

Un prospectus définitif contenant de l'information importante au sujet des titres décrits dans le présent document a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Un exemplaire du prospectus définitif et de toutes ses modifications doit être transmis avec le présent document. Le présent document ne révèle pas de façon complète tous les faits importants relatifs aux titres offerts. Il est recommandé aux investisseurs de lire le prospectus définitif et toutes ses modifications pour obtenir l'information relative à ces faits, particulièrement les facteurs de risque liés aux titres offerts, avant de prendre une décision d'investissement.

Tous les termes utilisés aux présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus définitif qui accompagne les présentes et toute modification de celui-ci.

Premier appel public à l'épargne

Le 28 octobre 2021

## Starlight U.S. Residential Fund

### Sommaire des modalités

<b>Émetteur :</b>	Starlight U.S. Residential Fund (le « Fonds »)
<b>Placement :</b>	Parts de catégorie A et/ou parts de catégorie C et/ou parts de catégorie D et/ou parts de catégorie E et/ou parts de catégorie F et/ou parts de catégorie G et/ou parts de catégorie U (les « parts »)
<b>Taille de l'émission :</b>	Placement minimal : 99 300 000 \$ US de parts Placement maximal : 304 200 000 \$ US de parts
<b>Prix :</b>	10,00 \$ CA la part de catégorie A 10,00 \$ CA la part de catégorie C 10,00 \$ CA la part de catégorie D 10,00 \$ US la part de catégorie E 10,00 \$ CA la part de catégorie F 10,00 \$ US la part de catégorie G 10,00 \$ US la part de catégorie U
<b>Souscription minimale :</b>	Catégorie A – 1 000 \$ CA (100 parts de catégorie A) ou Catégorie C – 1 000 \$ CA (100 parts de catégorie C) ou Catégorie D – 10 000 \$ CA (1 000 parts de catégorie D) ou Catégorie E – 1 000 \$ US (100 parts de catégorie E) ou Catégorie F – 1 000 \$ CA (100 parts de catégorie F) ou Catégorie G – 10 000 \$ US (1 000 parts de catégorie G) ou Catégorie U – 1 000 \$ US (100 parts de catégorie U)
<b>Option de surallocation :</b>	Le Fonds a attribué aux placeurs pour compte une option, qu'ils peuvent exercer, en totalité ou en partie, à tout moment dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement, afin d'acheter un nombre de parts de catégorie A et de parts de catégorie U supplémentaires correspondant au maximum à 15 % du nombre global de parts de catégorie A et de parts de catégorie U initiales placées dans le cadre du placement aux termes du présent prospectus au prix de 10,00 \$ CA par part de catégorie A et de 10,00 \$ US par part de catégorie U, selon les conditions indiquées ci-dessus, uniquement pour couvrir la position de surallocation des placeurs pour compte, s'il y a lieu, et stabiliser le marché par la suite.
<b>Fiduciaires et membres de la haute direction :</b>	À la clôture, le conseil du Fonds sera composé de trois fiduciaires, à savoir Daniel Drimmer, Harry Rosenbaum et Kelly Smith, dont la majorité seront indépendants, M. Rosenbaum agissant à titre de président du conseil. Les membres de la haute direction du Fonds sont Daniel Drimmer (chef de la direction), Evan Kirsh (président), Martin Liddell (chef des finances) et David Hanick (secrétaire). Ces fiduciaires et membres de la haute direction possèdent de l'expérience dans le secteur résidentiel aux États-Unis grâce au déploiement et à la gestion des Fonds Starlight précédents et d'autres activités.
<b>Gestionnaire :</b>	Starlight Investments US AM Group LP (le « gestionnaire »)
<b>Engagements :</b>	Le Fonds a reçu des expressions d'intérêt de la part de la haute direction de Starlight Group Property Holdings Inc. (« Starlight Group »), parrain du Fonds et membre du même groupe que le gestionnaire et certains investisseurs connus du gestionnaire, visant la souscription d'un minimum de 25 000 000 \$ CA de parts de catégorie C aux termes du présent prospectus ou, au gré du Fonds, par voie d'un placement privé simultané (incluant la valeur des parts de catégorie B d'Investment LP conservées). Le Fonds peut également tenter d'obtenir des engagements de souscription de parts de catégorie C ou de parts de catégorie I auprès de certains investisseurs institutionnels et d'autres investisseurs selon les ordres de ces derniers ou dans le cadre d'un placement privé. Le Fonds peut émettre des parts de fiducie supplémentaires, y compris des parts de fiducie d'une nouvelle catégorie, par voie de placement privé simultanément à la clôture du placement au prix de 10,00 \$ CA ou 10,00 \$ US, selon le cas, pourvu que le produit tiré de tels placements privés avec le produit du placement ne dépasse pas le montant du placement maximal.

**Objectifs de placement :**

Les objectifs de placement du Fonds sont les suivants :

- a) acquérir, détenir en propriété et exploiter, directement ou indirectement, un portefeuille composé principalement d'immeubles résidentiels productifs de revenus dont la valeur reflète les prix et les tendances de l'offre et de la demande locales afin d'atteindre les paramètres ciblés par le Fonds et qui sont situés dans les Principaux marchés, plus particulièrement dans les banlieues des principaux sous-marchés;
- b) verser des distributions au comptant mensuelles stables;
- c) augmenter le RNE par une gestion active des actifs, qui pourrait comprendre la réalisation de dépenses en immobilisations à haut rendement et à valeur ajoutée, la location d'immeubles non stabilisés, l'utilisation de logiciels de gestion des revenus visant à faire augmenter les taux de location, l'accroissement des revenus au moyen d'occasions de production de revenus complémentaires et des réductions des charges opérationnelles par une gestion hors pair des immeubles et des économies d'échelle, dans le but d'aliéner, en fin de compte, directement ou indirectement, ses participations dans les actifs d'ici la fin de la Durée.

**Stratégie de placement :**

Le Fonds utilisera la stratégie de placement ci-après afin d'atteindre ses objectifs de placement.

**Acquisition d'immeubles résidentiels aux États-Unis**

- a) Repérer des occasions d'acquisition en sus du portefeuille initial dans le secteur de l'immobilier résidentiel aux États-Unis, au moyen du vaste éventail d'occasions d'acquisition exclusives dont dispose le gestionnaire, en se servant des liens du gestionnaire avec des parties intéressées, des exploitants et des courtiers situés sur les marchés ciblés par le Fonds et de sa capacité de trouver des occasions « hors marché ».
- b) Cibler des actifs résidentiels qui présentent les caractéristiques suivantes :

**Multifamiliaux**

- (i) des immeubles multifamiliaux de qualité institutionnelle de catégorie A de style « jardin » et « enceinte », situés en banlieue, dont la valeur reflète les prix et les tendances de l'offre et de la demande locales afin d'atteindre les paramètres ciblés par le Fonds ou qui pourront obtenir des hausses substantielles des taux de location à la suite de dépenses en immobilisations à haut rendement et à valeur ajoutée et d'une gestion active des actifs;
- (ii) des immeubles en banlieue construits en 1990 ou après comptant au moins 200 unités afin de permettre les économies d'échelle;
- (iii) des immeubles situés stratégiquement dans les Principaux marchés, plus particulièrement dans les banlieues des principaux sous-marchés, qui présentent de forts taux de croissance à long terme de l'emploi, de la population et de l'économie;
- (iv) des immeubles situés stratégiquement à l'intérieur de leurs sous-marchés de banlieue respectifs, où les nouveaux projets font face à des barrières à l'entrée;
- (v) stables, avec la possibilité de bénéficier d'une stratégie de gestion active des actifs, ou non stabilisés, avec une importante hausse de valeur.

**Unifamiliaux**

- (i) des immeubles unifamiliaux dont la valeur reflète les prix et les tendances de l'offre et de la demande locales afin d'atteindre les paramètres ciblés par le Fonds ou qui pourront obtenir des taux de location plus élevés à la suite de dépenses en immobilisations à haut rendement et à valeur ajoutée et d'une gestion active des actifs;
  - (ii) des immeubles en banlieue construits en 1970 ou après;
  - (iii) des immeubles situés stratégiquement dans les Principaux marchés, plus particulièrement dans les banlieues des principaux sous-marchés, qui présentent de forts taux de croissance à long terme de l'emploi, de la population et de l'économie.
- c) Réaliser un programme exhaustif de contrôle préalable, y compris la modélisation des flux de trésorerie et du rendement de l'ajout d'une valeur, l'examen des charges opérationnelles ainsi que, le cas échéant, les rapports de tiers, comme des études de marché, des estimations et des évaluations de la structure et de l'environnement.
  - d) Effectuer des recherches approfondies auprès des prêteurs, y compris les prêteurs avec lesquels le gestionnaire a établi des liens à long terme, afin d'obtenir du financement par emprunt selon des modalités concurrentielles.
  - e) De temps à autre, explorer les occasions de co-investissement avec la participation du Fonds et celle d'un ou de plusieurs co-investisseurs.

**Hausse de la valeur des actifs au moyen d'une stratégie de gestion active**

- a) Recourir au réseau du gestionnaire afin de repérer des acquisitions d'actifs intéressantes auprès de fonds d'investissement privé, d'exploitants et d'autres gestionnaires d'actifs immobiliers.
- b) Hausser les taux de location au moyen de programmes d'amélioration des immobilisations pour ajouter de la

valeur, notamment :

**Multifamiliaux**

- (i) des dépenses en immobilisations à valeur ajoutée ciblées s'établissant entre 2 500 \$ US et 15 000 \$ US par unité locative (p. ex. cuisines, salles de bain, planchers, etc.);
- (ii) entre 500 000 \$ US et 1 500 000 \$ US pour les améliorations apportées aux aires communes (p. ex. aux pavillons et aux espaces de détente des résidents), ainsi qu'au moyen de la rénovation;
- (iii) l'utilisation de logiciel de gestion du rendement.

**Unifamiliaux**

- (i) des dépenses en immobilisations à valeur ajoutée ciblées et des investissements de maintien reportés s'établissant entre 5 000 \$ US et 50 000 \$ US par habitation (p. ex. cuisines, salles de bain, planchers, etc.).
- c) Mettre en œuvre des logiciels de gestion des revenus et rechercher des occasions de production de revenus complémentaires (p. ex., frais accessoires sur les nouveaux baux, service du câble en gros, service de sortie des ordures d'un logement à l'autre, domotique, loyer pour les animaux de compagnie, loyer pour le garage, frais de location d'un espace d'entreposage, laveuses-sécheuses, mise en œuvre de programmes d'identification et de vérification et solutions de manutention des colis pour la livraison de colis aux locataires) dans la mesure du possible.
- d) Réduire les charges opérationnelles comme la dotation en personnel, les contrats de maintenance, la publicité, les frais généraux et administratifs et l'assurance grâce aux économies d'échelle.
- e) Employer des gestionnaires immobiliers de bonne réputation et les meilleurs de leur catégorie situés aux États-Unis.

***L'Arizona, la Californie, le Colorado, la Floride, la Géorgie, l'Idaho, le Nevada, la Caroline du Nord, l'Oregon, la Caroline du Sud, le Tennessee, le Texas, l'Utah et Washington***

Le gestionnaire ciblera des acquisitions dans les Principaux marchés, plus particulièrement dans les banlieues des Principaux sous-marchés, où les caractéristiques du marché sont les suivantes :

- a) des taux de croissance incontestables de la population, de l'économie et de l'emploi;
- b) un contexte légal avantageux pour les locateurs;
- c) un climat et une qualité de vie confortables.

Le Fonds prévoit acquérir, directement ou indirectement, des immeubles dans les Principaux marchés, et le gestionnaire est d'avis que chacun des Principaux marchés et chacun des sous-marchés formant les Principaux sous-marchés affichent une ou plusieurs des caractéristiques indiquées ci-dessus.

***Réalisation de la valeur au moyen d'aliénations stratégiques***

- a) Le gestionnaire prévoit réaliser des hausses de la valeur des actifs au moyen d'une combinaison de croissance du RNE, au moyen, notamment, d'une gestion active des actifs et de dépenses en immobilisations entraînant une hausse des taux de location et d'un prix fort sur l'ensemble du portefeuille.
- b) Le gestionnaire, pour le compte du Fonds, peut effectuer pendant la Durée les aliénations, directement ou indirectement, en fonction d'un actif unique ou de l'ensemble du portefeuille dans le cadre d'opérations publiques et privées afin de maximiser la valeur.
- c) Le marché du placement immobilier privé et les marchés financiers publics seront surveillés pour rechercher une stratégie de sortie pouvant être réalisée en vue de maximiser le produit d'aliénation.

***Marché américain stratégique et concentration des catégories d'actifs***

Le gestionnaire estime que les points suivants sont à souligner :

- a) les facteurs fondamentaux de l'immobilier résidentiel sont solides et présentent de forts taux d'occupation et des taux de croissance de la location à long terme attrayants par suite de l'amélioration de la croissance de l'emploi;
- b) le fait qu'il est moins abordable d'être propriétaire d'une maison et les tendances démographiques positives soutiennent de plus en plus la forte demande de logements locatifs, ce qui devrait accroître le rendement du secteur;
- c) la tendance migratoire vers les marchés de la Ceinture de soleil et des Rocheuses se poursuit, les gens étant attirés par ces marchés à croissance élevée caractérisés par une forte création d'emplois, une qualité de vie élevée, l'abordabilité des logements locatifs et un climat confortable;
- d) on observe une tendance soutenue de migration des locataires depuis les noyaux urbains des villes vers les banlieues. Cette tendance s'est accélérée en raison de la COVID-19 et du désir des gens de vivre dans des

milieux moins densément peuplés;

- e) la catégorie des actifs résidentiels a fait montre de résilience au cours de la COVID-19 comme en témoignent ses taux d'occupation et de croissance et de perception des loyers supérieurs à ceux des autres catégories d'actifs immobiliers;
- f) les taux de financement des créances hypothécaires intéressants créent une situation de levier financier positif;
- g) l'immobilier résidentiel offre de bons rendements à long terme rajustés en fonction du risque comparativement à d'autres catégories d'actifs immobiliers.

### **Stratégie de financement**

Le Fonds se distingue par son horizon temporel cible de trois ans, et l'objectif est de faire correspondre la durée jusqu'à l'échéance de la dette à la période de détention des investissements. Dans le cadre de cette stratégie, l'intention est d'obtenir un financement dont l'échéance correspond à la période de détention prévue du Fonds. La stratégie de financement du Fonds est d'avoir accès à du financement à court terme du portefeuille ou d'actifs en particulier à des taux d'intérêt variables relativement faibles (2,00 % à 3,00 %). Le Fonds considérera également les financements à taux fixe et pourrait conclure des accords de swap de taux d'intérêt afin de fixer le taux de ses emprunts à taux variable selon les conditions du marché. À long terme, le ratio prêt-valeur des emprunts du Fonds sur ses immeubles se situera environ entre 60 % et 70 %, et les emprunts du Fonds pourront comprendre une composante de financement future pour le programme de dépenses en immobilisations ajoutant de la valeur du Fonds. À la clôture, le Fonds cible un ratio prêt-valeur d'environ 60 % pour le portefeuille initial. Si l'option de surallocation est exercée en totalité ou en partie, le Fonds affectera le produit tiré de la vente des parts visées par l'option à la réduction du levier financier, au remboursement de dettes et/ou à l'acquisition d'Immeubles supplémentaires.

### **Faits saillants du placement :**

*Sous-marchés américains optimaux* – Le gestionnaire est d'avis que Tampa, Raleigh, Las Vegas et Atlanta présentent des caractéristiques optimales pour des investissements dans des immeubles résidentiels.

#### Tampa (Floride)

Selon le Census Bureau des États-Unis, le secteur statistique métropolitain (le « SSM ») de Tampa/St. Petersburg/Clearwater, qui comptait une population estimative de 3 243 963 habitants en 2020, est le deuxième plus grand SSM de la Floride et le dix-huitième SSM en importance aux États-Unis et est l'un des SSM les plus performants des États-Unis du point de vue économique. Selon le Bureau of Labor Statistics des États-Unis, on estime que Tampa a perdu 42 023 emplois de décembre 2019 à décembre 2020, ce qui représente une diminution de 2,8 % de l'emploi total, en raison principalement des fermetures d'entreprises attribuables à la COVID-19. De décembre 2020 à juin 2021, Tampa a récupéré 74 349 emplois, ce qui représente une augmentation de 4,8 % de l'emploi total. Le taux de chômage s'établissait à 5,2 % en juin 2021. Tampa représente un emplacement de choix pour les affaires et le tourisme et pour y vivre et figure parmi les endroits où il est le moins coûteux de faire des affaires en raison de ses coûts de main-d'œuvre concurrentiels, de ses bureaux et de ses locaux industriels à prix modéré et de son climat fiscal favorable. Le SSM de Tampa/St. Petersburg/Clearwater est l'une des dix premières villes américaines en matière de migration interne et d'immigration en raison des nombreuses relocalisations d'entreprises, de l'abordabilité et de la qualité de vie. Les principaux employeurs de Tampa sont Jabil Inc., Publix Super Markets, Inc. et Raymond James Financial, Inc.

#### Raleigh (Caroline du Nord)

Selon le Census Bureau des États-Unis, le SSM de Raleigh/Cary, qui comptait une population estimative de 1 420 376 habitants en 2020, est la deuxième plus grande ville en Caroline du Nord et la 41<sup>e</sup> aux États-Unis et est l'un des SSM les plus performants des États-Unis du point de vue économique. Selon le Bureau of Labor Statistics des États-Unis, on estime que Raleigh a perdu 20 211 emplois de décembre 2019 à décembre 2020, ce qui représente une diminution de 2,9 % de l'emploi total, en raison principalement des fermetures d'entreprises attribuables à la COVID-19. De décembre 2020 à juin 2021, Raleigh a récupéré 13 807 emplois, ce qui représente une augmentation de 2,0 % de l'emploi total. Le taux de chômage s'établissait à 4,2 % en juin 2021. Raleigh accueille le Research Triangle Park, l'un des parcs scientifiques les plus importants et les plus florissants au pays qui, de concert avec les universités de recherche locales, représente un pôle de recherche et de développement de premier plan au pays, axé sur les technologies de l'information, les logiciels et les sciences de la vie. Le SSM de Raleigh/Cary est l'une des quinze premières villes américaines en matière de migration interne et d'immigration en raison des nombreuses relocalisations d'entreprises, de l'abordabilité et de la qualité de vie. Les principaux employeurs de Raleigh sont Red Hat, Inc., Avaya Holdings Corp., Golden Corral Corporation et Vontier Corporation.

#### Las Vegas (Nevada)

Selon le Census Bureau des États-Unis, le SSM de Las Vegas/Henderson/Paradise, qui comptait une population estimative de 2 315 963 habitants en 2020, est le plus grand SSM du Nevada et le 27<sup>e</sup> SSM en importance aux États-Unis et est l'un des 25 SSM les plus performants des États-Unis du point de vue économique. Selon le Bureau of Labor Statistics des États-Unis, on estime que Las Vegas a perdu 134 487 emplois de décembre 2019 à décembre 2020, ce qui représente une diminution de 13,6 % de l'emploi total, en raison principalement des

fermetures d'entreprises attribuables à la COVID-19. De décembre 2020 à juin 2021, Las Vegas a récupéré 34 851 emplois, ce qui représente une augmentation de 3,4 % de l'emploi total. Le taux de chômage s'établissait à 9,6 % en juin 2021. Connue depuis longtemps pour ses industries du divertissement et du tourisme, Las Vegas bénéficie d'une économie qui se diversifie rapidement et figure parmi les régions phares du pays sur le plan de la croissance démographique et économique. Le secteur des services professionnels et aux entreprises et celui des services de santé et d'éducation ont été les principaux moteurs de l'emploi à Las Vegas au cours des cinq dernières années. Le SSM de Las Vegas/Henderson/Paradise fait partie des dix premières villes américaines affichant les plus forts taux de migration interne et d'immigration en raison des nombreuses relocalisations d'entreprises, de l'abordabilité et de la qualité de vie. Les principaux employeurs de Las Vegas sont Wynn Resorts, Limited, Las Vegas Sands Corp., Ultimate Fighting Championship et MGM Resorts International.

#### Atlanta (Géorgie)

Selon le Census Bureau des États-Unis, le SSM d'Atlanta/Sandy Springs/Alpharetta, qui comptait une population estimative de 6 087 762 habitants en 2020, est le plus grand SSM de la Géorgie et le neuvième SSM en importance aux États-Unis et est l'un des SSM les plus performants des États-Unis du point de vue économique. Selon le Bureau of Labor Statistics des États-Unis, on estime qu'Atlanta a perdu 133 515 emplois de décembre 2019 à décembre 2020, ce qui représente une diminution de 4,6 % de l'emploi total, en raison principalement des fermetures d'entreprises attribuables à la COVID-19. De décembre 2020 à juin 2021, Atlanta a récupéré 73 706 emplois, ce qui représente une augmentation de 2,5 % de l'emploi total. Le taux de chômage s'établissait à 4,5 % en juin 2021. Capitale de la Géorgie, Atlanta bénéficie d'une croissance importante de sa population et de l'emploi grâce à sa réputation d'environnement propice aux affaires, au faible coût de la vie et à son climat chaud. Le SSM d'Atlanta/Sandy Springs/Alpharetta fait partie des dix premières villes américaines affichant les plus forts taux de migration interne et d'immigration en raison des nombreuses relocalisations d'entreprises, de l'abordabilité et de la qualité de vie. Les employeurs principaux d'Atlanta sont The Coca-Cola Company, Georgia-Pacific LLC, Stellantis N.V., The Home Depot, Inc. et United Parcel Service Inc.

*Conditions optimales du marché américain* – Le gestionnaire croit que le marché de l'immobilier résidentiel aux États-Unis présente des conditions qui sont optimales pour un programme d'investissement ciblé dans des immeubles, particulièrement dans les marchés en banlieue des États de la Ceinture de soleil et des Rocheuses aux États-Unis. Bien que l'économie américaine connaisse une reprise postpandémique, le gestionnaire estime que les loyers résidentiels demeureront attrayants. En outre, selon Marcus & Millichap, les facteurs fondamentaux du secteur de l'immobilier multifamilial sont solides en raison de la demande accrue de logements locatifs attribuable à la baisse de l'accessibilité à la propriété et aux tendances démographiques séculaires positives.

Depuis la baisse importante des prix des maisons en 2007, les prix se sont redressés partout aux États-Unis et les perspectives du marché demeurent positives. Le gestionnaire est d'avis qu'une convergence de facteurs relatifs à la démographie et au marché continuera de faire monter les prix des maisons, ce qui crée un environnement idéal pour investir dans le secteur de l'immobilier multifamilial et unifamilial. En raison de la baisse de l'abordabilité de l'habitation, la demande de logements locatifs continue d'augmenter et de soutenir une forte croissance des taux de location. De 2010 à 2020, le nombre de ménages locataires aux États-Unis a augmenté de 4,5 millions, passant de 39,4 millions à 43,9 millions. Il est prévu qu'un total de 4,6 millions de ménages locataires supplémentaires s'ajouteront au cours des dix prochaines années, de 2020 à 2030 dans l'hypothèse du même pourcentage d'accession à la propriété.

Il y a eu une baisse de l'abordabilité au cours des 10 dernières années, car les prix des habitations ont augmenté pour atteindre environ quatre fois le revenu du ménage médian. Qui plus est, le temps nécessaire pour épargner un dépôt pour l'achat d'une habitation, qui était de 7,6 ans en 2010, a augmenté d'environ trois ans pour s'établir à 10,8 ans au deuxième trimestre de 2021. Cette baisse de l'abordabilité fait augmenter la demande d'unités locatives.

Outre la baisse de l'abordabilité des habitations, les frais mensuels moyens liés à la propriété sont plus élevés que ceux liés à la location. Selon l'analyse de Starlight, au deuxième trimestre de 2021, les frais moyens liés à la propriété d'une habitation étaient d'environ 2 300 \$ US, tandis que ceux liés à la location s'établissaient à environ 1 950 \$ US. On s'attend à ce que cet écart grandisse au cours des périodes de 2021 à 2024.

Selon John Burns Real Estate Consulting, près de 50 % des locataires d'habitations unifamiliales sont des milléniaux et, selon l'OCDE, la population des milléniaux devrait croître plus rapidement que la population totale des États-Unis au cours des quatre prochaines années. En 2020, les milléniaux ont un revenu du ménage médian plus élevé que celui de l'ensemble de la population, mais leurs niveaux d'endettement et d'épargne sont faibles. Selon le Census Bureau des États-Unis, le revenu du ménage médian des milléniaux s'établit à 78 600 \$ US, comparativement à une médiane de 67 500 \$ US pour l'ensemble de la population. Qui plus est, une étude réalisée par Experian a révélé que, en 2020, les personnes de moins de 35 ans ont des dettes de plus de 87 000 \$ US, et la Réserve fédérale a déclaré que les ménages de moins de 35 ans ont en moyenne moins de 5 000 \$ US d'économies. Par conséquent, les milléniaux sont plus susceptibles de louer leur habitation.

*Demande supérieure dans les marchés cibles* – Depuis la crise financière mondiale, les marchés de la Ceinture de soleil et des Rocheuses aux États-Unis ont attiré un plus grand nombre de personnes en raison de la forte création

d'emplois, de la qualité de vie élevée, de l'abordabilité des logements locatifs et du climat confortable qui les caractérisent. Selon le Census Bureau des États-Unis, de 2010 à 2020, les États du Sud et de l'Ouest ont enregistré une migration interne positive d'environ 4,7 millions de personnes tandis que les États du Nord-est et du Midwest ont enregistré une migration interne négative d'environ 4,7 millions de personnes.

De nombreuses sociétés d'envergure étendent leur présence dans les marchés de la Ceinture de soleil et des Rocheuses afin de tirer parti des politiques fiscales et commerciales plus favorables et du solide bassin de talents. En 2021, Samsung a annoncé qu'elle construira une usine à Austin, dont les activités débuteront d'ici 2023 et Google LLC a annoncé qu'elle ouvrira des bureaux à Houston et à Portland. D'importantes entreprises de New York ont également commencé à mettre en œuvre des plans de migration des activités et des employés vers la Floride. Jusqu'à maintenant en 2021, Blackstone Inc. a acheté des bureaux à Miami; Citadel LLC et The Goldman Sachs Group, Inc. ont annoncé des plans concernant l'ouverture de bureaux à Miami ou dans les environs. Airbnb, Inc. a annoncé qu'elle déplacera ses bureaux à Atlanta, en Géorgie. Apple Inc. a annoncé l'ouverture d'un campus sur la côte est à Raleigh, en Caroline du Nord et Credit Karma a annoncé un déménagement vers Charlotte, en Caroline du Nord. Le gestionnaire estime que ces tendances s'accroîtront en raison de la COVID-19 tout comme s'accroîtra l'adoption généralisée du télétravail par suite de la COVID-19.

*Priorité accordée aux marchés des banlieues en raison de la croissance de la génération des milléniaux* – Selon le Census Bureau des États-Unis, environ les deux tiers de la population totale des États-Unis habitent actuellement en banlieue et, au cours des dix dernières années, les banlieues ont enregistré les taux de croissance les plus élevés à plus de 8 %. C'est également ce que démontre la croissance annuelle des comtés urbains, qui a considérablement diminué au cours des cinq dernières années par rapport aux comtés de banlieue. Selon le Brookings Institute, le taux de croissance annuel moyen des comtés urbains a atteint un creux historique en 2020, soit -0,15 %. Cette croissance est nettement inférieure à celle des comtés de banlieue, qui est demeurée relativement stable à plus de 1 % entre 2015 et 2020. Selon John Burns Real Estate Consulting, 79 % de la croissance des ménages devrait être enregistrée en banlieue pour la période allant de 2015 à 2025. Cette situation devrait stimuler davantage la demande d'unités locatives. Parallèlement à la croissance dans les banlieues, le rythme de croissance de la population âgée entre 25 et 44 ans devrait être supérieur à celui de la croissance moyenne de la population qui, selon John Burns Real Estate Consulting, constitue le principal groupe de la population locataire.

Qui plus est, le gestionnaire estime que la COVID-19 a mené à la volonté accrue de vivre dans des régions moins densément peuplées, tendance accentuée par l'adoption généralisée du télétravail. En 2020, les villes carrefours densément peuplées en milieu urbain ont connu une importante migration négative. Rien qu'à New York, 171 000 personnes ont quitté la ville, principalement pour les marchés de la Ceinture de soleil et des Rocheuses.

*Nature défensive du secteur de l'immobilier résidentiel* – Le gestionnaire croit que le secteur de l'immobilier résidentiel offre aux investisseurs des caractéristiques sectorielles et industrielles favorables comparativement à d'autres catégories d'actifs. Grâce à un taux d'inoccupation historiquement bas par rapport aux catégories d'actifs des bureaux et des commerces de détail, des investissements dans l'immobilier résidentiel ont donné d'excellents rendements, qui ont été étayés par une forte demande et une nouvelle offre limitée. La perception des loyers dans le secteur de l'immobilier résidentiel est demeurée stable et s'est établie en moyenne à environ 95 % pour les premier et deuxième trimestres en 2020 et en 2021 pour les immeubles multifamiliaux.

*Exposition au risque de change avantageuse* – Après s'être négocié près ou au-dessus du pair par rapport au dollar américain en raison des prix élevés des marchandises et du système financier canadien relativement solide, le dollar canadien a perdu du terrain par rapport au dollar américain, ce qui, selon le gestionnaire, est au moins partiellement attribuable aux perspectives de croissance améliorées aux États-Unis. Au cours des dernières décennies, le dollar canadien s'est généralement négocié à des taux considérablement inférieurs à ceux du dollar américain; en janvier 2016, le dollar canadien a atteint sa plus faible valeur depuis 2003. Par le passé, les investissements de l'épargnant moyen au Canada se sont limités au marché boursier à des fins d'exposition au dollar américain, et la volatilité récente des marchés des capitaux pourrait rendre cette option moins attrayante. Le gestionnaire est d'avis qu'un investissement dans les parts permettra aux épargnants de tirer parti d'occasions sur le marché de l'immobilier multifamilial des États-Unis tout en profitant d'une exposition au dollar américain (sauf pour les parts en dollars américains).

*Taux de financement des créances hypothécaires intéressants* – Les taux d'intérêt sur les créances résidentielles demeurent bien en dessous des niveaux historiques, procurant ainsi un solide effet de levier positif et un rendement avec levier amélioré pour les propriétaires d'immeubles qui peuvent obtenir du financement. Les taux actuels se situent dans la fourchette de 2,00 % à 3,00 %.

*Contraintes sur la mise en chantier* – Selon le Census Bureau des États-Unis, les mises en chantier de résidences sont toujours en deçà des niveaux historiques, bien qu'elles reprennent, depuis le déclin important en 2009. Le gestionnaire estime que le moment est bien choisi pour que les locataires tentent d'obtenir des loyers plus élevés et des marges sur le RNE renforcées à la faveur de la diminution de l'offre en raison de la hausse du coût des terrains et de la construction ainsi qu'un financement de la construction plus onéreux.

**Le portefeuille initial :**

Après la réalisation du placement, le Fonds a l'intention d'acquies (indirectement par l'acquisition de participations dans les Investment LP et par l'intermédiaire des FPI américaines) des participations dans le portefeuille en cas de placement minimal, composé (i) de 757 unités réparties dans deux Immeubles résidentiels multifamiliaux de qualité institutionnelle situés dans les régions métropolitaines de Tampa et de Raleigh, en Floride et en Caroline du Nord, respectivement, et (ii) de 14 habitations locatives unifamiliales situées dans la région métropolitaine d'Atlanta, en Géorgie. Si le produit de souscription brut est supérieur à 152 100 000 \$ US, alors le Fonds a également l'intention d'acquies (indirectement par l'acquisition de participations dans Investment MF LP et par l'intermédiaire de la FPI MF américaine) l'Immeuble supplémentaire à la clôture. Les Immeubles sont de qualité institutionnelle, se trouvent dans des endroits géographiques attrayants, ont un bon taux d'occupation et représentent le type d'immeubles multifamiliaux que le Fonds a l'intention de continuer à acquies dans le cadre de sa stratégie d'entreprise.

Le tableau suivant présente certains renseignements concernant les Immeubles multifamiliaux initiaux :

Immeuble	Année d'achèvement	Participation du Fonds	Nombre d'unités	Superficie louable (pi <sup>2</sup> )	Taille moyenne des unités (pi <sup>2</sup> )	Superficie du terrain (acres)	Prix d'achat <sup>(1)</sup> (M\$ US)	Valeur d'expertise (M\$ US)	Prix d'achat par unité (\$ US)	Prix d'achat par pi <sup>2</sup> (\$ US par pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation	Revenu de location mensuel moyen actuel (\$ US par pi <sup>2</sup> )	Revenu de location moyen par unité (\$ US par unité)
Indigo Apartments	2005	100 %	489	400 340	819	41,26	121,90 \$ US	121,90 \$ US	249 284 \$ US	304 \$ US	97,3 % <sup>(2)</sup>	1,39 \$ US <sup>(2)</sup>	1 140 \$ US <sup>(2)</sup>
Bainbridge Sunlake	2021	100 %	268	271 646	1 014	20,02	93,82 \$ US	94,40 \$ US	348 773 \$ US	345 \$ US	91,8 % <sup>(3)</sup>	1,74 \$ US <sup>(5)</sup>	1 798 \$ US <sup>(4)</sup>
Lyric Apartments <sup>(6)</sup>	2014	100 %	376	407 462	1 084	18,11	135,20 \$ US	137,70 \$ US	359 574 \$ US	332 \$ US	98,4 % <sup>(4)</sup>	1,32 \$ US	1 436 \$ US
<b>Totaux</b>		<b>100 %</b>	<b>1 133</b>	<b>1 079 448</b>	<b>953</b>	<b>79,39</b>	<b>350,92 \$ US</b>	<b>354,00 \$ US</b>	<b>309 726 \$ US</b>	<b>325 \$ US</b>	<b>96,4%</b>	<b>1,46 \$ US</b>	<b>1 388 \$ US</b>

Notes :

- Le Fonds acquies indirectement Indigo Apartments auprès de Starlight Group, qui est une société du même groupe que le gestionnaire, aux termes de la convention de souscription, d'apport et de distribution. Le prix d'achat réputé d'Indigo Apartments est égal à la valeur d'expertise de l'Immeuble. De plus, les distributions à Starlight Group comprennent un paiement de 2,7 M\$ US en sus du prix d'achat contractuel de Bainbridge Sunlake aux termes de la convention d'achat de Bainbridge Sunlake pour tenir compte de certains frais engagés par Starlight Group et les sociétés du même groupe que lui et des risques associés à la constitution des Investment LP, des Holding LP et des FPI américaines par ceux-ci, paiement qui est inclus dans le prix d'achat de Bainbridge Sunlake dans le tableau ci-dessus. Voir « Description des activités du Fonds — Le portefeuille initial — Conventions d'acquisition » dans le prospectus définitif. Les prix d'achat ne tiennent pas compte des frais de clôture ou de rajustement estimatifs liés aux acquisitions.
- Au 6 octobre 2021.
- Au 4 octobre 2021. Le taux de location de Bainbridge Sunlake est de 94,8 % au 4 octobre 2021.
- Au 21 septembre 2021.
- Selon les unités occupées, déduction faite des concessions initiales, au 20 septembre 2021.
- Lyric Apartments, l'Immeuble supplémentaire à la clôture, sera acquis si le produit de souscription brut est d'au moins 152 100 000 \$ US.

Le portefeuille initial a un taux de capitalisation canadien équivalent de 3,56 % selon le calcul du RNE par le gestionnaire. Le portefeuille en cas de placement minimal a un taux de capitalisation canadien équivalent de 3,51 % selon le calcul du RNE par le gestionnaire.

Les trois Immeubles multifamiliaux initiaux sont des immeubles à appartements bien situés et bien entretenus offrant une vaste gamme de commodités afin d'attirer et de fidéliser les résidents.

Le gestionnaire est également d'avis qu'Atlanta présente des caractéristiques optimales pour des investissements dans des immeubles unifamiliaux ciblés.

Le tableau suivant présente certains renseignements concernant les Immeubles unifamiliaux initiaux :

Immeuble	Année de construction moyenne	Participation du Fonds	Nombre de maisons	Superficie louable (pi <sup>2</sup> )	Taille moyenne des maisons (pi <sup>2</sup> )	Prix d'achat <sup>(1)</sup> (\$ US)	Coût initial des rénovations à valeur ajoutée (\$ US)	Prix d'achat net (\$ US)	Valeur d'expertise à la suite des rénovations (\$ US)	Prix d'achat net par maison (\$ US)	Prix d'achat net par pi <sup>2</sup> (\$ US)	Revenu de location mensuel moyen prévu par unité (\$ US)
<b>Immeubles unifamiliaux initiaux</b>	1998	100 %	14	22 857	1 633	3 795 000 \$ US	400 000 \$ US	3 395 000 \$ US	3 830 000 \$ US	242 500 \$ US	149 \$ US	1 848 \$ US <sup>(2)</sup>

Notes :

- Le Fonds acquies indirectement les Immeubles unifamiliaux initiaux auprès de Starlight Group, qui est une société du même groupe que le gestionnaire, aux termes de la convention de souscription, d'apport et de distribution. Le prix d'achat réputé des Immeubles unifamiliaux initiaux est en deçà de leur valeur d'expertise (voir « Description des activités du Fonds — Le portefeuille initial — Conventions d'acquisition »). Les prix d'achat ne tiennent pas compte des frais de clôture ou de rajustement estimatifs liés aux acquisitions.
- Les immeubles unifamiliaux sont inoccupés au moment de la prise de possession. Le revenu de location représente le revenu de location prévu après les rénovations.

**En ce qui a trait à l'acquisition d'Indigo Apartments par son acquisition des parts de catégorie A d'Investment LP et des Investment GP, le Fonds prendra en charge, indirectement, un prêt hypothécaire de premier rang sur l'Immeuble d'un montant d'environ 73 140 000 \$ US contracté auprès d'une société du même groupe américaine qu'une banque à charte canadienne qui est une société du même groupe**

**que le placeur pour compte principal. De plus, en ce qui a trait à l'acquisition de Bainbridge Sunlake, la FPI MF américaine prévoit financer une tranche du prix d'achat de l'Immeuble au moyen d'un prêt hypothécaire de premier rang en vigueur sur l'Immeuble d'un montant d'environ 54 672 000 \$ US contracté auprès d'une société américaine du même groupe qu'une banque à charte canadienne qui est une société du même groupe que le placeur pour compte principal. Sauf pour les exclusions normales comme la fraude, la négligence grossière et les risques environnementaux, les prêts hypothécaires ne comportent et ne comporteront aucun recours à l'encontre des FPI américaines. Voir « Structure du capital – Dette à long terme » dans le prospectus définitif. En raison de ces prêts hypothécaires, le Fonds pourrait être considéré comme un « émetteur associé » (tel que ce terme est défini dans le Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs) au placeur pour compte principal.**

**Levier financier :**

Le gestionnaire estime que, à l'heure actuelle, le marché américain du financement par emprunt d'immeubles locatifs résidentiels offre du financement par emprunt à des taux d'intérêt attrayants, que le gestionnaire compte utiliser pour chercher à hausser le rendement des capitaux propres. Le gestionnaire s'efforcera de faire en sorte que le ratio prêt-valeur global de prêts hypothécaires se situe entre 60 % et 70 % du prix d'achat global des Immeubles, majoré du montant de tout compte de réserves pour amélioration d'un immeuble approuvé par les prêteurs. Il pourrait cependant, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, y compris la valeur potentielle des Immeubles dans lesquels un placement est envisagé, prendre des décisions faisant en sorte que le ratio prêt-valeur global de prêts hypothécaires excède ce seuil. Malgré ce qui précède, la déclaration de fiducie limite la dette totale du Fonds à un maximum de 75 % des fonds pouvant être investis (ou, à l'appréciation du conseil, de la valeur d'expertise des Immeubles). Si l'option de surallocation est exercée en totalité ou en partie, le Fonds affectera le produit tiré de la vente des parts visées par l'option à la réduction du levier financier, au remboursement de dettes et/ou à l'acquisition d'Immeubles supplémentaires.

**Distributions:**

Le Fonds ciblera un rendement en distributions avant impôts annuel de 4,0 % du produit de souscription brut pour toutes les catégories de parts et visera à réaliser un taux de rendement interne pour l'investisseur avant impôts minimal de 11 % pour toutes les catégories de parts (dans chaque cas, incluant les parts de catégorie B d'Investment LP) au moment de l'aliénation (directe ou indirecte) des participations du Fonds dans ses actifs au plus tard à la fin de l'horizon d'investissement cible de trois ans, bien que chacun de ces chiffres variera nécessairement d'une catégorie de parts à l'autre en fonction des droits proportionnels de chaque catégorie de parts, des frais par catégorie de parts applicables et de l'exposition non couverte aux taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain. Voir « Facteurs de risque » dans le prospectus définitif. Un rendement en distributions annuel avant impôts de 4,0 % du produit de souscription brut représenterait un ratio de versement des FTEA attendu au cours de la première année d'exploitation d'environ 88,8 %, dans l'hypothèse où le placement minimal est atteint et compte tenu de la rémunération des placeurs pour compte applicable et des frais du placement. Il est prévu que le ratio de versement des FTEA cible au cours de la première année d'exploitation, dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint et que tous les fonds sont entièrement affectés, sera de 77,1 %.

L'atteinte du taux de rendement interne pour l'investisseur avant impôts de 11 % est fondée sur les hypothèses suivantes, qui ne tiennent pas compte de l'incidence des habitations locatives unifamiliales :

- a) chaque Immeuble type cible est acquis pour environ 90 M\$ US, en moyenne, avec un taux de capitalisation de 3,75 % (l'équivalent canadien);
- b) les acquisitions des Immeubles types cibles sont partiellement financées au moyen de prêts hypothécaires d'un montant global correspondant, en moyenne, à environ 60,0 % de la valeur de chaque Immeuble type cible, à un taux d'intérêt moyen d'environ 2,50 %;
- c) les frais de clôture immobilière pour chaque Immeuble type cible sont de 2,0 % du prix d'achat; les paiements d'intérêts, les dépenses en immobilisations et les frais administratifs et généraux annuels et les frais de gestion d'actifs pour chaque Immeuble type cible correspondent à 4,1 % du prix d'achat;
- d) une plus-value en capital de 7,1 % à l'égard de chaque Immeuble type cible (qui devrait provenir de la croissance du RNE d'environ 4,25 %).

Par conséquent, le taux de rendement interne pour l'investisseur avant impôts de l'Immeuble type cible serait constitué dans une proportion d'environ 4,0 % de distributions courantes et de flux de trésorerie excédentaires et d'environ 7,0 % de plus-value en capital. En outre, une autre hausse peut se réaliser grâce à l'obtention d'une prime de portefeuille à l'aliénation directe ou indirecte de la participation du Fonds dans l'Immeuble type cible, supérieure à la cible de la croissance du RNE, à la compression du taux de capitalisation et (dans le cas des parts en dollars canadiens) à l'appréciation du dollar américain par rapport au dollar canadien. Le gestionnaire estime également que l'inclusion d'habitations locatives unifamiliales dans le portefeuille du Fonds en améliorera le rendement.

La distribution mensuelle proportionnelle des parts commencera après la fin du premier mois d'exploitation complet du Fonds suivant la date de clôture. La première distribution devrait être versée en janvier 2022 après le premier mois d'exploitation complet du Fonds, qui devrait débuter en décembre 2021 et comprendra le montant du revenu du Fonds rendu payable le 31 décembre 2021 aux termes de la déclaration de fiducie. Le montant de la distribution par part sera déterminé conformément à la déclaration de fiducie. Par la suite, le Fonds envisage de déclarer des distributions au comptant mensuelles au plus tard sept jours ouvrables avant la fin de chaque mois, payables dans

les 15 jours suivant la fin du mois (ou le jour ouvrable suivant si ce jour n'est pas un jour ouvrable) au cours duquel la distribution est déclarée aux porteurs de parts à la fin du mois. Si le produit de souscription brut est supérieur à 152 100 000 \$ US, le produit net tiré du placement et de placements privés simultanés dépassera le montant requis pour réaliser l'acquisition du portefeuille initial et, par conséquent, le Fonds n'affectera pas, initialement, la totalité du produit net tiré du placement et de placements privés simultanés à l'acquisition directe ou indirecte de participations dans des immeubles productifs de revenus. Si le produit de souscription brut excède le montant du placement minimal, mais est inférieur à 152 100 000 \$ US, le produit net tiré du placement dépassera le montant requis pour réaliser l'achat du portefeuille en cas de placement minimal, mais sera insuffisant pour réaliser l'achat du portefeuille initial et, par conséquent, le Fonds n'affectera pas, initialement, la totalité du produit net tiré du placement et de placements privés simultanés à l'acquisition indirecte de participations dans des immeubles productifs de revenus. Le produit net tiré du placement et de placements privés simultanés qui dépasse le montant requis pour réaliser l'acquisition du portefeuille initial (ou du portefeuille en cas de placement minimal, selon le cas) ne devrait pas avoir de répercussions sur les flux de trésorerie distribuables et, par conséquent, jusqu'à ce que le Fonds affecte les fonds excédentaires à l'acquisition directe ou indirecte de participations dans des immeubles productifs de revenus, le rendement en distributions avant impôts annualisé par part devrait être inférieur au rendement cible par part. Voir « Facteurs de risque » dans le prospectus définitif.

Après la clôture du placement et l'acquisition du portefeuille initial (ou du portefeuille en cas de placement minimal, selon le cas), le Fonds sera initialement propriétaire de la totalité des parts de catégorie A d'Investment LP émises et en circulation. Les Investment LP seront initialement propriétaires de la totalité des parts des Holding LP émises et en circulation. Les Holding LP seront initialement propriétaires de la totalité des actions ordinaires des FPI américaines émises et en circulation, et elles peuvent également être propriétaires de billets des FPI américaines.

Les porteurs d'actions ordinaires des FPI américaines recevront tous les dividendes et remboursements du capital provenant de leur investissement dans des actions ordinaires des FPI américaines, selon leur déclaration, lesquels seront prélevés sur les actifs des FPI américaines disponibles à juste titre en vue du paiement des dividendes et des remboursements du capital de la manière décrite aux présentes. Les porteurs de billets des FPI américaines, le cas échéant, recevront tous les intérêts et remboursements du capital sur leurs billets des FPI américaines.

Les porteurs de parts des Holding LP auront le droit de recevoir toute l'encaisse distribuable, moins le montant qui sera versé à Holding GP à l'égard de la participation reportée.

Les associés de SIRP (actuellement Starlight Group et le président du Fonds), grâce à la participation indirecte de SIRP dans les Holding LP, ont le droit de recevoir la participation reportée.

**Le Fonds a l'intention de distribuer son encaisse disponible aux porteurs de parts, mais ces distributions pourraient être réduites ou interrompues. La capacité du Fonds de verser aux porteurs de parts un rendement en distributions avant impôts annuel cible de 4,0 % du produit de souscription brut pour toutes les catégories de parts (incluant les parts de catégorie B d'Investment LP) et le montant réellement distribué ou payé aux porteurs de parts à la dissolution du Fonds varieront selon les catégories de parts en fonction des droits proportionnels de chaque catégorie de parts, des frais par catégorie de parts applicables, de l'exposition non couverte au taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain et des autres rajustements décrits dans les présentes (voir « Description des titres faisant l'objet du placement – Parts ») et dépendront de la capacité du Fonds à affecter entièrement le produit net tiré du placement et de placements privés simultanés à l'acquisition directe ou indirecte des Immeubles et à l'exploitation continue des Immeubles. Le rendement minimal constitue un rendement privilégié; toutefois, il n'est pas garanti et il pourrait ne pas être payé régulièrement chaque année, voire ne pas être payé du tout. Par conséquent, les distributions au comptant payables aux porteurs de parts pourraient ne pas être payées régulièrement chaque année, voire ne pas être payées du tout. Le rendement d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans des titres à revenu fixe. Les distributions au comptant, y compris le rendement de l'investissement initial d'un porteur de parts, ne sont pas garanties et leur réception par un investisseur est incertaine, et le rendement prévu de l'investissement repose sur de nombreuses hypothèses de rendement. Il est important que les Acquéreurs tiennent compte des facteurs de risque qui pourraient avoir une incidence sur les marchés du placement immobilier en général et, par conséquent, sur la disponibilité et la stabilité des distributions aux porteurs de parts.**

**Couverture  
contre le risque  
de change :**

À la clôture du placement, le Fonds entend acquérir des instruments dérivés afin de couvrir son risque de change à l'égard des sommes en dollars américains qu'il devra convertir en dollars canadiens pour effectuer des distributions sur les parts en dollars canadiens. De tels instruments dérivés visent à offrir aux porteurs de parts en dollars canadiens une certaine protection contre l'affaiblissement du dollar américain par rapport au dollar canadien entre la date de clôture et chaque date de déclaration à l'égard des distributions sur les parts en dollars canadiens.

En outre, le Fonds peut à l'occasion, à la seule appréciation du gestionnaire, conclure d'autres instruments dérivés visant à couvrir, en totalité ou en partie, son risque de change et son risque de taux d'intérêt à l'égard des sommes en dollars américains qu'il devra convertir en dollars canadiens pour effectuer les distributions prévues sur les parts en dollars canadiens. Rien ne garantit que la date d'exercice et le montant théorique sous-jacent de ces instruments

dérivés correspondront à la date de déclaration de la distribution sur des parts en dollars canadiens ou au montant de cette distribution. Le coût de ces instruments dérivés sera réparti proportionnellement entre chaque catégorie de parts en dollars canadiens comme des frais par catégorie de parts. Le Fonds peut également conclure des opérations sur instruments dérivés afin de couvrir, en totalité ou en partie, son risque de change et son risque de taux d'intérêt ou à toute autre fin, y compris le paiement de frais ou des opérations avec le gestionnaire, sans frais pour le Fonds, visant à assurer que les porteurs de parts libellées en dollars américains du Fonds (soit les parts de catégorie E, les parts de catégorie G et les parts de catégorie U) ne sont pas exposés aux fluctuations du dollar canadien par rapport au dollar américain en raison de la structure du Fonds, si le gestionnaire estime qu'il serait dans l'intérêt du Fonds et des porteurs de parts de celui-ci de le faire.

**Durée :**

La durée prévue du Fonds est de trois ans (la « Durée »), sous réserve d'une dissolution anticipée, comme il est décrit ci-après. Les porteurs de parts peuvent également, au moyen d'une résolution spéciale, prolonger la Durée (y compris après deux prolongations d'un an au gré des Fiduciaires).

Malgré la Durée indiquée ci-dessus, le Fonds peut cesser ses activités et être dissous dès que possible après l'aliénation directe ou indirecte de tous les actifs du Fonds.

**Emploi du produit :**

Après la réalisation du placement, le Fonds entend acquérir (indirectement par l'acquisition de participations dans les Investment LP et par l'intermédiaire des FPI américaines) le portefeuille initial en se servant des fonds pouvant être investis.

Dans l'hypothèse de la vente du placement minimal, le produit de souscription brut s'élèverait à 99 300 000 \$ US (produit net de 96 642 800 \$ US avant déduction des frais liés au placement estimés à 1 390 200 \$ US et correspondant au plus à 1,5 % du produit de souscription brut et dans l'hypothèse où le taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain est de 1,28 \$ CA pour 1,00 \$ US à la date de clôture), et dans l'hypothèse de la vente du placement maximal, le produit de souscription brut s'élèverait à 304 200 000 \$ US (produit net de 292 697 572 \$ US avant déduction des frais liés au placement estimés à 3 042 000 \$ US et correspondant au plus à 1,4 % du produit de souscription brut et dans l'hypothèse où le taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain est de 1,28 \$ CA pour 1,00 \$ US à la date de clôture). Le Fonds affectera au moins 50 % du produit de souscription brut (incluant, pour plus de certitude, le produit de tous placements privés simultanés) à l'acquisition indirecte du portefeuille initial (ou du portefeuille en cas de placement minimal, selon le cas). Le Fonds affectera le produit net à l'acquisition de parts de catégorie A d'Investment LP. Le Fonds peut également détenir temporairement des sommes au comptant et des placements afin de payer ses frais et ses obligations et de verser des distributions aux porteurs de parts. Si l'option de surallocation est exercée en totalité ou en partie, le Fonds affectera le produit tiré de la vente des parts visées par l'option à la réduction du levier financier, au remboursement de dettes et/ou à l'acquisition d'Immeubles supplémentaires.

Les Investment LP investiront une partie du produit tiré de l'émission de parts de catégorie A d'Investment LP au Fonds pour acquérir des parts des Holding LP et affecteront le reste au versement des distributions à Starlight Group. Les Holding LP investiront le produit tiré de cette émission pour acquérir des actions ordinaires des FPI américaines. Les Holding LP pourraient aussi acquérir des billets des FPI américaines. Les FPI américaines affecteront le produit tiré de l'émission d'actions ordinaires des FPI américaines et de billets des FPI américaines (le cas échéant) à l'acquisition, directe ou indirecte, du portefeuille initial (ou du portefeuille en cas de placement minimal, selon le cas) et, à l'occasion, d'un ou de plusieurs Immeubles supplémentaires. Par conséquent, un placement dans des parts sera un placement indirect dans l'acquisition, la propriété et l'exploitation des Immeubles, et la quote-part revenant au Fonds des rendements sur le capital investi et des remboursements de capital payables au titre des actions ordinaires des FPI américaines, et l'ensemble de l'intérêt et des remboursements de capital sur les billets des FPI américaines (le cas échéant) seront au bout du compte remis aux porteurs de parts (et, le cas échéant, à toutes autres Personnes ayant un intérêt direct ou indirect dans ces montants, y compris Holding GP par l'intermédiaire de ses participations de société de personnes dans les Holding LP et Starlight Group par l'intermédiaire des parts de catégorie B d'Investment LP).

Le gestionnaire vise à employer la tranche non affectée du produit net tiré du placement et de placements privés simultanés (après la réalisation de l'acquisition du portefeuille initial ou du portefeuille en cas de placement minimal, selon le cas) de même que les emprunts contractés pour financer l'acquisition d'un ou de plusieurs Immeubles supplémentaires dans les neuf mois qui suivent la date de clôture. Si le produit de souscription brut est supérieur au montant nécessaire pour acquérir le portefeuille initial, la composition souhaitée du portefeuille du Fonds en ce qui concerne des immeubles supplémentaires devrait s'établir à une proportion d'environ 95 % d'actifs multifamiliaux et de 5 % d'actifs unifamiliaux. Malgré ce qui précède, le Fonds peut par la suite décider d'augmenter son levier financier, sous réserve de la déclaration de fiducie, qui permet que la dette totale du Fonds puisse être d'au plus de 75 % des fonds pouvant être investis si la valeur d'expertise des Immeubles, plutôt que les fonds pouvant être investis, peut être utilisée aux fins de cette décision, si le conseil l'accepte.

Le choix du moment d'un tel investissement sera tributaire, notamment, du recensement des Immeubles remplissant les critères d'acquisition du Fonds. Dans l'attente de son investissement dans l'acquisition d'Immeubles, la tranche non affectée du produit net tiré du placement et de placements privés simultanés et d'autres fonds non entièrement investis dans les Immeubles sera détenue au comptant, en dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou

d'une société de fiducie enregistrée aux termes des lois d'une province du Canada, en dépôts auprès d'une caisse d'épargne, d'une société de fiducie, d'une caisse populaire ou d'une institution financière semblable qui est constituée sous le régime des lois des États-Unis ou d'un État des États-Unis ou qui a une charte des États-Unis ou d'un État des États-Unis, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en effets du marché monétaire échéant moins d'un an à compter de leur date d'émission et autrement dans les circonstances permises par les restrictions de placement et les politiques d'exploitation du Fonds, sous la supervision du conseil et du gestionnaire.

**Admissibilité aux fins de placement :**

Compte tenu des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du Fonds, et Wildeboer Dellelce LLP, conseillers juridiques des placeurs pour compte, sont d'avis que les parts constitueraient, si elles étaient émises à la date des présentes, des « placements admissibles » aux termes de la Loi de l'impôt pour des fiducies régies par des REER, des REEE, des FERR, des RPDB, des REEI ou des CELI, pourvu que le Fonds soit admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (définie dans la Loi de l'impôt). Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir des parts dans une fiducie régie par un tel régime devraient consulter leurs conseillers en fiscalité personnels.

**Liquidité :**

Le Fonds a reçu l'approbation conditionnelle de la Bourse relativement à l'inscription des parts de catégorie A et des parts de catégorie U placées dans le cadre du placement et de tous placements privés simultanés à la cote de la Bourse sous les symboles « SURF.A » et « SURF.U », respectivement. À la date du présent prospectus, aucun des titres du Fonds n'est inscrit à la cote de la Bourse de Toronto, de La Neo Bourse Aequitas Inc., d'un marché américain ou d'un autre marché au Canada, aux États-Unis ou à l'extérieur de ces pays ni coté sur ceux-ci et le Fonds n'a pas demandé l'inscription ou la cotation de ses titres à ceux-ci. L'inscription des parts de catégorie A et des parts de catégorie U est subordonnée à l'obligation, pour le Fonds, de remplir toutes les conditions de la Bourse au plus tard le 26 janvier 2022. Voir « Mode de placement » dans le prospectus définitif.

**Rémunération des placeurs pour compte :**

0,525 \$ CA (5,25 %) la part de catégorie A et la part de catégorie D, 0,225 \$ CA (2,25 %) la part de catégorie F, 0,225 \$ US (2,25 %) la part de catégorie E et 0,525 \$ US (5,25 %) la part de catégorie G et la part de catégorie U. La rémunération des placeurs pour compte pour les parts de catégorie A, les parts de catégorie D, les parts de catégorie G et les parts de catégorie U comprend une commission de vente de 3 %. La rémunération des placeurs pour compte sera réglée au moyen du produit de souscription brut. Aucune rémunération des placeurs pour compte, ni aucune commission de vente, ni aucune autre commission ne seront payables en lien avec l'émission de parts de catégorie C ou de parts de catégorie I.

**Clôture :**

Vers le 15 novembre 2021 ou à une date ultérieure dont le Fonds et les placeurs pour compte peuvent convenir, mais dans tous les cas, au plus tard le 31 décembre 2021.

**Honoraires :**

Le Fonds devra assumer divers frais et dépenses, notamment des honoraires de gestion des actifs, des honoraires d'acquisition, des frais de garantie, des honoraires de gestion immobilière, des dépenses en immobilisations, des honoraires de gestion des projets d'immobilisations et des honoraires de courtage pour les immeubles unifamiliaux. Les investisseurs éventuels devraient consulter la description des frais comprise à la rubrique « Sommaire des frais » dans le prospectus définitif et toute modification de celui-ci pour de plus amples renseignements.

**Participation reportée :**

Les associés de SIRP (actuellement Starlight Group et le président du Fonds) auront indirectement droit à la participation reportée, soit un montant global correspondant à 25 % des sommes calculées comme étant distribuables au-dessus du rendement minimal (qui correspond à un TRI de 7,0 % sur le placement initial dans chaque part moins la rémunération des placeurs pour compte) avec un montant de rattrapage de 50/50. Aux termes d'une lettre de divulgation devant intervenir entre les associés de SIRP et les porteurs de parts de catégorie I (le cas échéant), les associés de SIRP paieront un pourcentage de la participation reportée reçue aux porteurs de parts de catégorie I dont le montant vise à faire en sorte que la participation reportée à l'égard des parts de catégorie I conservée par les associés de SIRP soit réduite à 20 %, sans montant de rattrapage.

**Un investissement dans les titres offerts par le prospectus et toutes ses modifications est assujettis à certains facteurs de risque énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » dans le prospectus définitif ou par ailleurs décrits dans le prospectus définitif et toutes ses modifications.**

**La clôture du placement n'aura lieu que si le placement minimal est atteint. Le montant du placement minimal sera réduit du montant de souscription global des parts vendues aux termes d'un placement privé simultanément à la clôture du placement. La clôture du placement n'aura lieu que si toutes les conditions préalables à la clôture des acquisitions des Immeubles composant le portefeuille initial (ou le portefeuille en cas de placement minimal, selon le cas) ont été remplies ou ont fait l'objet d'une renonciation. Le placement ne se poursuivra pas après le 90<sup>e</sup> jour suivant la date de délivrance du visa par la principale autorité en valeurs mobilières à l'égard du prospectus définitif pour le placement (le « prospectus définitif »). Si une ou plusieurs versions modifiées du prospectus définitif sont déposées et que l'autorité en valeurs mobilières principale a délivré un visa à l'égard d'une version modifiée donnée, le présent placement ne se poursuivra pas après le 90<sup>e</sup> jour suivant la date du dernier visa à l'égard de la version modifiée. Quoi qu'il en soit, la durée totale maximale du placement sera de 180 jours à compter de la date du visa à l'égard du prospectus définitif. Si le placement minimal n'est pas atteint pendant la période de 90 jours, les fonds de souscription que les placeurs pour compte auront reçus seront remis aux souscripteurs, sans déduction, à moins que les souscripteurs n'aient donné des indications contraires aux placeurs pour compte.**