

Un prospectus provisoire contenant de l'information importante au sujet des titres décrits dans le présent document a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada et est accessible au moyen de SEDAR+.

Le prospectus provisoire est susceptible d'être complété. On peut en obtenir un exemplaire auprès de Marchés mondiaux CIBC inc. (Rob Magwood; 416-594-7190), de Financière Banque Nationale Inc. (Chris Dale; 416-869-7927) et de Scotia Capitaux Inc. (James Barltrop; 416-862-3258). Aucune souscription ou offre d'achat de titres ne peut être acceptée avant le visa du prospectus définitif.

Le présent document ne révèle pas de façon complète tous les faits importants relatifs aux titres offerts. Il est recommandé aux investisseurs de lire le prospectus provisoire, le prospectus définitif et toutes leurs modifications pour obtenir l'information relative à ces faits, particulièrement les facteurs de risque liés aux titres offerts, avant de prendre une décision d'investissement.

Les termes clés utilisés dans les présentes sans y être définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus provisoire qui accompagne les présentes et ses modifications.

Fiducie	Global Real Assets Trust (la « Fiducie ») est une fiducie de fonds commun de placement régie par les lois de l'Ontario, aux termes d'une quatrième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 29 septembre 2025, en sa version éventuellement modifiée et/ou mise à jour ou complétée à l'occasion (la « déclaration de fiducie »).
Placement	La Fiducie place des parts privilégiées de série 1 rachetables à dividende cumulatif (les « parts privilégiées »).
Émission maximale	90 000 000 \$ (3 600 000 parts privilégiées)
Émission minimale	25 000 000 \$ (1 000 000 de parts privilégiées)
Option de surallocation	La Fiducie a attribué aux placeurs pour compte une option de surallocation, qu'ils peuvent exercer dans les 30 jours suivant la date de clôture, afin d'acheter des parts privilégiées supplémentaires correspondant au plus à 15 % du nombre total de parts privilégiées émises à la date de clôture, selon les mêmes modalités que celles indiquées ci-dessus, uniquement afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu (l'« option de surallocation »).
Prix	25,00 \$ par part privilégiée
Objectifs de placement	<p>L'objectif de placement de la Fiducie est de procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces et une plus-value du capital à long terme au moyen d'une exposition à des actifs immobiliers de qualité institutionnelle dans les secteurs mondiaux de l'immobilier et des infrastructures, et dans une moindre mesure, le secteur mondial des titres de capitaux propres diversifiés.</p> <p>Les objectifs de placement pour les parts privilégiées sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none">procurer aux porteurs de celles-ci des distributions en espèces trimestrielles privilégiées cumulatives fixes de 0,428 \$ par part privilégiée (soit 1,71 \$ par année ou 6,85 % par année par rapport au prix d'émission de 25,00 \$ par part privilégiée);vers le • 2031, sous réserve de prolongation pour des périodes successives de sept ans au maximum comme le déterminent les fiduciaires (la « date de fin relative aux parts privilégiées »), verser aux porteurs des parts privilégiées le prix d'émission initial de 25,00 \$ par part privilégiée, au moyen du rachat de chaque part privilégiée détenue à la date de fin relative aux parts privilégiées.
Stratégie de placement	<p>La Fiducie a pour objectif d'investir 20 % de la Valeur liquidative dans le portefeuille de titres cotés et jusqu'à 80 % de la Valeur liquidative (calculée au moment de l'investissement) dans le portefeuille de placements privés.</p> <p>En ce qui concerne le portefeuille de titres cotés, afin d'atteindre ses objectifs, la Fiducie a pour objectif d'investir 20 % de la valeur liquidative dans la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés, qui détient</p>

actuellement un portefeuille mondial géré activement de placements dans le secteur des infrastructures et les secteurs liés aux infrastructures et de titres immobiliers mondiaux, lequel cible des émetteurs situés principalement dans les pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (l'« OCDE ») et est géré par le gestionnaire de placements à l'aide de sa philosophie exclusive de placement, soit la méthode de placement ciblé axé sur les entreprises.

En ce qui concerne le portefeuille de placements privés, la Fiducie tente d'accroître la diversification et les rendements et d'offrir aux investisseurs une occasion unique d'obtenir une exposition à des placements privés et à des candidats à l'acquisition dans le secteur des infrastructures et les secteurs liés aux infrastructures à l'échelle mondiale et l'immobilier et, dans une moindre mesure, les actifs de capital-investissement mondiaux, principalement au moyen de placements dans certains mécanismes de placement privé. Le portefeuille de placements privés a pour objectif d'offrir aux investisseurs une exposition à des placements privés qui, selon le gestionnaire, offrent une croissance solide et un potentiel de rentabilité et de production de revenus. Le gestionnaire sera responsable de toutes les décisions de placement à l'égard du portefeuille de placements privés, mais il pourrait déléguer cette responsabilité à son appréciation, conformément à la convention de gestion.

Conformément à la stratégie de gestion active de la Fiducie, la composition du portefeuille variera au fil du temps en fonction de l'évaluation que fera le gestionnaire de la conjoncture, des occasions et des perspectives du marché en général, y compris la répartition entre le portefeuille de titres cotés et le portefeuille de placements privés, qui sera établie par le gestionnaire. Cependant, la Fiducie aura généralement pour objectif d'investir 20 % de sa Valeur liquidative dans le portefeuille de titres cotés et jusqu'à 80 % de sa Valeur liquidative dans le portefeuille de placements privés. Afin d'améliorer la diversification du portefeuille de placements privés, le gestionnaire limite généralement l'exposition aux mécanismes de placement privé gérés par un même gestionnaire d'actifs à moins de 20 % de la Valeur liquidative de la Fiducie, majorée du total du montant du rachat par part privilégiée. Dans tous les cas, le pourcentage des placements est calculé au coût au moment de l'acquisition.

Fiduciaires et dirigeants

Dennis Mitchell, Graeme Llewellyn, Denim Smith, Sandra Levy, Mandy Abramsohn, Jasmin Jabri et Gajan Kulasingam sont les fiduciaires de la Fiducie. Denim Smith, Sandra Levy, Mandy Abramsohn, Jasmin Jabri et Gajan Kulasingam sont indépendants. Dennis Mitchell et Graeme Llewellyn ne sont pas indépendants, car ils sont membres de la haute direction de la Fiducie.

Levier financier

La Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés peut utiliser diverses formes de levier correspondant à au plus 50 % de la valeur liquidative de la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés au moyen d'une facilité de prêt contractée auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine, d'une facilité de courtage de premier ordre et/ou de la vente à découvert. Dans le cadre de tels emprunts, la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés peut accorder une sûreté sur les actifs de la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés.

La Fiducie peut obtenir un levier financier dans le portefeuille de placements privés correspondant au maximum à 75 % de la juste valeur marchande (au moment de l'investissement) de tout bien immobilier détenu directement dans le portefeuille de placements privés, soit directement par une Société en commandite à l'égard du portefeuille de placements privés, soit indirectement par l'intermédiaire d'un autre mécanisme de placement, ou au maximum à 90 % de la juste valeur marchande (au moment de l'investissement) de toute infrastructure détenue directement dans le portefeuille de placements privés, soit directement par une Société en commandite à l'égard du portefeuille de placements privés, soit indirectement par l'intermédiaire d'un autre mécanisme de placement.

Couverture de change

Certains des titres compris dans le portefeuille pourraient être libellés dans d'autres monnaies que le dollar canadien. Le gestionnaire et/ou le gestionnaire de placements tiendront compte du risque de change du portefeuille et pourraient conclure des opérations de couverture de change afin de réduire les effets des variations de la valeur de ces devises par rapport au dollar canadien sur le portefeuille.

Distributions

Les porteurs des parts privilégiées auront droit à des distributions en espèces trimestrielles privilégiées cumulatives fixes de 0,428 \$ par part privilégiée (soit 1,71 \$ par année ou 6,85 % par année par rapport au prix d'émission de 25,00 \$ par part privilégiée) jusqu'à la date de fin relative aux parts privilégiées et au remboursement du prix d'émission initial de 25,00 \$ par part privilégiée au moyen du rachat de chaque part privilégiée détenue à la date de fin relative aux parts privilégiées. Par le passé, les distributions sous-jacentes se sont composées de gains en capital et de remboursements de capital. Le gestionnaire s'attend à ce que cela se poursuive. Dans l'hypothèse où les distributions sont entièrement constituées de gains en capital, les investisseurs pourraient bénéficier d'un rendement équivalant à des intérêts avant impôt d'environ 10,8 % et d'un rendement équivalant à un dividende canadien avant impôt d'environ 8,3 %.

En fonction de la date de clôture du placement prévue, qui est actuellement le • 2026 (la « date de clôture »), la distribution initiale devrait être payable aux porteurs de parts privilégiées inscrits le • 2026.

À compter du • 2031, dans l'hypothèse où la date de fin relative aux parts privilégiées est alors reportée par les fiduciaires au-delà du • 2031, et pour chaque report, le cas échéant, par la suite, les fiduciaires détermineront le taux des distributions en espèces trimestrielles privilégiées cumulatives à verser sur les parts privilégiées pour la période suivante. Cette décision sera prise au plus tard 60 jours avant la date de fin relative aux parts privilégiées par ailleurs prévue avant la date de report; en l'absence d'une telle décision, le taux de distribution qui s'appliquait demeurera en vigueur. Le taux de distribution sera annoncé par le gestionnaire au moyen d'un communiqué (lequel indiquera également le droit de rachat spécial au gré du porteur des porteurs de parts privilégiées dans le cadre de la prolongation de la durée de la Fiducie).

Les distributions au cours d'une période donnée peuvent se composer de revenu net, de gains en capital nets et/ou de remboursements de capital. Le revenu et les gains imposables nets de la Fiducie pour l'application de la Loi de l'impôt seront généralement attribués aux porteurs de parts privilégiées et d'autres parts de la Fiducie (ces autres parts étant appelées dans les présentes les « parts ») dans la même proportion que les distributions reçues par ces porteurs.

Rachat en espèces au gré de la Fiducie

Toutes les parts privilégiées de la Fiducie en circulation à la date de fin relative aux parts privilégiées seront rachetées par la Fiducie à cette date; toutefois, la durée des parts privilégiées peut être prolongée au-delà de la date de fin relative aux parts privilégiées initiale pour des périodes successives d'au plus sept ans, selon la décision des fiduciaires à cette date. Le prix de rachat payable par la Fiducie pour une part privilégiée à la date de fin relative aux parts privilégiées sera égal à 25,00 \$ plus les distributions accumulées et non versées sur cette part privilégiée (le « montant du rachat par part privilégiée »).

Rachat au gré du porteur

Droit de rachat trimestriel au gré du porteur : Le porteur de parts privilégiées peut demander le rachat de ses parts privilégiées à son gré trimestriellement (en remettant un avis au gestionnaire de son intention de faire racheter ses parts privilégiées au moins 30 jours avant la date de rachat au gré du porteur trimestrielle applicable), à 95 % du cours moyen pondéré d'une part privilégiée à la bourse ou au marché principal auquel les parts privilégiées sont inscrites ou cotées aux fins de négociation pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant le jour précédant la date du rachat au gré du porteur, avec les distributions accumulées et non versées jusqu'à la date du rachat au gré du porteur, exclusivement, et déduction faite de l'impôt devant être déduit de celles-ci en vertu de la loi, le cas échéant.

Pour toute date de rachat trimestriel au gré du porteur donnée, la Fiducie versera le produit du rachat au gré du porteur en espèces jusqu'à concurrence de 150 000 \$. Si le nombre de parts privilégiées déposées aux fins de rachat pour une date de rachat trimestriel au gré du porteur dépasse cette limite en espèces, la Fiducie rachètera les parts privilégiées déposées aux fins de rachat (et dont le dépôt n'a pas été révoqué) en contrepartie d'espèces, au prorata. Pour les parts privilégiées qui ont été déposées aux fins de rachat mais qui n'ont pas pu être rachetées en contrepartie d'espèces (les « parts privilégiées restantes »), la Fiducie offrira à chaque porteur de parts privilégiées qui détient de telles parts privilégiées restantes les options suivantes :

- a) le porteur de parts privilégiées peut révoquer et retirer l'avis de rachat remis antérieurement à l'égard des parts privilégiées restantes et choisir que ces parts privilégiées restantes soient remises aux fins de rachat en contrepartie d'espèces à la prochaine date de rachat trimestriel au gré du porteur;
- b) la Fiducie rachètera au gré du porteur ces parts privilégiées restantes au moyen d'une distribution en nature de biens de la Fiducie et/ou en émettant en faveur de ce porteur de parts privilégiées des billets de rachat d'un montant correspondant au montant du rachat au gré du porteur des parts privilégiées restantes.

Les « billets de rachat » désignent les billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de la Fiducie dont la date d'échéance sera établie au moment de l'émission par les fiduciaires (étant entendu que la date d'échéance ne saurait en aucun cas être fixée à une date ultérieure au premier jour ouvrable suivant le cinquième anniversaire de la date d'émission d'un tel billet), qui portent intérêt à compter de la date d'émission à un taux d'intérêt du marché établi au moment de l'émission par les fiduciaires, payable chaque mois de la durée le 15^e jour du mois suivant, et dont tout le capital est exigible à l'échéance. Ces billets à ordre doivent prévoir que la Fiducie sera en tout temps autorisée à rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé sans préavis ni prime.

Malgré les limites de rachat au gré du porteur qui précèdent, les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à ces limites à l'égard de la totalité des parts privilégiées déposées aux fins de rachat pour une ou plusieurs dates de rachat trimestriel au gré du porteur.

Droit de rachat spécial au gré du porteur : Si la date de fin relative aux parts privilégiées est reportée, un porteur de parts privilégiées peut, à son gré, exiger que la Fiducie rachète ses parts privilégiées à la date de report (en remettant au gestionnaire un avis de l'intention de faire racheter les parts privilégiées au moins 45 jours avant la

date de report) au prix de 25,00 \$ par part privilégiée, accompagné des distributions accumulées et impayées jusqu'à la date de report, exclusivement, et déduction faite de tout impôt devant être déduit de ce montant en vertu de la loi, le cas échéant (le « droit de rachat spécial au gré du porteur »).

Rachat aux fins d'annulation	Sous réserve des dispositions figurant dans la déclaration de fiducie et sous réserve des lois applicables, la Fiducie aura le droit de racheter des parts privilégiées aux fins d'annulation de gré à gré ou sur le marché ou au moyen d'une offre, au prix le plus bas ou aux prix les plus bas auxquels, de l'avis du gestionnaire, ces parts privilégiées peuvent être obtenues.
Droits en cas de liquidation	En cas de liquidation ou de dissolution de la Fiducie, les parts privilégiées auront égalité de rang avec les autres séries de parts privilégiées de la Fiducie, et les porteurs de parts privilégiées auront le droit de recevoir la somme de 25,00 \$ par part privilégiée, majorée de toutes les distributions cumulatives accumulées et impayées jusqu'à la date de versement ou de distribution, exclusivement (déduction faite de tout impôt devant être déduit ou retenu), avant que tout montant ne soit payé ou que tout actif de la Fiducie ne soit distribué aux porteurs de titres de capitaux propres de rang inférieur aux parts privilégiées. Les porteurs des parts privilégiées n'auront pas le droit de prendre part à quelque autre distribution des actifs de la Fiducie que ce soit.
Rang	Les parts privilégiées ont égalité de rang avec toutes les autres séries de parts privilégiées de la Fiducie et, en ce qui a trait au versement des distributions (à l'exception des distributions versées uniquement au moyen de parts supplémentaires) et à la distribution des actifs de la Fiducie ou au remboursement du capital en cas de liquidation ou de dissolution de la Fiducie, ou à tout autre remboursement de capital ou à toute autre distribution d'actifs de la Fiducie entre les porteurs de titres de capitaux propres aux fins de la liquidation de ses affaires, auront priorité de rang sur les parts et sur tous les autres titres de capitaux propres de la Fiducie dont le rang est inférieur à celui des parts privilégiées.
Droits de vote	Les porteurs de parts privilégiées n'auront pas le droit d'être convoqués, d'assister ou de voter aux assemblées des porteurs de titres de capitaux propres de la Fiducie (sauf indication contraire dans la législation applicable (y compris la partie 5 du Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement si les objectifs de placement fondamentaux de la Fiducie devaient être modifiés) ou à l'exception des assemblées auxquelles les porteurs de parts privilégiées de la Fiducie ont le droit de voter en tant que catégorie ou les porteurs de parts privilégiées ont le droit de voter séparément en tant que série), à moins que la Fiducie n'ait fait défaut de payer le montant total de deux distributions trimestrielles cumulatives sur les parts privilégiées. Dans un tel cas, et seulement tant et aussi longtemps qu'une telle distribution demeure impayée, les porteurs de parts privilégiées auront le droit d'être convoqués et d'assister aux assemblées des porteurs de titres de capitaux propres de la Fiducie (à l'exception des assemblées auxquelles seuls les porteurs d'une autre catégorie ou série précise ont le droit de voter) et auront le droit, à une telle assemblée, d'exprimer une voix pour chaque part privilégiée qu'ils détiennent avec tous les autres porteurs de titres de capitaux propres qui ont le droit de voter à l'égard des questions à l'ordre du jour de cette assemblée. Les droits de vote supplémentaires des porteurs de parts privilégiées s'éteindront aussitôt que les arriérés de distribution sur les parts privilégiées auront été payés intégralement.
Admissibilité aux fins de placement	Même si les parts privilégiées peuvent être des placements admissibles pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un CELIAPP ou un REEI, le titulaire d'un CELI, d'un CELIAPP ou d'un REEI, le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, qui détient des parts privilégiées sera assujéti à une pénalité fiscale à l'égard des parts privilégiées si les parts privilégiées constituent des « placements interdits » (au sens de la Loi de l'impôt) pour ce CELI, ce REER, ce FERR, ce REEE, ce CELIAPP ou ce REEI.
Restrictions	Tant et aussi longtemps que des parts privilégiées seront en circulation, et sauf comme l'exige la déclaration de fiducie, la Fiducie s'abstiendra de faire ce qui suit : a) déclarer, payer ou réserver aux fins de paiement des distributions (à l'exception des sommes qui sont payées uniquement au moyen de l'émission de parts supplémentaires) sur des titres de capitaux propres de la Fiducie de rang inférieur en ce qui a trait aux distributions par rapport aux parts privilégiées de série 1, et ce, jusqu'à ce que les droits aux distributions des parts privilégiées aient été entièrement payés ou que des sommes aient été mises de côté aux fins du paiement; b) déclarer, payer ou réserver aux fins de paiement des distributions (à l'exception des sommes qui sont payées uniquement au moyen de l'émission de parts supplémentaires) sur des titres de capitaux propres de la Fiducie, à moins que les liquidités de la Fiducie (la trésorerie et les équivalents de trésorerie et le portefeuille de titres cotés) soient égales à au moins 0,6 fois le montant du rachat par part privilégiée à la fin du dernier exercice de la Fiducie, jusqu'à ce que les liquidités de la Fiducie soient égales à au moins 0,6 fois le montant du rachat par part privilégiée; c) déclarer, payer ou réserver aux fins de paiement des distributions (à l'exception des sommes qui sont payées uniquement au moyen de l'émission de parts supplémentaires) sur des titres de capitaux propres de la Fiducie si la Valeur liquidative de la Fiducie majorée du montant du rachat par part privilégiée total est inférieure ou égale à 1,5 fois le montant du rachat par part privilégiée total; d) sauf conformément à une obligation d'achat, à un fonds

d'amortissement, à un privilège de rachat au gré du porteur ou à des dispositions en matière de rachat obligatoire au gré de la Fiducie s'y rattachant, racheter à son gré ou appeler au rachat, acheter ou autrement acquitter ou racheter des parts privilégiées de la Fiducie de rang égal ou inférieur à celui des parts privilégiées quant au versement de distributions ou au remboursement de capital ou effectuer un remboursement de capital à l'égard de telles parts; e) racheter, acheter ou par ailleurs rembourser moins que la totalité des parts privilégiées alors en circulation, à moins que, dans chaque cas, la totalité des distributions accumulées et impayées, jusqu'à la date de versement des distributions, inclusivement, à l'égard des parts privilégiées et de tous les autres titres de capitaux propres de rang supérieur ou égal à celui des parts privilégiées aient été déclarées et payées ou que des sommes aient été mises de côté aux fins de règlement.

Notation

Le gestionnaire s'attend à ce que les parts privilégiées de série 1 reçoivent une note de BB+ de la part de la division de notation américaine de Fitch Ratings (« Fitch »), de Moody's Investors Service Inc. (« Moody's ») ou de Standard & Poor's Corporation (« S&P »).

Protection en cas de baisse

En ce qui concerne le placement maximal, compte tenu de la Valeur liquidative de la Fiducie au 30 novembre 2025 de 252 958 159 \$ et à supposer que le total des parts privilégiées en circulation s'élève à 90 000 000 \$ et provient du produit brut tiré du placement maximal moins le montant du rachat spécial, la protection en cas de baisse pour les porteurs de parts privilégiées est de 70,0 %. En ce qui concerne le placement minimal, compte tenu de la Valeur liquidative de la Fiducie au 30 novembre 2025 de 252 958 159 \$ et à supposer que le total des parts privilégiées en circulation s'élève à 25 000 000 \$ et provient du produit brut tiré du placement minimal moins le montant du rachat spécial, la protection en cas de baisse pour les porteurs de parts privilégiées est de 90,6 %. L'expression « protection en cas de baisse » désigne le pourcentage dont la valeur du portefeuille doit descendre avant que les porteurs de parts privilégiées se retrouvent en situation de perte. Le gestionnaire estime que les investisseurs devraient considérer les actifs liquides comme la principale source de couverture par l'actif, le portefeuille de placements privés fournissant une couverture par l'actif supplémentaire ou secondaire. Dans l'hypothèse du placement maximal, le gestionnaire s'attend à ce que le ratio de couverture par l'actif total à l'égard des parts privilégiées de la Fiducie soit d'environ 3,33 fois et à ce que la couverture par les espèces et les titres liquides de la Fiducie soit d'environ 1:1 d'ici la fin de l'exercice.

Emploi du produit

Le produit net tiré du présent placement sera affecté comme suit :

- a) jusqu'à 50 % du produit net tiré du placement sera affecté à la mise en œuvre du rachat spécial;
- b) le reste du produit net sera investi par la Fiducie conformément aux objectifs de placement et aux stratégies de placement de la Fiducie, sous réserve des restrictions en matière de placement de la Fiducie.

Organisation et gestion de la Fiducie

Starlight Investments Capital GP Inc. (le « gestionnaire »), commandité du gestionnaire de placements et filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc., est le gestionnaire de la Fiducie et est chargé de fournir à la Fiducie les services de gestion dont celle-ci a besoin, y compris de mettre à sa disposition des dirigeants et certains fiduciaires. Le siège social du gestionnaire est situé au 3280 Bloor Street West, Centre Tower, Suite 1400, Toronto (Ontario) Canada M8X 2X3.

Starlight Investments Capital LP, filiale en propriété exclusive de Starlight Group Property Holdings Inc., est le gestionnaire de placements de la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés. Le gestionnaire de placements sera responsable des décisions de placement à l'égard du portefeuille de titres cotés.

L'auditeur de la Fiducie est Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Compagnie Trust TSX fournira à la Fiducie des services d'agent chargé de la tenue des registres et d'agent des transferts à l'égard des parts privilégiées à partir de ses bureaux principaux situés à Toronto, en Ontario.

Placeurs pour compte

La Fiducie a retenu les services de Marchés mondiaux CIBC inc., de Financière Banque Nationale Inc., de Scotia Capitaux Inc., de BMO Nesbitt Burns Inc., de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., de Corporation Canaccord Genuity, d'iA Gestion privée de patrimoine inc., de Raymond James Ltée, de Hampton Securities Limited, de Patrimoine Richardson Limitée, de Ventum Financial Corp., de Wellington-Altus Private Wealth Inc., de CI Services d'investissement Inc., de Valeurs mobilières Desjardins inc., de Gestion de patrimoine Manuvie inc. et de Corporation Recherche Capital (collectivement, les « placeurs pour compte »), à titre de placeurs pour compte, afin qu'ils offrent les parts privilégiées en vente au public.

Aux termes de la convention de placement pour compte, les placeurs pour compte ont convenu d'offrir en vente les parts privilégiées, à titre de placeurs pour compte de la Fiducie, dans le cadre d'un placement pour compte, sous les réserves d'usage concernant leur émission par la Fiducie. Les placeurs pour compte recevront une rémunération de 0,75 \$ pour chaque part privilégiée vendue et se feront rembourser les frais qu'ils auront engagés. Les placeurs pour compte peuvent former un sous-groupe de placement comprenant d'autres courtiers en valeurs mobilières qualifiés et fixer la rémunération payable aux membres de ce groupe, que les placeurs pour compte prélèveront sur leur rémunération. Bien que les placeurs pour compte aient convenu de faire de leur

mieux pour vendre les parts privilégiées offertes aux termes des présentes, ils ne seront pas tenus d'acheter les parts privilégiées non vendues.

La Fiducie a attribué aux placeurs pour compte une option de surallocation, qu'ils peuvent exercer dans les 30 jours suivant la date de clôture, afin d'acheter au plus 15 % du nombre total de parts privilégiées émises à la date de clôture, selon les mêmes modalités que celles indiquées ci-dessus, uniquement afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu (l'« option de surallocation »). Si l'option de surallocation est exercée intégralement aux termes du placement maximal, le prix d'offre, la rémunération des placeurs pour compte et le produit net revenant à la Fiducie, avant déduction des frais du placement, s'établiront à 103 500 000 \$, à 3 105 000 \$ et à 100 395 000 \$, respectivement. Le prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts privilégiées pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur ou l'acquéreur qui acquiert des parts privilégiées comprises dans la position de surallocation des placeurs pour compte acquiert ces parts privilégiées aux termes du prospectus, que cette position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Admissibilité à l'inscription

La Fiducie a demandé l'inscription des parts privilégiées offertes aux termes du prospectus à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Rien ne garantit que les parts privilégiées seront acceptées aux fins d'inscription à la cote de la TSX.

Facteurs de risque

Un placement dans les parts privilégiées est exposé à certains facteurs de risque, dont les suivants : les risques liés aux parts privilégiées (les distributions en espèces, la solvabilité de la Fiducie, les notes de crédit, les modifications législatives, le statut de la Fiducie, les rendements courants, la volatilité des marchés boursiers, le marché pour la négociation, les attributions et distributions historiques, les droits de rachat des parts), les risques liés à la Fiducie (l'absence de garantie quant à l'atteinte des objectifs de placement, l'absence de garantie quant au rendement du capital investi, les risques liés aux émetteurs du portefeuille, les risques liés à l'évaluation du portefeuille, le fait que les méthodes d'évaluation font appel à un jugement subjectif, l'évolution récente et future du contexte financier à l'échelle mondiale, le risque lié à la concentration sectorielle, le risque lié à la concentration, le risque lié à l'immobilier, le risque lié aux infrastructures, le risque environnemental, les titres illiquides et les titres de sociétés fermées, le niveau d'endettement, les fluctuations de la valeur liquidative, le risque de change, le risque lié à la couverture de change, les lois et règlements américains relatifs au recyclage de l'argent, les risques liés aux séries, le risque lié aux dérivés, les ventes à découvert, le prêt de titres, la sensibilité aux taux d'intérêt, l'investissement dans des émetteurs sous-jacents, la responsabilité des porteurs de parts, la participation de Starlight Capital, la dépendance envers le gestionnaire et le gestionnaire de placements, la dépendance envers le personnel clé, les conflits d'intérêts éventuels avec les fiduciaires, le contrôle limité, la perte de placement, l'exposition aux marchés étrangers, les contrôles en matière d'information financière, le risque lié à la cybersécurité, la nature du placement dans les parts de fiducie, la réglementation, les risques liés aux sanctions commerciales) et les risques liés à l'impôt canadien (le statut de fiducie de fonds commun de placement, la règle de refus de déduction pour une fiducie, les règles relatives aux EIPD, les règles relatives aux rachats de titres de capitaux propres, la nature du revenu de portefeuille en vertu de la Loi de l'impôt, la déductibilité de l'intérêt, les impôts étrangers, les investissements dans des sociétés de personnes gérées à l'externe, le fait lié à la restriction de pertes).

Clôture

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le • 2026 et, dans tous les cas, au plus tard 90 jours à compter de la date du visa délivré à l'égard du prospectus.

Rémunération des placeurs pour compte

0,75 \$ par part privilégiée (3,0 %)

Frais du placement

La Fiducie paiera les frais raisonnables engagés dans le cadre du placement (notamment les frais de préparation, d'impression et d'envoi postal d'un prospectus, les frais de commercialisation, les frais juridiques, la rémunération de l'auditeur et les frais de traduction), qui sont estimés à 500 000 \$ dans le cas du placement minimal et à • \$ dans le cas du placement maximal. La Fiducie paiera ces frais, jusqu'à concurrence de 2,0 % du produit brut du placement.

Frais de gestion

Le gestionnaire reçoit de la Fiducie des frais de gestion annuels correspondant (i) à 1,25 % de la Valeur liquidative de la Fiducie attribuable aux parts de série B, aux parts de série B \$ US et aux parts de série F, plus le montant du rachat par part privilégiée total des parts privilégiées en circulation applicable à cette série, à l'égard des parts de série B, des parts de série B \$ US et des parts de série F et (ii) à 2,25 % de la Valeur liquidative de la Fiducie attribuable aux parts de série C, plus le montant du rachat par part privilégiée total des parts privilégiées en circulation applicable à cette série à l'égard des parts de série C (les « frais de gestion »).

Aucuns frais de gestion ne sont payables à l'égard des parts de série I ou des parts privilégiées.

Étant donné le rang prioritaire des parts privilégiées, tous les frais et charges, y compris les frais de gestion, seront effectivement à la charge des porteurs des parts (tant que la Valeur liquidative de la Fiducie excédera le montant du rachat par part privilégiée total).

Rémunération au rendement

La Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés versera une rémunération au rendement au gestionnaire de placements à l'égard de ses actifs (la « rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés »), qui sera calculée de façon indépendante et cumulée mensuellement et versée pour chaque exercice.

La rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés (à l'exclusion des taxes applicables) sera calculée de façon indépendante et correspondra au produit :

- a) du nombre moyen pondéré de parts de la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés en circulation à la date de calcul pour l'exercice en question; et
- b) de 15 % de (A) l'excédent de la somme de ce qui suit :
 - i. la valeur liquidative d'une part de la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés à la fin de l'exercice en question (calculée sans tenir compte de la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés payable pour l'exercice); et
 - ii. le montant total des distributions versées par la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés à la Fiducie au cours de l'exercice en question, s'il y a lieu, divisé par le nombre moyen pondéré de parts de la Société en commandite à l'égard du portefeuille de titres cotés en circulation au cours de cet exercice;

sur (B) la plus élevée des valeurs suivantes :

- i. la valeur plafond; ou
- ii. le montant de base.

Mis à part la rémunération au rendement du portefeuille de titres cotés, le gestionnaire et le gestionnaire de placements n'imputeront pas de rémunération au rendement, mais la Fiducie pourrait investir dans d'autres mécanismes de placement, y compris ceux émis par le gestionnaire et/ou des sociétés du même groupe que lui qui imputent une rémunération au rendement.

Dans l'avenir, la Fiducie pourrait investir dans d'autres mécanismes qui investissent directement dans des infrastructures, des investissements liés aux infrastructures et des titres immobiliers qui ont des structures de frais différentes, à condition que ces structures de frais soient compatibles avec les pratiques du marché et, dans le cas des mécanismes de parties liées, qu'elles soient approuvées par le gestionnaire.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts privilégiées. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque » dans le prospectus.

Un placement dans les parts privilégiées comporte certains risques. Voir les rubriques « Facteurs de risque » et « Déclarations prospectives » dans le prospectus.

Les flux de trésorerie distribuables de la Fiducie, déduction faite des charges totales et compte non tenu des gains et des pertes non réalisés, disponibles aux fins du paiement des distributions sur les parts privilégiées s'élevaient à 265 212 \$ pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2024 et à 235 187 \$ pour la période de 12 mois close le 30 septembre 2025, ce qui représente dans les deux cas 0,04 fois le total des montants requis pour les distributions sur les parts privilégiées, compte tenu de l'émission des parts privilégiées de série 1 dans le cadre du placement (dans l'hypothèse du placement maximal). Voir la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice » dans le prospectus.