du rachat annuel au gré du porteur. Le produit du rachat au gré du porteur sera versé au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant.

##### *Droit de rachat au gré du porteur non simultané*

À la date d'échéance et à toute date d'échéance ultérieure fixée par le conseil d'administration, un porteur d'actions privilégiées pourra faire racheter à son gré ces actions. La Société remettra à ces actionnaires un préavis d'au moins 60 jours à cet égard. Les actions privilégiées doivent être remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le dernier jour ouvrable du mois précédant la date d'échéance ou une date d'échéance ultérieure, selon le cas. Le prix de rachat au gré du porteur payable par la Société pour une action privilégiée conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané correspondra à la valeur la moins élevée entre (i) un prix de 10,00 \$ majoré des distributions cumulées et non versées sur celle-ci, et, (ii) la valeur liquidative de la Société à cette date, divisée par le nombre total d'actions privilégiées alors en circulation.

Si un nombre plus élevé d'actions de catégorie A que d'actions privilégiées sont rachetées au gré du porteur conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané, la Société pourra racheter des actions privilégiées au pro rata à raison d'un nombre qu'elle fixera et qui correspondra à l'excédent du nombre d'actions privilégiées en circulation après le rachat au gré du porteur non simultané par rapport au nombre d'actions de catégorie A en circulation après ce rachat. À l'inverse, si davantage d'actions privilégiées que d'actions de catégorie A sont rachetées au gré du porteur conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané, la Société pourra émettre des actions privilégiées à raison de l'excédent du nombre d'actions de catégorie A en circulation après le rachat au gré du porteur non simultané par rapport au nombre d'actions privilégiées en circulation après ce rachat.

Dans le cadre d'un report, les taux de distribution sur les actions privilégiées et la cible de distribution pour les actions de catégorie A pour la nouvelle période seront annoncés au moins 60 jours avant le report de l'échéance. Le nouveau taux de distribution des actions privilégiées sera déterminé en fonction des rendements du cours alors en vigueur d'actions privilégiées ayant des échéances similaires.

#### *Revente d'actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur*

La Société pourrait conclure avec un mandataire de remise en circulation (un « mandataire de remise en circulation ») une convention de remise en circulation (une « convention de remise en circulation ») aux termes de laquelle le mandataire de remise en circulation déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial pour trouver des souscripteurs pour les actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur avant la date de rachat au gré du porteur en cause. Sans toutefois être tenue de le faire, la Société pourrait contraindre le mandataire de remise en circulation à rechercher de tels souscripteurs et, dans un tel cas, le montant à payer au porteur des actions privilégiées à la date de paiement du rachat au gré du porteur en cause correspondra au produit tiré de la vente des actions privilégiées, déduction faite de toute commission payable, à condition que ce montant ne soit pas inférieur au prix de rachat au gré du porteur qui serait normalement payable au porteur des actions privilégiées en question.

#### *Questions d'ordre général*

Sous réserve du droit de la Société d'obliger le mandataire de remise en circulation à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour trouver des souscripteurs pour les actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur avant la date de rachat au gré du porteur en cause, toutes les actions privilégiées qui ont été remises à la Société aux fins de rachat au gré du porteur sont réputées être en circulation jusqu'à la fermeture des bureaux à la date de rachat au gré du porteur pertinente, à moins que le prix de rachat au gré du porteur ne soit pas payé à la date de paiement du rachat au gré du porteur, auquel cas ces actions privilégiées demeureront en circulation.

Le droit de rachat au gré du porteur s'exerce en donnant un avis écrit dans les délais prévus et de la façon décrite dans les présentes. La remise est irrévocable dès la livraison d'un avis à la CDS par l'entremise d'un adhérent de la CDS, sauf à l'égard des actions privilégiées qui n'auront pas été rachetées par la Société à la date de paiement du rachat au gré du porteur pertinente. La Société peut, à son gré, autoriser le retrait d'une demande de rachat au gré de l'actionnaire privilégié en tout temps avant la date de paiement du rachat au gré du porteur.

Si des actions privilégiées sont remises aux fins de rachat au gré du porteur, mais qu'elles ne sont pas revendues de la façon décrite ci-dessus à la rubrique « Revente d'actions privilégiées remises aux fins de rachat au gré du porteur », la Société demandera au mandataire de remise en circulation d'acheter aux fins d'annulation, pour le compte de la Société, le nombre d'actions de catégorie A qui correspondra au nombre d'actions privilégiées visées par le rachat au gré du porteur en question. Les actions de catégorie A ainsi achetées aux fins d'annulation seront achetées sur le marché.

Tout avis de rachat au gré du porteur que la CDS jugera incomplet, de forme inacceptable ou non signé en bonne et due forme sera, à toutes fins, nul et le privilège de rachat auquel il se rapporte sera considéré, à toutes fins, comme n'ayant pas été exercé. L'omission de la part d'un adhérent de la CDS d'exercer les privilèges de rachat au gré du porteur ou de donner effet à leur règlement conformément aux directives d'un actionnaire n'entraînera pas d'obligations ni de responsabilité pour la Société ou le gestionnaire à l'égard de l'adhérent de la CDS ou de l'actionnaire.

## **Actions de catégorie A**

### *Rachat au gré du porteur mensuel*

Les actions de catégorie A pourront à tout moment être remises aux fins de rachat au gré du porteur à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts, mais elles ne seront rachetées qu'à la date de rachat au gré du porteur mensuel. Les actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le vingtième jour ouvrable avant la date de rachat au gré du porteur mensuel seront rachetées au gré du porteur à cette date et l'actionnaire sera payé au plus tard à la date de paiement du rachat au gré du porteur.

Les porteurs d'actions de catégorie A dont les actions de catégorie A seront remises aux fins de rachat au gré du porteur auront le droit de recevoir un prix de rachat au gré du porteur par action de catégorie A correspondant à 96 % de la différence entre (i) la valeur liquidative par unité calculée à cette date de rachat au gré du porteur, et (ii) le coût pour la Société de l'achat d'une action privilégiée aux fins d'annulation. À cette fin, le prix d'achat d'une action privilégiée comprendra le prix d'achat de l'action privilégiée ainsi que les commissions et les autres frais éventuels liés à la liquidation d'une partie du portefeuille pour financer l'achat de l'action privilégiée. Si la valeur liquidative par unité est inférieure à 10,00 \$, plus les distributions cumulées et non versées sur une action privilégiée, le prix de rachat au gré du porteur d'une action de catégorie A sera nul. Toute distribution déclarée et non versée payable au plus tard à la date de rachat au gré du porteur à l'égard des actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur à cette date sera également versée à la date de paiement du rachat au gré du porteur.

### *Rachat au gré du porteur annuel simultané*

Le porteur d'actions de catégorie A pourra simultanément faire racheter un nombre égal d'actions de catégorie A et d'actions privilégiées à la date du rachat annuel au gré du porteur de chaque année, à compter de 2022, à un prix de rachat correspondant à la valeur liquidative par unité à cette date, moins les frais liés au rachat au gré du porteur, y compris les commissions et les autres frais éventuels liés à toute liquidation d'une partie du portefeuille effectuée afin de financer cette liquidation. Aux fins du calcul de la valeur liquidative par unité, la valeur des titres composant le portefeuille correspondra au cours moyen pondéré de ces titres sur les trois derniers jours ouvrables précédant la date de rachat au gré du porteur en cause, tel qu'il est décrit à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative – Évaluation des titres en portefeuille ». Les actions de catégorie A et les actions privilégiées devront être remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le vingtième jour ouvrable précédant la date du rachat annuel au gré du porteur. Le produit du rachat au gré du porteur sera versé au plus tard le dernier jour ouvrable du mois suivant.

### *Droit de rachat au gré du porteur non simultané*

À la date d'échéance et à toute date d'échéance ultérieure fixée par le conseil d'administration, un porteur d'actions de catégorie A pourra faire racheter à son gré ces actions. La Société remettra à ces actionnaires un préavis d'au moins 60 jours à cet égard. Les actions privilégiées doivent être remises aux fins de rachat au gré du porteur au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le dernier jour ouvrable du mois précédant la date d'échéance ou une date d'échéance ultérieure, selon le cas. Le prix de rachat au gré du porteur payable par la Société pour une action de catégorie A conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané correspondra à la valeur la plus élevée entre (i) la valeur liquidative par unité à cette date, moins la somme de 10,00 \$ et les distributions cumulées et non versées sur l'action privilégiée, et (ii) zéro.

Si un nombre plus élevé d'actions de catégorie A que d'actions privilégiées sont rachetées au gré du porteur conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané, la Société pourra racheter des actions privilégiées au pro rata à raison d'un nombre qu'elle fixera et qui correspondra à l'excédent du nombre d'actions privilégiées en circulation après le rachat au gré du porteur non simultané par rapport au nombre d'actions de catégorie A en circulation après ce rachat. À l'inverse, si davantage d'actions privilégiées que d'actions de catégorie A sont rachetées au gré du porteur conformément au droit de rachat au gré du porteur non simultané, la Société pourra émettre des actions privilégiées à raison de l'excédent du nombre d'actions de catégorie A en circulation après le rachat au gré du porteur non simultané par rapport au nombre d'actions privilégiées en circulation après ce rachat.



Dans le cadre d'un report, les taux de distribution sur les actions privilégiées et la cible de distribution pour les actions de catégorie A pour la nouvelle période seront annoncés au moins 60 jours avant le report de l'échéance. Le nouveau taux de distribution des actions privilégiées sera déterminé en fonction des rendements du cours alors en vigueur d'actions privilégiées ayant des échéances similaires.

*Revente d'actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur*

La Société pourrait conclure avec un mandataire de remise en circulation une convention de remise en circulation aux termes de laquelle le mandataire de remise en circulation déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial pour trouver des souscripteurs pour les actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur avant la date de rachat au gré du porteur en cause. Sans toutefois être tenue de le faire, la Société pourrait contraindre le mandataire de remise en circulation à rechercher de tels souscripteurs et, dans un tel cas, le montant à payer au porteur des actions de catégorie A à la date de paiement du rachat au gré du porteur en cause correspondra au produit tiré de la vente des actions de catégorie A, déduction faite de toute commission payable, à condition que ce montant ne soit pas inférieur au prix de rachat au gré du porteur qui serait normalement payable au porteur des actions de catégorie A en question.

*Questions d'ordre général*

Sous réserve du droit de la Société d'obliger le mandataire de remise en circulation à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour trouver des souscripteurs pour les actions de catégorie A à l'égard desquelles un rachat au gré du porteur est demandé avant la date de rachat au gré du porteur en cause, toutes les actions privilégiées qui ont été remises à la Société aux fins de rachat au gré du porteur sont réputées être en circulation jusqu'à la fermeture des bureaux à la date de rachat au gré du porteur pertinente, à moins que le prix de rachat au gré du porteur ne soit pas payé à la date de paiement du rachat au gré du porteur, auquel cas ces actions privilégiées demeureront en circulation.

Le droit de rachat au gré du porteur s'exerce en donnant un avis écrit dans les délais prévus et de la façon décrite dans les présentes. La remise est irrévocable dès la livraison d'un avis à la CDS par l'entremise d'un adhérent de la CDS, sauf à l'égard des actions privilégiées qui n'auront pas été rachetées par la Société à la date de paiement du rachat au gré du porteur pertinente. La Société peut, à son gré, autoriser le retrait d'une demande de rachat au gré de l'actionnaire privilégié en tout temps avant la date de paiement du rachat au gré du porteur.

Si des actions de catégorie A sont remises aux fins de rachat au gré du porteur, mais qu'elles ne sont pas revendues de la façon décrite ci-dessus à la rubrique « Revente d'actions de catégorie A remises aux fins de rachat au gré du porteur », la Société demandera au mandataire de remise en circulation d'acheter aux fins d'annulation, pour le compte de la Société, le nombre d'actions privilégiées qui correspondra au nombre d'actions de catégorie A visées par le rachat au gré du porteur en question. Les actions privilégiées ainsi achetées aux fins d'annulation seront achetées sur le marché.

Tout avis de rachat au gré du porteur que la CDS jugera incomplet, de forme inacceptable ou non signé en bonne et due forme sera, à toutes fins, nul et le privilège de rachat auquel il se rapporte sera considéré, à toutes fins, comme n'ayant pas été exercé. L'omission de la part d'un adhérent de la CDS d'exercer les privilèges de rachat au gré du porteur ou de donner effet à leur règlement conformément aux directives d'un actionnaire n'entraînera pas d'obligations ni de responsabilité pour la Société ou le gestionnaire à l'égard de l'adhérent de la CDS ou de l'actionnaire.

**Suspension des rachats au gré de la Société et des rachats au gré du porteur**

La Société ou le gestionnaire peut suspendre le rachat au gré de la Société et le rachat au gré de l'actionnaire de catégorie A ou de l'actionnaire privilégié ou le paiement du produit du rachat au gré de la Société ou du rachat au gré du porteur (i) pendant toute période où la négociation normale des titres dont la Société est le propriétaire est suspendue à la TSX, et si ces titres ne sont pas négociés à une autre bourse qui représente une solution de rechange raisonnablement pratique de négociation de ces titres pour la Société ou (ii) sous réserve de toute approbation des organismes de réglementation nécessaire, pour toute période ne pouvant dépasser 120 jours pendant laquelle la Société ou le gestionnaire détermine qu'il existe des conditions qui rendent impossible la vente des actifs de la Société ou qui diminuent la possibilité pour la Société de déterminer la valeur de ses actifs, seulement avec l'approbation préalable des autorités

en valeurs mobilières. Cette suspension peut s'appliquer à toutes les demandes de rachat au gré du porteur reçues avant la suspension, mais pour lesquelles aucun paiement n'a été versé, de même qu'à toutes les demandes reçues pendant que la suspension est en vigueur. Le gestionnaire avisera tous les actionnaires de catégorie A et les actionnaires privilégiés qui feront une telle demande qu'il y a suspension et que le rachat au gré du porteur sera fait au prix de rachat déterminé à la première date de rachat au gré du porteur qui suivra la fin de la suspension. Tous ces actionnaires auront le droit et seront avisés qu'ils ont le droit de retirer leur demande de rachat au gré du porteur. La suspension prendra fin dans tous les cas le premier jour où la condition qui donnait lieu à la suspension aura cessé d'exister, pourvu qu'il n'existe aucune autre condition permettant une suspension. Si elle n'est pas contraire aux règles et règlements officiels adoptés par tout organisme gouvernemental ayant compétence sur la Société, toute déclaration de suspension que fait la Société ou le gestionnaire sera définitive.

### **INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

De l'avis de Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la Société, et de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des placeurs pour compte, le texte qui suit constitue un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement aux investisseurs qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, sont ou sont réputés être des résidents du Canada, détiennent leurs actions privilégiées, leurs actions de catégorie A et leurs actions admissibles à l'échange (au sens donné à ce terme dans les présentes) offertes dans le cadre de l'option d'échange à titre d'immobilisations et n'ont pas de lien de dépendance avec la Société ni ne sont membres de son groupe. Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « règlement »), et sur l'interprétation par les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles publiées par l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »). Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle les actions de catégorie A et les actions privilégiées seront en tout temps inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada (ce qui comprend actuellement la TSX). Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle la Société sera à tout moment pertinent une société de placement à capital variable au sens de la Loi de l'impôt. Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle la Société respectera à tout moment pertinent ses objectifs de placement et ses restrictions en matière de placement. Le présent résumé est également fondé sur une attestation d'un dirigeant du gestionnaire en ce qui concerne certaines questions de fait.

Dans la plupart des cas, les actions privilégiées, les actions de catégorie A et les actions admissibles à l'échange seront réputées constituer des biens en immobilisation pour un épargnant, dans la mesure où l'épargnant ne détiendra pas ces titres dans le cadre d'une entreprise d'achat ou de vente de titres ni ne les aura acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations jugées à caractère commercial. Certains actionnaires qui pourraient ne pas normalement être réputés détenir leurs actions privilégiées et leurs actions de catégorie A à titre d'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire traiter ces titres et tous les autres « titres canadiens », dont ils sont propriétaires ou dont ils font l'acquisition par la suite, comme des immobilisations en faisant le choix irrévocable prescrit par l'article 39(4) de la Loi de l'impôt. Les épargnants qui envisagent effectuer un choix pour que tous les titres canadiens (y compris les actions privilégiées et les actions de catégorie A) qu'ils détiennent soient réputés être des biens en immobilisation devraient consulter leur propre conseiller fiscal.

Le présent résumé tient également compte de toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées avant la date des présentes par le ministre des Finances du Canada (les « modifications proposées ») et présume que toutes les modifications proposées seront adoptées dans la forme proposée. Rien ne garantit que les modifications proposées seront adoptées ni, si elles le sont, qu'elles le seront dans la forme proposée. Le présent résumé ne présente pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, plus précisément, ne décrit pas les incidences fiscales liées à la déductibilité de l'intérêt sur les fonds empruntés pour acquérir des actions de catégorie A ou des actions privilégiées. Le présent résumé ne tient pas compte des modifications du droit, que ce soit par voie législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne prévoit de telles modifications, outre les modifications proposées. Le présent résumé ne traite pas des incidences fiscales étrangères, provinciales ou territoriales, qui pourraient différer des incidences fiscales sur le revenu fédérales canadiennes décrites dans les présentes. Le présent résumé ne s'applique pas (i) à un actionnaire qui est une « institution financière », au sens donné à ce terme à l'article 142.2 de la Loi de l'impôt; (ii) à un actionnaire dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », au sens donné à ce terme au paragraphe 143.2(1) de la Loi de l'impôt; (iii) à un actionnaire qui est visé par les règles de déclaration en « monnaie fonctionnelle » prévues à l'article 261 de la Loi de l'impôt; ou (iv) à un actionnaire qui a conclu un « contrat dérivé à terme », au sens donné à ce terme au paragraphe 248(1) de la Loi de l'impôt, relativement à des actions privilégiées, à des actions de catégorie A ou à des actions admissibles à l'échange offertes dans le cadre de l'option d'échange.

**Le présent résumé est exclusivement d'ordre général et ne constitue pas des conseils juridiques ou fiscaux à un investisseur en particulier. Par conséquent, il est conseillé aux investisseurs éventuels de consulter leur propre conseiller en fiscalité pour obtenir des conseils en fonction de leur situation personnelle.**

### **Traitement fiscal de la Société**

Le gestionnaire a avisé les conseillers juridiques que la Société avait l'intention à tout moment pertinent d'être admissible à titre de « société de placement à capital variable » au sens de la Loi de l'impôt et que la Société déposera le choix nécessaire en vertu de la Loi de l'impôt afin qu'elle soit réputée être une « société publique » afin qu'elle puisse être admissible à titre de société de placement à capital variable pendant sa première année d'imposition. À titre de société de placement à capital variable, la Société aura droit, dans certaines circonstances, à un remboursement de l'impôt qu'elle a payé ou qu'elle devra payer relativement à ses gains en capital nets réalisés. En outre, à titre de société de placement à capital variable, la Société aura le droit de maintenir un compte de dividendes sur les gains en capital relativement à ses gains en capital nets réalisés, à partir duquel elle pourra choisir de verser des dividendes (des « dividendes sur les gains en capital ») qui seront traités en tant que gains en capital entre les mains des actionnaires de la Société (se reporter à la rubrique « Traitement fiscal des actionnaires » ci-dessous). Dans certaines circonstances, si la Société a constaté un gain en capital au cours d'une année d'imposition, elle pourra choisir de ne pas verser de dividendes sur les gains en capital durant cette année d'imposition, mais plutôt de payer un impôt remboursable sur les gains en capital, qui pourrait être ultérieurement remboursable, en totalité ou en partie, au versement de dividendes sur les gains en capital suffisants ou lors de rachats admissibles.

La Société est admissible à titre d'« intermédiaire financier constitué en société » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) et, par conséquent, elle n'est pas assujettie à l'impôt prévu à la partie IV.1 de la Loi de l'impôt sur les dividendes qu'elle aura reçus et n'a généralement pas d'impôt à payer en vertu de la partie VI.1 de la Loi de l'impôt sur les dividendes qu'elle verse sur des « actions privilégiées imposables » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). En tant que société de placement à capital variable (à distinguer d'une « société de placement » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), la Société est généralement assujettie à un impôt remboursable de 38½ % en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt sur les dividendes imposables qu'elle aura reçus au cours de l'année, dans la mesure où le montant est déductible dans le calcul du revenu imposable de la Société. Cet impôt est remboursable au moment du versement, par la Société, de dividendes suffisants qui ne sont pas des dividendes sur les gains en capital (les « dividendes ordinaires »).

Dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition, la Société sera tenue d'inclure dans son revenu le montant total de tous les dividendes, s'il en est, qu'elle aura reçus au cours de l'année. Dans le calcul de son revenu imposable, la Société pourra habituellement déduire le montant de tous les dividendes qu'elle aura reçus d'une société canadienne imposable. La déduction dans le calcul du revenu imposable de dividendes obtenus par la Société d'autres sociétés, y compris des sociétés non résidentes, ne sera pas habituellement permise à la Société.

Dans la mesure où la Société obtiendra un bénéfice net, compte tenu des frais déductibles de sources autres que les gains en capital imposables, y compris le revenu d'intérêt, les dividendes de sources non canadiennes et d'autres sources de revenu, elle sera pleinement imposée sur ces revenus et aucun remboursement d'impôt ne sera possible.

Le portefeuille comprendra des titres qui ne sont pas libellés en dollars canadiens. Les coûts, les produits de disposition des titres, les distributions, l'intérêt et tous les autres montants seront établis pour l'application de la Loi de l'impôt en dollars canadiens habituellement au taux de change affiché par la Banque du Canada le jour où le montant sera généré ou à un autre taux de change jugé acceptable par l'ARC. La Société pourrait réaliser des gains ou subir des pertes en raison des fluctuations du cours des monnaies étrangères par rapport au dollar canadien.

Les primes que la Société tirera de la vente d'options d'achat couvertes qui ne seront pas exercées avant la fin de l'année constitueront des gains en capital pour la Société réalisés au cours de l'année pendant laquelle elles seront reçues, à moins que ces primes soient reçues par la Société à titre de revenus provenant d'une entreprise exerçant des activités d'achat et de vente de titres ou que la Société ait effectué une ou plusieurs opérations considérées comme une affaire comportant un risque sur le plan commercial. La Société achète des titres dans le but de toucher des dividendes et d'autres revenus pendant la durée de vie de la Société et vend des options d'achat couvertes et achète des options de vente couvertes en espèces dans le but d'accroître le rendement du portefeuille au-delà des dividendes

reçus sur les titres en portefeuille. Par conséquent, compte tenu de ce qui précède et conformément aux politiques administratives publiées de l'ARC, la Société traite et déclare les opérations qu'elle a effectuées sur les titres qui composent le portefeuille et les options sur ces titres seront traitées et déclarées par la Société comme réalisées sur le compte de capital.

Les primes que la Société recevra sur les options d'achat couvertes (ou des options de vente couvertes en espèces) qui seront par la suite exercées seront incluses aux fins du calcul du produit de disposition (ou déduites aux fins du calcul du prix de base rajusté) pour la Société des titres dont elle aura procédé à la disposition (ou qu'elle aura acquis) à l'exercice de ces options d'achat (ou de vente). En outre, si les primes se rapportent à une option octroyée au cours d'une année antérieure de sorte qu'elles constituent un gain en capital pour la Société pour l'année d'imposition antérieure, ce gain en capital pourrait être annulé.

Dans le calcul du revenu de la Société, les gains réalisés ou les pertes subies à la disposition de titres du portefeuille de la Société constitueront des gains en capital ou des pertes en capital pour la Société dans l'année au cours de laquelle ils sont réalisés ou elles sont subies, à moins que la Société ne soit réputée effectuer le commerce de valeurs mobilières ou exploiter d'une autre façon une entreprise d'achat et de vente de titres ou que la Société ait acquis des titres dans le cadre d'opérations réputées être une entreprise de nature commerciale. Le gestionnaire a avisé les conseillers juridiques que la Société acquerra des titres du portefeuille dans le but de gagner des dividendes et des revenus sur dividendes et adoptera la politique que les gains réalisés et les pertes subies à la disposition de ces titres sont des gains en capital et des pertes en capital. En outre, le gestionnaire a avisé les conseillers juridiques que la Société effectuera le choix prévu à l'article 39(4) de la Loi de l'impôt afin que chacun de ses « titres canadiens » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) soit réputé être des biens en immobilisation. Un tel choix fera en sorte que les gains réalisés ou les pertes subies par la Société à la disposition de titres canadiens (y compris les ventes à découvert) seront imposables en tant que gains en capital ou pertes en capital.

Dans le calcul du montant de ses impôts sur le revenu canadiens, la Société pourra habituellement réclamer des crédits à l'égard des impôts étrangers qu'elle aura versés et des impôts étrangers retenus à la source dans la mesure permise par les règles détaillées de la Loi de l'impôt. Si un crédit d'impôt n'est pas réclamé, la Société pourra déduire toute retenue d'impôt étranger qu'elle aura versé.

La Société aura le droit de déduire un montant correspondant aux frais raisonnables qu'elle engagera dans le cadre de l'émission de ses actions. Ces frais de placement, notamment la rémunération des placeurs pour compte, seront proportionnellement déductibles par la Société au cours d'une période de cinq ans, sous réserve d'un rajustement au cours de toute année d'imposition inférieure à 365 jours. La Société aura également le droit de déduire les frais administratifs et les frais d'intérêt qu'elle aura payés sur les fonds empruntés pour acheter des titres.

Toute perte qui n'est pas une perte en capital subie par la Société peut habituellement être reportée antérieurement ou postérieurement, selon les règles ou les limitations prévues à la Loi de l'impôt et déduite dans le calcul de son revenu imposable.

Une perte en capital subie par la Société à la disposition d'un titre sera considérée comme une perte apparente pour l'application de la Loi de l'impôt si la Société, ou une personne « affiliée » à la Société (au sens de la Loi de l'impôt), acquiert un titre identique (un « bien de remplacement ») dans les 30 jours précédant et suivant la disposition, et que la Société, ou une personne affiliée à la Société, détient toujours le bien de remplacement 30 jours après la disposition initiale. Si une perte est différée, la Société ne peut la déduire de ses gains en capital avant la vente du bien de remplacement et la Société, ou une personne affiliée à la Société, ne fera pas l'acquisition du bien de remplacement dans les 30 jours précédant ou suivant la vente.

Le gestionnaire a avisé les conseillers juridiques que la Société avait l'intention de verser en fin d'année un dividende extraordinaire aux porteurs de ses actions de catégorie A si la Société dispose de gains en capital nets imposables à l'égard desquels elle serait normalement imposée ou si la Société doit verser un dividende pour récupérer un impôt remboursable. Tel qu'il est mentionné ci-dessus, dans la mesure où la Société touche un revenu net compte tenu de ces frais de sources autres que les dividendes imposables de sociétés canadiennes imposables et des gains en capital (comme un revenu d'intérêt ou un revenu de source étrangère), elle sera assujettie à l'impôt sur le revenu sur ses revenus et aucun remboursement de cette imposition ne sera disponible. Compte tenu de la politique en matière de dividendes de la Société et compte tenu de la déductibilité des dépenses, le gestionnaire a avisé les conseillers juridiques que la Société ne s'attendait à être assujettie à aucun montant important d'impôt sur le revenu net non remboursable en vertu de la Loi de l'impôt.

## Distributions

La politique de la Société est de verser des distributions trimestrielles sur les actions privilégiées et des distributions mensuelles sur les actions de catégorie A, en plus de verser des distributions exceptionnelles de fin d'exercice aux porteurs d'actions de catégorie A lorsqu'elle dispose de gains en capital nets imposables à l'égard desquels elle serait normalement assujettie à l'impôt (à l'exception que des gains en capital imposables réalisés au moment de la vente d'options en cours à la fin de l'exercice) ou si la Société doit verser un dividende afin de recouvrer un impôt remboursable qui n'est pas autrement recouvrable au moment du versement de dividendes mensuels.

## Traitement fiscal des actionnaires

Les actionnaires doivent inclure dans leur revenu les dividendes ordinaires que leur verse la Société. Pour les actionnaires qui sont des particuliers, les dividendes ordinaires seront assujettis aux règles en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes qui s'appliquent habituellement aux dividendes imposables versés par les sociétés canadiennes imposables, y compris, les règles en matière de majoration et de crédit d'impôt bonifiés pour dividendes ordinaires désignés comme dividendes déterminés par la Société. Pour les actionnaires qui sont des sociétés, sauf des « institutions financières déterminées » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), les dividendes ordinaires seront normalement déductibles au moment du calcul du revenu imposable de la Société. Dans certains cas, le paragraphe 55(2) de la Loi de l'impôt traitera un dividende imposable reçu par un actionnaire qui est une société à titre de produit de disposition ou de gain en capital. Les actionnaires qui sont des sociétés devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité compte tenu de leur situation personnelle.

L'actionnaire qui est une institution financière déterminée pourra déduire les dividendes ordinaires reçus à l'égard d'une catégorie d'actions donnée dans le calcul de son revenu imposable seulement a) si l'institution financière déterminée n'a pas acquis ces actions dans le cours normal de ses activités ou b) si, au moment où l'institution financière déterminée reçoit les dividendes, ces actions sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada et que les dividendes sont reçus à l'égard d'au plus 10 % des actions émises et en circulation de cette catégorie (i) par l'institution financière déterminée ou (ii) par l'institution financière déterminée et les personnes avec lesquelles elle a un lien de dépendance (au sens de la Loi de l'impôt). À ces fins, le bénéficiaire d'une fiducie sera réputé recevoir le montant de tout dividende reçu par la fiducie et attribué à celui-ci, à compter du moment où la fiducie l'aura reçu, et le membre d'une société de personnes sera considéré comme ayant reçu sa quote-part de tout dividende reçu par la société de personnes, à compter du moment où elle l'aura reçu.

Les dividendes ordinaires qu'une société reçoit (à l'exception d'une « société privée » ou d'un « intermédiaire financier constitué en société », au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt) sur les actions privilégiées seront généralement assujettis à un impôt de 10 % en vertu de la partie IV.1 de la Loi de l'impôt dans la mesure où ces dividendes sont déductibles au moment du calcul du revenu imposable de la société.

L'actionnaire qui est une société privée ou une autre société contrôlée directement ou indirectement par un particulier ou au profit d'un particulier (à l'exception d'une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (à l'exception des fiducies) sera généralement assujetti à un impôt remboursable de 38½ % en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt sur les dividendes ordinaires reçus sur les actions privilégiées et les actions de catégorie A, dans la mesure où ces dividendes sont déductibles au moment du calcul du revenu imposable de l'actionnaire. Lorsque l'impôt prévu par la partie IV.1 s'applique également à un dividende ordinaire qu'une société reçoit, le taux de l'impôt payable par la société en vertu de la partie IV est ramené à 10 % du montant de ce dividende ordinaire.

Le montant du dividende sur les gains en capital reçu par un actionnaire de la Société sera considéré comme un gain en capital de cet actionnaire découlant de la disposition d'une immobilisation au cours de l'année d'imposition de l'actionnaire au cours de laquelle le dividende sur les gains en capital est reçu.

Il ne sera pas nécessaire que l'actionnaire déclare le montant d'un paiement qu'il a reçu de la Société à titre de remboursement de capital sur une action privilégiée ou une action de catégorie A au moment du calcul de son revenu. En lieu et place, ce montant viendra réduire le prix de base rajusté de l'action en question pour l'actionnaire. Dans la mesure où le prix de base rajusté pour l'actionnaire serait normalement un montant négatif, l'actionnaire sera considéré comme ayant constaté un gain en capital à ce moment et le montant de ce gain en capital réputé sera ajouté au prix de base rajusté pour l'actionnaire. Se reporter à la rubrique « Disposition d'actions » ci-dessous.

## **Disposition d'actions**

Au moment du rachat ou d'une autre disposition d'action privilégiée ou d'action de catégorie A, un gain en capital (ou une perte en capital) sera réalisé (ou subie) dans la mesure où le produit de disposition de l'action est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de l'action et du coût raisonnable de disposition. Si l'actionnaire est une société, le montant des dividendes ordinaires reçus à l'égard d'une action peut, dans certaines circonstances, être déduit d'une perte en capital découlant de la disposition de cette action. Des règles analogues s'appliquent à une société de personnes ou à une fiducie dont une société, une société de personnes ou une fiducie est membre ou bénéficiaire.

La moitié d'un gain en capital (un gain en capital imposable) est incluse dans le calcul du revenu et la moitié d'une perte en capital (une perte en capital déductible) doit être portée en réduction des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. L'actionnaire qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) sera tenu de payer un impôt remboursable additionnel sur son revenu de placement total, qui comprend un montant au titre des gains en capital imposables.

Les particuliers (sauf certaines fiducies) qui réalisent des gains en capital nets à la disposition d'une action privilégiée ou d'une action de catégorie A ou encore qui reçoivent des dividendes versés par la Société pourraient être assujettis à l'impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt.

## **Traitement fiscal dans le cadre de l'option d'échange**

Les acheteurs d'actions de la Société dans le cadre de l'option d'échange recevront également 0,01 \$ par action de catégorie A qui sera reçue par ces acheteurs qui remettront leurs titres des émetteurs admissibles à l'échange à la Société pour obtenir des actions de catégorie A, et le ratio d'échange sera rajusté en conséquence.

L'acquéreur qui échange des titres d'émetteurs admissibles à l'échange (les « actions admissibles à l'échange ») contre des actions de la Société réalisera habituellement un gain en capital (ou subira une perte en capital) au cours de l'année d'imposition au cours de laquelle est survenue la disposition des actions admissibles à l'échange, dans la mesure où le produit de la disposition de ces actions admissibles à l'échange, compte tenu de tous les frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou est inférieur) au prix de base rajusté de ces actions admissibles à l'échange pour l'acquéreur. À cette fin, le produit de disposition pour l'acquéreur sera égal à la somme (i) du montant en espèces reçu par l'acquéreur et (ii) de la juste valeur marchande globale des actions privilégiées ou des actions de catégorie A acquises à l'échange. Le coût pour l'acquéreur des actions privilégiées et des actions de catégorie A ainsi acquises sera égal à la juste valeur marchande de ces actions au moment de l'acquisition, déduction faite de tout montant en espèces reçu. Dans le calcul du prix de base rajusté des actions privilégiées ou des actions de catégorie A acquises par un actionnaire dans le cadre d'un échange contre des actions admissibles à l'échange, le coût de ces actions privilégiées et de ces actions de catégorie A doit être réparti également avec le prix de base rajusté des actions privilégiées ou des actions de catégorie A que l'actionnaire détient à titre d'immobilisations.

## **Imposition des régimes enregistrés**

Les régimes enregistrés, en tant qu'actionnaires, seront habituellement exonérés de l'impôt sur tout dividende reçu sur les actions privilégiées ou d'actions de catégorie A et sur les gains en capital réalisés à la vente, au rachat ou à la disposition de ces actions. Lorsque des liquidités ou des titres sont retirés d'un régime enregistré, sauf d'un CELI (ou dans certains cas d'un REEI ou d'un REEE), le titulaire du régime enregistré sera normalement tenu de payer l'impôt sur le revenu selon le montant en espèces ou la juste valeur marchande des titres retirés, à moins que les liquidités ou les titres soient transférés dans un autre régime enregistré conformément à la Loi de l'impôt.

## **Communication de l'information financière internationale**

Les courtiers par l'entremise desquels les actionnaires détiennent leurs actions privilégiées ou leurs actions de catégorie A sont soumis aux obligations en matière d'inscription, de cueillette de renseignements et de déclaration qui figurent dans la partie XVIII de la Loi de l'impôt, qui a mis en œuvre l'Accord Canada–États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux (l'« accord intergouvernemental ») relativement aux « comptes financiers » que ces courtiers maintiennent pour leurs clients. En règle générale, les actionnaires, ou la personne détenant le contrôle d'un actionnaire, devront fournir à leur courtier des renseignements au sujet de leur citoyenneté, de leur territoire de

résidence et, s'il y a lieu, de leur numéro d'identification pour les besoins de l'impôt fédéral américain. Si un actionnaire est une personne des États-Unis (ce qui comprend un citoyen américain ou un titulaire de carte verte qui réside au Canada), ou si un actionnaire ne fournit pas les renseignements demandés ou la preuve de son statut aux États-Unis, la partie XVIII de la Loi de l'impôt et l'accord intergouvernemental exigeront normalement que les renseignements sur l'investissement de l'actionnaire dans la Société soient communiqués à l'ARC, sauf si l'investissement est détenu au sein d'un régime enregistré. L'ARC devra fournir ces renseignements à l'Internal Revenue Service des États-Unis.

En outre, les obligations d'information qui figurent dans la Loi de l'impôt ont été adoptées afin de mettre en œuvre la Norme commune de déclaration de l'Organisation de coopération et de développement économiques (les « règles relatives à la NCD »). Conformément aux règles relatives à la NCD, les « institutions financières canadiennes » sont tenues d'utiliser des procédures afin de cibler les comptes détenus par les résidents de pays étrangers (sauf les États-Unis) ou détenus par certaines entités dont les « personnes détenant le contrôle » résident dans un pays étranger (sauf les États-Unis). Les règles relatives à la NCD prévoient que les institutions financières canadiennes doivent déclarer à l'ARC les renseignements requis une fois par année. Ces renseignements pourraient être échangés de façon bilatérale et réciproque avec les territoires où résident les actionnaires ou les personnes détenant le contrôle. Aux termes des règles relatives à la NCD, les actionnaires seront tenus de fournir ces renseignements sur leur placement dans la Société au courtier de l'actionnaire pour les besoins de cet échange de renseignements, sauf si les actions privilégiées ou les actions de catégorie A sont détenues dans un régime enregistré.

### ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

Pourvu que la Société soit admissible à titre de « société d'investissement à capital variable » pour l'application de la Loi de l'impôt ou que les actions privilégiées ou les actions de catégorie A soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au sens de la Loi de l'impôt, ces actions constitueront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des REER, des FERR, des REEE, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des REEI et des CELI.

Bien que les actions privilégiées et les actions de catégorie A puissent être des placements admissibles pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un REEI, un REEE ou un FERR, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, le cotisant d'un REEE ou le rentier d'un REER ou d'un FERR (un « particulier contrôlant ») sera assujéti à une pénalité fiscale à l'égard des actions privilégiées ou des actions de catégorie A, selon le cas, détenues dans le CELI, le REEE, le REEI, le REER ou le FERR, selon le cas, si ces actions constituent un « placement interdit » au sens des règles relatives aux placements interdits prévues dans la Loi de l'impôt. Les actions privilégiées ou les actions de catégorie A ne constitueront pas un « placement interdit » en vertu de la Loi de l'impôt pour un CELI, un REEE, un REEI, un REER ou un FERR, pourvu que le particulier contrôlant du régime enregistré visé n'ait aucun lien de dépendance avec la Société et n'ait pas de « participation notable » (au sens des règles relatives aux placements interdits prévues dans la Loi de l'impôt) dans la Société.

### MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

#### Dirigeants et administrateurs de la Société

Les nom, municipalité de résidence et fonctions au sein de la Société, ainsi que l'occupation principale des administrateurs et des dirigeants de la Société, sont énumérés dans le tableau suivant. Les antécédents de ces administrateurs et membres de la haute direction, à l'exception des antécédents de M. Orrico, sont décrits ci-dessous à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Le conseiller en placements ».

<b>Nom et municipalité de résidence</b>	<b>Poste au sein de la Société</b>	<b>Occupation principale et postes au cours des cinq dernières années</b>
DEAN ORRICO <sup>1)</sup> ..... Vaughan (Ontario)	Président, chef de la direction et administrateur	Président et portefeuilleiste en chef de Middlefield Capital Corporation
CRAIG ROGERS..... Toronto (Ontario)	Chef des finances, secrétaire et administrateur	Directeur général, Finances de l'entreprise et produits structurés de Middlefield Capital Corporation

<b>Nom et municipalité de résidence</b>	<b>Poste au sein de la Société</b>	<b>Occupation principale et postes au cours des cinq dernières années</b>
WENDY TEO <sup>1)</sup> ..... Toronto (Ontario)	Administratrice	Secrétaire-trésorière et vice-présidente, Comptabilité de Middlefield Capital Corporation
VINCE KRALJEVIC <sup>1)</sup> ..... Toronto (Ontario)	Administrateur	Directeur principal, Finances de l'entreprise et produits structurés de Middlefield Capital Corporation

Note : 1) Membre du comité d'audit

Les administrateurs de la Société ont été nommés le 7 octobre 2020 et le mandat de chaque administrateur prendra fin à la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société. Aucune action de catégorie M (au sens donné à ce terme à la rubrique « Description des actions ») n'est détenue en propriétaire véritable par les administrateurs ou les membres de la haute direction de la Société ni n'est soumise au contrôle ou à l'emprise, directement ou indirectement, de ceux-ci.

**Craig Rogers** est directeur général, Finances de l'entreprise et produits structurés de Middlefield Capital Corporation et est chargé de collaborer à l'application de la stratégie globale de l'entreprise, ainsi que d'élaborer et de structurer les fonds d'investissement de Middlefield. M. Rogers s'est joint à Middlefield en 2014 après avoir occupé pendant plusieurs années le poste de vice-président auprès d'un courtier indépendant et de chef des finances d'une société de placement cotée en bourse. Il a obtenu son baccalauréat en commerce (spécialisé en finances) avec distinction de l'Université d'Ottawa en 2006 et porte les titres de comptable professionnel agréé, de comptable général accrédité et d'analyste financier agréé.

**Wendy Teo** est secrétaire-trésorière et vice-présidente, Comptabilité de Middlefield Capital Corporation. M<sup>me</sup> Teo porte le titre de comptable professionnel agréé en Ontario et de Certified Public Accountant aux États-Unis et est titulaire d'un baccalauréat en commerce (spécialisé en comptabilité) de l'Université du Manitoba à Winnipeg. Avant de se joindre à Middlefield Capital Corporation en 2015, M<sup>me</sup> Teo a travaillé au sein des services d'audit et de fiscalité de plusieurs cabinets comptables publics au cours des 19 dernières années.

**Vince Kraljevic** est directeur principal, Finances de l'entreprise et produits structurés au sein de Middlefield Capital Corporation et est chargé de collaborer à l'application de la stratégie globale de l'entreprise, ainsi que d'élaborer, de structurer et de lancer les fonds d'investissement de Middlefield. Il s'est joint à Middlefield en 2014, après plusieurs années à titre de conseiller financier auprès d'une importante institution financière canadienne. M. Kraljevic a obtenu son diplôme de l'Université York avec très grande distinction et il porte le titre d'analyste financier agréé.

### Gestionnaire de la Société

Middlefield Limited est le gestionnaire de la Société aux termes d'une convention de gestion intervenue en date du 28 octobre 2020 (la « convention de gestion »). L'adresse municipale du gestionnaire est le 812 Memorial Drive N.W., Calgary (Alberta) T2N 3C8. Le gestionnaire a l'autorité exclusive de gérer les activités de la Société.

Les nom, municipalité de résidence et fonctions auprès du gestionnaire, ainsi que l'occupation principale des dirigeants et administrateurs du gestionnaire, sont énumérés dans le tableau suivant. Les antécédents des dirigeants et des administrateurs sont décrits ci-dessous.

<b>Nom et municipalité de résidence</b>	<b>Fonctions au sein du gestionnaire</b>	<b>Occupation principale</b>
VINCENZO GRECO..... Calgary (Alberta)	Président du conseil et administrateur	Directeur général, Opérations sur titres de Middlefield Limited



<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Fonctions au sein du gestionnaire</u>	<u>Occupation principale</u>
FRANCISCO Z. RAMIREZ ..... Calgary (Alberta)	Président, chef de la direction, chef de la conformité, administrateur et personne désignée responsable	Président, chef de la direction, chef de la conformité, administrateur et personne désignée responsable de Middlefield Limited
CATHERINE E. REBULDELA ..... Calgary (Alberta)	Chef des finances, vice-présidente, secrétaire et administratrice	Chef des finances, vice-présidente, secrétaire et administratrice de Middlefield Limited

M. Greco a initialement été nommé administrateur le 22 février 2011 et renommé le 23 août 2017. M. Ramirez a été nommé administrateur le 2 décembre 2009 et M<sup>me</sup> Rebuldela a été nommée administratrice le 14 juillet 2016. Le mandat de chaque administrateur prend fin lors de la prochaine assemblée générale et annuelle des actionnaires du gestionnaire.

**Vincenzo Greco** est président et administrateur du gestionnaire. Avant de se joindre au gestionnaire en 2010, M. Greco a été conseiller en placements de portefeuille pour le compte de deux fonds de couverture aux États-Unis qui ciblaient les titres de participation d'émetteurs du secteur des ressources naturelles, de même que les marchandises de ressources naturelles. Auparavant, M. Greco œuvrait à titre de vendeur de titres de participation institutionnels auprès d'un courtier en placements de Toronto (Ontario). M. Greco possède une maîtrise en administration des affaires de la Queen's School of Business, Queen's University.

**Francisco Z. Ramirez** est président, chef de la direction, chef de la conformité, administrateur et personne désignée responsable du gestionnaire. M. Ramirez détient un baccalauréat ès sciences en administration des affaires (B.S.B.A.). M. Ramirez est à l'emploi du gestionnaire et des sociétés membres de son groupe depuis plus de 15 ans et chacun des postes qu'il a occupés au cours des cinq dernières années était un poste auprès de Middlefield Limited ou des membres de son groupe.

**Catherine E. Rebuldela** est chef des finances, vice-présidente, secrétaire et administratrice du gestionnaire. M<sup>me</sup> Rebuldela est comptable générale accréditée et a travaillé à titre de comptable de fonds à qui on avait confié la préparation des états financiers des sociétés d'investissement à capital fixe et des organismes de placement collectif de Middlefield Group avant d'accéder à son poste actuel. M<sup>me</sup> Rebuldela, qui est comptable professionnelle agréée aux Philippines, a travaillé pour l'agence fiscale nationale de ce pays à titre d'agente de surveillance du revenu de 1991 à 2005.

Les administrateurs et les membres de la haute direction du gestionnaire n'ont aucun droit de propriété véritable, en tant que groupe, directement ou indirectement, sur les actions ordinaires de celui-ci, ni n'exercent une emprise sur de telles actions.

### **Fonctions et services du gestionnaire**

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire a obtenu le pouvoir exclusif de gérer les activités et l'exploitation courante de la Société, notamment la prestation et l'organisation de la prestation des services administratifs et des services de commercialisation exigés par la Société. Il incombe au gestionnaire d'accomplir notamment les tâches suivantes : tenir les dossiers comptables de la Société, autoriser le paiement des charges d'exploitation engagées au nom de la Société, traiter les opérations sur les titres pour le compte de la Société, dresser les états financiers, les formulaires d'impôt sur le revenu et les informations financières et comptables exigées par la Société, calculer la valeur liquidative ou faire en sorte qu'elle soit calculée, veiller à ce que les actionnaires reçoivent les états financiers et autres rapports exigés par les lois applicables de temps à autre, surveiller le respect, par la Société, des exigences de la réglementation, rédiger les rapports de la Société à l'intention des actionnaires et des autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières, établir le montant des distributions, s'il en est, devant être versées par la Société et négocier des ententes contractuelles avec des tiers prestataires de services, dont l'auditeur et les imprimeurs de la Société.

## **Modalités de la convention de gestion**

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire est tenu d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses devoirs honnêtement, de bonne foi et au mieux des intérêts de la Société, et d'exercer le degré de prudence, de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans les circonstances. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire peut déléguer certains de ses devoirs à des tiers, lorsque, de l'avis du gestionnaire, il serait dans l'intérêt de la Société et des actionnaires de le faire. La convention de gestion prévoit que le gestionnaire ne sera aucunement responsable de quelque défaut, manquement ou défaillance que ce soit relativement aux titres faisant partie du portefeuille et que sa responsabilité sera déchargée s'il s'est acquitté de ses fonctions dans le respect des normes de prudence, de diligence et de compétence mentionnées précédemment. La responsabilité du gestionnaire peut cependant être engagée en cas d'inconduite volontaire, de mauvaise foi, de négligence, de mépris de sa norme de soin, de manquement grave ou de défaut grave à une de ses obligations en vertu de la convention de gestion.

À moins qu'il démissionne ou qu'il soit destitué selon les modalités décrites ci-dessous, le gestionnaire continuera d'exercer ses fonctions jusqu'à la dissolution de la Société. Le gestionnaire peut démissionner si la Société est en défaut ou en violation des dispositions de la convention de gestion et, si ce défaut peut être corrigé, ne remédie pas à ce manquement ou à cette violation dans les 30 jours d'un avis à ce sujet à la Société. Le gestionnaire est réputé avoir démissionné s'il devient failli ou s'il est insolvable ou encore s'il cesse d'être résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt. Le gestionnaire ne peut être destitué de ses fonctions, sauf au moyen d'une résolution ordinaire (au sens donné à ce terme à la rubrique « Questions touchant les actionnaires – Questions exigeant l'approbation des actionnaires »). Dans l'éventualité où le gestionnaire aurait manqué gravement aux dispositions de la convention de gestion et ce manquement, s'il peut être corrigé, ne l'a pas été dans les 30 jours suivant un avis donné au gestionnaire à cet effet, la Société en donnera avis aux actionnaires, qui pourront demander à la Société de destituer le gestionnaire et de lui nommer un remplaçant.

Le gestionnaire a le droit d'être rémunéré pour ses services aux termes de la convention de gestion, tel qu'il est décrit à la rubrique « Frais » et la Société lui remboursera tous les frais et débours raisonnables qu'il aura engagés au nom de la Société. De plus, le gestionnaire et chacun de ses dirigeants, des membres de son personnel, de ses actionnaires et de ses mandataires seront indemnisés par la Société de l'ensemble des responsabilités, coûts et dépenses engagés dans le cadre d'une action, d'une poursuite ou d'une procédure en justice projetée ou intentée, ou de toute autre demande déposée contre le gestionnaire, un de ses dirigeants, des membres de son personnel, de ses actionnaires ou de ses mandataires dans l'exercice de ses fonctions en qualité de gestionnaire, sauf celles découlant d'une inconduite volontaire, d'un acte de mauvaise foi, de la négligence, d'un manquement aux devoirs de soin, d'une faute grave ou d'un manquement grave du gestionnaire à ses obligations aux termes de la convention de gestion.

## **Dirigeants et administrateurs du gestionnaire de la Société**

Le nom, la municipalité de résidence, le poste détenu auprès du gestionnaire et l'occupation principale des administrateurs et des membres de la direction du gestionnaire sont indiqués à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Gestionnaire de la Société ».

Middlefield Capital Corporation agira à titre de conseiller en placements de la Société selon les modalités de la convention de services-conseils devant être conclue au plus tard à la clôture du placement (la « convention de services-conseils »). Middlefield Capital Corporation a été constituée le 3 novembre 1986 selon la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est inscrite à titre de courtier selon les lois sur les valeurs mobilières de l'Alberta, de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse et est membre de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières.

Middlefield Capital Corporation et le gestionnaire sont tous deux membres du groupe de sociétés du groupe Middlefield (« Middlefield »). Constituée en 1979, Middlefield crée et gère des produits de placements spécialisés à l'intention de particuliers et d'épargnants institutionnels et a des actifs sous gestion dont la valeur est d'environ 4 milliards de dollars. Ces produits de placements comprennent des fonds à capital fixe, des organismes de placement collectif, des fonds de ressources fermés et ouverts, des fonds de placement immobilier et un fonds de capital de risque. Middlefield emploie environ 70 personnes et ses bureaux sont situés à Calgary, à Toronto, à San Francisco et à Londres, en Angleterre. Parmi ses clients, on compte notamment des établissements financiers, des

sociétés et des particuliers au Canada et à l'échelle internationale. Ses services sont fournis au Canada principalement par le biais de Middlefield Capital Corporation (qui est membre de l'organisme canadien qui régleme les courtiers en placement) et à l'international par l'entremise de Middlefield International Limited, à Londres, Angleterre (société inscrite en tant que membre de The Financial Conduct Authority du Royaume-Uni). Outre la gestion de placements et d'éléments d'actif, les services que fournit Middlefield comportent les placements immobiliers et la gestion d'immeubles, le financement aux entreprises, les services bancaires d'investissement, ainsi que les activités de consultation financière et le placement dans des valeurs mobilières.

Le rôle de Middlefield dans son secteur de gestion de fonds comprend la création et le montage d'instruments de placement, la réalisation de placements auprès des épargnants, la recherche, la sélection et la surveillance de placements appropriés, l'intervention à titre de dépositaire, d'agent chargé de la tenue des registres et d'agent des transferts, la surveillance du respect de la réglementation et la production de rapports pour les épargnants sur les résultats financiers et opérationnels ainsi que pour les besoins de l'impôt.

Middlefield conseille plusieurs fonds inscrits à la cote de la TSX, dont le MINT Income Fund, qui a célébré en mars dernier le vingt-troisième anniversaire de son inscription à la TSX. Middlefield a élargi sa gamme de produits de placement assortie de services en recueillant plus de 1,5 milliard de dollars dans le cadre de PAPE depuis le début de 2014. La Société prévoit s'appuyer sur les antécédents prouvés du gestionnaire en matière de financement et de gestion de portefeuilles de titres de revenu du secteur de l'immobilier et des technologies, notamment en ce qui a trait à la réalisation de scénarios de placement inspirés de la gestion du Fonds mondial de dividendes des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique, de la Catégorie immobilier mondial Middlefield, du FNB INDEXPLUS FPI Middlefield et du Middlefield Can-Global REIT Income Fund.

En février 2019, Middlefield a lancé sa plateforme de FNB gérés de façon active en convertissant deux fonds à capital fixe qu'elle gérait, à savoir le Middlefield Healthcare & Life Sciences Dividend Fund et le REIT INDEXPLUS Income Fund. L'objectif de la plateforme est d'offrir des solutions à valeur ajoutée aux investisseurs et aux conseillers financiers par des stratégies uniques et gérées de façon active que les investisseurs auraient du mal à reproduire avec des produits d'investissement passifs. En mars 2019, Middlefield a annoncé l'accroissement de sa plateforme de FNB grâce aux conversions du Middlefield Healthcare & Wellness Dividend Fund et du American Core Sectors Dividend Fund, ce qui a porté les actifs sous gestion des FNB de Middlefield à environ 250 millions de dollars.

Depuis sa création, Middlefield s'occupe de tous les aspects du secteur de l'immobilier. Les activités comprennent l'acquisition d'avoirs fonciers, la conception de projets, la construction, le financement et la location de projets immobiliers. Lorsqu'un projet est acquis ou complété, un membre du groupe de Middlefield fournit des services de gestion courante de propriétés. Ces propriétés comprennent environ 1 500 unités résidentielles de même que des projets commerciaux. Middlefield gère présentement 900 unités résidentielles et plusieurs sociétés en commandite.

Middlefield a agi à titre de mandataire ou de gestionnaire dans le cadre de placements totalisant plus de 2,5 milliards de dollars dans le secteur des ressources depuis qu'elle a entrepris ses activités dans ce secteur en 1983. Middlefield a également acquis une expertise considérable dans l'utilisation de formes d'instruments de placements liés aux avantages fiscaux tels que les sociétés en commandite et les fonds d'actions accréditives. L'expérience de Middlefield dans le domaine des ressources compte la gestion de 63 sociétés en commandite qui ont investi dans des actions accréditives d'entreprises du secteur des ressources, la gestion d'une coentreprise et de deux sociétés en commandite qui possèdent des actifs affectés à la production, à l'exploration et au développement de ressources énergétiques; la coparticipation à la fondation de Morrison Middlefield Resources Limited et la gestion de plusieurs sociétés d'investissement à capital variable et à capital fixe qui ciblent les secteurs des ressources.

## Le conseiller en placements

Les administrateurs et les dirigeants de Middlefield Capital Corporation qui sont principalement responsables de la prestation de services auprès de la Société sont indiqués dans le tableau suivant. Les antécédents des dirigeants et des administrateurs sont décrits ci-dessous.

<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Fonctions auprès de Middlefield Capital Corporation et occupation principale</u>
DEAN ORRICO..... Vaughan (Ontario)	Président et porteur de titres en chef
ROBERT F. LAUZON, CFA..... Toronto (Ontario)	Directeur général, Opérations sur titres et chef adjoint de la direction des placements
JEREMY BRASSEUR..... Toronto (Ontario)	Directeur général, Développement des affaires et commercialisation
MICHAEL BURY, CFA..... Oakville (Ontario)	Directeur général, Placements et gestionnaire de portefeuille
SHANE OBATA, CFA..... Toronto (Ontario)	Directeur principal, Investissements et gestionnaire de portefeuille

**Dean Orrico** est président et chef des placements de Middlefield Capital Corporation et président du conseil de Middlefield Group Limited (Middlefield) et travaille pour Middlefield depuis 1996. M. Orrico a la responsabilité de superviser la gestion courante de tous les fonds d'investissement de Middlefield, y compris les fonds inscrits à la TSX, les organismes de placement collectif et les fonds accréditifs du secteur des ressources, et il est le directeur principal pour les stratégies au sein des secteurs des soins de santé et de l'immobilier de Middlefield. M. Orrico détient une maîtrise en administration des affaires de la Schulich School of Business (York University).

**Robert F. Lauzon** est directeur général, Opérations sur titres et chef adjoint de la direction des placements de Middlefield Capital Corporation et a œuvré au sein de celle-ci depuis 2002. M. Lauzon est le principal conseiller en valeurs de différents fonds d'investissement, dont des fonds axés sur les secteurs des infrastructures, de la consommation et de la technologie. Il a obtenu une maîtrise en administration des affaires de la Rotman School of Management (Université de Toronto) et porte le titre d'analyste financier agréé.

**Jeremy Brasseur** est un directeur général, Développement des affaires et commercialisation de Middlefield Capital Corporation et président de Middlefield Group Limited et travaille pour Middlefield depuis 2002. M. Brasseur est responsable de superviser l'élaboration et le montage de tous les fonds d'investissement de Middlefield et est en charge du secteur ventes et commercialisation. M. Brasseur détient une maîtrise en administration des affaires de la Kellogg School of Management (Northwestern University of Chicago) et de la Schulich School of Business (York University).

**Michael Bury** est directeur général, Placements et gestionnaire de portefeuille de Middlefield Capital Corporation. Avant de se joindre à Middlefield en 2011, il était directeur principal pour un cabinet de Chicago spécialisé en recherche et en veille stratégique, où il supervisait les marchés des capitaux et les secteurs pharmaceutiques et des sciences de la vie. M. Bury est titulaire d'un baccalauréat en études administratives et commerciales spécialisé en finances et en économie de la University of Western Ontario, et il porte le titre d'analyste financier agréé.

**Shane Obata** est un directeur principal et un gestionnaire de portefeuille au sein de Middlefield Capital Corporation. Il est chargé de couvrir les titres de participation mondiaux des fonds Middlefield. Avant de se joindre à Middlefield en 2018, il a travaillé au sein de l'équipe de gestion des actifs de Richardson GMP. M. Obata porte le titre d'analyste financier agréé et est titulaire d'une maîtrise en finances de l'Université Wilfrid Laurier, où il a obtenu la médaille d'or pour son excellence scolaire.

## Modalités de la convention de services-conseils

Aux termes de la convention de services-conseils, le conseiller en placements fournira au gestionnaire des conseils en gestion de placement conformes aux objectifs, à la stratégie et aux restrictions en matière de placement de la Société. Le conseiller en placements aura droit à des honoraires de services-conseils que le gestionnaire mais non la Société acquittera. Les décisions de placement seront appliquées par le gestionnaire. En achetant et vendant des titres pour la Société, le gestionnaire cherchera à obtenir des services généraux et une exécution rapide des ordres à des conditions avantageuses.

Aux termes de la convention de services-conseils, le conseiller en placements est tenu d'agir en tout temps de façon équitable et raisonnable pour la Société, en toute honnêteté et bonne foi, au mieux des intérêts de la Société et, à cet égard, d'exercer le degré de prudence, de diligence et de compétence qu'une personne prudente exercerait dans les circonstances. La convention de services-conseils stipule que le conseiller en placements ne sera nullement responsable d'un cas de défaut, d'un manquement ou d'une défaillance concernant l'un des titres de la Société et que sa responsabilité sera déchargée s'il s'est acquitté de ses fonctions dans le respect des normes de prudence, de diligence et de compétence mentionnées précédemment. La responsabilité du conseiller en placements peut cependant être engagée en cas de mauvaise exécution délibérée, de mauvaise foi, de négligence, de manquement à ses devoirs de soin, d'une faute grave ou de manquement à ses obligations aux termes de la convention de services-conseils.

À moins qu'elle soit résiliée selon les conditions décrites ci-dessous, la convention de services-conseils demeurera en vigueur jusqu'à ce que la Société soit dissoute. Le gestionnaire peut résilier la convention de services-conseils si le conseiller en placements a commis certains événements de faillite ou d'insolvabilité ou un manquement gravement à une des dispositions de la convention de services-conseils et, s'il peut être remédié à cet événement ou ce manquement, n'y a pas remédié dans les 30 jours suivant un avis que le gestionnaire aura donné au conseiller en placements et à la Société.

Le conseiller en placements peut résilier la convention de services-conseils si la Société manque de façon importante à une des dispositions de la convention de services-conseils et ne remédie pas à tout manquement pouvant être corrigé dans les 30 jours d'un avis à ce sujet au gestionnaire et à la Société ainsi qu'en cas de changement important des objectifs ou de la stratégie de placement de la Société. Si la convention de services-conseils est résiliée, le gestionnaire nommera rapidement un ou plusieurs conseillers en placements successeurs pour exercer les activités du conseiller en placements.

Le conseiller en placements a droit pour ses services à des honoraires qui sont pris en charge par le gestionnaire (et non par la Société) aux termes de la convention de services-conseils tel qu'il est décrit à la rubrique « Frais » et sera remboursé de tous les frais et dépenses raisonnables engagés par lui au nom de la Société. De plus, le conseiller en placements et chacun de ses administrateurs, de ses membres de la haute direction, de ses employés et de ses mandataires seront tenus indemnes et à couvert par la Société de l'ensemble des responsabilités, coûts et frais subis dans le cadre d'une action, d'une poursuite ou d'une procédure en justice proposée ou intentée ou de toute autre demande faite auprès du conseiller en placements ou un de ses dirigeants, administrateurs, employés ou mandataires, dans l'exercice de ses fonctions comme conseiller en placements, sauf ceux résultant de sa mauvaise exécution délibérée, de sa mauvaise foi, de sa négligence, d'un manquement à ses devoirs de soin, d'une faute ou d'un manquement grave à ses obligations aux termes de la convention de services-conseils.

### **Conflits d'intérêts**

Les services de gestion que fournira le gestionnaire aux termes de la convention de gestion ne sont pas exclusifs à la Société, et aucune disposition de la convention de gestion n'empêche le gestionnaire ou tout membre de son groupe de fournir des services semblables à d'autres fonds de placement ou à d'autres clients (que leurs activités soient identiques ou non à celles de la Société), ni d'exercer d'autres activités.

Le conseiller en placements fournit un large éventail de services de gestion de placement, de conseils de placement et autres. Les services du conseiller en placements aux termes de la convention de services-conseils ne sont pas exclusifs et aucune disposition de la convention de services-conseils n'empêche le conseiller en placements ou un membre de son groupe respectif, de fournir des services semblables à d'autres fonds d'investissement et d'autres clients (que leurs objectifs ou stratégies de placement soient les mêmes que ceux de la Société ou non) ou d'effectuer d'autres activités. Les décisions de placement du conseiller en placements à l'égard du portefeuille et les décisions relatives à la composition du portefeuille seront effectuées indépendamment de celles qu'il prend pour le compte d'autres clients et indépendamment de ses propres placements. À l'occasion, toutefois, le conseiller en placements peut choisir d'effectuer un même placement pour le compte de la Société ou pour le compte d'un ou de plusieurs de ses autres clients. Si la Société ou un ou plusieurs des autres clients du conseiller en placements effectuent un achat ou une vente sur le même titre, les opérations devront être effectuées équitablement. En outre, aux termes de la convention de services-conseils, le conseiller en placements peut recevoir des commissions ou d'autres honoraires lorsqu'il agit à titre de courtier de la Société dans le cadre de l'achat ou de la vente des titres en portefeuille. Un tel arrangement sera conclu selon des modalités pas moins favorables pour la Société que celles qu'offrent les tiers pour des services comparables.

Le gestionnaire et les membres de son groupe pourraient agir à titre de gestionnaire d'autres fonds, lesquels pourraient investir principalement de temps à autre dans les mêmes titres que ceux dans lesquels la Société investirait à tout moment et qui pourraient être réputés être des concurrents de la Société. En outre, les administrateurs et les membres de la direction du gestionnaire ou des membres de son groupe peuvent être administrateurs, membres de la direction, actionnaires ou porteurs de titres d'un ou de plusieurs émetteurs, desquels la Société peut acquérir des titres ou des titres de sociétés par actions qui agissent à titre de gestionnaire d'autres fonds qui investissent dans les mêmes titres que ceux dans lesquels la Société investirait à tout moment et qui peuvent être réputés être des concurrents de la Société. Le gestionnaire et les membres de son groupe pourraient être des gestionnaires ou des gestionnaires de portefeuille d'un ou de plusieurs émetteurs dont la Société pourrait acquérir des titres et des gestionnaires ou des gestionnaires de portefeuille de fonds qui investissent dans les mêmes titres que la Société. Toute décision d'investir dans de tels émetteurs sera prise de façon indépendante par le conseiller en placements et sans égard aux liens du gestionnaire ou des membres de son groupe avec ces émetteurs. Les conflits d'intérêts entre le gestionnaire et la Société seront régis par le comité d'examen indépendant.

Se reporter également aux rubriques « Liens entre le fonds d'investissement et les placeurs pour compte » et « Facteurs de risque – Risques liés à la structure de la Société – Conflits d'intérêts ».

### **Comité d'examen indépendant**

Un comité d'examen indépendant (le « comité d'examen indépendant ») a été établi par la Société conformément aux dispositions du *Règlement 81-107 sur les comités d'examen indépendant des fonds d'investissement* (le « Règlement 81-107 ») et est composé de quatre membres, tous indépendants. Ce comité d'examen indépendant règle les questions de conflits d'intérêts qui lui sont présentées par le gestionnaire selon le Règlement 81-107. Conformément au Règlement 81-107, le gestionnaire est tenu de définir les conflits d'intérêts inhérents à la gestion de la Société et des autres fonds de placement gérés par lui et de demander l'avis du comité d'examen indépendant sur la façon de gérer ces conflits d'intérêts. Le Règlement 81-107 exige également que le gestionnaire établisse des politiques et des procédures écrites décrivant la gestion qu'il fait de ces conflits d'intérêts. Le comité d'examen indépendant fournira sa recommandation ou son approbation, au besoin, au gestionnaire selon l'intérêt de la Société. Le comité d'examen indépendant fera rapport annuellement aux actionnaires selon les exigences du Règlement 81-107. Les rapports du comité d'examen indépendant pourront être obtenus sans frais sur demande au gestionnaire à l'adresse [invest@middlefield.com](mailto:invest@middlefield.com) et seront déposés sur le site Web du gestionnaire au [www.middlefield.com](http://www.middlefield.com).

Les membres du comité d'examen indépendant reçoivent une rémunération annuelle pour siéger au comité d'examen indépendant des fonds d'investissement de la famille de fonds d'investissement Middlefield. Chaque fonds d'investissement, y compris la Société, est responsable de sa quote-part de cette rémunération qui est répartie proportionnellement par le gestionnaire parmi les divers fonds. La rémunération annuelle payable aux membres du comité indépendant s'établit actuellement à 110 000 \$ au total, plus un montant de 1 500 \$ par membre du comité d'examen indépendant pour chaque réunion. Les frais engagés par les membres du comité indépendant dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions sont également la responsabilité des fonds d'investissement, notamment la Société.

Les personnes suivantes sont membres du comité d'examen indépendant :

**Bernard I. Ghert** est le président du comité d'examen indépendant. Il a été auparavant président du conseil de Mount Sinai Hospital de 1997 à 2002, ayant siégé à son conseil d'administration depuis 1974. Il a été également pendant cette période président de Stelworth Investments Inc. Il a été à divers moments administrateur de nombreux organismes, dont la Société d'assurance dépôts du Canada, CT Financial, Canada Trust et Canada Trustco, et président et chef de la direction de La Corporation Cadillac Fairview Limitée. Il a été administrateur conseiller du Bureau du surintendant des institutions financières. M. Ghert a été nommé membre de l'Ordre du Canada en juillet 2002.

**George S. Dembroski** était vice-président du conseil de RBC Dominion valeurs mobilières Limitée jusqu'au 31 janvier 1998. M. Dembroski détient également le titre de comptable professionnel agréé.

**H. Roger Garland** a été vice-président du conseil de Four Seasons Hotels Inc., s'étant joint à cette dernière en 1981 à titre de premier vice-président, finances. Avant Four Seasons, il a œuvré à titre de vice-président, services bancaires aux entreprises, de Citibank, N.A., tant au Canada qu'en Suisse. M. Garland siège sur les conseils d'administration de plusieurs sociétés. M. Garland détient également le titre de comptable professionnel agréé.

**Edward V. Jackson** a été directeur général et cochef du Groupe des fonds d'investissement, RBC Marchés des Capitaux jusqu'au 31 décembre 2015, et a été président et chef de la direction de Advantage Preferred Share Trust, fonds à capital fixe inscrit à la TSX, de 2011 à 2015. À l'heure actuelle, M. Jackson siège au conseil consultatif de Enertech Capital et est membre du comité d'instruction de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières.

### **Ententes de courtage**

La priorité dans toutes les opérations visant les titres de la Société sera donnée à la rapidité et à l'efficacité de l'exécution au meilleur prix. Le gestionnaire choisit et supervise les courtiers et négocie les commissions en fonction de la fiabilité de ceux-ci et de la qualité soutenue de leurs services d'exécution. Les opérations de courtage peuvent également être attribuées aux courtiers membres du même groupe que le gestionnaire, selon des modalités, dont les honoraires et les commissions, qui ne sont pas moins avantageuses que celles offertes à d'autres clients semblables de ces courtiers membres du même groupe.

### **Auditeurs**

L'auditeur indépendant de la Société est Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. L'adresse de l'auditeur est Bay Adelaide Centre, 8 Adelaide Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 0A9. L'approbation des actionnaires ne sera pas obtenue avant d'effectuer un remplacement de l'auditeur de la Société, mais un avis écrit sera envoyé aux actionnaires au moins 60 jours avant l'entrée en vigueur d'un tel changement.

### **Dépositaire**

Fiducie RBC Services aux Investisseurs (le « dépositaire ») est le dépositaire des actifs de la Société et pourra mandater des dépositaires adjoints qu'elle jugera appropriés dans les circonstances. L'adresse du dépositaire est le 335 8th Avenue S.W., 23<sup>e</sup> étage, Calgary (Alberta) T2P 1C9. Aux termes d'un accord intervenu entre le gestionnaire et le dépositaire (la « convention de dépôt »), le dépositaire conservera la garde de l'actif de la Société et fournira des services à cet égard.

La Société versera au dépositaire les honoraires de garde habituels pour ces services, qui sont plus amplement décrits dans la convention de dépôt. Chaque partie peut mettre fin à la convention de dépôt sur préavis écrit de 60 jours si l'une ou l'autre des parties fait faillite ou devient insolvable, si l'actif ou l'entreprise de l'une ou l'autre des parties est saisi ou est confisqué par une autorité publique ou gouvernementale, si les pouvoirs du gestionnaire d'agir pour le compte de la Société et de la représenter ont été révoqués, ou si le dépositaire cesse d'être admissible en vertu des lois applicables.

### **Agent chargé des prêts de titres**

Fiducie RBC Services aux investisseurs (en cette qualité, l'« agent chargé des prêts de titres »), agit à titre d'agent chargé des prêts auprès de la Société aux termes d'une convention de prêt de titres (la « convention de prêt de titres »), datée du 15 avril 2011, qui devrait être modifiée au plus tard à la clôture du placement afin d'y inclure la Société. Le siège de l'agent chargé des prêts de titres est situé à Toronto, au Canada. L'agent chargé des prêts de titres n'est pas un membre du même groupe que le gestionnaire. Aux termes de la convention de prêt de titres, la Société recevra une sûreté correspondant au moins à 105 % de la valeur des titres prêtés. En général, la sûreté est composée de liquidités et d'obligations du gouvernement du Canada ou de l'une ou l'autre des provinces canadiennes, ou encore du gouvernement des États-Unis ou de ses organismes ou elle pourrait être garantie par l'un de ces gouvernements ou de ces organismes. La sûreté pourrait également être composée de titres qui sont convertibles ou échangeables contre des titres du même émetteur que les titres prêtés. Conformément à la convention de prêt de titres, l'agent chargé des prêts de titres a accepté d'indemniser le gestionnaire à l'égard des pertes directes subies qui découlent d'actes de négligence, de fraude ou d'inconduite volontaire de la part de l'agent chargé des prêts de titres dans le cadre de l'exécution de ses obligations, sous réserve de restrictions prévues dans la convention de prêt de titres. Le gestionnaire et l'agent chargé des prêts de titres ont le droit de résilier la convention de prêt de titres sur remise d'un préavis de cinq (5) jours ouvrables. Se reporter à la rubrique « Stratégie de placement – Prêts de titres ».

## **Promoteur**

Le gestionnaire (situé à Calgary, en Alberta) pourrait être considéré comme le promoteur de la Société en raison de l'initiative qu'il a pris de former et d'établir la Société et d'organiser le premier appel public à l'épargne visant les actions privilégiées et les actions de catégorie A. Le gestionnaire agit également à titre de gestionnaire du Fonds et par conséquent a le droit de recevoir certains frais, selon la description qui en est faite dans les présentes. Le gestionnaire ne tirera aucun avantage, directement ou indirectement, de l'émission des actions privilégiées et des actions de catégorie A offertes aux termes des présentes, sauf dans la mesure décrite aux rubriques « Frais » et « Gestionnaire et autres personnes intéressées dans des opérations importantes ».

## **Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts; mandataire pour l'échange**

Middlefield Capital Corporation est l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour les actions privilégiées et les actions de catégorie A, de même que mandataire pour l'échange relativement à l'option d'échange, à ses bureaux principaux de Toronto (Ontario).

## **Agent d'évaluation**

Aux termes d'une entente de services d'évaluation qui sera conclue au plus tard à la clôture du placement, Fiducie RBC Services aux investisseurs et MFL Management Limited seront mandatées par le gestionnaire à titre d'agents d'évaluation conjoints de la Société. L'agent d'évaluation fournira notamment à la Société des services d'évaluation et calculera la valeur liquidative de la façon décrite à la rubrique « Calcul de la valeur liquidative ». L'entente de services d'évaluation pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties sur remise d'un préavis de 60 jours, ou elle pourra être résiliée immédiatement par l'une ou l'autre des parties sur remise d'un avis écrit si l'une ou l'autre des parties fait faillite ou devient insolvable, si ses actifs font l'objet d'une saisie ou sont confisqués par un organisme public ou gouvernemental ou si le pouvoir du gestionnaire lui permettant d'agir pour le compte de la Société ou de représenter la Société a été révoqué ou a pris fin.

## **CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE**

Pour les besoins de présentation de l'information financière, à l'exception des états financiers, la valeur liquidative de la Société à une date donnée correspondra (i) à la valeur totale des actifs de la Société, déduction faite (ii) de la valeur totale des passifs de la Société (les actions privilégiées ne sont pas traitées en tant que passifs à ces fins), y compris toute distribution déclarée et impayée qui est payable aux actionnaires au plus tard à cette date, et (ii) du capital déclaré des actions de catégorie M (10 \$).

La valeur liquidative par unité sera, n'importe quel jour (la « date d'évaluation de la valeur liquidative »), calculée de la façon suivante.

- Si la valeur liquidative de la Société est inférieure ou égale au prix de rachat global des actions privilégiées, qui comprend les distributions accumulées et impayées sur les actions privilégiées (le « montant pour les actions privilégiées »), la valeur liquidative par part sera calculée en divisant la valeur liquidative de la Société à la date en cause par le nombre d'actions privilégiées alors en circulation.
- Si la valeur liquidative de la Société est supérieure au montant pour les actions privilégiées, la valeur liquidative par part sera calculée de la façon suivante : (i) en soustrayant de la valeur liquidative de la Société le montant pour les actions privilégiées; (ii) en divisant la différence par le nombre d'actions de catégorie A en circulation ce jour-là; et (iii) en ajoutant 10 \$, majoré des distributions accumulées et impayées, par action privilégiée au résultat obtenu au point (ii).

En règle générale, la valeur liquidative par unité sera calculée à 16 h (heure de Toronto) chaque jour. Si une date d'évaluation de la valeur liquidative n'est pas un jour ouvrable, les titres qui sont la propriété de la Société seront évalués comme si cette date d'évaluation de la valeur liquidative était le jour ouvrable précédent.

En règle générale, la valeur liquidative par action privilégiée correspondra à la valeur la moins élevée entre (i) la valeur liquidative par unité et (ii) un montant de 10,00 \$, majoré des distributions cumulées et impayées sur l'action privilégiée, et la valeur liquidative par action de catégorie A correspond à la valeur liquidative par unité moins la valeur liquidative par action privilégiée. La valeur liquidative, la valeur liquidative par unité, la valeur liquidative par action privilégiée et la valeur liquidative par action de catégorie A seront calculées en dollars canadiens.



## Déclaration de la valeur liquidative

La valeur liquidative par unité, la valeur liquidative par action de catégorie A et la valeur liquidative par action privilégiée peuvent être obtenues gratuitement en composant le numéro 1-888-890-1868, et toutes ces valeurs liquidatives sont affichées sur le site Web du gestionnaire au [www.middlefield.com](http://www.middlefield.com). La Société communiquera aussi, quotidiennement, la valeur liquidative par action de catégorie A et la valeur liquidative par action privilégiée à la presse financière.

## Évaluation des titres en portefeuille

Pour les besoins du calcul de la valeur liquidative de la Société à tout moment :

- a) la valeur des liquidités disponibles ou des dépôts, des lettres de change, des billets à demande et des comptes clients, des frais payés d'avance, des dividendes, des distributions ou d'autres sommes reçus (ou déclarés aux porteurs inscrits de titres dont la Société était propriétaire à une date antérieure à la date d'évaluation de la valeur liquidative à laquelle la valeur liquidative de la Société est calculée et qui seront reçus) ainsi que des intérêts courus et non encore reçus sera réputée être le montant intégral de ceux-ci; toutefois, si le gestionnaire a établi que ces dépôts, lettres de change, billets à demande, comptes clients, frais payés d'avance, dividendes, distributions ou autres sommes reçus (ou déclarés aux porteurs inscrits de titres dont la Société était le propriétaire à une date antérieure à la date d'évaluation de la valeur liquidative à laquelle la valeur liquidative de la Société est calculée et qui seront reçus) ou les intérêts courus et non encore reçus ne valent pas leur montant intégral, la valeur de ceux-ci sera réputée être la valeur établie par le gestionnaire comme étant leur juste valeur marchande;
- b) la valeur d'un titre qui est coté ou négocié à une bourse de valeurs (ou, s'il y en a plus d'une, à la bourse principale où le titre est coté, comme le déterminera le gestionnaire) sera établie en utilisant le dernier prix de vente disponible ou, en l'absence de ventes récentes ou de registres de telles ventes, en utilisant la moyenne simple des derniers cours vendeur et acheteur (sauf si, de l'avis du gestionnaire, ils ne reflètent pas la valeur du titre, auquel cas le dernier cours vendeur ou acheteur sera utilisé) à la date d'évaluation de la valeur liquidative à laquelle la valeur liquidative de la société est calculée, le tout tel qu'il est publié par les moyens usuels. Dans le cadre d'un rachat au gré du porteur ou d'un rachat au gré de l'émetteur des actions de la Société, la valeur des titres visés sera égale au cours moyen pondéré des titres en question au cours des trois derniers jours ouvrables précédant la date de rachat au gré du porteur en cause;
- c) la valeur d'un titre qui est négocié hors cote correspondra à la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur publiés par un courtier reconnu ou fournisseur d'information reconnu pour ces titres;
- d) si une option négociable couverte, une option sur contrats à terme ou une option négociée hors du cours est vendue, la prime d'option reçue par la Société sera, tant que l'option sera en cours, calculée comme si cette option était classée comme un crédit reporté qui sera évalué à une somme correspondant à la juste valeur marchande d'une option qui aurait pour effet de dénouer la position; tout écart résultant d'une réévaluation sera traité comme un gain de placement non réalisé ou une perte de placement non subie. Le crédit reporté sera déduit dans le calcul de la valeur liquidative;
- e) la valeur d'un contrat à terme de gré à gré ou d'un swap correspondra au gain ou à la perte sur ce contrat qui serait enregistré(e) si, à la date d'évaluation de la valeur liquidative, la position dans le contrat à terme de gré à gré ou le swap était liquidée conformément à ses modalités;
- f) la valeur d'un titre ou de tout autre actif pour lequel un cours n'est pas immédiatement disponible sera sa juste valeur marchande à la date d'évaluation de la valeur liquidative à laquelle la valeur liquidative de la Société est calculée, comme le déterminera le gestionnaire;
- g) les cours déclarés dans une autre monnaie que le dollar canadien seront convertis dans la monnaie canadienne au taux de change que le dépositaire offrira à la Société à la date d'évaluation de la valeur liquidative à laquelle la valeur liquidative de la Société est calculée;

- h) les titres cotés en bourse qui font l'objet d'un délai de conservation seront évalués tel qu'il est décrit ci-dessus et accompagnés d'un escompte approprié, comme le déterminera le gestionnaire, et les investissements effectués dans des sociétés fermées et dans d'autres actifs à l'égard desquels aucun marché public n'existe seront évalués à la juste valeur marchande déterminée par le gestionnaire;
- i) la valeur d'un titre ou d'un bien auquel, de l'avis du gestionnaire, les principes susmentionnés ne peuvent s'appliquer (soit parce qu'aucune cotation de cours ou de rendement n'est disponible comme il est prévu ci-dessus ou pour toute autre raison) sera la juste valeur marchande de celui-ci établie de bonne foi de la façon que le gestionnaire adoptera à l'occasion.

La valeur liquidative est calculée en dollars canadiens et conformément aux règles et aux principes des organismes de réglementation canadiens, ou conformément à toute dispense que la Société pourrait obtenir auprès de ceux-ci.

## **DESCRIPTION DES ACTIONS**

### **Les actions**

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions privilégiées, d'actions de catégorie A et d'actions de catégorie M (au sens donné à ce terme ci-dessous). Les porteurs des actions de catégorie M n'ont pas droit aux dividendes et ils disposent d'une voix par action. Les actions de catégorie M sont rachetables au gré de la Société et des actionnaires au prix de 1,00 \$ l'action. Il y a 100 actions de catégorie M émises et en circulation.

### **Actionnaire principal**

La totalité des actions de catégorie M (les « actions de catégorie M ») de la Société émises et en circulation sont la propriété de Real Estate & E-Commerce Split Corp. Holding Trust, fiducie constituée au bénéfice des porteurs des actions de catégorie A et des actions privilégiées à l'occasion (sauf les régimes enregistrés). Jusqu'à ce que la totalité des actions de catégorie A et des actions privilégiées soient rachetées au gré de la Société ou des actionnaires ou rachetées pour annulation, aucune autre action de catégorie M ne sera émise.

### **Priorité**

#### ***Actions privilégiées***

Les actions privilégiées ont priorité de rang par rapport aux actions de catégorie A en ce qui a trait au versement des distributions et au remboursement du capital au moment de la dissolution ou de la liquidation de la Société.

#### ***Notation des actions privilégiées***

Les actions privilégiées ont reçu la note provisoire Pfd-2 (faible) de DBRS Limited. Les actions privilégiées notées Pfd-2 (faible) présentent une qualité de crédit convenable. Bien que la protection des dividendes et du capital soit toujours considérée comme acceptable, l'entité émettrice est plutôt susceptible d'être touchée par des changements défavorables des conjonctures financière et économique, et d'autres conditions défavorables pourraient diminuer la protection de la créance. En règle générale, les sociétés jouissant d'une note Pfd-2 (faible) ont des obligations de premier rang dont la note se situe dans la limite supérieure de la catégorie BBB. Une notation n'est pas une recommandation visant l'achat, la vente ou la détention de titres et peut en tout temps faire l'objet d'une révision ou d'une annulation par DBRS Limited. Se reporter à la rubrique « Rachats au gré de la Société et rachats au gré du porteur ».

On prévoit que les actions privilégiées seront initialement appuyées par un ratio de couverture des dividendes privilégiés d'environ 2,0x et une protection contre la baisse d'environ 58 %.

**Actions de catégorie A**

Les actions de catégorie A sont de rang inférieur aux actions privilégiées en ce qui a trait au versement des distributions et au remboursement du capital effectué au moment de la dissolution ou de la liquidation de la Société. La Société peut subdiviser les actions de catégorie A en un nombre supérieur de ces actions, à son appréciation. On prévoit que les actions de catégorie A procureront aux porteurs un effet de levier réel d'un montant initial d'environ 1,7x par rapport au portefeuille, compte tenu de la valeur liquidative initiale des actions de catégorie A.

**Actions de catégorie M**

Les actions de catégorie M sont subordonnées aux actions privilégiées et aux actions de catégorie A quant aux distributions advenant la dissolution ou la liquidation de la Société.

**Systèmes d'inscription en compte seulement et de gestion en compte courant**

Pour les actions privilégiées et les actions de catégorie A, l'inscription des participations et des transferts ne se fera que par les systèmes d'inscription en compte de la CDS. Ces actions ne peuvent être achetées, cédées ou remises aux fins de rachat au gré du porteur ou de la Société que par l'entremise d'un adhérent de la CDS. Les droits d'un propriétaire d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A doivent être exercés par l'entremise de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par l'entremise duquel le propriétaire détient ces actions privilégiées ou ces actions de catégorie A, et les paiements ou les autres biens auxquels un tel propriétaire a droit sont faits ou livrés par la CDS ou par l'adhérent de la CDS par l'entremise duquel le propriétaire détient ces actions privilégiées et ces actions de catégorie A. Au moment de l'achat d'une action privilégiée ou d'une action de catégorie A, le propriétaire ne recevra que l'avis d'exécution habituel. Dans le présent prospectus, les termes « porteur d'actions privilégiées » et « porteur d'actions de catégorie A » désignent, sauf si le contexte exige une interprétation différente, le propriétaire véritable de ces actions.

La Société, le gestionnaire ou les placeurs pour compte n'assumeront aucune responsabilité à l'égard : (i) des registres tenus par la CDS ou ses adhérents en ce qui concerne la propriété effective des actions privilégiées et des actions de catégorie A ou les inscriptions en compte de la CDS s'y rapportant; (ii) de la tenue, de la supervision et de l'examen de dossiers concernant des participations en propriété véritable; ni (iii) des conseils donnés ou des déclarations faites par la CDS ou ses adhérents, notamment en ce qui a trait aux règles et aux règlements de la CDS, à une intervention de la CDS ou de ses adhérents ou à une intervention menée sur instruction de ces adhérents.

La capacité d'un propriétaire véritable d'actions privilégiées ou d'actions de catégorie A de mettre en gage de telles actions ou d'intervenir relativement à sa participation dans celles-ci (sauf par l'entremise d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en l'absence d'un certificat physique.

La Société peut mettre fin à l'inscription en compte des actions privilégiées et des actions de catégorie A, auquel cas des certificats essentiellement nominatifs seront émis pour les actions privilégiées ou les actions de catégorie A, selon le cas, aux propriétaires véritables de ces actions ou à leurs prête-noms.

**Achat aux fins d'annulation**

Sous réserve des lois applicables, la Société peut à tout moment acheter des actions privilégiées et des actions de catégorie A aux fins d'annulation à des prix par unité n'excédant pas la valeur liquidative par unité le jour ouvrable précédant immédiatement celui de l'achat, jusqu'à concurrence, dans une période de douze mois, de 10 % du flottant des actions privilégiées et des actions de catégorie A en circulation.

**QUESTIONS TOUCHANT LES ACTIONNAIRES****Assemblées des actionnaires**

Sauf dans la mesure exigée par la loi ou tel qu'il est prévu ci-dessous, les porteurs d'actions privilégiées et les porteurs d'actions de catégorie A n'auront pas le droit d'être convoqués, de participer ni de voter aux assemblées des actionnaires de la Société.

### Questions exigeant l'approbation des actionnaires

Les mesures suivantes ne peuvent être prises qu'avec l'approbation des porteurs d'actions privilégiées et des porteurs d'actions de catégorie A, chacun votant séparément en tant que catégorie, par voie de résolution ordinaire, à moins qu'une plus forte majorité des voix soit requise par la loi, adoptée à une assemblée convoquée dans le but d'examiner cette résolution ordinaire, pourvu qu'un nombre de porteurs d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A détenant au moins 10 % des actions en circulation à la date de clôture des registres de l'assemblée soient présents en personne ou par procuration :

- a) une restructuration avec un autre émetteur ou un transfert d'actifs à un tel émetteur si
  - (i) la Société cesse d'exercer ses activités après la restructuration ou le transfert des actifs;
  - (ii) l'opération fait en sorte que les actionnaires deviennent des porteurs de titres de l'autre émetteur;
- b) une restructuration avec un autre émetteur ou l'acquisition d'actifs d'un tel émetteur si
  - (i) la Société continue d'exercer ses activités après la restructuration ou l'acquisition des actifs;
  - (ii) l'opération fait en sorte que les porteurs de titres de l'autre émetteur deviennent des actionnaires de la Société;
  - (iii) l'opération constituerait un changement important pour la Société;
- c) à l'exception de ce qui est décrit dans les présentes, le remplacement du gestionnaire de la Société, sauf si le gestionnaire qui le remplace est membre du même groupe.

Les mesures suivantes ne peuvent être prises qu'avec l'approbation des porteurs d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A, chacun votant séparément en tant que catégorie, aux termes d'une résolution adoptée par au moins les deux tiers des voix exprimées, à condition que les porteurs d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A qui détiennent au moins 10 % des actions de la catégorie ou des catégories en cause en circulation à la date de clôture des registres pour l'assemblée soient présents en personne ou par procuration :

- a) la modification des objectifs de placement ou des restrictions en matière de placement de la Société, tels que décrits ci-dessus, à moins que ces modifications soient nécessaires afin de se conformer aux lois, aux règlements ou aux autres exigences applicables imposés, à l'occasion, par les organismes de réglementation compétents;
- b) toute modification des dispositions ou des droits rattachés aux actions privilégiées ou aux actions de catégorie A.

Chaque action privilégiée et chaque action de catégorie A donnera droit à une voix à une telle assemblée.

L'auditeur de la Société peut être remplacé sans l'approbation préalable des actionnaires de la Société pourvu que le comité d'examen indépendant de la Société approuve le remplacement et que les actionnaires reçoivent un avis écrit en ce sens au moins 60 jours avant la date de prise d'effet du remplacement.

Malgré ce qui précède, dans certains cas, la restructuration de la Société avec un autre organisme de placement collectif ou le transfert d'actifs à un autre OPC peut avoir lieu sans l'approbation préalable des actionnaires, pourvu que le comité d'examen indépendant approuve l'opération conformément au Règlement 81-107, que la restructuration ou le transfert respecte certaines exigences du Règlement 81-102 et du Règlement 81-107, selon le cas, et que les actionnaires reçoivent un avis écrit en ce sens au moins 60 jours avant la date de prise d'effet de la modification.

### Information à l'intention des actionnaires

La Société remettra ses états financiers intermédiaires et annuels aux actionnaires conformément aux exigences des lois applicables.

### Fusions et conversions de fonds éventuelles

Sous réserve des lois applicables, qui pourraient exiger l'approbation des actionnaires ou des autorités de réglementation, le gestionnaire peut fusionner ou regrouper ou consolider de toute autre façon la Société (une « fusion ») avec un ou plusieurs autres fonds gérés par le gestionnaire ou un membre de son groupe (notamment, un fonds formé après la date du présent prospectus) selon les dispositions suivantes :

- a) les fonds devant être fusionnés ont des objectifs de placement similaires dans leurs documents constitutifs respectifs, selon la détermination de bonne foi de leurs gestionnaires respectifs;
- b) les gestionnaires des fonds devant être fusionnés ont décidé de bonne foi qu'une réduction des frais généraux et des frais d'administration globaux est possible en raison du regroupement des fonds à la suite d'une fusion, comparativement avec les frais de chacun des fonds antérieurement à la fusion;
- c) la fusion des fonds est effectuée selon la valeur liquidative par part;
- d) la fusion des fonds est effectuée selon un « roulement » à impôt reporté selon la Loi de l'impôt pour les porteurs de parts de chacun des fonds fusionnés ou autrement, sans incidences fiscales défavorables pour les porteurs de titres de chacun des fonds fusionnés.

Sous réserve des lois applicables, qui pourraient exiger l'approbation des actionnaires ou des organismes de réglementation, le gestionnaire pourrait, s'il juge dans l'intérêt des actionnaires de le faire, fusionner la Société avec un fonds d'investissement à capital fixe ou avec un organisme de placement collectif inscrit en bourse ou convertir la Société soit en organisme de placement collectif à capital variable, soit en organisme de placement collectif inscrit en bourse.

### RACHAT DES ACTIONS PAR LA SOCIÉTÉ

La totalité des actions privilégiées et des actions de catégorie A de la Société en circulation à la date d'échéance seront rachetées par la Société à cette date, pourvu que, après la date d'échéance, la Société soit prorogée d'une autre période de cinq ans et, par la suite, d'autres périodes successives de cinq ans, selon ce que déterminera le conseil d'administration à cette date. Se reporter à la rubrique « Description des actions ».

### EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net de la vente des actions privilégiées et des actions de catégorie A (compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation) sera tel que suit :

	<u>Placement maximal</u>	<u>Placement minimal</u>
Produit brut revenant à la Société.....	100 000 000 \$	25 000 000 \$
Honoraires des placeurs pour compte.....	3 900 000 \$	975 000 \$
Frais du placement estimatifs <sup>1)</sup> .....	<u>500 000 \$</u>	<u>375 000 \$</u>
Produit net revenant à la Société .....	95 600 000 \$	23 650 000 \$

**Note :**

1) Sous réserve d'un montant maximal correspondant à 1,5 % du produit brut du placement.

La Société affectera le produit net tiré du présent placement (y compris le produit net tiré de l'exercice de l'option de surallocation) (i) principalement à l'achat de titres d'émetteurs des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique conformément aux objectifs, à la stratégie et aux restrictions en matière de placements de la Société décrits dans le présent prospectus, dès que possible après la clôture du présent placement, et (ii) au financement des frais courants de la Société selon la description qui en est faite à la rubrique « Frais ».

### **DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ**

La Société poursuivra ses activités jusqu'à ce qu'elle soit dissoute le 31 décembre 2025, sous réserve de la reconduction pour des périodes successives d'au plus cinq ans, tel que le déterminera le conseil d'administration de la Société, ou automatiquement tout jour antérieur auquel la Société sera liquidée ou dissoute (une telle date est appelée la « date de dissolution »). La Société sera également soumise aux autres prolongations décrites ci-dessous. À la dissolution de la Société, les actions privilégiées et les actions de catégorie A seront rachetées par la Société. Avant la date de dissolution de la Société, le gestionnaire, dans la mesure possible, convertira les actifs de la Société en liquidités. Le conseil d'administration peut, à son appréciation et moyennant un préavis écrit aux actionnaires par voie de communiqué d'au moins 10 jours, reporter la date de dissolution pour une période maximale de 12 mois s'il ne peut convertir la totalité des actifs de la Société en espèces et s'il détermine qu'il serait dans l'intérêt des actionnaires d'agir ainsi. Par la suite, la Société sera dissoute.

Les statuts constitutifs prévoient que le conseil d'administration pourra, à son appréciation, présenter aux porteurs d'actions privilégiées une proposition prévoyant une solution de rechange au remboursement des actions privilégiées à la date d'échéance, et aux porteurs d'actions de catégorie A une résolution prévoyant une solution de rechange à la dissolution de la Société à la date d'échéance. Une telle proposition pourrait comprendre, notamment, l'option pour les actionnaires de souscrire une nouvelle série ou catégorie d'actions et de proroger la Société en reportant la date d'échéance. Afin qu'elle soit adoptée, une telle proposition devra exiger l'approbation de la majorité de chaque catégorie d'actionnaires aux assemblées des actionnaires dûment constituées. Une telle proposition pourrait être conditionnelle aux questions que le gestionnaire jugera appropriées, dont l'obtention des approbations des organismes de réglementation nécessaires.

En outre, le conseil d'administration pourra, au moins trois mois avant la date de dissolution, présenter aux porteurs d'actions de catégorie A une résolution prévoyant une solution de rechange à la dissolution de la Société à la date d'échéance. Une telle proposition pourrait comprendre : (i) la prorogation de la Société et l'émission d'une nouvelle série ou catégorie de titres d'emprunt de la Société; ou (ii) l'échange d'actions de catégorie A contre des parts d'un ou de plusieurs organismes de placement collectif ou fonds d'investissement à capital fixe à compter de la date de dissolution. Afin qu'elle soit adoptée, une telle proposition devra exiger l'approbation de la majorité des porteurs d'actions de catégorie A à l'assemblée. Une telle proposition pourrait être conditionnelle aux questions que le gestionnaire jugera appropriées, dont l'obtention des approbations des organismes de réglementation nécessaires. Si la Société est prorogée dans de telles circonstances, les actions privilégiées viendront toujours à échéance à la date d'échéance, mais les porteurs d'actions privilégiées pourraient avoir l'option de reporter la date d'échéance de leurs actions privilégiées ou de souscrire une nouvelle série ou catégorie de titres d'emprunt.

### **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes de la convention de placement pour compte (la « convention de placement pour compte »), les placeurs pour compte ont accepté d'agir à titre de placeurs pour compte de la Société, pour offrir les actions privilégiées et les actions de catégorie A aux fins de vente, sous les réserves d'usage concernant leur émission par la Société. Les prix d'émission des actions privilégiées et des actions de catégorie A ont été établis par voie de négociation entre la Société et les placeurs pour compte. Les placeurs pour compte recevront des honoraires de 0,30 \$ (3 %) pour chaque action privilégiée vendue et une rémunération égale à 0,675 \$ (4,5 %) pour chaque action de catégorie A vendue et obtiendront le remboursement des menues dépenses qu'ils auront engagées. Les placeurs pour compte pourraient former un sous-groupe de placement pour compte qui pourra comprendre d'autres courtiers en valeurs inscrits et déterminer les honoraires qu'ils leur verseront et qui seront prélevés sur leurs propres honoraires. Bien que les placeurs pour compte aient accepté de faire de leur mieux afin de vendre les actions privilégiées et les actions de catégorie A offertes aux termes du présent prospectus, ils ne sont pas tenus d'acheter les actions privilégiées et les actions de catégorie A qui ne sont pas vendues.

La Société a accordé aux placeurs pour compte une option de surallocation, qu'ils pourront exercer dans les 30 jours qui suivront la clôture pour acheter jusqu'à 15 % du nombre total d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A émises jusqu'à la clôture selon les mêmes modalités que celles susmentionnées. Si l'option de surallocation est exercée, les actions privilégiées et les actions de catégorie A additionnelles seront vendues au prix de 10,00 \$ et 15,00 \$ l'action de catégorie A, et les placeurs pour compte recevront des honoraires de 0,30 \$ l'action privilégiée vendue et de 0,675 \$ l'action de catégorie A vendue. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total dans le cadre du placement sera de 115 000 000 \$, les honoraires des placeurs pour compte, de 4 485 000 \$, et le produit net revenant à la Société compte non tenu des frais du placement, de 110 515 000 \$. Le présent prospectus vise l'octroi de l'option de surallocation et le placement des actions privilégiées et des actions de catégorie A pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation. L'acquéreur qui achète des actions privilégiées ou des actions de catégorie A faisant partie de la position de surallocation des placeurs pour compte les achète aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation des placeurs pour compte soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou des achats sur le marché secondaire.

Aux termes de la convention de placement pour compte, les placeurs pour compte pourront, à leur appréciation, d'après leur évaluation de l'état des marchés financiers et dans certains cas précis, résilier la convention de placement pour compte. Les souscriptions d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. On prévoit que la clôture aura lieu le 19 novembre 2020, mais dans tous les cas au plus tard le 90<sup>e</sup> jour qui suivra la délivrance du visa du prospectus définitif (la « date de clôture »).

La Bourse de Toronto a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des actions privilégiées et des actions de catégorie A. L'inscription à la cote est conditionnelle au respect, par la Société, de toutes les exigences de la Bourse de Toronto au plus tard le 19 janvier 2021, y compris le placement de ces titres auprès d'un nombre minimal de porteurs. Les actions privilégiées seront négociées sous le symbole « RS.PR.A » et les actions de catégorie A seront négociées sous le symbole « RS ».

Il est interdit aux placeurs pour compte, pendant la durée du placement, d'offrir d'acheter ou d'acheter des actions privilégiées ou des actions de catégorie A. Cette restriction fait l'objet de certaines dispenses, dans la mesure où l'offre d'achat ou l'achat n'est pas effectué dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur le marché des actions privilégiées ou des actions de catégorie A ou de faire monter le cours de ces actions. Ces exceptions comprennent l'offre d'achat ou l'achat autorisé aux termes des règles et des règlements de la bourse pertinente concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché, ainsi qu'une offre d'achat ou un achat effectué pour un client et pour le compte de celui-ci, lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la période de distribution. Dans le cadre du présent placement, les placeurs pour compte peuvent faire une surallocation ou effectuer des opérations à cet égard. De telles opérations pourront être entreprises ou interrompues à tout moment pendant le placement.

Les actions privilégiées et les actions de catégorie A n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933, ou en vertu toute loi sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis, et sous réserve de certaines dispenses, elles ne peuvent être offerts ou vendues aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis. Les placeurs pour compte ont accepté de ne pas offrir aux fins de vente, vendre ni livrer les actions privilégiées ou les actions de catégorie A aux États-Unis ou à une personne des États-Unis.

## **LIENS ENTRE LE FONDS D'INVESTISSEMENT ET LES PLACEURS POUR COMPTE**

Middlefield Limited, qui est le gestionnaire et le promoteur de la Société, est membre du groupe de Middlefield Capital Corporation, laquelle est l'un des placeurs pour compte, le conseiller en placements et l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres. Middlefield Limited et Middlefield Capital Corporation sont toutes deux membres du groupe de sociétés Middlefield. Par conséquent, la Société pourrait être réputée être un « émetteur associé » et un « émetteur relié » de Middlefield Capital Corporation selon les lois sur les valeurs mobilières canadiennes. Middlefield Capital Corporation a contribué, avec d'autres placeurs pour compte, à la décision de la Société d'effectuer le placement et à l'établissement des modalités de la distribution. Middlefield Capital Corporation ne tirera aucun avantage du placement, sauf le versement par la Société d'une tranche des honoraires des placeurs pour compte décrits à la rubrique « Frais », des honoraires de services-conseils et des commissions de courtage ou autres honoraires exigibles dans le cadre d'opérations relatives au portefeuille tel qu'il est décrit à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Conflits d'intérêts ». Se reporter aux rubriques « Mode de placement », « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Conflits d'intérêts » et « Frais ».

La Société a demandé à des membres du groupe d'un des placeurs pour compte (qui n'est pas Middlefield Capital Corporation) de lui fournir la facilité de prêt, dont les prélèvements pourront être utilisés par la Société pour les besoins exclusifs du fonds de roulement. Par conséquent, si un tel membre du groupe fournissait ce financement, la Société pourrait être considérée comme un « émetteur associé » de ce placeur pour compte. La facilité de prêt permettra à la Société d'emprunter jusqu'à un maximum de 5 % de la valeur globale des actifs de la Société. Les taux d'intérêt, les honoraires et les frais dans le cadre de la facilité de prêt seront semblables aux facilités de crédit de nature semblable et la Société s'attend à ce que le prêteur exige de la Société une sûreté en sa faveur sur les actifs détenus par la Société pour garantir ces emprunts. Se reporter à la rubrique « Stratégie de placement – Capitaux empruntés ».

## **GESTIONNAIRE ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES**

Le conseiller en placements et le gestionnaire toucheront les honoraires indiqués à la rubrique « Frais – Frais pris en charge par la Société » pour les services qu'ils fourniront à la Société, qui leur remboursera tous les frais et les dettes raisonnables engagés dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de la Société.

## **DÉCLARATION RELATIVE AU VOTE PAR PROCURATION POUR LES TITRES DÉTENUS DANS LE PORTEFEUILLE**

La Société a adopté des politiques écrites sur l'exercice des droits de vote rattachés à ses titres. Ces politiques établissent habituellement que les droits de vote devraient être exercés au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires. Le gestionnaire verra à l'application de ces politiques pour le compte de la Société. Voici un résumé de ces politiques.

Les politiques en matière de vote par procuration, que la Société a établies, sont de nature générale et ne peuvent envisager toutes les propositions possibles qui pourraient s'offrir à la Société. La Société exercera ses droits de vote quant aux titres d'un émetteur qu'elle détient si plus de 4 % de l'actif net de la Société a été investi dans cet émetteur. En règle générale, la Société n'exerce pas ses droits de vote lorsque 4 % ou moins de ses actifs nets sont investis dans un émetteur, bien qu'à son entière appréciation, elle puisse décider de voter même en ces circonstances. Lorsqu'elle exerce ses droits de vote, la Société exercera habituellement ses droits de vote en faveur de la direction de l'émetteur sur toute question courante et exprimera ses votes quant à toute question inhabituelle de façon à ce qu'elle puisse maximiser la valeur du placement de la Société dans cet émetteur, à son appréciation. Afin de s'acquitter de ses obligations aux termes de la politique en matière de vote par procuration, lorsque la Société exercera ses droits de vote, elle analysera les documents de recherche sur le rendement de la direction, la gouvernance et sur toute autre question que la Société jugera pertinente. Lorsqu'il est approprié de le faire dans les circonstances, notamment dans toute situation dans laquelle la Société serait en conflits d'intérêts, la Société tentera d'obtenir les conseils du comité d'examen indépendamment avant d'exercer ses droits de vote.

Les registres relatifs à l'exercice des droits de vote par procuration de la Société pour la période allant de la date de clôture du placement au 30 juin 2021 seront mis à la disposition des actionnaires, sans frais, sur demande et à tout moment après le 31 août 2021. Les registres sur les votes par procuration de la Société seront également disponibles sur le site [www.middlefield.com](http://www.middlefield.com) après le 31 août 2021.



## **CONTRATS IMPORTANTS**

Les contrats suivants peuvent raisonnablement être considérés comme importants pour les acheteurs d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A :

- a) les statuts constitutifs de la Société dont il est question à la rubrique « Aperçu de la Société »;
- b) la convention de gestion dont il est question à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Modalités de la convention de gestion »;
- c) la convention de services-conseils décrite à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Modalités de la convention de services-conseils »;
- d) la convention de placement pour compte décrite à la rubrique « Mode de placement »;
- e) la convention de dépôt décrite à la rubrique « Modalités d'organisation et de gestion de la Société – Dépositaire ».

Des exemplaires des ententes mentionnées ci-dessus pourront être consultés, lorsqu'elles auront été signées, durant les heures d'ouverture de l'établissement principal de la Société pendant le placement des actions privilégiées et des actions de catégorie A offertes par les présentes.

## **EXPERTS**

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l., au nom de la Société, et McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., au nom des placeurs pour compte, se prononceront sur certaines questions traitées à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », ainsi que sur d'autres questions d'ordre juridique portant sur les titres offerts par les présentes.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. a fourni un rapport de l'auditeur indépendant daté du 28 octobre 2020 qui porte sur l'état de la situation financière de la Société au 28 octobre 2020. Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. est indépendant au sens des règles de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

## **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

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

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux actionnaires et au conseil d'administration du Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp.

### Opinion

Nous avons effectué l'audit de l'état de la situation financière du Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp. (la « **Société** »), qui comprend l'état de la situation financière au 28 octobre 2020, ainsi que des notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement l'« **état financier** »).

À notre avis, l'état financier ci-joint donne, dans tous ses aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 28 octobre 2020 conformément aux Normes internationales d'information financière (« **IFRS** »).

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (« **NAGR** ») du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit de l'état financier » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit de l'état financier au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard de l'état financier

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de l'état financier conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'un état financier exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation de l'état financier, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

### Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit de l'état financier

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que l'état financier pris dans son ensemble est exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de l'état financier prennent en se fondant sur celui-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que l'état financier comporte des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, le cas échéant, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans l'état financier au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu de l'état financier, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si l'état financier représente les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Toronto (Ontario)  
Le 28 octobre 2020

(signé) *Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.*  
Comptables professionnels agréés  
Experts-comptables autorisés

**ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE****Au 28 octobre 2020****Actifs courants**

Trésorerie 10 \$

**Capitaux propres**

Actif net attribuable aux détenteurs d'actions de catégorie M (note 3) 10 \$

Approuvé au nom du Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp. par Middlefield Limited, à titre de gestionnaire,

---

(signé) Francisco Z. Ramirez  
Administrateur

---

(signé) Catherine E. Rebuldela  
Administratrice

*Les notes annexes ci-jointes font partie intégrante du présent état de la situation financière.*

**NOTES ANNEXES****Au 28 octobre 2020****1. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ**

Le Fonds des secteurs de l'immobilier et du commerce électronique Split Corp. (la « Société ») est un fonds commun de placement à capital fixe établi en vertu des lois de la province de l'Ontario le 7 octobre 2020. La Société a été inactive entre la date d'établissement et la date de l'état de la situation financière, à l'exception de l'émission de 100 actions de catégorie M contre un montant en trésorerie. Le siège social de la Société est situé au First Canadian Place, 100 King St. West, 58<sup>th</sup> Floor, Toronto (Ontario) M5X 1A6.

Les actions privilégiées (les « actions privilégiées ») ont comme objectifs de placement de fournir aux porteurs des distributions en trésorerie trimestrielles privilégiées et cumulatives fixes et de rembourser aux porteurs, au 31 décembre 2025, le prix d'émission initial de 10,00 \$, sous réserve de prorogations successives dont la durée pourra atteindre jusqu'à cinq ans, tel qu'il a été établi par le conseil d'administration de la Société. Il est prévu que la distribution en trésorerie trimestrielle s'établira à 0,13125 \$ par action privilégiée (0,525 \$ par année), ce qui représente un rendement annuel de 5,25 % par rapport au prix d'émission de 10,00 \$ par action privilégiée jusqu'au 31 décembre 2025.

Les actions de catégorie A (les « actions de catégorie A ») ont comme objectifs de placement de verser aux porteurs des distributions en trésorerie mensuelles non cumulatives et d'offrir aux porteurs la possibilité de participer à l'appréciation du capital grâce à l'exposition au portefeuille. On prévoit que les distributions en trésorerie mensuelles s'établiront à 0,10 \$ par action de catégorie A (1,20 \$ par année), ce qui représente un rendement annuel de 8,0 % par rapport au prix d'émission de 15,00 \$ par action de catégorie A.

La publication de l'état de la situation financière a été autorisée par le gestionnaire le 28 octobre 2020.

**2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES**

Le présent état financier a été préparé conformément aux exigences des Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS »), telles qu'elles ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »), pertinentes pour la préparation d'un tel état de la situation financière. Lors de l'application des normes IFRS, la direction peut procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Voici un résumé des principales méthodes comptables adoptées par la Société pour la préparation de son état financier.

*Trésorerie* : La trésorerie comprend les dépôts à vue auprès d'institutions financières.

*Évaluation à des fins de transaction* : La valeur liquidative par unité chaque jour est obtenue au moyen de la division de la valeur liquidative attribuable aux unités le jour en question par le nombre d'unités alors en circulation.

*Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation* : Le dollar canadien est la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de la Société.

**3. ACTIONS RACHETABLES**

La Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions de catégorie M, d'actions privilégiées et d'actions de catégorie A. Le 7 octobre 2020, la Société a émis 100 actions de catégorie M pour une contrepartie en trésorerie de 10,00 \$ à Real Estate & E-Commerce Split Corp. Holding Trust.

**4. FRAIS DE GESTION**

Le gestionnaire recevra des honoraires de gestion annuels correspondant à 0,85 % par année de la valeur liquidative de la Société, calculés et payables mensuellement à terme échu, plus les taxes applicables.

**5. PLACEMENT INITIAL**

La Société et le gestionnaire ont conclu une convention de placement pour compte avec Marchés mondiaux CIBC Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale Inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Placements Manuvie incorporée, Raymond James Ltd., Richardson GMP Limitée, Middlefield Capital Corporation, Echelon Wealth Partners Inc. et Mackie Research Capital Corporation (collectivement, les « placeurs pour compte ») datée du 28 octobre 2020, en vertu de laquelle la Société a convenu de créer, d'émettre et de vendre, et les placeurs pour compte ont convenu d'offrir aux fins de vente au public, un minimum de 1 000 000 d'actions privilégiées à 10,00 \$ par action et 1 000 000 d'actions de catégorie A à 15,00 \$ par action. En contrepartie de leurs services liés au placement, les placeurs pour compte ont droit à des honoraires de 0,30 \$ par action privilégiée et de 0,675 \$ par action de catégorie A, prélevés à même le produit du placement.

**ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ, DU GESTIONNAIRE ET DU PROMOTEUR**

Le 28 octobre 2020

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

**FONDS DES SECTEURS DE L'IMMOBILIER ET DU COMMERCE ÉLECTRONIQUE SPLIT CORP.**

(signé) Dean Orrico  
Chef de la direction

(signé) Craig Rogers  
Chef des finances

**Au nom du conseil d'administration de  
FONDS DES SECTEURS DE L'IMMOBILIER ET DU COMMERCE ÉLECTRONIQUE SPLIT CORP.**

(signé) Wendy Teo  
Administratrice

(signé) Vince Kraljevic  
Administrateur

**MIDDLEFIELD LIMITED  
à titre de gestionnaire de  
FONDS DES SECTEURS DE L'IMMOBILIER ET DU COMMERCE ÉLECTRONIQUE SPLIT CORP.**

(signé) Francisco Z. Ramirez  
Chef de la direction

(signé) Catherine E. Rebuldela  
Chef des finances

**Au nom du conseil d'administration de  
MIDDLEFIELD LIMITED**

(signé) Francisco Z. Ramirez  
Administrateur

(signé) Catherine E. Rebuldela  
Administratrice

(signé) Vincenzo Greco  
Administrateur

**Middlefield Limited  
à titre de promoteur de  
FONDS DES SECTEURS DE L'IMMOBILIER ET DU COMMERCE ÉLECTRONIQUE SPLIT CORP.**

(signé) Francisco Z. Ramirez  
Administrateur

**ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE**

Le 28 octobre 2020

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

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Valerie Tan

Par : (signé) Christopher Bean

BMO NESBITT BURNS INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

VALEURS  
MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) Robin G. Tessier

Par : (signé) Robert Hall

Par : (signé) Adam Luchini

CORPORATION CANACCORD GENUITY

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Michael Sardo

Par : (signé) Gavin Brancato

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Richard Kassabian

PLACEMENTS MANUVIE  
INCORPORÉE

RAYMOND JAMES LTÉE

RICHARDSON GMP LIMITÉE

Par : (signé) William Porter

Par : (signé) Matthew Cowie

Par : (signé) Nargis Sunderji

MIDDLEFIELD CAPITAL CORPORATION

Par : (signé) Jeremy Brasseur

PARTENAIRES EN GESTION  
DE PATRIMOINE ECHELON

CORPORATION MACKIE  
RECHERCHE CAPITAL

Par : (signé) Beth Shaw

Par : (signé) David Keating