

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité de ces titres et toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction.



hazelview

INVESTMENTS

**PROSPECTUS SIMPLIFIÉ
DATÉ DU 25 JUIN 2021**

**FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW (AUPARAVANT, TIMBERCREEK
GLOBAL REAL ESTATE INCOME FUND)**

**Offrant les séries suivantes de parts d'organisme de placement collectif
dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada :**

| | | |
|------------|---------------|-----------|
| Série A | Série F | Série I |
| Série T6,5 | Série FT6,5 | Série F85 |
| | Série F85T6,5 | |

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 1 |
| QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF ET QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS UN TEL ORGANISME? | 2 |
| <i>Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif?</i> | 2 |
| <i>Qu'est-ce qu'une part?</i> | 2 |
| <i>Quels types de placements les OPC font-ils?</i> | 2 |
| <i>Pourquoi devrais-je souscrire des parts d'un OPC?</i> | 2 |
| <i>Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?</i> | 3 |
| <i>Méthode de classification du risque de placement</i> | 10 |
| ORGANISATION ET GESTION DU FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW | 12 |
| SÉRIES DE PARTS DU FONDS OFFERTES AUX TERMES DU PRÉSENT PROSPECTUS SIMPLIFIÉ | 13 |
| <i>Parts de série A</i> | 13 |
| <i>Parts de série T6,5</i> | 13 |
| <i>Parts de série F</i> | 13 |
| <i>Parts de série F85</i> | 13 |
| <i>Parts de série FT6,5</i> | 14 |
| <i>Parts de série F85T6,5</i> | 14 |
| <i>Parts de série I</i> | 15 |
| <i>Séries donnant droit à un revenu régulier</i> | 15 |
| <i>Incidences d'un changement de désignation</i> | 15 |
| SOUSCRIPTIONS, ÉCHANGES ET RACHATS | 16 |
| <i>Comment puis-je souscrire des parts du Fonds?</i> | 16 |
| <i>Exigences de placement minimum</i> | 16 |
| <i>Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum</i> | 17 |
| <i>Changements automatiques de désignation</i> | 18 |
| <i>Comment puis-je faire racheter des parts du Fonds?</i> | 18 |
| <i>Comment sont évaluées mes parts du Fonds?</i> | 18 |
| <i>Comment est calculée la valeur liquidative par part de la série?</i> | 18 |
| <i>Quand est calculée la valeur liquidative par part de la série?</i> | 19 |
| <i>Puis-je échanger mon investissement dans une série du Fonds contre une autre série du Fonds?</i> | 19 |
| <i>Mes droits de faire racheter des parts du Fonds peuvent-ils être suspendus?</i> | 20 |
| <i>Opérations à court terme</i> | 20 |
| FRAIS | 21 |
| <i>Quels sont les frais payables par les investisseurs et par le Fonds?</i> | 21 |
| <i>Incidence des frais de souscription</i> | 23 |
| RÉMUNÉRATION DU COURTIER | 24 |
| <i>Frais versés aux courtiers</i> | 24 |
| <i>Programmes d'encouragement à la vente</i> | 24 |
| <i>Rémunération du courtier payée à partir des frais de gestion</i> | 24 |
| INCIDENCES FISCALES POUR LES INVESTISSEURS | 25 |
| <i>La façon dont votre placement génère un revenu</i> | 25 |
| <i>La façon dont votre placement est imposé</i> | 25 |
| <i>Parts détenues dans un régime enregistré</i> | 25 |
| <i>Parts détenues à l'extérieur d'un régime enregistré</i> | 26 |
| <i>Meilleure communication de renseignements fiscaux</i> | 27 |
| QUELS SONT VOS DROITS? | 28 |
| INFORMATION PRÉCISE SUR LE FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW | 29 |

INTRODUCTION

Le présent prospectus simplifié contient des renseignements importants choisis au sujet du Fonds immobilier mondial Hazelview (le « Fonds ») pour vous aider à prendre une décision éclairée relativement à un placement et à comprendre vos droits. Dans le présent prospectus simplifié, les mots « nous », « notre », « Hazelview » et le « gestionnaire » s'entendent de Valeurs mobilières Hazelview (auparavant, Timbercreek Investment Management Inc.), le gestionnaire du Fonds. Le présent prospectus simplifié contient de l'information sur le Fonds et sur les risques que comporte un placement dans des organismes de placement collectif (« OPC ») en général, ainsi que la désignation des entreprises responsables de la gestion du Fonds.

Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur le Fonds dans les documents suivants : la notice annuelle; le dernier aperçu du fonds déposé; les derniers états financiers annuels déposés; les états financiers intermédiaires déposés après les états financiers annuels; le dernier rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds déposé; et tout rapport

intermédiaire de la direction sur le rendement du fonds déposé après le dernier rapport annuel de la direction sur le rendement du fonds. Ces documents sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, de sorte qu'ils en font légalement partie intégrante, comme s'ils en constituaient une partie imprimée. Vous pouvez obtenir sur demande et sans frais un exemplaire de ces documents en composant sans frais le 1 888 949-8439, ou en vous adressant à votre courtier en valeurs.

On peut également obtenir ces documents sur le site Internet du gestionnaire, à www.hazelview.com, ou en communiquant avec le Fonds à l'adresse électronique info@hazelview.com.

On peut obtenir ces documents et d'autres renseignements concernant le Fonds sur le site Internet de SEDAR (le Système électronique de données, d'analyse et de recherche) au www.sedar.com.

QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF ET QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS UN TEL ORGANISME?

Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif?

Un organisme de placement collectif est un ensemble d'actifs qu'un gestionnaire de placement professionnel investit au nom d'un groupe important de personnes qui ont un objectif de placement commun. Le gestionnaire de placement investit les actifs dans des titres de différents émetteurs, en fonction des objectifs de placement du fonds. Si les placements sont rentables, tous les membres du groupe partagent les bénéfices. Si les placements effectués par le gestionnaire de placement ne sont pas rentables, tous les membres du groupe partagent les pertes. Un OPC permet au public investisseur d'avoir accès aux services et à l'expérience d'un gestionnaire de placement professionnel, qui ne seraient pas autrement aussi facilement accessibles. Il permet également aux investisseurs de diversifier leurs placements dans un éventail de titres de portefeuille plus vastes que ce qui est normalement possible avec les titres individuels.

Qu'est-ce qu'une part?

Au Canada, l'ensemble d'actifs qui composent un OPC est généralement détenu dans une fiducie appelée une fiducie de fonds commun de placement. Lorsqu'un investisseur souhaite que son argent soit géré par un professionnel en placement, il souscrit une participation, appelée une part, dans un OPC. L'argent utilisé pour souscrire les parts fait désormais partie de l'ensemble des actifs investis par le gestionnaire de placement de l'OPC. Une société de fonds commun de placement conserve un registre du nombre de parts souscrites par chaque investisseur dans un OPC. Plus vous investissez d'argent dans un OPC, plus vous acquérez de parts. Plus vous acquérez de parts, plus vous participez aux résultats de l'OPC.

Quels types de placements les OPC font-ils?

Les OPC investissent dans différents titres qui peuvent comprendre des bons du Trésor, des obligations d'État, du papier commercial, des titres de créance de sociétés ainsi que les actions ordinaires ou privilégiées de sociétés nationales et étrangères. Chaque OPC a son propre objectif de placement qui dicte les genres de titres que le gestionnaire de placement de l'OPC peut acquérir.

Pourquoi devrais-je souscrire des parts d'un OPC?

Il y a deux principales raisons pour lesquelles vous devriez souscrire des parts d'un OPC.

GESTION PROFESSIONNELLE

D'une part, des gestionnaires de placement professionnels consacrent tout leur temps à investir de l'argent et possèdent par conséquent une expérience que le grand public ne possède pas. Étant donné que la gestion de placement constitue leur travail à temps plein, vous n'avez pas à consacrer du temps à prendre des décisions en matière de placement vous-même. En outre, les gestionnaires de placement professionnels sont plus aptes à recueillir et à évaluer les renseignements et les résultats de recherche auxquels les investisseurs individuels n'ont pas rapidement accès.

DIVERSIFICATION

D'autre part, la gestion de placement professionnelle encourage la propriété d'un vaste éventail de titres, qu'on appelle la diversification. Plus un portefeuille est diversifié, moins il est susceptible d'être touché par des variations, à la hausse ou à la baisse, de la valeur d'un titre en particulier qui fait partie du portefeuille.

Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?

Le montant de votre placement dans le Fonds n'est pas garanti. À la différence des comptes de banque ou des certificats de placement garanti (les « CPG »), les parts d'OPC ne sont pas garanties par la Société d'assurance-dépôts du Canada ni quelque autre organisme public d'assurance-dépôts.

Les OPC possèdent différents types de placements, selon leurs objectifs de placement. La valeur de ces placements varie d'un jour à l'autre en fonction de l'évolution des taux d'intérêt, de la conjoncture économique et de changements touchant le marché et les sociétés émettrices. Si la valeur des titres achetés par l'OPC augmente, la valeur d'une part de l'OPC augmente. De la même manière, si la valeur des titres achetés par l'OPC baisse, la valeur d'une part de l'OPC baisse. Par conséquent, la valeur de votre placement dans un OPC au moment de son rachat peut être supérieure ou inférieure à sa valeur au moment où vous l'avez acheté.

Tout comme les autres titres, la valeur d'une part d'un OPC peut diminuer en tout temps pour bon nombre de raisons, notamment :

RISQUE LIÉ AU MARCHÉ

Les OPC détiennent de nombreux titres et les cours de ces titres peuvent fluctuer à la hausse ou à la baisse. Les cours des titres de capitaux propres, comme les actions ordinaires, peuvent chuter en raison de facteurs comme la conjoncture générale du marché, les événements politiques, les crises économiques, sociales, environnementales ou sanitaires, et les changements dans les activités et les affaires des sociétés qui émettent les titres. Parfois, les investisseurs craignent que les sociétés qui émettent des titres de créance comme les obligations éprouvent des difficultés financières et soient incapables de rembourser leurs dettes, entraînant ainsi la chute du cours de ces titres. Les fonds qui investissent principalement dans des actions de sociétés sont généralement les plus vulnérables aux variations des cours. Cependant, les fonds à revenu fixe sont également soumis à la volatilité des cours.

RISQUE LIÉ AUX TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Les titres de capitaux propres comme les actions ordinaires confèrent à leur porteur une participation dans une société. La valeur d'un titre de capitaux propres varie en fonction des succès et des revers de la société qui l'a émis. Les conditions du marché en général et la vigueur de l'économie dans son ensemble peuvent aussi influencer sur les cours des titres de capitaux propres. Les titres liés à des titres de capitaux propres qui procurent une exposition indirecte aux titres de capitaux propres d'un émetteur, comme des débetures convertibles, peuvent également être touchés par le risque lié aux titres de capitaux propres. La conjoncture économique peut avoir une incidence défavorable sur des sociétés nationales et mondiales et le cours de leurs titres. Une volatilité ou un manque de liquidités persistants pourraient nuire grandement à la rentabilité de ces émetteurs.

RISQUE LIÉ AU CRÉDIT

Les placements en obligations et en débetures exposent un OPC au risque lié au crédit des émetteurs sous-jacents, y compris au risque de défaut de paiement de l'intérêt et du capital et au risque que la note de ces émetteurs soit révisée à la baisse dans certaines circonstances. Certaines obligations et débetures peuvent être considérées comme étant hautement spéculatives à l'égard de la capacité soutenue des émetteurs d'honorer les paiements de capital et d'intérêt. Ils peuvent être plus sensibles aux conditions économiques défavorables et à la concurrence au sein du secteur, réelles ou perçues, que les titres mieux notés. Les marchés sur lesquels les obligations et les débetures moins bien notées se négocient peuvent être moins liquides que ceux des titres de grande qualité. Pendant les périodes de faible négociation sur ces marchés, l'écart entre les cours acheteurs et vendeurs est susceptible d'augmenter considérablement et il pourrait être difficile pour un OPC de vendre ces titres. En outre, des changements réels ou prévus dans la note de crédit des obligations et des débetures détenues par des OPC pourraient avoir une incidence sur le cours de ces obligations et débetures.

RISQUES LIÉS AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Le Fonds investira principalement dans des titres d'émetteurs du secteur de l'immobilier. Les actifs, les bénéficiaires et la valeur des titres d'émetteurs du secteur de l'immobilier fluctuent en fonction d'un certain nombre de facteurs différents, notamment les cycles économiques, l'inflation, le coût des capitaux à la disposition des émetteurs du secteur de l'immobilier, le niveau des taux d'intérêt à court et à long terme, le moment où l'offre augmente, la confiance des consommateurs, la confiance des investisseurs à l'égard de catégories d'actifs concurrentes, les tendances démographiques, les politiques des divers ordres de gouvernement et la santé économique de secteurs comme ceux du commerce de détail et du tourisme.

En règle générale, les émetteurs du secteur de l'immobilier sont exposés à certains risques du fait qu'ils sont directement propriétaires d'immeubles. Les placements immobiliers sont touchés par la conjoncture économique en général, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande pour les locaux loués, la concurrence découlant de la disponibilité d'autres locaux et divers autres facteurs. La valeur des immeubles et des améliorations qui y sont apportées peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, ainsi que des taux d'occupation des immeubles sous-jacents au portefeuille.

Certains types de risques relatifs à la propriété de biens immobiliers, généralement ceux ayant une nature catastrophique, comme les guerres, le terrorisme ou la contamination de l'environnement, sont soit non assurables, soit non assurables d'un point de vue économique. Les lois en matière de protection de l'environnement peuvent également prévoir qu'un émetteur du domaine de l'immobilier est responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses et des mesures correctives devant être apportées à certains lieux dangereux.

La propriété d'un bien immobilier peut également requérir certaines dépenses importantes, comme les taxes foncières, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les autres frais connexes qui doivent être engagés peu importe si l'immeuble produit un revenu ou non.

RISQUE LIÉ AU TAUX D'INTÉRÊT

Les fluctuations des taux d'intérêt ont une incidence sur bon nombre de placements. Les cours des placements à revenu fixe comme les bons du Trésor et les obligations ont tendance à chuter lorsque les taux d'intérêt augmentent. D'autre part, ils ont tendance à augmenter lorsque les taux d'intérêt chutent. Les obligations à plus long terme et les obligations coupons détachés sont en général plus sensibles aux fluctuations des taux d'intérêt.

RISQUE LIÉ AUX FIDUCIES DE PLACEMENT

Le Fonds peut investir dans des fiducies de placement immobilier, de redevances et de revenu et d'autres fiducies de placement qui sont des moyens de placement qui prennent la forme de fiducies plutôt que de sociétés par actions. Dans la mesure où des réclamations contre une fiducie de placement ne sont pas réglées par la fiducie, les investisseurs dans la fiducie, y compris le Fonds, pourraient être responsables de ces obligations. En règle générale, les fiducies de placement cherchent à atténuer ce risque en intégrant dans leurs ententes une disposition selon laquelle les obligations de la fiducie de placement ne lieront pas les investisseurs personnellement. Les fiducies de placement restent toutefois exposées aux demandes d'indemnisation résultant d'une blessure ou d'un dommage environnemental. Certains territoires ont adopté des mesures législatives afin de protéger les investisseurs dans des fiducies de placement contre l'éventualité d'une telle responsabilité.

RISQUE LIÉ AUX FONDS NÉGOCIÉS EN BOURSE

Dans le cadre de ses stratégies de placement, le Fonds peut effectuer des placements limités dans des fonds négociés en Bourse (les « FNB »). La plupart des FNB sont des OPC dont les parts sont souscrites et vendues en Bourse. Un FNB est un portefeuille de titres qui vise généralement à suivre un secteur du marché ou un indice en particulier. S'il suit un secteur du marché en particulier, comme les actions du secteur de l'immobilier ou des métaux précieux, sa valeur fluctuera en fonction de la valeur du secteur du marché précis qu'il suit. Toutefois, certains FNB sont activement gérés comme tout autre OPC et seront exposés à des risques semblables à ceux auxquels est confronté un OPC, en plus du risque

supplémentaire découlant de la négociation de titres à une bourse.

En règle générale, un placement dans un FNB comporte les mêmes principaux risques qu'un placement dans un fonds classique (c.-à-d. un fonds qui n'est pas négocié en Bourse) dont l'objectif, les stratégies et les politiques en matière de placement sont les mêmes. Il est important de savoir que la valeur d'un FNB peut fluctuer à la hausse ou à la baisse et qu'un fonds qui investit dans un FNB peut perdre de l'argent.

Certains FNB ont recours à l'effet de levier, ce qui comporte l'emprunt de fonds en vue d'augmenter la taille du placement. Cette stratégie peut augmenter le risque lié au secteur du marché ou à l'indice sous-jacent.

Il est possible qu'un FNB ne réussisse pas à reproduire exactement le secteur du marché ou l'indice sous-jacent à son objectif de placement. En outre, un FNB peut ne pas être géré activement. Par conséquent, le FNB peut ne pas vendre un titre lorsque l'émetteur connaît des difficultés financières, sauf si le titre est retiré de l'indice pertinent qui est reproduit. Il s'ensuit que, le rendement d'un FNB peut être inférieur au rendement d'un fonds activement géré.

Les FNB, comme les OPC classiques, imposent des frais fondés sur les actifs. Si un fonds investit dans un FNB, il paiera indirectement une quote-part des frais fondés sur les actifs de ce FNB.

En outre, les FNB sont exposés aux risques suivants, qui ne s'appliquent pas aux OPC classiques :

- Le cours des parts du FNB peut se négocier selon une prime ou une décote par rapport à leur valeur liquidative (la « VL »).
- Il est possible qu'un marché pour la négociation des parts d'un FNB ne soit pas créé ou qu'il ne soit pas maintenu.
- Les exigences de la bourse requises pour maintenir l'inscription d'un FNB pourraient être modifiées ou ne plus être respectées.

RISQUE DE CHANGE

L'OPC qui souscrit des titres libellés dans une autre monnaie que le dollar canadien peut subir une perte en cas de changement défavorable du taux de change de la monnaie étrangère, ce qui peut accroître la volatilité d'un portefeuille qui souscrit des titres libellés dans une monnaie étrangère.

RISQUE LIÉ AUX ÉMETTEURS ÉTRANGERS

Les placements dans des titres d'émetteurs étrangers comportent de plus grands risques de perte du fait qu'on dispose de moins de renseignements au sujet des émetteurs étrangers par rapport aux émetteurs canadiens et américains. Bon nombre d'émetteurs étrangers ne sont pas assujettis aux exigences rigoureuses en matière de comptabilité, d'audit et d'information financière et autres exigences de divulgation qui s'appliquent aux émetteurs du Canada et des États-Unis.

Le revenu de placement que le Fonds tire de sources situées dans des pays étrangers pourrait être assujéti à une retenue d'impôt sur le revenu étranger prélevée à la source. Toute retenue d'impôt étranger est susceptible de réduire les distributions que le Fonds vous verse. Le Canada a conclu avec certains pays étrangers des conventions fiscales qui pourraient accorder au Fonds une réduction du taux d'imposition de ce revenu. Certains pays exigent le dépôt d'une demande de remboursement d'impôt ou d'autres formulaires afin de profiter de la réduction du taux d'imposition. Le versement du remboursement d'impôt et le moment où il est effectué sont à l'appréciation du pays étranger concerné. Il est possible que des renseignements requis sur ces formulaires ne soient pas disponibles (comme des renseignements sur les porteurs de parts); dans un tel cas, il est possible que le Fonds ne puisse profiter de la réduction de taux prévue par convention ni des remboursements éventuels. Certains pays donnent des directives contradictoires ou variables et imposent des délais exigeants, ce qui peut faire en sorte que le Fonds ne puisse profiter de la réduction de taux prévue par convention ni des remboursements éventuels. Certains pays pourraient assujéti à l'impôt local les gains en capital que le Fonds réalise à la vente ou à la disposition de certains titres. Dans certains cas, la tentative d'obtenir des remboursements d'impôt pourrait se révéler plus onéreuse que la valeur des avantages reçus par le Fonds. Si le Fonds touche un remboursement

d'impôt étranger, la VL du Fonds ne sera pas mise à jour et le montant du remboursement demeurera dans le Fonds au profit des porteurs de parts alors existants.

RISQUE LIÉ AUX INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Le Fonds peut utiliser à l'occasion des instruments dérivés dans la mesure permise par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, pour autant que leur utilisation s'inscrive dans les objectifs et stratégies de placement du Fonds. Le Fonds peut utiliser des instruments dérivés tant aux fins de couverture qu'aux fins autres que de couverture.

Lorsqu'il utilise des instruments dérivés aux fins de couverture, le Fonds cherche à annuler ou à réduire un risque spécifique associé à la totalité ou à une partie d'un placement ou d'une position ou d'un groupe de placements ou de positions. Dans le cadre d'une opération de couverture, le Fonds peut donc utiliser des instruments dérivés pour gérer le risque lié au taux d'intérêt; réduire son exposition aux participations sous-jacentes, notamment dans les actions, les indices et les devises; et augmenter la liquidité.

Le Fonds peut également utiliser des instruments dérivés à des fins autres que de couverture pour obtenir une exposition aux participations sous-jacentes, notamment dans des titres, des catégories d'actifs, des indices, des devises, des secteurs du marché et des marchés, sans devoir investir directement dans ces positions sous-jacentes; pour réduire les frais d'opérations; et pour changer plus rapidement son portefeuille de placement. Lorsque le Fonds utilise des instruments dérivés aux fins autres que de couverture, il doit généralement détenir des liquidités, la participation sous-jacente au dérivé et/ou un droit ou une obligation d'acquiescer cette participation sous-jacente en quantités suffisantes pour lui permettre de respecter ses obligations aux termes des contrats dérivés sans recourir aux autres actifs du Fonds.

Un instrument dérivé est un placement qui fonde sa valeur sur la valeur d'un autre type de placement comme une action, une obligation, une devise ou un indice boursier. Les instruments dérivés sont habituellement des contrats avec une autre partie visant l'achat ou la vente de la

participation sous-jacente à une date ultérieure. Voici quelques exemples d'instruments dérivés :

- *Options.* Une option accorde à son titulaire le droit d'acheter ou de vendre un actif comme un titre ou une devise à un prix et à un moment déterminés. Le titulaire peut choisir de ne pas conclure l'opération bien que l'autre partie doive conclure l'opération si le titulaire le souhaite. L'autre partie, le vendeur, reçoit un paiement en espèces appelé une prime pour avoir accepté d'accorder l'option au titulaire.

La vente d'une option permet au vendeur d'obtenir la prime et l'oblige à acheter ou à vendre un actif comme un titre ou une devise à un prix et à un moment déterminés. L'autre partie, le titulaire, peut choisir de réaliser l'achat ou la vente de l'élément sous-jacent.

- *Contrats à terme de gré à gré.* Selon un contrat à terme de gré à gré, les parties conviennent aujourd'hui d'acheter ou de vendre des éléments comme des titres ou des devises à un prix et à un moment futurs déterminés. Les parties doivent réaliser l'opération en recevant ou en remettant ce qu'elles ont acheté et vendu ou en faisant ou en recevant un paiement d'équivalent en espèces, même si le cours des titres ou des devises a fluctué au moment de la clôture de l'opération.

- *Contrats à terme standardisé.* Un contrat à terme fonctionne beaucoup comme un contrat à terme de gré à gré, sauf que le prix est déterminé par négociation à une bourse.

- *Swaps.* Dans le cadre d'un accord de swap, les parties conviennent d'échanger des paiements. Les paiements des parties sont fondés sur un montant sous-jacent, comme la valeur d'une obligation. Les paiements de chaque partie sont calculés différemment. Par exemple, les paiements d'une partie peuvent être fondés sur un pourcentage variable de la valeur de l'obligation alors que les paiements de l'autre partie peuvent être fondés sur un pourcentage fixe de la valeur de l'obligation.

- *Titres quasi d'emprunt.* Dans le cas d'un titre quasi d'emprunt, le montant du capital ou de l'intérêt (ou les deux) que le porteur reçoit varie à la hausse ou à la baisse selon que la valeur d'une participation sous-jacente convenue, comme une action, augmente ou diminue.

Vous acceptez un certain nombre de risques lorsque nous utilisons des instruments dérivés à des fins de placement, dont les plus courants sont indiqués ci-après :

- rien ne garantit que le Fonds sera en mesure de vendre ou d'acheter un instrument dérivé au moment opportun afin de réaliser un gain ou d'atténuer une perte,
- rien ne garantit que l'autre partie au contrat respectera ses obligations,
- si l'autre partie au contrat fait faillite, le Fonds pourrait perdre tout dépôt versé dans le cadre du contrat,
- si les instruments dérivés sont négociés sur des marchés étrangers, il pourrait être plus difficile et plus long de conclure une opération. Les instruments dérivés étrangers peuvent également comporter plus de risques que ceux qui sont négociés sur les marchés nord-américains, et
- les bourses pourraient imposer des limites quotidiennes sur la négociation des options et des contrats à terme standardisés et empêcher ainsi le Fonds de conclure une opération sur des options ou des contrats à terme standardisés et de réaliser un profit ou de limiter une perte.

En outre, bien que l'utilisation d'instruments dérivés à des fins de couverture puisse comporter des avantages, elle peut aussi présenter certains risques, dont les suivants :

- rien ne garantit qu'une stratégie de couverture sera toujours efficace,
- un instrument dérivé ne pourra pas toujours compenser une chute de la valeur d'un titre même s'il a été habituellement efficace par le passé,
- la couverture n'empêche pas la fluctuation des cours des titres détenus dans le portefeuille du Fonds ni n'empêche les pertes en cas de baisse du cours des titres,

- la couverture peut aussi empêcher le Fonds de réaliser un gain si la valeur de la devise, de l'action ou de l'obligation augmente,
- le Fonds peut ne pas être en mesure d'effectuer une opération de couverture en prévision d'un changement du marché si la plupart des gens s'attendent au même changement, et
- la couverture peut se révéler coûteuse,
- les dispositions ou l'interprétation de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt ») peuvent changer en ce qui concerne le traitement fiscal des instruments dérivés.

RISQUE LIÉ AUX VENTES À DÉCOUVERT

Le Fonds peut effectuer un nombre limité de ventes à découvert. Une « vente à découvert » a lieu lorsque le Fonds emprunte des titres auprès d'un prêteur de titres et vend ensuite les titres sur le marché libre (ou vend les titres « à découvert »). Le produit tiré de la vente à découvert est déposé à titre de garantie auprès du prêteur et le Fonds verse une rémunération au prêteur pour les titres empruntés. À une date ultérieure, le Fonds rachète le même nombre de titres et les retourne au prêteur de titres en échange de la garantie. Si la valeur des titres diminue entre le moment où le Fonds vend les titres empruntés et le moment où il rachète et retourne les titres au prêteur, le Fonds réalise un profit sur l'écart (déduction faite de la rémunération que le Fonds doit verser au prêteur). Les ventes à découvert comportent certains risques. Rien ne garantit que la valeur des titres diminuera suffisamment pendant la période de la vente à découvert pour compenser l'intérêt versé par le Fonds et permettre au Fonds de réaliser un profit, et la valeur des titres vendus à découvert pourrait plutôt augmenter. Le Fonds peut également avoir de la difficulté à racheter et à retourner les titres empruntés s'il n'y a pas de marché liquide pour les titres. Le prêteur qui a prêté les titres au Fonds pourrait faire faillite et le Fonds pourrait perdre la garantie qu'il a déposée auprès du prêteur. Si le Fonds effectue une vente à découvert, il respectera les contrôles et les limites qui visent à compenser ces risques en ne vendant à découvert que les titres à l'égard desquels on s'attend à ce qu'il y ait un marché liquide et en limitant l'exposition aux risques

auxquels il fera face dans le cadre d'une vente à découvert. Le Fonds déposera également des biens en garantie uniquement auprès des prêteurs de titres qui répondent à certains critères de solvabilité et seulement jusqu'à concurrence de certaines limites.

RISQUE LIÉ À LA SUSPENSION DES RACHATS

Dans des circonstances exceptionnelles, un OPC peut suspendre les rachats. Voir les renseignements à la rubrique *Mes droits de faire racheter des parts du Fonds peuvent-ils être suspendus?*.

RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ

Dans certains cas, il est possible qu'un OPC ne puisse convertir ses placements en espèces au besoin. Certains titres ne sont pas liquides en raison de restrictions juridiques, de la nature inhérente du placement, des modalités de règlement, d'un manque d'acheteurs ou pour d'autres motifs. Certaines sociétés ne sont pas bien connues, ont peu de titres en circulation ou peuvent être touchées de façon importante par des événements politiques et économiques. Les titres émis par ces sociétés peuvent être difficiles à acheter ou à vendre et la valeur d'un OPC qui achète ces titres peut augmenter et diminuer de façon importante.

Par exemple, des sociétés de plus petite taille peuvent ne pas être inscrites à la cote d'une bourse ou négociées sur un marché organisé. Elles peuvent être difficiles à évaluer du fait qu'elles développent de nouveaux produits ou services pour lesquels il n'existe pas encore un marché établi ou un flux de rentrées. Ces sociétés peuvent avoir un petit nombre d'actions en circulation de sorte qu'une vente ou qu'un achat d'actions aura une plus grande incidence sur le cours des actions.

En règle générale, les placements dont la liquidité est moindre tendent à avoir des variations de prix plus importantes. Si le Fonds a de la difficulté à vendre un titre, il pourrait subir une perte ou engager des frais supplémentaires.

RISQUE LIÉ AUX OPÉRATIONS IMPORTANTES

Le Fonds peut compter un ou plusieurs investisseurs qui détiennent un nombre important de parts. Si l'un de ces investisseurs fait une demande de rachat important, le Fonds pourrait devoir vendre ses actifs de portefeuille sous-jacents afin de satisfaire à la demande de rachat. Cette vente pourrait avoir une incidence sur la valeur marchande de ces placements en portefeuille et pourrait éventuellement avoir une incidence sur les investisseurs restants du Fonds. Les demandes de rachats importants d'investisseurs pourraient forcer le Fonds à cesser ses activités. Le Fonds peut convenir avec un investisseur important qui a présenté une demande de rachat de lui régler une partie du rachat en nature, sous forme de transfert d'actifs d'une valeur équivalente, s'il n'arrive pas à vendre des actifs à des prix avantageux sans avoir d'incidence importante sur la valeur de l'actif.

RISQUE LIÉ À L'ÉPUISEMENT DU CAPITAL

L'objectif des parts de série T6,5, des parts de série FT6,5 et des parts de série F85T6,5 du Fonds est de verser des distributions mensuelles à un taux cible. Ces distributions mensuelles seront généralement composées, en totalité ou en partie, de remboursement de capital. Lorsque nous remboursons votre capital, il en résulte une réduction du montant de votre placement initial et possiblement son remboursement intégral. Comme c'est le cas pour tout type de distribution en espèces, le remboursement de capital qui n'est pas réinvesti réduira la VL du Fonds, ce qui pourrait diminuer la capacité du Fonds de produire un revenu futur. Vous ne devriez pas vous fier au montant de cette distribution pour tirer des conclusions sur le rendement des placements du Fonds.

RISQUE DE RÉGLEMENTATION

Certaines sociétés sont assujetties aux lois, aux règlements et aux politiques d'autorités de réglementation, qui peuvent avoir une incidence sur les produits d'exploitation. À certains moments, des permis et approbations d'organismes gouvernementaux doivent être obtenus avant d'entamer des projets. Un retard dans l'obtention de ces approbations ou permis ou le rejet des plans proposés pourrait avoir une incidence défavorable sur les prévisions de croissance de la société.

RISQUE LIÉ AU SECTEUR

Certains OPC concentrent leurs placements dans un secteur ou une industrie en particulier de l'économie, ce qui leur permet de mettre l'accent sur le potentiel de ce secteur, mais ils deviennent alors plus risqués que des OPC plus diversifiés. Étant donné que les titres d'une même industrie tendent à être touchés par les mêmes facteurs, les OPC axés sur un secteur donné ont tendance à connaître une plus grande fluctuation de leur cours. Ces OPC doivent continuer à suivre leurs objectifs de placement en investissant dans leur secteur en particulier, même pendant les périodes où celui-ci affiche de faibles rendements.

RISQUE LIÉ AUX SÉRIES

Le Fonds compte quatorze séries différentes de parts, dont sept sont admissibles aux fins de placement aux termes du présent prospectus simplifié. En plus des frais communs, chaque série a ses propres frais, que le Fonds traite séparément. Ces frais sont déduits dans le calcul de la VL par part de la série. Si le Fonds ne peut payer les frais d'une série au moyen de la quote-part de l'actif du Fonds de cette série, le Fonds prélèvera ces frais sur la quote-part des actifs du Fonds des autres séries, ce qui pourrait diminuer la VL de chacune des autres séries du Fonds.

Après une nouvelle désignation de parts d'une série du Fonds en tant que parts d'une autre série du Fonds, les parts dont la désignation a été changée deviendront assujetties aux frais et aux autres modalités applicables à la série visée par la nouvelle désignation de parts.

RISQUES FISCAUX

Rien ne garantit que la législation sur l'impôt sur le revenu et le traitement des OPC en vertu de la Loi de l'impôt ne seront pas modifiés au détriment du Fonds ou des porteurs de parts.

À l'heure actuelle, le Fonds est admissible, et devrait continuer d'être admissible, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt à tout moment important. Si le Fonds cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales décrites à la rubrique *Incidences fiscales pour les investisseurs* pourraient être différentes d'une façon importante et défavorable à certains

égards. Par exemple, si le Fonds cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, ses parts ne seront plus des placements admissibles pour les régimes enregistrés pour l'application de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt impose des pénalités aux rentiers, aux titulaires ou aux souscripteurs d'un régime enregistré, selon le cas, lorsqu'ils acquièrent ou détiennent des placements non admissibles.

Si le Fonds devait être assujetti à un « fait lié à la restriction de pertes » i) il sera réputé avoir une fin d'année d'imposition aux fins fiscales (ce qui donnerait lieu à une répartition du revenu imposable du Fonds à ce moment aux porteurs de parts de sorte que le Fonds n'a pas d'impôt sur le revenu à payer sur ces montants), et ii) il deviendra assujetti aux règles relatives à la restriction de pertes généralement applicables à une société qui fait l'objet d'une acquisition de contrôle, y compris une réalisation réputée de pertes en capital non réalisées et des restrictions quant à sa capacité de reporter prospectivement des pertes. En raison de l'application de ces règles, le montant des distributions payées par le Fonds après un fait lié à la restriction de pertes pourrait être plus important qu'il ne l'aurait été par ailleurs. En général, le Fonds serait assujetti à un fait lié à la restriction de pertes si une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » du Fonds, ou si un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » du Fonds, au sens de la Loi de l'impôt. En règle générale, un bénéficiaire détenant une participation majoritaire du Fonds est un porteur de parts qui, collectivement avec des personnes et des sociétés de personnes dont il est membre du groupe, est propriétaire de parts ayant une juste valeur marchande supérieure à 50 % de la juste valeur marchande de toutes les parts du Fonds.

RISQUE LIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ

Comme l'utilisation de la technologie prend de plus en plus d'importance dans ses activités, le Fonds est devenu plus sensible aux risques opérationnels que représentent les brèches de la cybersécurité. On entend par une brèche de la cybersécurité les événements intentionnels et non intentionnels qui peuvent faire en sorte que le Fonds perde des renseignements exclusifs, subisse une corruption de données ou voie sa capacité opérationnelle perturbée. De tels

événements peuvent à leur tour faire en sorte que le Fonds s'expose à des sanctions réglementaires, voie sa réputation ternie, engage des frais de conformité supplémentaires associés à des mesures correctrices ou subisse une perte financière. Les brèches de la cybersécurité peuvent comporter des accès non autorisés aux systèmes informatiques numériques du Fonds (p. ex., au moyen d'un « piratage » ou d'un encodage de logiciel malveillant), mais peuvent également provenir d'attaques externes, comme des attaques par déni de service (c.-à-dire pour faire en sorte que les utilisateurs visés n'aient pas accès aux services de réseau). De plus, les brèches de la cybersécurité des fournisseurs de services tiers du Fonds (p. ex., les agents administratifs, agents de transfert, dépositaires et sous-conseillers) ou des émetteurs dans lesquels le Fonds investit peuvent également soumettre le Fonds à bon nombre des mêmes risques que ceux qui sont associés aux brèches de la cybersécurité directes. Comme c'est le cas pour un risque opérationnel en général, le Fonds a mis en place des systèmes de gestion des risques conçus pour réduire les risques associés à la cybersécurité. Toutefois, rien ne garantit que ces efforts porteront fruit, étant donné, notamment, que le Fonds n'a aucun contrôle direct sur les systèmes de cybersécurité des émetteurs ou des fournisseurs de services tiers.

RISQUE SANITAIRE À L'ÉCHELLE MONDIALE

Les risques sanitaires à l'échelle mondiale, notamment les pandémies, pourraient avoir une incidence considérable sur l'économie mondiale. Dans le passé, les propagations de maladies transmissibles ont influencé l'humeur des marchés et donné lieu à une volatilité sporadique des marchés mondiaux. Ces incidences affecteront inégalement les secteurs, les entreprises et les économies nationales. Un ralentissement des activités commerciales pourrait nuire à la liquidité. De plus, il est possible que les craintes à l'égard de la solvabilité soient amplifiées si la situation entraîne des blocages de marges de crédit de fonds de roulement, des manquements à des obligations financières, la survenance de cas de défaut et/ou le déclenchement d'indemnités de résiliation ou d'autres obligations connexes liées à la non-exécution. De tels changements défavorables dans les marchés des capitaux mondiaux ou dans les économies nationales ou régionales dans lesquelles le Fonds effectue des placements pourraient également avoir une

incidence défavorable sur les activités du Fonds ou sur le rendement de l'un de ses placements.

Méthode de classification du risque de placement

Le gestionnaire établit le niveau de risque du Fonds aux fins d'information dans le présent prospectus simplifié conformément à la méthode prescrite à l'*Annexe F – Méthode de classification du risque de placement* du Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement (la « méthode des ACVM »). Aux termes de la méthode des ACVM, le gestionnaire établit l'écart type du rendement du Fonds sur les 10 dernières années, ce qui constitue une mesure de volatilité historique, au moyen d'une formule prescrite, sélectionne la fourchette dans laquelle l'écart type du Fonds se situe et sélectionne le niveau de risque de placement en regard de la fourchette applicable de la méthode des ACVM.

L'écart type est une statistique communément employée pour mesurer la volatilité et le risque d'un placement. En règle générale, les fonds ayant un écart type plus élevé sont classés comme étant plus risqués. D'autres types de risques, à la fois mesurables et non mesurables, peuvent exister et le rendement historique peut ne pas être une indication des rendements futurs et la volatilité historique du Fonds peut ne pas être une indication de sa volatilité future.

Par conséquent, dans le cadre de notre détermination définitive du niveau de risque du Fonds, nous pouvons évaluer d'autres facteurs quantitatifs et qualitatifs, y compris le style de placement, la concentration dans un secteur et les fourchettes permises pour divers types de placements, et nous pouvons, à notre appréciation, classer le Fonds à un niveau de risque de placement supérieur, mais non inférieur, au niveau établi au moyen de la méthode des ACVM, si nous le jugeons approprié. Le Fonds se voit alors attribuer un niveau de risque de placement dans l'une des catégories suivantes : faible, faible à moyen, moyen, moyen à élevé, ou élevé.

Conformément à la méthode des ACVM, si les titres d'un Fonds ont été offerts dans le public pour la première fois il y a moins de 10 ans, le gestionnaire doit choisir, conformément aux critères prescrits, un indice de référence composé d'un indice autorisé ou d'un ensemble d'indices autorisés et calculer l'écart type du Fonds en utilisant son historique de rendement

disponible et en attribuant l'historique de rendement de l'indice de référence pour le reste de la période de 10 ans. Puisque les titres du Fonds ont été offerts dans le public pour la première fois il y a moins de 10 ans, le gestionnaire a choisi, à cette fin, conformément à la méthode des ACVM, un indice de référence pour le Fonds composé de l'ensemble des indices autorisés suivants, chacun représenté dans l'indice de référence dans la proportion indiquée à côté de son nom :

| Indice FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED Total Return | 80,0 % |
|---|--------|
| Indice Wells Fargo Hybrid & Preferred Securities REIT | 10,0 % |
| Indice Canada REALpac/IPD Total Return All Property | 10,0 % |

L'indice FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED Total Return reproduit le rendement de sociétés immobilières et de fiducies de placement immobilier (« FPI ») cotées en bourse dans le monde, y compris les sociétés et les FPI qui sont propriétaires de biens immobiliers productifs de revenu ou qui en font la cession ou la promotion.

L'indice Wells Fargo Hybrid & Preferred Securities REIT reproduit le rendement de titres privilégiés émis dans le marché américains par des FPI, y compris des titres privilégiés étrangers représentés par certificat, des titres de créance subordonnés à durée indéterminé et certains titres émis par des banques et d'autres institutions financières qui peuvent traiter le capital à l'égard de ces titres comme celui tiré de l'émission d'actions privilégiées classiques.

L'indice Canada REALpac/IPD Total Return All Property mesure le rendement total sans effet de levier de placements immobiliers détenus directement dans le marché canadien.

Nous examinons le niveau de risque lié au Fonds dans le cadre de chaque Aperçu du Fonds déposé et au moins une fois par année. Le gestionnaire peut établir le niveau de risque de placement plus souvent qu'une fois par année, y

compris si nous jugeons qu'il n'est plus raisonnable dans les circonstances.

Comme il est indiqué à la rubrique *Quels sont les risques associés à un placement dans le Fonds?*, le niveau de risque du Fonds a été évalué comme étant moyen.

Il est possible d'obtenir de plus amples renseignements sur la méthode des ACVM, l'écart type et la méthode dont le gestionnaire se sert pour déterminer le niveau de risque du Fonds sur demande et sans frais en communiquant avec nous au 1 888 949-8439 ou en écrivant à Valeurs mobilières Hazelview, 1133, rue Yonge, 4^e étage, Toronto (Ontario) M4T 2Y7.

ORGANISATION ET GESTION DU FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

Gestionnaire

Valeurs mobilières Hazelview
1133, rue Yonge, 4^e étage
Toronto (Ontario) M4T 2Y7

À titre de gestionnaire, nous sommes responsables de la gestion quotidienne de l'entreprise et des activités du Fonds.

Fiduciaire

Valeurs mobilières Hazelview
Toronto (Ontario)

Hazelview a été nommée fiduciaire du Fonds le 18 avril 2013. En tant que fiduciaire du Fonds, Hazelview détient le titre de propriété du Fonds qui est détenu par le dépositaire.

Conseiller en placement

Valeurs mobilières Hazelview
Toronto (Ontario)

En tant que conseiller en placement, nous offrons des conseils en placement et des services de gestion de portefeuille au Fonds.

Comité d'examen indépendant

Le comité d'examen indépendant (le « CEI ») se compose de trois membres, qui sont tous indépendants de Hazelview et du Fonds. Le CEI examinera toutes les questions en matière de conflits d'intérêts visant le Fonds qui lui sont soumises par Hazelview et fera des recommandations sur la question de savoir si les mesures proposées pour régler un conflit d'intérêts donnent un résultat juste et raisonnable pour le Fonds. C'est seulement quand il en sera arrivé à cette conclusion que le CEI nous recommandera d'aller de l'avant avec l'opération.

Le CEI établira au moins une fois par an un rapport sur ses activités que les porteurs de parts peuvent obtenir sur notre site à l'adresse www.hazelview.com ou sur demande, sans frais, en s'adressant à Hazelview à l'adresse info@hazelview.com.

Le CEI peut également approuver certaines fusions visant le Fonds et tout changement de l'auditeur du Fonds sans demander l'approbation des porteurs de parts. Dans de tels cas, les porteurs de parts recevront un avis écrit au moins 60 jours avant la date d'effet d'une telle fusion ou d'un tel changement d'auditeur. Des renseignements supplémentaires au sujet du CEI figurent dans la notice annuelle du Fonds.

Dépositaire

Compagnie Trust CIBC Mellon
Toronto (Ontario)

Le dépositaire détient les placements et les sommes en espèces du Fonds pour le compte du Fonds. Le dépositaire est indépendant de Hazelview.

Agent chargé de la tenue des registres

SGGG Fund Services Inc.
Toronto (Ontario)

SGGG Fund Services Inc. est l'agent chargé de la tenue des registres du Fonds et, à ce titre, elle tient un registre des porteurs de titres du Fonds, traite les ordres et délivre des relevés de compte et des relevés d'impôt aux porteurs de titres. L'agent chargé de la tenue des registres est indépendant de Hazelview.

Auditeur

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Comptables professionnels agréés,
experts-comptables autorisés
Toronto (Ontario)

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. effectue l'audit annuel des états financiers du Fonds. L'auditeur est indépendant du gestionnaire. Le siège social de Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. est situé à Toronto (Ontario).

SÉRIES DE PARTS DU FONDS OFFERTES AUX TERMES DU PRÉSENT PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Parts de série A

Les parts de série A du Fonds sont offertes à tous les investisseurs et sont destinées à la souscription dans un compte de placement ordinaire.

Des frais d'acquisition initiaux maximums de 5,00 % du montant investi seront payables par les investisseurs qui souscrivent des parts de série A du Fonds. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier.

Parts de série T6,5

Les parts de série T6,5 du Fonds sont offertes à tous les investisseurs et sont destinées à la souscription dans un compte de placement ordinaire.

À l'exception de la politique en matière de distribution, les parts de série T6,5 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série A du Fonds. Les parts de série T6,5 visent à offrir aux investisseurs une distribution mensuelle fixe cible par part. Le montant de la distribution mensuelle est établi une fois par année, en multipliant la VL de la série T6,5 par part le dernier jour de l'année civile précédente par 6,5 %, et en divisant le montant par 12.

Des frais d'acquisition initiaux maximums de 5,00 % du montant investi seront payables par les investisseurs qui souscrivent des parts de série T6,5 du Fonds. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier.

Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique *Séries donnant droit à un revenu régulier* à la page 15.

Parts de série F

Les parts de série F du Fonds peuvent être souscrites par des investisseurs qui participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par

ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F. La participation de votre courtier au placement des parts de série F est assujettie à nos modalités.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F en parts de série F85 du Fonds si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85 du Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85 en parts de série F.

Parts de série F85

Les parts de série F85 du Fonds sont offertes aux investisseurs qui font un placement minimum de 250 000 \$ et participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F85. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F85, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F85. La participation de votre courtier au placement des parts de série F85 est assujettie à nos modalités.

Dans certaines circonstances, lorsqu'un ou plusieurs investisseurs ont des placements admissibles dans le Fonds totalisant 250 000 \$, le montant de placement initial minimal applicable aux parts de série F85 peut faire l'objet d'une renonciation. Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique *Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum*, à la page 17.

À l'exception des frais de gestion inférieurs et du montant de placement initial minimum supérieur, les parts de série F85 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série F du Fonds.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F en parts de série F85 du Fonds si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85 du Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85 en parts de série F.

Parts de série FT6,5

Les parts de série FT6,5 du Fonds peuvent être souscrites par des investisseurs qui participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série FT6,5. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série FT6,5, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série FT6,5. La participation de votre courtier au placement des parts de série FT6,5 est assujettie à nos modalités.

À l'exception de la politique en matière de distribution, les parts de série FT6,5 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série F du Fonds. Les parts de série FT6,5 visent à offrir aux investisseurs une distribution mensuelle fixe cible par part. La politique en matière de distribution des parts de série FT6,5 du Fonds est la même que celle des parts de série T6,5 du Fonds, ce qui signifie que le montant de la distribution mensuelle des parts de série FT6,5 est établi une fois par année, en multipliant la VL de la série FT6,5 par part le dernier jour de l'année civile précédente par 6,5 %, et en divisant le montant par 12.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série FT6,5 en parts de série F85T6,5 du Fonds si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85T6,5 du Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de série F85T6,5, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85T6,5 en parts de série FT6,5.

Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique *Séries donnant droit à un revenu régulier*, à la page 15.

Parts de série F85T6,5

Les parts de série F85T6,5 du Fonds sont offertes aux investisseurs qui font un placement minimum de 250 000 \$ et participent aux programmes prévoyant le paiement de frais par l'intermédiaire de courtiers qui ont été autorisés à placer des parts de série F85T6,5. Ces investisseurs versent à leur courtier des frais annuels pour des conseils continus en planification financière. Nous sommes par conséquent en mesure d'éliminer le courtage et les frais de service que nous verserions par ailleurs au courtier d'un investisseur à l'égard des parts de série F85T6,5, ce qui signifie que nous pouvons demander des frais de gestion inférieurs pour les parts de série F85T6,5. La participation de votre courtier au placement des parts de série F85T6,5 est assujettie à nos modalités.

À l'exception des frais de gestion inférieurs et du montant de placement initial minimum supérieur, les parts de série F85T6,5 ont les mêmes caractéristiques que les parts de série FT6,5 du Fonds. Les parts de série F85T6,5 visent à offrir aux investisseurs une distribution mensuelle fixe cible par part. La politique en matière de distribution des parts de série F85T6,5 du Fonds est la même que celle des parts de série FT6,5 du Fonds, ce qui signifie que le montant de la distribution mensuelle des parts de série F85T6,5 est établi une fois par année, en multipliant la VL de la série F85T6,5 par part le dernier jour de l'année civile précédente par 6,5 %, et en divisant le montant par 12.

Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique *Séries donnant droit à un revenu régulier*, à la page 15.

Dans certaines circonstances, lorsqu'un ou plusieurs investisseurs ont des placements admissibles dans le Fonds totalisant 250 000 \$, le montant de placement initial minimal applicable aux parts de série F85T6,5 peut faire l'objet d'une renonciation. Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique *Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum*, à la page 17.

Nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série FT6,5 en parts de série F85T6,5 du Fonds si vous devenez admissible à la détention de parts de série F85T6,5 du Fonds. Si vous n'êtes plus admissible à la détention de parts de

série F85T6,5, nous changerons automatiquement la désignation de vos parts de série F85T6,5 en parts de série FT6,5.

Parts de série I

En règle générale, les parts de série I sont offertes uniquement aux investisseurs qui font d'importants placements dans le Fonds et que nous avons approuvés. Elles peuvent également être offertes aux administrateurs, aux dirigeants et aux employés du gestionnaire ou d'un membre de son groupe. Les investisseurs dans la série I négocient des frais de gestion qu'ils nous versent directement. Nous ne versons pas de courtage à un courtier qui vend des parts de série I. Aucuns frais de souscription ne sont payables par les investisseurs qui souscrivent des parts de série I.

Si vous êtes admissible, vous pouvez souscrire des parts de série I uniquement par l'intermédiaire d'un courtier inscrit qui a conclu une convention relative à la série I avec nous et uniquement avec notre approbation préalable. La participation d'un courtier au placement de parts de série I est assujettie à nos modalités.

Séries donnant droit à un revenu régulier

Les parts de série T6,5, les parts de série FT6,5 et les parts de série F85T6,5 du Fonds (les « séries assorties d'une distribution à taux fixe ») conviennent particulièrement aux investisseurs qui souhaitent recevoir un revenu mensuel régulier du Fonds. Pour chaque série assortie d'une distribution à taux fixe, le montant de la distribution mensuelle correspondra à la VL par part de cette série le dernier jour de l'année civile précédente, multipliée par le taux de distribution applicable à cette série et divisée par 12. **Les taux de distribution peuvent être rajustés de temps à autre à notre appréciation.**

Vous devez savoir que le taux de distribution pourrait être supérieur au taux de rendement du Fonds ou au rendement de son portefeuille.

Chaque distribution mensuelle se composera de revenu net et de gains en capital nets réalisés dans la mesure de l'attribution du revenu net et des gains en capital nets réalisés à cette série par le Fonds pour ce mois, et l'excédent de la distribution de revenu net pour cette série consistera en un remboursement de capital. Le remboursement de capital peut, au fil du temps, entraîner le remboursement intégral de votre placement initial. Se reporter à la sous-rubrique *Risque lié à l'épuisement du capital* de la rubrique *Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?* pour de plus amples détails.

Les distributions mensuelles d'une série assortie d'une distribution à taux fixe seront réinvesties, sans frais, dans des titres supplémentaires de cette série, sauf si vous choisissez au préalable de les recevoir en espèces.

Incidences d'un changement de désignation

Un changement de désignation de parts d'une série du Fonds en parts d'une autre série du Fonds ne donne pas lieu à une disposition des parts aux fins fiscales. Les frais d'opérations à court terme ne s'appliquent pas à l'égard d'un tel changement de désignation de parts.

Après un changement de désignation de parts d'une série du Fonds en parts d'une autre série du Fonds, les parts dont la désignation a été changée seront assujetties aux frais et aux autres modalités applicables à la série visée par suite du changement de désignation des parts. Se reporter aux rubriques *Frais*, à la page 21, et *Frais versés aux courtiers*, à la page 24, pour obtenir de plus amples renseignements.

SOUSCRIPTIONS, ÉCHANGES ET RACHATS

Comment puis-je souscrire des parts du Fonds?

Les parts du Fonds offertes aux termes du présent prospectus simplifié doivent être souscrites par l'intermédiaire de courtiers inscrits dans toutes les provinces et dans tous les territoires du Canada. Le Fonds émet quatorze séries de parts. Sept des séries de parts du Fonds, soit les parts de série A, les parts de série T6,5, les parts de série F, les parts de série F85, les parts de série FT6,5, les parts de série F85T6,5 et les parts de série I, sont offertes en vente aux termes du présent prospectus simplifié. Les souscripteurs éventuels devraient consulter leur conseiller en placement pour déterminer quelle série de parts est appropriée compte tenu de leur situation particulière. Se reporter à la rubrique *Séries de parts du Fonds offertes aux termes du présent prospectus simplifié* à la page 13 pour obtenir de plus amples renseignements. Sept des séries de parts du Fonds, soit les parts de série AX, les parts de série AY, les parts de série FX, les parts de série FY, les parts de série M, les parts de série S et les parts de série T, ne sont pas offertes en vente aux termes du présent prospectus ou d'un autre prospectus.

Toutes les parts doivent être réglées intégralement. Un ordre de souscription de parts du Fonds doit donc être accompagné d'un chèque, d'un chèque certifié, d'une traite bancaire ou d'un mandat payable au Fonds aux soins de Valeurs mobilières Hazelview. Le courtier doit payer les frais d'envoi de l'ordre de souscription à nos bureaux ou au registre du Fonds. Nous devons recevoir tout paiement versé à un courtier inscrit dans les deux jours ouvrables de la réception de l'ordre de souscription du courtier inscrit. Nous pouvons accepter ou refuser tout ordre d'achat au plus tard un jour ouvrable après la réception de l'ordre. Si un ordre d'achat est refusé, toutes les sommes reçues avec l'ordre seront retournées immédiatement sans intérêt. Aucun certificat n'est délivré pour les parts du Fonds.

Un investisseur devient un porteur de parts du Fonds à la date à laquelle nous traitons son ordre de souscription. Un ordre de souscription sera par conséquent annulé par le rachat des parts d'un investisseur si nous ne recevons pas le prix

de souscription des parts, ou si l'investisseur omet par ailleurs de conclure la souscription, dans la période de deux jours ouvrables dont il est fait mention ci-dessus. Le Fonds n'assumera aucune perte qui s'ensuit, cette perte sera plutôt attribuée au courtier inscrit, qui a le droit de recouvrer cette somme auprès de l'investisseur. Tout gain qui en résulte appartient au Fonds et non à l'investisseur.

Exigences de placement minimum

L'ordre de souscription initial minimum des parts de série A, des parts de série F, des parts de série T6,5 et des parts de série FT6,5 du Fonds est de 500 \$.

L'ordre de souscription initial minimum des parts de série F85 et des parts de série F85T6,5 est de 250 000 \$.

L'ordre de souscription initial minimum des parts de série I est d'un montant que nous établissons à notre appréciation.

Chaque ordre de souscription subséquent doit être d'au moins 100 \$, sauf pour les parts de série I (un montant que nous établissons à notre appréciation).

Chaque investisseur qui investit dans des parts de série A, des parts de série F, des parts de série T6,5 et des parts de série FT6,5 du Fonds doit en tout temps détenir des parts du Fonds ayant une VL d'au moins 500 \$.

Chaque investisseur qui investit dans des parts de série I doit en tout temps détenir des parts du Fonds ayant une VL d'un montant que nous établissons à notre appréciation.

Chaque investisseur qui investit dans des parts de série F85 et des parts de série F85T6,5 du Fonds (les « séries à tarification préférentielle ») doit en tout temps détenir des parts du Fonds dont le coût de placement était d'au moins 250 000 \$.

Pour des renseignements supplémentaires concernant les exigences de placement minimum applicables aux séries à tarification préférentielle du Fonds, se reporter à la rubrique *Règles sur le*

regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum, à la page 17.

Nous nous réservons le droit de rajuster les montants minimums des ordres de souscription et de la détention de parts de temps à autre.

Nous calculons vos placements aux fins d'établir si vous êtes ou demeurez admissible à une série à tarification préférentielle de parts d'après le coût moyen des parts détenues par un investisseur, compte non tenu des fluctuations de la valeur marchande. Les parts de séries à tarification préférentielle que fait racheter un investisseur ne sont plus considérées être détenues par l'investisseur aux fins du calcul. L'acquisition de parts supplémentaires aux termes d'un réinvestissement de distributions augmente le nombre de parts détenues par un investisseur aux fins du calcul.

Si la VL des parts de série A, des parts de série F, des parts de série T6,5 ou des parts de série FT6,5 du Fonds d'un investisseur tombe sous le minimum applicable, l'investisseur pourrait recevoir un avis de l'intention du Fonds de racheter les parts, sauf s'il souscrit suffisamment de parts supplémentaires dans un délai de dix jours de la réception de l'avis.

Si la VL des parts de série I du Fonds d'un investisseur tombe sous le minimum applicable, les parts de série I de l'investisseur feront l'objet d'un changement automatique de désignation en tant que parts de série du Fonds comportant les frais de gestion les plus bas que l'investisseur a le droit de détenir.

Si le coût moyen des parts de série à tarification préférentielle du Fonds d'un investisseur tombe sous le minimum applicable, les parts de série à tarification préférentielle de l'investisseur feront l'objet d'un changement automatique de désignation en tant que parts de série du Fonds comportant les frais de gestion les plus bas que l'investisseur a le droit de détenir.

Règles sur le regroupement de comptes relativement aux exigences de placement minimum

Aux fins de satisfaire aux exigences de placement minimum décrites à la présente rubrique du prospectus simplifié, chacun des comptes suivants constitue un « compte admissible » :

- un compte que vous détenez;
- un compte détenu par votre conjoint ou un membre de votre famille résidant à la même adresse;
- un compte que vous détenez conjointement avec votre conjoint;
- un compte détenu par votre ou vos enfants à charge;
- un compte détenu par une société dont vous ou votre conjoint détenez plus de 50 % des capitaux propres et à l'égard de laquelle vous et votre conjoint contrôlez plus de 50 % des actions comportant droit de vote.

Pour une série à tarification préférentielle du Fonds si vous investissez plus de 250 000 \$ dans des titres du Fonds parmi vos comptes admissibles, nous pouvons renoncer au montant de placement initial minimum pour un compte admissible dans toute série à tarification préférentielle du Fonds.

Il vous incombe de vous assurer que votre courtier ou votre conseiller a connaissance de tous les comptes admissibles qui doivent être liés pour être admissibles à la renonciation au montant de placement initial minimum. Nous liions vos comptes admissibles seulement lorsque votre conseiller nous aura donné les renseignements concernant vos comptes admissibles. En règle générale, ni le gestionnaire ni votre courtier ou votre conseiller n'a la capacité d'établir de façon indépendante quels comptes devraient être liés. **Les comptes ne seront pas automatiquement liés si vous détenez des titres du Fonds auprès de plus d'un conseiller.** Par exemple, si vous détenez également des titres du Fonds dans un compte à

courtage réduit, ce compte ne sera pas automatiquement lié à un compte que vous détenez auprès de votre courtier ou de votre conseiller.

Changements automatiques de désignation

Comme il est décrit dans le présent prospectus simplifié, nous changeons automatiquement la désignation des parts d'une série du Fonds en des parts d'une autre série du Fonds dans les cas où un investisseur devient admissible à détenir des parts d'une série ayant des frais de gestion moins élevés, ou n'est plus admissible à détenir des parts d'une série (chacun un « événement touchant l'admissibilité »). Se reporter à la rubrique *Séries de parts du Fonds offertes aux termes du présent prospectus simplifié* à la page 13.

Nous surveillons les avoirs de chaque investisseur le dernier jour ouvrable de chaque mois civil pour déterminer si un événement touchant l'admissibilité a eu lieu, auquel cas un changement automatique de désignation des parts de l'investisseur sera effectué vers le cinquième jour ouvrable du mois civil suivant (la « date de changement de désignation »). Ces changements de désignation des parts d'une série du Fonds en des parts d'une autre série du Fonds sont effectués à leur VL de la série par part respective à la fermeture des bureaux à la date d'évaluation qui précède immédiatement la date de changement de désignation. Il n'est pas garanti que les changements de désignation auront lieu à une date précise et le Fonds n'est pas responsable des frais que vous pourriez engager en raison du fait qu'un changement de désignation n'a pas été effectué un jour donné. Nous pouvons modifier la politique de changement automatique de désignation du Fonds à tout moment sans avis ou approbation.

Comment puis-je faire racheter des parts du Fonds?

Votre courtier inscrit peut vous aider. Vous pouvez faire racheter une partie ou la totalité de vos parts en nous remettant une demande écrite indiquant un montant en dollars ou un nombre de parts devant être rachetées par le Fonds. Vous devez signer cette demande et y indiquer l'endroit où le produit de la vente doit être livré. Le produit de la vente sera livré conformément à vos directives dans les deux jours ouvrables de la

date d'évaluation à laquelle l'ordre de souscription est traité. Pour confirmer que votre signature est authentique, nous nous réservons le droit de la faire avaliser par une banque à charte canadienne, une société de fiducie ou un courtier en valeurs. Le courtier doit payer les frais d'envoi de la demande de rachat à nos bureaux ou au registre du Fonds.

Le rachat de parts du Fonds constitue une disposition aux fins fiscales et peut donner lieu à un gain en capital ou à une perte en capital (se reporter à la rubrique *Incidences fiscales pour les investisseurs*, à la page 25).

Un rachat sera annulé si le courtier ou le porteur de parts ne remplit pas toutes les exigences de rachat. Le Fonds n'assurera aucune perte qui s'ensuit, cette perte sera plutôt attribuée au courtier inscrit, qui a le droit de recouvrer cette somme auprès de l'investisseur. Tout gain qui en résulte appartient au Fonds et non au porteur de parts.

Comment sont évaluées mes parts du Fonds?

Puisque chaque série du Fonds comporte des coûts et des passifs différents, la VL de la série et la VL par part de la série sont calculées séparément pour chaque série. La VL de la série d'une série est établie en soustrayant les passifs de la série de la quote-part de la série de l'écart entre la valeur des biens du Fonds et les passifs communs du Fonds.

Comment est calculée la valeur liquidative par part de la série?

Nous calculons la VL par part de la série en divisant la VL de la série pertinente, établie de la façon décrite ci-dessus, par le nombre total de parts de cette série qui sont en circulation. La VL par part de la série est calculée à la fermeture des bureaux à chaque jour ouvrable.

Le prix de souscription et de rachat de chaque part d'une série correspond à la VL par part de la série. Si votre ordre de souscription ou de vente est reçu avant 16 h (heure de l'Est) un jour ouvrable, le prix correspondra à la VL par part de la série à la fermeture des bureaux ce jour ouvrable. Si votre ordre de souscription ou d'achat est reçu à compter de 16 h (heure de l'Est) un jour ouvrable, ou un jour qui n'est pas un jour ouvrable, le prix correspondra à la VL par

part de la série à la fermeture des bureaux le jour ouvrable suivant.

Quand est calculée la valeur liquidative par part de la série?

Nous calculons la VL de la série et la VL par part de la série du Fonds conformément au *Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement* ou quelque règlement le remplaçant à la fermeture des bureaux à chaque jour ouvrable.

Puis-je échanger mon investissement dans une série du Fonds contre une autre série du Fonds?

Vous pouvez échanger des parts de série A contre des parts de série F du Fonds à leur VL par part de la série respective, pourvu que vous puissiez détenir des parts de série F.

Vous pouvez également échanger des parts de série T6,5 contre des parts de série FT6,5 ou des parts de série F85T6,5 du Fonds à leur VL par part de la série respective pourvu que vous puissiez détenir des parts de série FT6,5 ou des parts de série F85T6,5, le cas échéant.

Vous pouvez également échanger des parts de série F contre des parts de série A du Fonds à leur VL par part de la série respective, pourvu que vous puissiez détenir des parts de série A.

Vous pouvez également échanger des parts de série FT6,5 ou de série F85T6,5 contre des parts de série T6,5 du Fonds à leur VL par part de la série respective pourvu que vous puissiez détenir des parts de série T6,5.

Pour réaliser un tel échange de parts, vous devez nous remettre un avis écrit précisant le nombre et la série de parts visées par l'échange (le montant doit respecter le montant de la mise de fonds initiale minimale de la série visée par l'échange). Votre signature sur la demande écrite doit être avalisée par une banque à charte canadienne, une société de fiducie ou un courtier en valeurs mobilières. Nous ne demandons pas de frais d'échange, mais votre courtier peut vous demander une commission comme il est décrit à la rubrique *Frais payables directement par vous*, à la page 23, afin d'effectuer un tel échange.

Si vous détenez des parts de série F du Fonds et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série F du Fonds, nous échangerons vos parts de série F du Fonds contre des parts de série A du Fonds.

Si vous détenez des parts de série F85 du Fonds et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série F85 du Fonds, nous échangerons vos parts de série F85 du Fonds contre des parts de série F ou des parts de série A du Fonds, le cas échéant.

Si vous détenez des parts de série FT6,5 du Fonds et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série FT6,5 du Fonds, nous échangerons vos parts de série FT6,5 du Fonds contre des parts de série T6,5 du Fonds.

Si vous détenez des parts de série F85T6,5 du Fonds et que votre courtier ou votre conseiller nous avise à quelque moment que vous ne respectez plus les critères de détention des parts de série F85T6,5 du Fonds, nous échangerons vos parts de série F85T6,5 du Fonds contre des parts de série FT6,5 ou des parts de série T6,5 du Fonds, le cas échéant.

Après un échange de parts d'une série du Fonds contre des parts d'une autre série du Fonds, les parts échangées seront assujetties aux frais et aux autres modalités applicables à la série visée par suite de l'échange de parts. Se reporter aux rubriques *Frais*, à la page 21, et *Frais versés aux courtiers*, à la page 24, pour obtenir de plus amples renseignements.

Un échange entre des séries de parts du Fonds ne constitue pas une disposition aux fins fiscales et ne donne pas lieu à un gain ou à une perte en capital.

Mes droits de faire racheter des parts du Fonds peuvent-ils être suspendus?

Il peut se révéler nécessaire, dans de très rares cas, de suspendre les droits des investisseurs de faire racheter leurs parts du Fonds. Nous suspendrons ces droits uniquement dans les cas suivants :

- 1) si les négociations sont suspendues à une bourse de valeurs, d'options ou de contrats à terme standardisé au Canada ou à l'extérieur du Canada à laquelle des titres ou des instruments dérivés représentant en valeur plus de 50 % de l'actif total du Fonds ou de l'exposition au marché sous-jacent de l'actif total du Fonds, sans provision pour le passif, sont négociés; ou
- 2) nous obtenons le consentement des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Si nous suspendons le droit de faire racheter des parts du Fonds, nous suspendrons également le droit de souscrire des parts du Fonds.

Opérations à court terme

Les opérations à court terme sur les parts du Fonds peuvent avoir des incidences défavorables sur le Fonds. Ces opérations peuvent augmenter les courtages et les autres frais administratifs du Fonds et compromettre les décisions de placement à long terme du gestionnaire. Nous avons adopté certaines restrictions visant à décourager les opérations à court terme. Se reporter à la rubrique *Frais d'opérations à court terme*, à la page 23.

Par exemple, si un investisseur fait racheter des parts du Fonds dans les 90 jours de la souscription, il peut devoir payer des frais d'opérations à court terme de 2 % du montant du rachat. Le Fonds, et non Hazelview ou un placeur, conservera ce montant. Ces frais réduiront le montant par ailleurs payable à un investisseur au moment du rachat.

Les frais d'opérations à court terme ne s'appliqueront pas aux changements de désignation ou échanges automatiques de parts d'une série du Fonds en parts d'une autre

série du Fonds, comme il est décrit dans le présent prospectus simplifié ni dans le cas de certains rachats, y compris :

- les rachats effectués par Hazelview (y compris dans le cadre d'une réorganisation ou d'une fusion d'un fonds) ou par le Fonds, un autre fonds d'investissement, un fonds distinct ou un autre produit de placement que Hazelview a approuvé;
- lorsque Hazelview juge, à sa seule appréciation, qu'il s'agit d'une circonstance exceptionnelle, comme le décès d'un porteur de parts ou des difficultés financières;
- les rachats se rapportant à des parts reçues au moment du réinvestissement des distributions.

Malgré ces restrictions et la surveillance que nous exerçons pour décourager les opérations à court terme, nous ne pouvons garantir que ces opérations seront complètement éliminées. Nous pouvons réévaluer ce qui constitue une opération à court terme nuisible dans le Fonds en tout temps et pouvons imposer, à notre seule appréciation, des frais à leur égard ou renoncer à de tels frais.

FRAIS

Quels sont les frais payables par les investisseurs et par le Fonds?

Le tableau qui suit énumère les frais que vous pourriez devoir payer si vous investissez dans le Fonds. Vous pourriez devoir payer certains de ces frais directement. Le Fonds peut également devoir payer certains de ces frais, majorés, selon le cas, de la taxe sur les produits et services applicable (« TPS »), de la taxe de vente harmonisée (« TVH ») (constituée de la partie fédérale (5 %) et de la partie provinciale applicable) et de la taxe de vente provinciale, y compris les taxes de vente provinciale (« TVP »), qui réduiront par conséquent la valeur de votre placement dans le Fonds.

FRAIS PAYABLES PAR LE FONDS

En contrepartie de la prestation de certains services de gestion au Fonds comme il est décrit plus en détail ci-après, le gestionnaire a le droit de recevoir des frais de gestion annuels du Fonds à l'égard de chaque série du Fonds, sauf à l'égard de la série I. Les frais de gestion sont exprimés en tant que pourcentage de la VL quotidienne de la série. Les frais de gestion pour chaque série du Fonds sont les suivants :

| Frais de gestion | Série A ou série T6,5 | Série F ou série FT6,5 | Série F85 ou série F85T6,5 | Série I |
|------------------|---|------------------------|----------------------------|---------|
| | 1,90 % | 0,90 % | 0,85 % | Néant* |
| | <p>En contrepartie des frais de gestion, le gestionnaire fournit certains services au Fonds, notamment les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la gestion quotidienne du Fonds; • le paiement des commissions de suivi et des autres formes de rémunération à votre courtier dans le cadre du placement des parts; • la prestation de conseils de commercialisation et l'aide aux courtiers inscrits dans le cadre de la vente des parts; • la prise des mesures nécessaires pour les services de dépôt; • la prise de décisions au sujet du portefeuille de placement et l'exécution des opérations du portefeuille; • le traitement des souscriptions et des rachats des parts; • la négociation des ententes contractuelles avec des tiers fournisseurs de services, notamment le dépositaire, l'auditeur et le conseiller juridique, ainsi que la supervision de ces fournisseurs de services; • la fourniture de bureaux, de personnel, d'articles de papeterie, de fournitures de bureau ainsi que des services internes de comptabilité et d'audit relativement aux activités du Fonds; • la tenue des registres comptables du Fonds; • la préparation et le dépôt, et la prise de mesures nécessaires pour la préparation et le dépôt, des prospectus, documents d'information continue, états financiers, déclarations de revenu et formulaires d'information financière et comptable exigés par le Fonds; • la surveillance de la conformité aux exigences de réglementation applicables. <p>Afin de favoriser les souscriptions importantes dans le Fonds, nous pouvons réduire les frais de gestion que nous aurions par ailleurs le droit de recevoir du Fonds. Le montant de toute réduction des frais de gestion est négociable et distribué par le Fonds à l'investisseur devant profiter de la réduction des frais (la « distribution sur les frais de gestion »). Nous pouvons réduire les frais de gestion en tenant compte de nombreux facteurs, y compris la taille du placement, le niveau prévu de l'activité dans le compte et l'actif sous gestion.</p> | | | |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | <p>Les distributions sur les frais de gestion du Fonds seront d'abord payées à partir du revenu net du Fonds et des gains en capital du Fonds et, par la suite, du capital.</p> <p>Toutes les distributions sur les frais de gestion sont automatiquement réinvesties dans des parts supplémentaires du Fonds. Les incidences fiscales sur le revenu découlant d'une distribution sur les frais de gestion seront généralement assumées par le porteur de parts qui reçoit cette distribution. (Se reporter à la rubrique <i>Incidences fiscales pour les investisseurs</i>, à la page 25).</p> <p>Nous pouvons choisir de prendre en charge certains frais de gestion engagés par le Fonds ou d'y renoncer. Nous n'y sommes cependant pas tenus et nous pouvons, en tout temps, cesser cette pratique sans en aviser les porteurs de parts.</p> |
| Charges opérationnelles | <p>En plus des frais de gestion et de la TPS/TVH et la TVP applicables payables par le Fonds, le Fonds doit payer ses charges opérationnelles qui comprennent les frais se rapportant directement aux opérations sur les titres du portefeuille, les courtages, les frais liés au dépôt de titres, à la tenue des dossiers des porteurs de parts et à la communication avec les porteurs de parts, les frais juridiques et d'audit, la TPS/TVH et la TVP applicables ainsi que les taxes et les intérêts se rapportant aux activités du Fonds.</p> <p>Nous répartissons les charges opérationnelles engagées à l'avantage de deux ou de plusieurs séries de parts offertes proportionnellement entre les séries pertinentes de parts. Les charges opérationnelles qui sont propres à une série sont attribuées à cette série. Certaines charges opérationnelles sont soumises aux taxes applicables.</p> <p>Le gestionnaire peut payer pour le compte du Fonds une tranche des charges opérationnelles autrement payables par le Fonds. Le gestionnaire peut mettre fin au paiement des charges opérationnelles au nom du Fonds ou il peut les poursuivre pour une durée indéterminée.</p> <p>Chaque membre du CEI recevra des honoraires annuels de 10 000 \$ et le président du CEI touchera des honoraires annuels de 12 000 \$, majorés des frais engagés pour assister à chaque réunion, le cas échéant. Ces frais, majorés des frais juridiques et d'assurance connexes, sont répartis entre tous les fonds gérés par le gestionnaire d'une manière que le gestionnaire considère juste et raisonnable.</p> |
| Frais relatifs aux fonds sous-jacents | <p>Le Fonds peut souscrire des titres de fonds négociés en bourse qui sont admissibles à titre d'OPC aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables (les « fonds sous-jacents »). Des frais sont payables par les fonds sous-jacents en plus des frais payables par le Fonds. Aucuns frais de gestion ni aucune prime incitative ne sont payables par le Fonds si, selon une personne raisonnable, cela aurait pour effet de doubler les frais payables par le fonds sous-jacent pour le même service. Aucuns frais d'acquisition ni frais de rachat ne sont payables par le Fonds relativement à ses souscriptions ou rachats de titres du fonds sous-jacent si, selon une personne raisonnable, cela aurait pour effet de doubler les frais payables par un investisseur qui investit dans le Fonds.</p> |

* Le Fonds ne paie aucuns frais de gestion à l'égard des parts de série I puisque les investisseurs dans la série I négocient directement avec nous et nous versent directement des frais annuels distincts pouvant atteindre 1,00 % de la VL quotidienne des parts de série I qu'ils détiennent.

FRAIS PAYABLES DIRECTEMENT PAR VOUS

| | |
|----------------------------------|--|
| Frais d'acquisition initiaux | Un courtage maximum de 5,00 % du montant investi sera payable par les investisseurs qui souscrivent des parts de série A ou des parts de série T6,5 du Fonds. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier. Aucun courtage ne sera payable à l'égard des parts de série F, des parts de série F85, des parts de série FT6,5, des parts de série F85T6,5 ou des parts de série I du Fonds. |
| Frais d'opérations à court terme | Si un porteur de parts fait racheter des parts du Fonds dans les 90 jours de la souscription, il peut devoir payer des frais d'opérations à court terme de 2 % du montant du rachat. Le Fonds, et non le gestionnaire ou un placeur, conservera ce montant. Ces frais réduiront le montant par ailleurs payable à un porteur de parts au moment du rachat. Un changement de désignation de parts d'une série du Fonds en parts d'une autre série du Fonds ne constitue pas un rachat et n'est pas assujéti aux frais d'opérations à court terme. |
| Frais d'échange | Vous pouvez devoir verser à votre courtier des frais d'échange pouvant aller jusqu'à 2 % de la VL des parts échangées. Vous pouvez négocier ces frais avec votre courtier. |
| Autres frais | <ul style="list-style-type: none">- 50 \$ plus TPS ou TVH pour remplacer les relevés perdus- 25 \$ plus TPS ou TVH pour remplacer les formulaires de déclaration de revenu perdus- 25 \$ plus TPS ou TVH pour les chèques sans provision ou les fonds insuffisants- 25 \$ plus TPS ou TVH pour les frais de virements |

Incidence des frais de souscription

Le tableau qui suit présente le montant des frais que vous auriez à payer si vous aviez investi 1 000 \$ dans les parts de série A ou les parts de série T6,5 du Fonds, que vous aviez détenu ce placement pendant un an, trois, cinq ou dix ans et que vous l'aviez fait racheter en entier immédiatement avant la fin de cette période.

| | Moment de la souscription | 1 an | 3 ans | 5 ans | 10 ans |
|------------------------------------|---------------------------|------|-------|-------|--------|
| Avec frais d'acquisition initiaux* | 50 \$ | 0 \$ | 0 \$ | 0 \$ | 0 \$ |
| Avec frais de rachat | s.o. | s.o. | s.o. | s.o. | s.o. |
| Sans frais d'acquisition | s.o. | s.o. | s.o. | s.o. | s.o. |

* Aucuns frais d'acquisition ne s'appliquent aux parts de série F, aux parts de série F85, aux parts de série FT6,5, aux parts de série F85T6,5 ou aux parts de série I. Cependant, les personnes qui souscrivent des parts de série F, des parts de série F85, des parts de série FT6,5, des parts de série F85T6,5 ou des parts de série I pourraient devoir verser à leur courtier des frais distincts.

RÉMUNÉRATION DU COURTIER

Frais versés aux courtiers

COURTAGES

Lorsque vous souscrivez des parts de série A ou des parts de série T6,5 du Fonds, vous pouvez verser à votre courtier des frais que vous négociez au moment de la souscription. Les frais, appelés courtages, sont d'un maximum de 5 % du montant investi (jusqu'à 50 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ investis). Vous pouvez payer ce montant directement à votre courtier ou il peut être déduit du montant que vous investissez dans les parts de série A ou les parts de série T6,5 du Fonds, le cas échéant, et versé à votre courtier sous forme de courtage. Vous ne versez aucun courtage à votre courtier et aucun montant à ce titre n'est déduit de votre placement pour les parts de série F, les parts de série F85, les parts de série FT6,5, les parts de série F85T6,5 ou les parts de série I.

COMMISSIONS DE SUIVI

Nous payons des commissions de suivi aux courtiers, y compris aux courtiers exécutants, pour les parts de série A et les parts de série T6,5 du Fonds que vous souscrivez, ou que vous avez auparavant souscrites, par l'intermédiaire de votre compte de courtage. Les commissions de suivi sont versées par le gestionnaire, à partir des honoraires qu'il reçoit du Fonds. Nous pouvons payer à votre courtier des frais de service annuels allant jusqu'à 1 % de la valeur de vos parts de série A ou vos parts de série T6,5 du Fonds pour

les services continus qu'il vous fournit. Nous ne versons pas de commission de suivi pour les parts de série F, les parts de série F85, les parts de série FT6,5, les parts de série F85T6,5 ni les parts de série I. Vous et votre courtier pouvez négocier des frais de service qui seront payables directement par vous à l'égard des comptes relativement aux parts de série F, aux parts de série F85, aux parts de série FT6,5, aux parts de série F85T6,5 et aux parts de série I.

Programmes d'encouragement à la vente

Nous pouvons payer une partie des frais directs engagés par les courtiers inscrits du Fonds se rapportant à la commercialisation et aux activités de formation tant que cela est conforme au *Règlement 81-105 sur les pratiques commerciales des organismes de placement collectif*. Outre les frais mentionnés, les frais de souscription et les commissions de suivi, nous ne donnons pas d'encouragement à la vente de quelque nature que ce soit.

Rémunération du courtier payée à partir des frais de gestion

Au cours de l'exercice du gestionnaire terminé le 31 décembre 2020, environ 28,9 % du total des frais de gestion payés par le Fonds ont été affectés au paiement de commissions de suivi et d'autres frais versés aux courtiers.

INCIDENCES FISCALES POUR LES INVESTISSEURS

Le texte qui suit est un sommaire général des incidences fiscales fédérales canadiennes découlant des distributions du Fonds et des dispositions de parts du Fonds. Ce sommaire s'applique aux particuliers canadiens (sauf les fiducies) qui, à tout moment pertinent, pour l'application de la Loi de l'impôt, sont des résidents du Canada, n'ont pas de lien de dépendance avec le Fonds, n'ont pas de lien avec le Fonds et détiennent leurs parts du Fonds directement en tant qu'immobilisations ou dans un régime enregistré.

Le Fonds est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt et il est prévu qu'il demeurera ainsi admissible à tout moment important.

Le présent sommaire est de nature générale. Il n'est pas censé constituer un conseil juridique ou fiscal à un investisseur en particulier. Veuillez consulter votre conseiller en fiscalité à l'égard des incidences fiscales de la souscription, de la détention et du rachat des parts du Fonds.

La façon dont votre placement génère un revenu

Votre placement dans un fonds peut générer un revenu aux fins de l'impôt de deux façons :

- **Distributions.** Lorsqu'un fonds gagne un revenu net sur ses placements ou réalise un gain en capital net à la vente de titres, il peut vous remettre ces montants sous forme de distributions.
- **Gains (ou pertes) en capital.** Vous réaliserez un gain en capital (ou une perte en capital) lorsque vous vendrez ou échangerez vos parts d'un fonds pour un montant supérieur (ou inférieur) à ce que vous avez payé pour celles-ci. En règle générale, vous ne réaliserez pas de gain en capital (ni de perte en capital) lorsque vous échangerez des parts d'une série contre des parts d'une autre série du même fonds.

La façon dont votre placement est imposé

L'impôt que vous payez sur un placement dans un OPC est différent selon que vous détenez vos parts d'un fonds dans un régime enregistré ou dans un compte non enregistré.

Parts détenues dans un régime enregistré

Les parts du Fonds constituent des placements admissibles aux fins de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité, les comptes d'épargne libre d'impôt et les régimes de participation différée aux bénéficiaires (les « régimes fiscaux »). Les rentiers de régimes enregistrés d'épargne-retraite et de fonds enregistrés d'épargne-retraite, les titulaires de comptes d'épargne libre d'impôt et de régimes enregistrés d'épargne-invalidité ainsi que les souscripteurs de régimes enregistrés d'épargne-études devraient consulter leurs propres conseillers pour savoir si les parts constitueraient un « placement interdit » pour leur régime enregistré d'épargne-retraite, fonds enregistré d'épargne-retraite, compte d'épargne libre d'impôt, régime enregistré d'épargne-invalidité ou régime enregistré d'épargne-études eu égard à leur situation particulière.

Le revenu et les gains en capital reçus du Fonds sur les parts du Fonds détenues dans un régime fiscal ainsi que les gains en capital réalisés au moment du rachat ou d'une autre disposition de ces parts seront généralement à l'abri de l'impôt jusqu'à ce que vous retiriez des montants du régime fiscal. Les montants retirés d'un régime fiscal (sauf pour un compte d'épargne libre d'impôt, les cotisations retirées d'un régime enregistré d'épargne-études et certains retraits d'un régime enregistré d'épargne-invalidité) seront généralement assujettis à l'impôt.

Parts détenues à l'extérieur d'un régime enregistré

Si vous détenez vos parts du Fonds à l'extérieur d'un régime fiscal, vous devez inclure dans votre revenu le revenu net et la tranche imposable de tout gain en capital net qui vous sont payés par le Fonds (y compris les distributions sur les frais de gestion), en espèces ou au moyen de réinvestissement en parts supplémentaires. Si les distributions par le Fonds au cours d'une année sont supérieures à votre quote-part du revenu net et des gains en capital nets réalisés du Fonds pour l'année, le montant excédentaire qui vous est payé est appelé un remboursement de capital et ne sera pas inclus dans votre revenu, mais réduira du montant excédentaire le prix de base rajusté de vos parts du Fonds.

Dans la mesure applicable, le Fonds entend effectuer des attributions pour s'assurer que la part maximale de ses dividendes de sociétés canadiennes imposables, de son revenu étranger, de ses gains en capital nets réalisés et de son impôt étranger donnant droit à un crédit soit reçue par les porteurs de parts en tant que dividendes de sociétés canadiennes imposables, de revenu étranger ou de gain en capital imposable, selon le cas, ou réputée être payée par les porteurs de parts dans le cas de l'impôt étranger donnant droit à un crédit.

Lorsque vous souscrivez des parts du Fonds, une partie du prix que vous payez peut tenir compte du revenu et/ou des gains en capital que le Fonds a accumulés, gagnés ou réalisés, mais qui ne sont pas encore distribués. Lorsque ces montants vous sont payés, vous devez les inclure dans votre revenu aux fins fiscales sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt même si le Fonds a gagné ces montants avant que vous déteniez les parts et qu'ils pourraient avoir été inclus dans le prix que vous avez payé pour les parts. Cet aspect est particulièrement important si vous souscrivez des parts du Fonds tard dans l'année ou à une date de paiement d'une distribution, ou juste avant celle-ci. Une distribution réduit la valeur liquidative par part de la série du Fonds.

Plus le taux de rotation des titres en portefeuille du Fonds est élevé au cours d'une année, plus les frais d'opérations payables par le Fonds au cours de l'année sont importants et plus grandes sont les chances que vous receviez une

distribution de gains en capital. Les gains réalisés par le Fonds sont généralement compensés par les pertes subies sur ses opérations de portefeuille. Il n'y a pas nécessairement de lien entre un taux de rotation élevé et le rendement du Fonds.

Si vous faites racheter des parts du Fonds ou si vous disposez par ailleurs ou êtes réputé disposer de parts du Fonds, un gain en capital (ou une perte en capital) sera généralement réalisé (ou subie) dans la mesure où le produit de disposition des parts est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté des parts pour vous et des frais raisonnables de disposition. En règle générale, la moitié d'un gain en capital doit être incluse dans le calcul de votre revenu aux fins de la Loi de l'impôt en tant que gain en capital imposable. La moitié d'une perte en capital doit être déduite des gains en capital imposables dans l'année de disposition et, sous réserve de certaines limites imposées par la Loi de l'impôt, tout excédent peut être reporté rétrospectivement sur les trois années précédentes ou prospectivement pendant une durée indéterminée pour être déduit des gains en capital imposables réalisés au cours de ces années. Un changement de désignation de parts d'une série en des parts d'une autre série ne donne pas lieu à une disposition des parts dont la désignation a été changée aux fins fiscales.

Votre prix de base rajusté doit être établi de façon distincte pour chaque série de parts que vous possédez dans le Fonds. Le prix de base rajusté total de vos parts d'une série du Fonds est calculé comme suit :

Votre placement initial dans des parts

- + le coût de toute souscription supplémentaire
- + les distributions réinvesties (y compris les remboursements de capital et les distributions sur les frais de gestion)
- toute distribution qui constitue un remboursement de capital
- le prix de base rajusté de parts que vous avez préalablement échangées, converties ou fait racheter

= le prix de base rajusté

Le prix de base rajusté d'une part est simplement le prix de base rajusté de votre placement total dans des parts d'une série du Fonds, divisé par le nombre total de parts du Fonds que vous détenez. Vous êtes prié de conserver des

registres détaillés des coûts d'achat et des distributions se rapportant à vos parts du Fonds.

Les particuliers sont assujettis à un impôt minimum de remplacement. Les dividendes de sociétés canadiennes imposables et les gains en capital qui vous sont distribués ou que vous réalisez peuvent donner lieu à cet impôt minimum.

Vous devriez consulter votre propre conseiller en fiscalité quant à la déductibilité des frais versés au gestionnaire à l'égard des parts de série I.

Si vous disposez de parts du Fonds et que vous, votre conjoint ou une autre personne ayant un lien avec vous (y compris une société que vous contrôlez) a fait l'acquisition de parts du Fonds dans les 30 jours précédant ou suivant le moment où vous avez disposé de vos parts (ces parts nouvellement acquises étant considérées un « bien substitué »), votre perte en capital peut être réputée être une « perte apparente ». Le cas échéant, vous ne pourrez pas reconnaître la perte et la perte sera ajoutée au prix de base rajusté du propriétaire des parts qui sont des « biens de remplacement ».

Une analyse plus détaillée de ces incidences fiscales figure dans la notice annuelle. Les investisseurs sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation en particulier.

Chaque année, nous vous délivrerons un relevé d'impôt qui précise chaque type de revenu et de remboursement du capital que le Fonds vous a distribué au cours de l'année civile précédente. Vous pouvez demander quelque crédit fiscal qui s'applique à ce revenu.

Meilleure communication de renseignements fiscaux

Le Fonds a des obligations en matière de contrôle diligent et de communication de l'information prévues dans la loi intitulée *Foreign Account Tax Compliance Act* (au Canada, mise en œuvre par l'*Accord Canada-États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux* et la partie XVIII de la Loi de l'impôt, collectivement la « FATCA ») et la Norme commune de déclaration de l'OCDE (au Canada, mise en œuvre par la partie XIX de la Loi de l'impôt, la « NCD »). En règle générale, les porteurs de parts (ou, dans le cas de certains porteurs de parts qui sont des entités, les « personnes détenant le contrôle » de ces entités) seront tenus, en vertu de la loi, de fournir à leur conseiller ou courtier des renseignements sur leur citoyenneté ou leur lieu de résidence aux fins de l'impôt et, le cas échéant, leur numéro d'identification de contribuable étranger. Si un porteur de parts (ou, le cas échéant, une personne détenant le contrôle du porteur de parts) i) est identifié comme une personne des États-Unis (y compris un résident américain ou un citoyen américain); ii) est identifié comme un résident aux fins de l'impôt d'un pays autre que le Canada ou les États-Unis, ou iii) ne fournit pas les renseignements demandés et des indices laissent croire qu'il a le statut d'Américain ou de non-Canadien, les renseignements sur le porteur de parts (ou, le cas échéant, les personnes détenant le contrôle du porteur de parts) et sur son placement dans le Fonds seront généralement communiqués à l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») à moins que les parts ne soient détenues dans un régime fiscal. Dans le cas de la FATCA, l'ARC fournira ces renseignements à l'Internal Revenue Service des États-Unis et, dans le cas de la NCD, à l'autorité fiscale concernée de tout pays qui est un signataire de l'Accord multilatéral entre autorités compétentes concernant l'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers ou qui a par ailleurs accepté un échange d'information bilatéral avec le Canada aux termes de la NCD.

QUELS SONT VOS DROITS?

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires vous confère un droit de résolution à l'égard d'un contrat de souscription de parts du Fonds, que vous pouvez exercer dans les deux jours ouvrables de la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du fonds, ou un droit d'annulation de toute souscription que vous pouvez exercer dans les 48 heures de la réception de la confirmation de votre ordre de souscription.

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires vous permet également de demander la nullité d'un contrat de souscription de parts du Fonds et un

remboursement, ou des dommages-intérêts, si le prospectus simplifié, la notice annuelle, l'aperçu du fonds ou les états financiers contiennent des informations fausses ou trompeuses sur le Fonds. Ces diverses actions doivent habituellement être exercées dans des délais déterminés.

Pour plus d'information, on se reportera à la législation en valeurs mobilières de la province ou du territoire concerné et on consultera éventuellement un avocat.

INFORMATION PRÉCISE SUR LE FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW

DÉTAILS DU FONDS

| | | |
|-------------------------------|---|-----|
| Type de fonds : | Fonds de revenu | |
| Date de création : | Série A – 19 juin 2015 Série T6,5 – 4 novembre 2019 Série F – 19 juin 2015 Série F85 – 15 avril 2019 Série FT6,5 – 12 juillet 2019 Série F85T6,5 – 25 janvier 2019 Série I – 29 juin 2017 | |
| Nature des titres offerts : | Parts d'un OPC | |
| Admissibilité des parts aux : | REER | Oui |
| | FERR | Oui |
| | REEE | Oui |
| | FRV | Oui |
| | FRR1 | Oui |
| | CRI | Oui |
| | REEI | Oui |
| | CELI | Oui |

QUELS TYPES DE PLACEMENTS LE FONDS FAIT-IL?

Objectifs de placement

Les objectifs de placement fondamentaux du Fonds sont les suivants :

- i) offrir aux porteurs de parts des distributions mensuelles;
- ii) préserver le capital tout en offrant aux porteurs de parts une occasion de croissance du capital à long terme;

en investissant dans des actions ordinaires, des actions privilégiées et des titres de créance émis par des FPI et d'autres émetteurs en participation du secteur immobilier. Le Fonds offrira aux porteurs de parts une exposition au marché immobilier mondial en détenant un portefeuille diversifié de titres immobiliers productifs de dividendes dans des marchés développés partout dans le monde.

Les objectifs de placement fondamentaux du Fonds ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des porteurs de parts exprimée lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

Stratégies de placement

À notre avis, le marché mondial des titres immobiliers manque d'efficacité par rapport au marché de l'investissement immobilier direct mondial, et la stratégie de placement du Fonds vise à tirer profit de ce manque afin d'offrir un flux de revenu stable aux investisseurs tout en réduisant la volatilité du portefeuille et en préservant le capital.

Nous investissons principalement dans des sociétés qui possèdent des immeubles stables qui ont des baux à long terme avec des locataires solvables. Grâce à une gestion active, nous tenterons de maximiser le revenu et le rendement total en tirant profit des manques d'efficacité en matière de prix que nous constatons dans les marchés de l'immobilier mondiaux. Nous tablons sur ces manques d'efficacité en achetant des titres de sociétés à rabais par rapport à la valeur intrinsèque de leurs actifs sous-jacents. Le taux

de rotation des titres en portefeuille du Fonds devrait être supérieur à 70 %. En règle générale, plus le taux de rotation des titres en portefeuille d'un OPC est élevé, plus grandes sont les chances que l'OPC fasse des distributions imposables.

La préservation du capital se traduit par la diversification du portefeuille en fonction des types d'immeubles, des emplacements géographiques et des types de titres. En outre, nous évaluons le profil de risque du bilan d'une société afin de déterminer la durabilité des flux de trésorerie et des dividendes d'une société et sa capacité à traverser les cycles économiques. En outre, nous évaluons les risques liés aux actifs immobiliers sous-jacents que la société possède, son équipe de gestion et son modèle d'affaire ainsi que la liquidité et l'écart-type de l'action. En dernier lieu, nous croyons pouvoir réduire sensiblement la volatilité liée à la valeur marchande inhérente à un portefeuille d'actions émises dans le public en incluant des placements moins volatils comme des actions privilégiées et des titres de créance de sociétés. Nous estimons que la capacité de produire des rendements à long terme intéressants avec une volatilité en dessous du marché représente une force concurrentielle.

Les placements dans les actions privilégiées, en raison de leur faible corrélation par rapport aux titres de capitaux propres, permettent de réduire la volatilité générale d'un portefeuille tout en offrant un revenu courant plus élevé et une plus grande transparence quant aux distributions sous-jacentes. Les actions privilégiées offrent en général des dividendes à un taux fixe qui doivent être versés avant quelque paiement de dividende sur les actions ordinaires. Le rendement des actions privilégiées a tendance à être supérieur au rendement des actions ordinaires sous-jacentes, mais leur volatilité est inférieure à celle des actions ordinaires sous-jacentes. Le Fonds recherchera ces placements comme un moyen supplémentaire d'ajouter un revenu sûr au portefeuille à un prix intéressant.

Le Fonds investit dans des FPI et dans des sociétés de placement immobilier situées partout dans le monde, principalement dans les principaux marchés urbains et en périphérie qui sont en général plus liquides et moins volatils. Ces emplacements présentent habituellement des caractéristiques intéressantes au chapitre de

l'offre et de la demande sous l'impulsion de la forte croissance démographique et/ou de l'emploi qui stimule la demande d'immeubles commerciaux et présentent des importants entraves à l'accès aux nouveaux emplacements.

L'ensemble des sociétés immobilières internationales qui offrent de bonnes perspectives de placement est diversifié dans une multitude de types d'immeubles, notamment des immeubles résidentiels, de bureaux, de détail, industriels, et de soins de santé. Nous tenterons d'éviter d'investir dans des sociétés dont le bilan ne leur donne pas la marge de manœuvre nécessaire pour survivre à un cycle du marché complet.

Le conseiller en placement peut également choisir de prendre les mesures suivantes sous réserve des exigences des autorités de réglementation des valeurs mobilières applicables :

- investir jusqu'à la totalité de l'actif du Fonds dans des titres étrangers;
- investir dans des placements privés ou d'autres titres de capitaux propres ou de créance non liquides de sociétés ouvertes ou fermées dans la mesure permise par la réglementation des valeurs mobilières;
- investir les actifs du Fonds dans des titres immobiliers, des OPC du secteur de l'immobilier ou d'autres fiducies de placement immobilier à l'occasion;
- utiliser les instruments dérivés à des fins de couverture et à des fins autres que de couverture;
- effectuer des opérations de mise en pension et de prise en pension;
- effectuer des ventes à découvert.

Le Fonds peut souscrire des titres de fonds négociés en bourse qui sont admissibles à titre d'OPC en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables ou conclure des opérations sur instruments dérivés visés aux termes desquelles la participation sous-jacente est fondée sur les titres de tels fonds négociés en bourse. Ces fonds sous-jacents ne seront pas gérés par le

gestionnaire ni par un membre du groupe du gestionnaire ou une personne qui a un lien avec lui. Moins de 10 % de la VL du Fonds au moment du placement est affectée à un placement dans des titres d'autres OPC ou à la conclusion d'opérations sur instruments dérivés visés à l'égard desquelles la participation sous-jacente est fondée sur les titres d'autres OPC. Le gestionnaire choisira ces autres OPC en se fondant sur une analyse de leurs principaux avoirs et l'éventail de placements qu'ils procurent au Fonds.

Nous pouvons déroger provisoirement aux objectifs de placement fondamentaux du Fonds en raison notamment d'une mauvaise conjoncture du marché ou économique ou politique. Dans de tels cas, nous pouvons, comme tactique défensive temporaire, augmenter nos avoirs en trésorerie ou en titres du marché monétaire à court terme.

Si le Fonds recourt à une de ces stratégies, il le fera conjointement avec ses autres stratégies de placement d'une manière jugée appropriée pour réaliser ses objectifs de placement et tenter d'améliorer ses rendements.

QUELS SONT LES RISQUES ASSOCIÉS À UN PLACEMENT DANS LE FONDS?

Le Fonds investit principalement dans des titres de capitaux propres du secteur immobilier. Le Fonds peut être assujéti aux risques suivants, comme il est décrit ci-dessus à la rubrique *Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?* :

- risque lié au marché
- risque lié aux titres de de capitaux propres
- risque lié au crédit
- risques liés au secteur de l'immobilier
- risque lié au taux d'intérêt
- risque lié aux fiducies de placement
- risque lié aux fonds négociés en bourse
- risque de change
- risque lié aux émetteurs étrangers
- risque lié aux instruments dérivés
- risque lié aux ventes à découvert

- risque lié à la suspension des rachats
- risque lié à la liquidité
- risque lié aux opérations importantes
- risque lié à l'épuisement du capital
- risque de réglementation
- risque lié au secteur
- risque lié aux séries
- risques fiscaux
- risques liés à la cybersécurité
- risque sanitaire à l'échelle mondiale

Se reporter à la rubrique *Quels sont les risques associés à un placement dans un OPC?*, à la page 3, pour obtenir de plus amples renseignements sur ces risques et d'autres risques qui s'appliquent à ce Fonds.

Le niveau du risque du Fonds est moyen. En raison des stratégies de placement uniques du Fonds, nous pouvons classer le niveau de risque du Fonds comme étant plus élevé ou moins élevé que le niveau de risque recommandé par le groupe de travail sur la classification du risque des fonds de l'Institut des fonds d'investissement du Canada pour l'écart-type historique du Fonds. Pour obtenir de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique *Méthode de classification du risque de placement* (page 10).

QUI DEVRAIT INVESTIR DANS CE FONDS?

Le Fonds convient aux investisseurs qui ont une tolérance au risque moyenne et un horizon de placement de moyen à long terme. Ce Fonds peut vous convenir dans les cas suivants :

- vous recherchez une source de revenu régulière
- vous recherchez une exposition au secteur de l'immobilier mondial
- vous avez un horizon de placement de moyen à long terme.

Cependant, le niveau de risque et l'horizon de placement liés à un placement en particulier dépendent grandement de votre situation personnelle. Vous devriez examiner votre profil

de placement personnel, consulter votre conseiller financier et lire les explications détaillées des risques à la rubrique *Qu'est-ce qu'un organisme de placement collectif et quels sont les risques associés à un placement dans un tel organisme?* au début du présent document avant de décider si ce Fonds vous convient.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Vers la fin de chaque mois civil, le Fonds fait des distributions de revenu aux porteurs de parts du Fonds, et les gains en capital nets réalisés supplémentaires sont distribués en décembre. Comme il est décrit à la rubrique *Séries donnant droit à un revenu régulier*, à la page 15, le Fonds fera des distributions mensuelles à un taux annualisé de 6,5 % sur ses séries assorties d'un taux de distribution fixe.

Les distributions sont réinvesties en parts du Fonds, sauf si vous précisez par écrit à l'avance que vous préférez recevoir une somme en espèces. Les distributions sont payables aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à la date d'évaluation qui précède immédiatement la date de distribution. Il n'est pas garanti que les distributions seront versées à une date précise et le Fonds n'est pas responsable des frais ou des charges que vous engagez parce que le Fonds n'a pas versé une distribution un jour donné. Le Fonds peut modifier sa politique en matière de distribution en tout temps, sans avis ni approbation.

Les distributions peuvent être rajustées ou interrompues à notre appréciation. Vous ne devez pas confondre les distributions avec le taux de rendement du Fonds ou le rendement de son portefeuille.

FRAIS DU FONDS ASSUMÉS INDIRECTEMENT PAR LES INVESTISSEURS

Les OPC paient des frais attribués à leur actif. Cela signifie que les investisseurs qui investissent dans un OPC assument indirectement ces frais par une diminution des rendements. L'exemple qui suit a pour objet d'aider l'investisseur à comparer le coût d'un placement dans le Fonds au coût d'un placement dans d'autres OPC. Cet exemple présente le montant des frais versés par le Fonds qui sont

assumés indirectement par l'investisseur. Cet exemple repose sur les hypothèses suivantes :

- 1) un placement initial de 1 000 \$;
- 2) le rendement annuel total du Fonds est de 5 % par année;
- 3) le ratio des frais de gestion (« RFG ») du Fonds tout au long des exercices indiqués ci-dessous est demeuré identique à celui de son exercice terminé le 31 décembre 2020. Si nous avons renoncé à une partie de nos frais de gestion ou pris en charge une partie des coûts du Fonds au cours de l'exercice, le RFG aurait été plus élevé que si nous ne l'avions pas fait et, par conséquent, les frais du Fonds que vous devez assumer indirectement auraient été plus élevés.

| Série A | 1 | 2,57 % | 5 % | 26,34 \$ |
|---------------|----|--------|-----|-----------|
| | 3 | 2,57 % | 5 % | 83,04 \$ |
| | 5 | 2,57 % | 5 % | 145,56 \$ |
| | 10 | 2,57 % | 5 % | 331,33 \$ |
| Série F | 1 | 1,51 % | 5 % | 15,48 \$ |
| | 3 | 1,51 % | 5 % | 48,79 \$ |
| | 5 | 1,51 % | 5 % | 85,52 \$ |
| | 10 | 1,51 % | 5 % | 194,67 \$ |
| Série T6,5 | 1 | 2,66 % | 5 % | 27,27 \$ |
| | 3 | 2,66 % | 5 % | 85,95 \$ |
| | 5 | 2,66 % | 5 % | 150,66 \$ |
| | 10 | 2,66 % | 5 % | 342,94 \$ |
| Série FT6,5 | 1 | 1,53 % | 5 % | 15,68 \$ |
| | 3 | 1,53 % | 5 % | 49,44 \$ |
| | 5 | 1,53 % | 5 % | 86,66 \$ |
| | 10 | 1,53 % | 5 % | 197,25 \$ |
| Série F85 | 1 | 1,46 % | 5 % | 14,97 \$ |
| | 3 | 1,46 % | 5 % | 47,18 \$ |
| | 5 | 1,46 % | 5 % | 82,69 \$ |
| | 10 | 1,46 % | 5 % | 188,23 \$ |
| Série F85T6,5 | 1 | s.o.* | 5 % | s.o.* |
| | 3 | s.o.* | 5 % | s.o.* |
| | 5 | s.o.* | 5 % | s.o.* |
| | 10 | s.o.* | 5 % | s.o.* |

| Série I | 1 | s.o.* | 5 % | s.o.* |
|---------|----|-------|-----|-------|
| | 3 | s.o.* | 5 % | s.o.* |
| | 5 | s.o.* | 5 % | s.o.* |
| | 10 | s.o.* | 5 % | s.o.* |

* Cette information n'est pas disponible pour ces séries puisqu'aucune part de ces séries n'a été émise au public à la date du présent prospectus simplifié.

Se reporter à la rubrique *Frais*, à la page 21, pour de plus amples renseignements sur le coût de placement dans le Fonds.

FONDS IMMOBILIER MONDIAL HAZELVIEW
(AUPARAVANT, TIMBERCREEK GLOBAL REAL ESTATE INCOME FUND)

- Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur le Fonds immobilier mondial Hazelview dans sa notice annuelle, son aperçu du fonds, ses rapports de la direction sur le rendement du fonds et ses états financiers. Ces documents sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, de sorte qu'ils en font légalement partie intégrante, comme s'ils en constituaient une partie imprimée.
- Vous pouvez obtenir sur demande et sans frais un exemplaire de ces documents en composant sans frais le 1 888 949-8439, en vous adressant à votre courtier en valeurs ou en écrivant à l'adresse info@hazelview.com.
- Ces documents et d'autres renseignements sur le Fonds immobilier mondial Hazelview, comme les circulaires de sollicitation de procurations et les contrats importants, sont également disponibles sur le site Internet de Hazelview à l'adresse www.hazelview.com ou sur le site Internet www.sedar.com.

VALEURS MOBILIÈRES HAZELVIEW
1133, rue Yonge, 4^e étage
Toronto (Ontario) M4T 2Y7
Télec. : 416 848-9494
www.hazelview.com