

UN EXEMPLAIRE DU PRÉSENT PROSPECTUS PROVISOIRE A ÉTÉ DÉPOSÉ AUPRÈS DE L'AUTORITÉ EN VALEURS MOBILIÈRES DE L'ALBERTA, DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE, DE LA SASKATCHEWAN, DU MANITOBA, DE L'ONTARIO, DU QUÉBEC, DE L'ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD, DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE, DU NOUVEAU-BRUNSWICK ET DE TERRE-NEUVE ET LABRADOR; TOUTEFOIS, CE DOCUMENT N'EST PAS ENCORE DANS SA FORME DÉFINITIVE POUR LES FINS D'UN PLACEMENT. LES RENSEIGNEMENTS QU'IL CONTIENT SONT SUSCEPTIBLES D'ÊTRE COMPLÉTÉS OU MODIFIÉS. LES TITRES QU'IL DÉCRIT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUN PLACEMENT AVANT QUE L'AUTORITÉ EN VALEURS MOBILIÈRES N'AIT VISÉ LE PROSPECTUS.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent prospectus constitue un placement public des titres qu'il décrit seulement dans les administrations où ceux-ci peuvent être légalement offerts et, le cas échéant, seulement par les personnes autorisées à placer pareils titres. Ces titres n'ont pas été et ne seront pas immatriculés en vertu de la loi américaine intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, et ne peuvent, sous réserve de certaines exemptions, être offerts ou vendus aux États-Unis.

PROSPECTUS PROVISOIRE

Premier appel public à l'épargne

Le 10 septembre 2007



SUNSTONE OPPORTUNITY (2007) REALTY TRUST (la «fiducie immobilière»)

SUNSTONE OPPORTUNITY (2007) MORTGAGE FUND (le «fonds de placements hypothécaires») (ci-après désignées collectivement les «émetteurs»)

Minimum : 5 000 000 \$ (4 000 parts)
Maximum : 50 000 000 \$ (40 000 parts)
1 250 \$ la part
(le «placement»)

Le présent prospectus vise la distribution d'un nombre maximal de 40 000 parts (chacune étant désignée une «part») au prix de 1 250 \$ la part (le «prix d'offre»). Chaque part est constituée de une part de la fiducie immobilière (une «part de la fiducie») d'un prix de 250 \$ et de une part du fonds de placements hypothécaires (une «part du fonds») d'un prix de 1 000 \$. **Les parts ne peuvent être acquises qu'en multiples de dix parts.**

	Prix d'offre ¹	Commission des placeurs pour compte ²	Produit revenant à l'émetteur ³
Par part			
Par part de la fiducie ⁴	250 \$	20 \$	230 \$
Par part du fonds ⁴	1 000 \$	80 \$	920 \$
Placement minimal⁵			
4 000 parts de la fiducie ⁴	1 000 000 \$	80 000 \$	920 000 \$
4 000 parts du fonds ⁴	4 000 000 \$	320 000 \$	3 680 000 \$
Placement maximal			
40 000 parts de la fiducie ⁴	10 000 000 \$	800 000 \$	9 200 000 \$
40 000 parts du fonds ⁴	40 000 000 \$	3 200 000 \$	36 800 000 \$

- 1) Le prix d'offre a été négocié entre le placeur pour compte principal, la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires. Aucune évaluation indépendante n'a été obtenue.
- 2) Le promoteur du présent placement, Sunstone Realty Advisors Inc., coordonnera le placement des parts par l'intermédiaire des placeurs pour compte et des sous-placeurs pour compte dans les territoires où les parts sont offertes. Une commission et des frais seront payés aux placeurs pour compte et aux sous-placeurs pour compte, le cas échéant, relativement au présent placement, pour un montant équivalant à 8 % du produit brut du placement (la «commission des placeurs pour compte»). Comme autre mesure d'intéressement des placeurs pour compte, Sunstone Investments a accepté de verser aux placeurs pour compte un montant de 25 % des sommes touchées au titre de sa participation de copropriété subordonnée. Les placeurs pour compte peuvent céder leurs droits à une rémunération en totalité ou en partie aux sous-placeurs pour compte réalisant des ventes de parts. De même, Sunstone Management versera annuellement à terme échu aux placeurs pour compte des frais de service équivalant à 1/6 des honoraires de gestion de l'actif versés à Sunstone Management en vertu de la convention de services. Ces frais de service ne seront versés aux placeurs pour compte par Sunstone Management que si ce dernier les perçoit. Les placeurs pour compte peuvent céder, en totalité ou en partie, les frais de service aux sous-placeurs pour compte réalisant des ventes de parts. En vertu de la convention de partage et de remboursement des frais, la commission des placeurs pour compte et les frais engagés dans le cadre du placement seront pris en charge en totalité par la fiducie immobilière. Voir la rubrique «Mode de placement – Convention de placement pour compte».
- 3) Avant déduction du solde estimatif des frais de placement de 225 000 \$ à 400 000 \$.
- 4) Sous réserve des qualifications et hypothèses discutées sous la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes», les parts de la fiducie et les parts du fonds seront, à la date de clôture, des placements admissibles d'un REER et de régimes semblables. Si la fiducie immobilière, le fonds de placements hypothécaires ou les deux perdaient leur statut de fiducie de fonds commun de placement, une part de la fiducie ou une part du fonds, selon le cas, cesserait d'être un placement admissible d'un REER et de régimes semblables. Un régime et un rentier en vertu du régime peuvent subir des conséquences fiscales défavorables si le régime acquiert ou détient des biens qui ne sont pas des placements admissibles pour lui. Voir «Considérations fiscales fédérales canadiennes» pour d'autres précisions.
- 5) Il n'y aura aucune clôture à moins qu'un nombre minimal de 4 000 parts soient vendues au plus tard 90 jours après la date du visa du prospectus définitif (comme défini ci-après). **Les parts ne peuvent être acquises qu'en multiples de dix parts.**

Le présent placement est de type mise en commun sans droit de regard («blind pool»). Bien que les émetteurs s'attendent à ce que le produit net disponible du placement soit affecté par la fiducie immobilière à l'achat d'une ou de plusieurs propriétés, les propriétés particulières dans lesquelles la fiducie immobilière investira n'ont pas encore été déterminées. Dans tous les cas, si le placement maximal de 40 000 parts est vendu, les émetteurs prévoient que la fiducie immobilière affectera environ 45 600 000 \$ (soit environ 91,2 % du produit brut du placement) au prix d'achat et aux autres frais d'acquisition d'une ou de plusieurs propriétés (y compris la prime de financement payable à Sunstone Management), ainsi qu'à la constitution de réserves de fonds de roulement et de réserves pour rénovations et améliorations. Si seul le placement minimal de 4 000 parts est vendu, les émetteurs s'attendent que la fiducie immobilière affectera environ 4 375 000 \$ (soit environ 87,5 % du produit brut du placement) au prix d'achat et aux autres frais d'acquisition d'une ou de plusieurs propriétés (y compris la prime de financement payable à Sunstone Management), ainsi qu'à la constitution de réserves de fonds de roulement et de réserves pour rénovations et améliorations.

Les parts du fonds et les parts de la fiducie ne seront pas inscrites, cotées ou négociées sur une Bourse ou un autre marché public. Il n'existe actuellement aucun marché par l'intermédiaire duquel les titres peuvent être vendus, et les acheteurs peuvent être incapables de revendre les titres acquis en vertu du présent prospectus.

Un placement dans les titres offerts par le présent prospectus doit être considéré comme un placement spéculatif, les titres étant assujettis à certains facteurs de risque tel qu'il est décrit sous la rubrique «Facteurs de risque». Un placement dans les parts ne convient qu'aux acheteurs qui sont en mesure de subir une perte partielle ou totale de leur placement.

Les «parties reliées» (comme définies dans le *Glossaire*) ne souscriront pas, au total, plus de 25 % des parts vendues aux termes du présent placement.

Sunstone Realty Advisors Inc. («SRAI») est un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte, Sora Group Wealth Advisors Inc. («SGWA»), du fait que les commettants de SRAI, Darren Latoski et Steve Evans, possèdent des actions de SGWA. Voir la rubrique «Mode de placement – Possibilité de conflit d'intérêts d'un placeur pour compte».

Compte tenu des incertitudes relatives à la prévision du bénéfice annuel et des besoins liés au service de la dette de la fiducie immobilière, il est impossible de déterminer le montant du bénéfice dont aura besoin la fiducie immobilière pour atteindre un ratio de couverture par le bénéfice de un pour un.

Le rendement d'un placement dans les parts n'est pas comparable à celui d'un placement dans des titres à revenu fixe. Les distributions en espèces ne sont pas garanties, leur réception par un investisseur présente des risques, et le rendement du placement repose sur de nombreuses hypothèses liées à la performance. Bien que la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires aient l'intention de distribuer les espèces disponibles aux porteurs de parts de la fiducie et de parts du fonds, les distributions en espèces peuvent être réduites ou suspendues. La faculté de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires de faire des distributions en espèces et le montant effectivement distribué dépendront de l'exploitation des propriétés acquises par la fiducie immobilière à même le produit de l'émission des parts de la fiducie et du prêt hypothécaire et seront assujettis à divers facteurs, dont ceux mentionnés sous «Risques immobiliers» de la rubrique «Facteurs de risque» du présent prospectus. De plus, la valeur marchande des parts de la fiducie et des parts du fonds peut diminuer si la fiducie immobilière et/ou le fonds de placements hypothécaires ne peuvent respecter leurs objectifs de distribution en espèces dans l'avenir, diminution qui peut s'avérer considérable.

Il importe que les acheteurs prennent en compte les facteurs de risque particuliers pouvant influencer sur le marché immobilier en général et, par conséquent, sur la stabilité des distributions aux porteurs de parts. Voir la rubrique «Facteurs de risque» pour une analyse plus approfondie de ces risques et de leurs répercussions possibles.

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être composé à la fois d'un rendement du capital investi et d'un remboursement de capital et dépend partiellement de la composition aux fins fiscales des distributions versées par le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière (dont certaines parties peuvent être imposables, en tout ou en partie, ou faire l'objet d'un report d'impôt). Sous réserve des mesures relatives aux EIPD (comme elles sont définies dans les présentes), le revenu (c.-à-d. le rendement du capital investi) est généralement imposé à titre de revenu ordinaire, de gains en capital ou de dividendes entre les mains d'un porteur de parts. L'excédent du bénéfice versé ou payable par respectivement le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière à un porteur de parts (c.-à-d. le remboursement de capital) est généralement non imposable pour un porteur de parts (et réduit le prix de base rajusté de ses parts du fonds ou ses parts de la fiducie, selon le cas, aux fins de la Loi de l'impôt). La mesure dans laquelle l'impôt sur les distributions au titre du remboursement de capital sera reporté dans l'avenir dépendra de la mesure dans laquelle le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière peuvent réduire leur revenu imposable respectif en réclamant des déductions pour amortissement fiscal ou autres déductions. Voir la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes».

Les administrateurs du fiduciaire de la fiducie immobilière, du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, de SRAI, de Sunstone Investments et Sunstone Management font l'objet de divers risques de conflit d'intérêts découlant des relations entre chacun d'entre eux et les membres du même groupe. (Voir la rubrique «Administrateurs et dirigeants – Risques de conflit d'intérêts (administrateurs et dirigeants)».)

Personne n'a l'autorisation des émetteurs de fournir des renseignements ou de faire quelque déclaration ne figurant pas dans le présent prospectus relativement à la présente émission et vente des titres offerts par les émetteurs.

Les parts offertes en vertu des présentes le sont sur une base commercialement raisonnable dans le cadre d'un placement pour compte dans les provinces de Colombie-Britannique, d'Alberta, de Saskatchewan, du Manitoba, d'Ontario, de Québec, de Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard jusqu'au 15 décembre 2007 par Corporation de valeurs mobilières Dundee à titre de placeur pour compte principal, Raymond James Ltée, Bieber Securities Inc., Corporation Canaccord Capital, Sora Group Wealth Advisors Inc., Blackmont Capital Inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. et MGI Valeurs Mobilières Inc. sous réserve : a) d'une vente antérieure, sous les réserves d'usage concernant leur émission et livraison par la fiducie immobilière en ce qui a trait aux parts de la fiducie et par le fonds de placements hypothécaires en ce qui a trait aux parts du fonds conformément aux conditions de la convention de placement pour compte mentionnées sous la rubrique «Mode de placement»; et b) de l'approbation de certaines questions juridiques par Clark, Wilson LLP, Vancouver (Colombie-Britannique) pour le compte de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires, et de l'approbation de certaines questions juridiques par Miller Thomson s.r.l. pour le compte des placeurs pour compte. Les placeurs pour compte peuvent conclure des ententes de courtage conjoint ou de syndicat de vente avec d'autres courtiers en valeurs mobilières en vue de la vente des parts offertes en vertu des présentes.

L'inscription et les transferts de parts, ainsi que des parts de la fiducie et des parts du fonds sous-jacentes, seront effectués uniquement par le système d'inscription en compte de La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée («CCDV»). L'acheteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit membre de la CCDV duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Les propriétaires véritables de parts, et des parts de la fiducie et des parts du fonds sous-jacentes, n'auront pas le droit de recevoir de certificats constatant la propriété desdits titres. Voir la rubrique «Mode de placement».

TABLE DES MATIÈRES

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	VIII
SOMMAIRE DU PROSPECTUS	IX
1. GLOSSAIRE	XXIV
2. STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ	1
2.1 Dénomination sociale et constitution	1
2.2 Relations intersociétés.....	1
3. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DES ÉMETTEURS	3
3.1 Activités de la fiducie immobilière	3
3.2 Activités du fonds de placements hypothécaires	3
3.3 Les propriétés.....	3
4. ACTIVITÉS DES ÉMETTEURS	7
4.1 Description.....	7
4.2 Acquisitions importantes.....	8
4.3 Tendances	8
4.4 Objectifs d'affaires déclarés.....	9
4.5 Étapes.....	9
5. EMPLOI DU PRODUIT	11
6. PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES	15
6.1 Données financières	15
7. RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	15
7.1 Fiducie immobilière	15
7.2 Fonds de placements hypothécaires	16
8. DESCRIPTION DES TITRES DISTRIBUÉS	16
8.1 Parts de la fiducie	16
8.2 Parts du fonds.....	26
8.3 Copropriété	36
8.4 Prêt hypothécaire.....	40
8.5 Souscription	40
9. CAPITAL-ACTIONS ET CAPITAL DE FINANCEMENT	41
9.1 Capital-actions existant et proposé.....	41
9.2 Dette à long terme	42
10. VENTES ANTÉRIEURES	42
11. PRINCIPAUX PORTEURS DE TITRES	42
12. ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS	43
12.1 Nom, adresse, occupation et détention de titres	43
12.2 Faillites de société.....	55
12.3 Pénalités ou sanctions (administrateurs et dirigeants).....	56
12.4 Risques de conflit d'intérêts (administrateurs et dirigeants).....	56
12.5 Assurance pour les administrateurs et dirigeants et indemnisation.....	56
13. RÉMUNÉRATION DES HAUTS DIRIGEANTS	57
13.1 Rémunération	57
13.2 Conventions de gestion	57
13.3 Régimes d'intéressement à long terme – Attributions	59

13.4	Octrois d'options ou de droits à la plus-value des actions	59
13.5	Comité de rémunération	59
13.6	Dette des administrateurs et hauts dirigeants	59
14.	MODE DE PLACEMENT	59
14.1	Placement maximal	59
14.2	Placement minimal	59
14.3	Convention de placement pour compte	60
14.4	Possibilité de conflit d'intérêts d'un placeur pour compte	61
15.	CONSIDÉRATIONS FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	61
17.	PROMOTEUR	78
18.	PROCÉDURES JUDICIAIRES	78
19.	VÉRIFICATEURS.....	78
20.	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS.	78
21.	CONTRATS IMPORTANTS	79
21.1	Détails des contrats importants	79
21.2	Inspection des contrats et rapports	79
22.	EXPERTS	80
16.	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	80
	ÉTATS FINANCIERS.....	80
	ATTESTATION DE LA FIDUCIE IMMOBILIÈRE	1
	ATTESTATION DU FONDS DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES	2
	ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent prospectus comprend des déclarations prospectives relativement aux émetteurs, notamment quant à leurs activités et stratégie d'affaires respectives ainsi qu'à leur rendement financier et situation financière. Ces déclarations peuvent généralement être repérées par l'emploi de mots ou expressions comme «pouvoir», «s'attendre à», «entendre», «avoir l'intention de», «prévoir», «estimer», «penser», «croire» ou «continuer», ainsi que la conjugaison au futur ou au conditionnel, ou variantes semblables. Même si la direction de chacun des émetteurs croit que les attentes reflétées par pareilles déclarations prospectives sont raisonnables et représentent les projections internes, les attentes et les croyances de l'émetteur pertinentes à l'heure actuelle, lesdites déclarations comportent des risques et incertitudes, connus et inconnus, pouvant faire en sorte que le rendement et les résultats à venir d'un émetteur donné divergent considérablement des estimations ou projections du rendement ou des résultats futurs exprimés explicitement ou tacitement par lesdites déclarations prospectives. Parmi les facteurs importants qui pourraient entraîner une différence notable entre les résultats réels et les attentes d'un émetteur donné figurent notamment la disponibilité de propriétés adéquates pouvant être achetées par la fiducie immobilière, la disponibilité de financement hypothécaire pour ces propriétés, et des facteurs liés à la conjoncture économique générale et au marché, dont les taux d'intérêt, la concurrence, l'évolution de la réglementation gouvernementale ou des lois fiscales, en plus des facteurs abordés ou mentionnés sous la rubrique «Facteurs de risque». (Voir la rubrique «Facteurs de risque».)

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques du présent placement, et il devrait être lu avec les renseignements plus détaillés ainsi que les données et les états financiers fournis ailleurs dans le présent prospectus. Certains termes utilisés dans le présent sommaire sont définis dans le glossaire.

Structure du placement : Les titres offerts aux termes du présent prospectus sont des blocs de parts de placement, dont chacun est constitué de deux titres distincts sous-jacents : une part de la fiducie immobilière (une «part de la fiducie») et de une part du fonds de placements hypothécaires (une «part du fonds»). Le placement est composé d'un minimum de 4 000 parts et d'un maximum de 40 000 parts, au prix de 1 250 \$ la part. Chaque part de la fiducie a un prix d'offre de 250 \$, et chaque part du fonds a un prix d'offre de 1 000 \$. Voir la rubrique «Mode de placement».

Les parts ne peuvent être acquises qu'en multiples de dix parts.

En supposant un placement maximal, le fonds de placements hypothécaires investira le produit de l'émission des parts du fonds dans le prêt hypothécaire de la fiducie immobilière. Le montant en capital du prêt hypothécaire s'établira à un montant pouvant atteindre 40 000 000 \$, portera intérêt à un taux de 8,1 % par année, intérêts payables trimestriellement à terme échu, le 15^e jour suivant la fin de chaque trimestre civil, à compter du 15 janvier 2008, et viendra à échéance le 31 octobre 2012.

La fiducie immobilière investira le produit de l'émission des parts de fiducie et du prêt hypothécaire dans l'acquisition, la propriété et l'exploitation, par l'intermédiaire de la copropriété, d'un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure au Canada (ou une participation dans ces propriétés) ainsi que l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme.

Aux termes de la convention de partage et de remboursement de la totalité des frais et dépenses engagés par le fonds de placements hypothécaires liés au présent placement seront pris en charge par la fiducie immobilière à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire. Par conséquent, la totalité du produit du présent placement, déduction faite de la commission des placeurs pour compte et des frais, sera en bout de ligne utilisée par la fiducie immobilière pour l'acquisition, la propriété et l'exploitation des propriétés par l'intermédiaire de sa participation dans la copropriété.

Activités de la fiducie immobilière :

La fiducie immobilière est un fonds commun de placement à capital variable sans personnalité morale régi par les lois de la province de Colombie-Britannique et créée aux termes de la déclaration de fiducie immobilière. Elle a été notamment établie aux fins :

- a) de détenir et d'exploiter un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales

productives de revenus de qualité supérieure au Canada ou une participation dans ces propriétés, ainsi que l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme; et

- b) de détenir provisoirement des espèces et placements aux fins d'acquitter les dépenses et obligations de la fiducie immobilière, de faire d'autres placements prévus par la déclaration de fiducie immobilière, d'acquitter les montants payables par la fiducie immobilière dans le cadre du rachat de parts de la fiducie et d'effectuer des distributions aux porteurs de parts de la fiducie.

La fiducie immobilière aura pour activité principale l'émission de parts de la fiducie ainsi que l'emprunt du prêt hypothécaire, afin d'en investir le produit dans sa participation dans les propriétés, et aux fins d'acquisition et d'exploitation de sa participation dans les propriétés par l'intermédiaire de la copropriété.

**Activités du
fonds de placements
hypothécaires :**

Le fonds de placements hypothécaires est un fonds commun de placement à capital variable sans personnalité morale régi par les lois de la province de Colombie-Britannique et créé aux termes de la déclaration de fonds de placements hypothécaires. Il a été notamment établi aux fins :

- a) d'investir dans un prêt hypothécaire;
- b) de gagner un revenu tiré du placement dans le prêt hypothécaire et de le distribuer aux porteurs de parts du fonds; et
- c) de détenir provisoirement des espèces et placements aux fins d'acquitter les dépenses et obligations du fonds de placements hypothécaires, de faire d'autres placements prévus par la déclaration de fonds de placements hypothécaires, d'acquitter les montants payables par le fonds de placements hypothécaires dans le cadre du rachat de parts du fonds et d'effectuer des distributions aux porteurs de parts du fonds.

Le fonds de placements hypothécaires aura pour activité principale l'émission de parts du fonds ainsi que l'investissement dans le prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 8,1 % l'an, intérêts payables trimestriellement à terme échu, le 15^e jour suivant la fin de chaque trimestre civil, à compter du 15 janvier 2008, et vient à échéance le 31 octobre 2012.

Convention de copropriété :

Sunstone Investments est une société dont l'entreprise consiste à repérer des possibilités de placement immobilier. Pour tirer parti de ces possibilités de placement, Sunstone Investments et la fiducie immobilière ont créé la copropriété en vertu de la convention de copropriété aux fins de posséder et d'exploiter un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure au Canada, ou une participation dans ces propriétés, et l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme.

Participations dans la copropriété :

Aux termes de la convention de copropriété, la fiducie immobilière et Sunstone Investments détiendront chacun une participation véritable indivise dans les propriétés détenues par l'intermédiaire de la copropriété.

La fiducie immobilière sera chargée du financement du paiement de la totalité des frais engagés par la copropriété dans le cadre de l'acquisition, de la propriété et de l'exploitation des propriétés détenues par l'intermédiaire de la copropriété. À titre de copropriétaire, la fiducie immobilière aura le droit de recevoir, en priorité sur les montants reçus par Sunstone Investments :

- a) le rendement minimal, soit un rendement minimal de 8 % par année, cumulatif mais non composé, calculé en fonction de l'avoir net de la fiducie immobilière dans les propriétés détenues et exploitées par la copropriété; et
- b) dans le cas d'une opération sur le capital, comme le refinancement, la vente ou l'expropriation d'une propriété, ou la réception du produit d'une assurance, le montant de l'avoir net de la fiducie immobilière qu'elle a investi dans la copropriété.

Après le paiement à Sunstone Investments du rendement subordonné, la fiducie immobilière aura le droit de recevoir 80 % du solde de la totalité des flux de trésorerie provenant des propriétés.

À titre de copropriétaire en vertu de la convention de copropriété, Sunstone Investments repérera des propriétés dans lesquelles un investissement est possible par la fiducie immobilière et Sunstone Investments, par l'intermédiaire de la copropriété, entamera et mettra en œuvre des mesures de diligence raisonnable en matière financière, physique et environnementale à l'égard de chaque propriété potentielle, coordonnera le placement de prêts hypothécaires de premier rang et retiendra les services d'avocats pour conclure l'acquisition des propriétés pour la copropriété. Après l'acquisition, Sunstone Investments mettra au point une stratégie de propriété et de gestion de l'actif pour chaque propriété et supervisera la mise en œuvre de cette stratégie.

Aucun honoraire ne sera versé à Sunstone Investments en vertu de la convention de copropriété. Toutefois, Sunstone Investments aura le

droit de recevoir, après paiement à la fiducie immobilière du rendement minimal et le montant de l'avoir net de la fiducie immobilière ayant été investi par elle dans la copropriété :

- a) le rendement subordonné, soit un montant équivalant à 20/80^e du total du rendement minimal réalisé par la fiducie immobilière; et
- b) 20 % du solde de la totalité des flux de trésorerie, des revenus et du produit provenant des propriétés.

Voir la rubrique «Description des titres distribués – La copropriété».

Objectifs de placement :

Les principaux objectifs de placement de la copropriété sont les suivants :

- a) codétenir un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales de qualité productives de revenus dégagant des flux de trésorerie positifs;
- b) fournir des distributions trimestrielles de flux de trésorerie ciblés à 8 % par suite de l'investissement du total du produit net attribué au prix d'achat des propriétés;
- c) offrir l'occasion de rehausser le rendement du capital de la copropriété et le rendement de l'acheteur au moyen de l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs de revenus pour investissement à long terme; et
- d) rehausser le potentiel de croissance à long terme du capital au moyen d'améliorations à valeur ajoutée apportées aux propriétés et de la croissance interne des taux de location, jumelées à une réduction globale des taux de capitalisation. Une réduction des taux de capitalisation peut se produire au cours de périodes de hausse de la demande pour des propriétés immobilières à des fins d'investissement, lorsque les investisseurs sont prêts à verser un prix plus élevé pour un même niveau de bénéfice d'exploitation net.

Directives à l'égard de l'acquisition de propriétés :

Sunstone Investments et la fiducie immobilière ont convenu, en vertu de la convention de copropriété, de se conformer aux directives générales qui suivent en matière d'acquisition de propriétés :

- a) en supposant que les 40 000 parts offertes aux termes du présent prospectus soient émises en totalité, un maximum de 40 % du produit net tiré de ladite émission (à savoir le produit brut moins le montant payé par la fiducie immobilière aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts au titre de la commission des placeurs pour compte et des frais du présent placement) sera affecté à l'acquisition d'une propriété donnée;
- b) en supposant que les 40 000 parts offertes aux termes du présent prospectus soient émises en totalité, un maximum de 20 % du produit net de ladite émission sera investi dans l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de

personnes ou d'entités semblables;

- c) si moins de 40 000 parts sont émises, il peut être nécessaire d'affecter plus de 40 % du produit net à l'acquisition d'une propriété donnée, étant donné la directive dont il est question au paragraphe d) ci-dessous, ou plus de 20 % du produit net au placement dans l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme, notamment l'affectation d'un montant jusqu'à concurrence de 100 % du produit net, à l'acquisition d'aussi peu qu'une seule propriété (après la création d'une réserve raisonnable pour rénovations et améliorations de la propriété et d'une réserve de fonds de roulement raisonnable pour la propriété);
- d) à l'achat, chaque propriété (à l'exception d'un bien immobilier en cours d'aménagement) devrait produire un rendement en espèces positif, à l'exclusion du paiement du capital sur les prêts hypothécaires de premier rang de la propriété en question, sur le capital investi de la copropriété dans la propriété d'au moins 6 % par an, moyennant une cible de 8 % par an. Sunstone Investments sera en mesure de renoncer à cette exigence minimale pour les propriétés qui, de son avis, comportent des possibilités de valeur ajoutée exceptionnelles grâce à l'aménagement de biens immobiliers, au remplacement de la direction, à la relocation ou à d'autres initiatives semblables.

Convention de services :

En vertu d'une convention de services intervenue entre la fiducie immobilière et Sunstone Investments, à titre de copropriétaires en vertu de la convention de copropriété, ainsi que Sunstone Management, cette dernière a convenu de fournir certains services relativement aux propriétés, y compris le montage de la copropriété et du présent placement, le montage de la propriété de chacune des propriétés, l'obtention des prêts hypothécaires de premier rang relativement aux propriétés, la négociation et la conclusion de la vente d'une propriété, la supervision de la gestion de l'actif des propriétés et la préparation de rapports financiers annuels portant sur les propriétés.

En contrepartie de la prestation de ces services, Sunstone Management se verra verser la prime de financement d'un montant équivalant à 1,5 % du prix d'acquisition brut de chaque propriété (ou une participation dans une propriété), les honoraires d'aliénation, d'un montant équivalant à 1,5 % du prix de vente de chaque propriété, et les honoraires de gestion de l'actif, d'un montant équivalant à 1,5 % de la valeur liquidative.

Mode de placement :

Sunstone Realty Advisors Inc. («SRAI») coordonnera le placement des parts par l'intermédiaire des placeurs pour compte et des sous-placeurs pour compte dans les divers territoires où les parts sont offertes à la vente.

Il n'y aura pas de clôture à moins qu'un minimum de 4 000 parts soient vendues. La distribution en vertu du présent placement ne se poursuivra pas pendant plus de 90 jours après la date du visa du prospectus définitif si des souscriptions représentant le nombre minimal de parts ne sont pas obtenues pendant cette période, sauf si chacune des personnes ou sociétés ayant souscrit au cours de cette période consent à la prolongation. Au cours de ladite période de 90 jours, les fonds provenant des souscriptions seront détenus en fiducie par les placeurs pour compte.

La commission (la «commission des placeurs pour compte») seront payés aux placeurs pour compte pour un montant équivalant à 8 % du prix d'achat des parts de la fiducie et des parts du fonds. En vertu de la convention de partage et de remboursement des coûts, la commission des placeurs pour compte sera prise en charge en totalité par la fiducie immobilière à titre de frais d'émission des parts de la fiducie et de l'emprunt du prêt hypothécaire. Comme mesure d'intéressement supplémentaire des placeurs pour compte ou de tout sous-placeur pour compte, le cas échéant, Sunstone Investments a accepté de verser aux placeurs pour compte un montant de 25 % des sommes touchées au titre de sa participation de copropriété subordonnée. Les placeurs pour compte peuvent céder leurs droits à une rémunération en totalité ou en partie aux sous-placeurs pour compte réalisant des ventes de parts, lesdites dispositions étant faites sur la base déterminée par Sunstone Investments. De même, Sunstone Management versera annuellement à terme échu aux placeurs pour compte des frais de service équivalant à 1/6^e des honoraires de gestion de l'actif versés à Sunstone Management en vertu de la convention de services. Ces frais de service ne seront versés aux placeurs pour compte par Sunstone Management que si ce dernier les perçoit. Les placeurs pour compte peuvent céder, en totalité ou en partie, les frais de service aux sous-placeurs pour compte réalisant des ventes de parts. Voir la rubrique «Mode de placement».

Emploi du produit :

En supposant que le placement maximal de 40 000 parts soit vendu, le produit brut des émetteurs sera de 50 000 000 \$. De cette somme, le fonds de placements hypothécaires touchera 40 000 000 \$ et les investira dans le prêt hypothécaire de la fiducie immobilière, et la fiducie immobilière touchera 10 000 000 \$. Le produit brut ainsi reçu par la fiducie immobilière, plus les prêts hypothécaires de premier rang estimatifs d'un montant en capital total de 115 932 203 \$, seront utilisés par la fiducie immobilière pour : acquitter la commission des placeurs pour compte de 4 000 000 \$; acquitter les autres frais du présent placement estimés à 400 000 \$; acquitter le prix d'achat total estimatif de propriétés, à ce jour encore indéterminées, de 154 576 272 \$; acquitter les frais de contrôle préalable et de documentation se rapportant à l'acquisition desdites propriétés de 3 091 525 \$; constituer des réserves pour rénovations et améliorations desdites propriétés de 772 881 \$; créer des réserves de fonds de roulement raisonnables pour ces propriétés de 772 881 \$; et acquitter la prime de financement de 2 318 644 \$. Voir la rubrique «Emploi du produit».

En supposant que le placement minimal de 4 000 parts soit vendu, le produit brut des émetteurs sera de 5 000 000 \$. De cette somme, le fonds de placements hypothécaires touchera 4 000 000 \$ et les investira dans le prêt hypothécaire de la fiducie immobilière, et la fiducie immobilière touchera 1 000 000 \$. Le produit brut ainsi reçu par la fiducie immobilière, plus les prêts hypothécaires de premier rang estimatifs d'un montant en capital total de 10 372 983 \$, seront utilisés par la fiducie immobilière pour : acquitter la commission des placeurs pour compte de 400 000 \$; acquitter les autres frais du présent placement estimés à 225 000 \$; acquitter le prix d'achat total estimatif de propriétés, à ce jour encore indéterminées, de 14 112 902 \$; acquitter les frais de contrôle préalable et de documentation se rapportant à l'acquisition desdites propriétés de 282 258 \$; constituer des réserves pour rénovations et améliorations desdites propriétés de 70 565 \$; créer des réserves de fonds de roulement raisonnables pour ces propriétés de 70 565 \$; et acquitter la prime de financement de 211 693 \$. Voir la rubrique «Emploi du produit».

Rachat des parts de la fiducie :

Les parts de la fiducie seront rachetables en tout temps sur demande des porteurs de parts de la fiducie, sous réserve du droit applicable et de certaines autres conditions. Le prix de rachat d'une part de la fiducie équivaudra :

- a) si les parts de la fiducie sont inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à un montant égal à i) 95 % du cours des parts de la fiducie pendant les dix jours de Bourse suivant la date de rachat; ou ii) 100 % du cours de clôture des parts de la fiducie à la date de rachat selon le moindre des montants; ou
- b) si les parts de la fiducie ne sont pas inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à 95 % de
 - i) la valeur totale des actifs immobiliers de la fiducie immobilière (y compris la participation de copropriété

prioritaire de la fiducie immobilière dans les propriétés) le dernier jour du plus récent trimestre civil se terminant avant la date de rachat; plus

ii) la valeur totale des espèces et autres éléments du fonds de roulement de la fiducie immobilière à la date de rachat; moins

iii) le total :

A) de la valeur totale du passif de la fiducie immobilière à la date de rachat (y compris le montant total du prêt hypothécaire et de tout billet de la fiducie à payer à la date de rachat);

B) du montant auquel Sunstone Investments aurait droit en vertu de la convention de copropriété (dans la mesure où il n'en est pas tenu compte au précédent point i)) si la copropriété était dissoute puis liquidée à la date de rachat;

C) du montant qui serait payable à Sunstone Management (à l'exception des montants inclus au précédent point iii) A)) si la convention de services et la convention de gestion étaient dissoutes et liquidées à la date de rachat,

montant divisé par le nombre de parts de la fiducie en circulation à la date de rachat.

Le prix de rachat par part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat sera versé au comptant à un porteur de parts de la fiducie au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le trimestre civil au cours duquel les parts de la fiducie ont été présentées pour rachat, étant toutefois entendu que :

- a) le montant total payable au comptant par la fiducie immobilière à l'égard du rachat des parts de la fiducie pour le trimestre civil en question n'excédera pas 50 000 \$;
- b) le montant total payable au comptant par la fiducie immobilière à l'égard du rachat des parts de la fiducie au cours d'une période de douze mois se terminant à la fin du trimestre civil en question n'excédera pas 3/4 de 1 % du prix de souscription total de toutes les parts de la fiducie ayant été émises et en circulation au début de ladite période de douze mois;
- c) après pareil paiement, le ratio du montant en capital total à payer relativement au prêt hypothécaire par rapport au total du prix de souscription à l'égard des parts de la fiducie en circulation ne dépassera pas 4:1; et
- d) dans le cas où les parts de la fiducie sont cotées sur une Bourse ou un marché semblable, la négociation normale des parts de la fiducie n'est pas suspendue ou arrêtée sur une Bourse à la cote de laquelle les parts de la fiducie sont inscrites à la date de rachat ou

pendant plus de cinq jours de Bourse au cours de la période de dix jours de Bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

Si l'une des conditions des précédents paragraphes a) à d) empêche le paiement au comptant du prix de rachat (et que la fiducie immobilière, à sa seule discrétion, ne renonce pas à cette restriction à l'égard de la totalité des parts de la fiducie présentées aux fins de rachat pour un trimestre civil donné), le prix de rachat sera acquitté de l'une ou l'autre des façons suivantes choisie à la seule discrétion de la fiducie immobilière :

- a) par l'émission et la distribution d'un nombre de billets de la fiducie, chacun d'un montant en capital de 100 \$, pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat;
- b) par une distribution au comptant au porteur de parts de la fiducie d'un nombre de titres de créance (chacun d'un montant en capital de 100 \$) pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat.

Rachat des parts du fonds : Les parts du fonds seront rachetables en tout temps sur demande des porteurs de parts du fonds, sous réserve du droit applicable et de certaines autres conditions. Le prix de rachat d'une part du fonds équivaldra :

- a) si les parts du fonds sont inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à un montant égal à i) 95 % du cours des parts du fonds pendant les dix jours de Bourse suivant la date de rachat; ou ii) 100 % du cours de clôture des parts de la fiducie à la date de rachat, selon le moindre des deux montants; ou
- b) si les parts du fonds ne sont pas inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à 95 % du montant en capital total du prêt hypothécaire à la date de rachat, plus
 - i) la valeur totale des espèces et des autres éléments du fonds de roulement du fonds de placements hypothécaires; moins
 - ii) la valeur totale du passif du fonds de placements hypothécaires à la date de rachat (y compris le total du montant de tout billet du fonds à payer à la date de rachat),

montant divisé par le nombre de parts du fonds en circulation à la date de rachat.

Le prix de rachat par part du fonds multiplié par le nombre de parts du fonds présentées pour rachat sera versé à un porteur de parts du fonds sous la forme d'un paiement au comptant au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le trimestre civil au cours duquel les parts du fonds ont été présentées pour rachat, étant toutefois entendu que :

- a) le montant total payable au comptant par le fonds de placements hypothécaires à l'égard du rachat des parts du fonds pour le trimestre civil en question n'excédera pas 50 000 \$;
- b) le montant total payable au comptant par le fonds de placements hypothécaires à l'égard du rachat des parts du fonds au cours d'une période de douze mois se terminant à la fin du trimestre civil en question n'excédera pas 3/4 de 1 % du prix de souscription total de toutes les parts du fonds ayant été émises et en circulation au début de ladite période de douze mois;
- c) après pareil paiement, le ratio du montant en capital total en circulation relativement au prêt hypothécaire par rapport au prix de souscription total à l'égard des parts de la fiducie en circulation ne sera pas inférieur à 4:1; et
- d) dans le cas où les parts du fonds sont cotées sur une Bourse ou un marché semblable, la négociation normale des parts du fonds n'est pas suspendue ou arrêtée sur une Bourse à la cote de laquelle les parts du fonds sont inscrites à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de Bourse au cours de la période de dix jours de Bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

Si l'une des conditions des précédents paragraphes a) à d) empêche le paiement au comptant du prix de rachat (et que le fiduciaire du fonds, à sa seule discrétion, ne renonce pas à cette restriction à l'égard de la totalité des parts du fonds présentées aux fins de rachat pour un trimestre civil donné), le prix de rachat sera acquitté de l'une ou l'autre des façons suivantes choisie par le fiduciaire du fonds à sa seule discrétion :

- a) par l'émission et la distribution d'un nombre de billets du fonds, chacun d'un montant en capital de 100 \$, pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part du fonds multiplié par le nombre de parts du fonds présentées pour rachat;
- b) par une distribution en espèces au porteur de parts du fonds d'un nombre de titres de créance (chacun d'un montant en capital de 100 \$) pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part du fonds multiplié par le nombre de parts du fonds présentées pour rachat.

Gestion :

Les administrateurs du fiduciaire de la fiducie immobilière ainsi que du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires sont Robert King et James Redekop. Les seuls dirigeants du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires sont Darren Latoski, président, et Robert King, secrétaire. Voir la rubrique «Administrateurs et dirigeants».

Facteurs de risque :

Ces titres sont de nature spéculative. Les acheteurs devraient tenir compte des facteurs de risque suivants avant d'acheter des parts :

Le présent placement est de type mise en commun sans droit de regard «blind pool»; – Le produit net disponible du placement sera en bout de ligne investi dans l'acquisition, par la fiducie immobilière et Sunstone Investments par l'intermédiaire de la copropriété, d'une ou de plusieurs propriétés. Cependant, les propriétés particulières dans lesquelles le produit net sera investi ne sont pas encore déterminées. Selon le rendement tiré du placement dans les propriétés pouvant être acquises par l'intermédiaire de la copropriété, le rendement des porteurs de parts sur leurs placements respectifs dans les parts de la fiducie et les parts du fonds variera.

Confiance dans la direction de Sunstone Management et de Sunstone Investments – Les acheteurs éventuels qui évaluent les risques et les avantages du présent placement devraient prendre en compte qu'ils s'en remettront, en grande partie, à la bonne foi et au savoir-faire de Sunstone Management et de Sunstone Investments et de leurs commettants, Darren Latoski et Steve Evans.

Absence de marché pour les parts ou les titres sous-jacents – Il n'existe actuellement aucun marché pour les parts, ni pour les parts de la fiducie et les parts du fonds sous-jacents, et il est prévu qu'il n'y en aura aucun.

Placement incomplet – Rien ne garantit que le présent placement sera intégralement vendu.

Rang inférieur de l'hypothèque du fonds – Habituellement, l'hypothèque du fonds et le montant à payer en vertu du prêt hypothécaire seront de rang inférieur aux intérêts des prêteurs des prêts hypothécaires de premier rang consentis par la fiducie immobilière et Sunstone Investments à titre de copropriétaires en vertu de la convention de copropriété visant l'obtention du financement affecté à l'acquisition, à la détention et à l'exploitation des propriétés. Toutefois, aux termes de la convention de prêt hypothécaire, la fiducie immobilière peut consentir une ou plusieurs autres hypothèques aux prêteurs aux fins de garantir ce produit ou d'obtenir le financement affecté à l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens immobiliers productifs de revenus pour investissement à long terme. Dans ces cas, l'hypothèque du fonds sera de rang inférieur à deux hypothèques ou plus et sera de troisième rang ou plus sur ladite propriété. Les hypothèques de rang inférieur à une charge de premier rang sont habituellement jugées comme comportant davantage de risques qu'une hypothèque de premier rang puisqu'elles sont subordonnées aux intérêts de détenteurs de charges antérieures.

Inscription de l'hypothèque du fonds seulement dans certaines circonstances – L'hypothèque du fonds ne sera inscrite à titre de charge grevant le titre des propriétés que dans certaines circonstances.

Risques immobiliers – Un placement dans des parts de la fiducie et des parts du fonds constitue un placement immobilier indirect par l'intermédiaire de la participation de la fiducie immobilière dans la copropriété et des propriétés acquises par la fiducie immobilière et Sunstone Investments par l'intermédiaire de la copropriété. L'investissement dans l'immobilier est soumis à de nombreux risques, dont ceux qui suivent :

- a) *Risques de financement* – Rien ne garantit que la fiducie immobilière sera en mesure d'obtenir des prêts hypothécaires de premier rang suffisants pour financer l'acquisition de propriétés selon des modalités acceptables sur le plan commercial, voire qu'elle puisse même obtenir un tel financement. Rien ne garantit non plus qu'un prêt hypothécaire obtenu le cas échéant sera renouvelé à l'échéance. En l'absence de financement hypothécaire, le nombre de propriétés que la fiducie immobilière et Sunstone Investments pourront acquérir par l'intermédiaire de la copropriété diminuera, et le rendement tiré de la détention à titre de propriétaire de propriétés pourrait être moindre.

Les activités des propriétés peuvent ne pas être en mesure de générer des fonds suffisants pour effectuer les paiements en capital et intérêts dus sur les prêts hypothécaires de premier rang, et, en cas de défaut, un ou plusieurs prêteurs pourraient exercer leurs droits, y compris sans s'y restreindre, la forclusion ou la vente des propriétés.

- b) *Fluctuations du taux d'intérêt* – Les prêts hypothécaires de premier rang peuvent comprendre des dettes dont le taux d'intérêt est fondé sur des taux de prêt variables qui feront fluctuer le coût d'emprunt de la fiducie immobilière.
- c) *Questions environnementales* – En vertu de diverses lois environnementales et écologiques, la responsabilité de la fiducie immobilière pourrait être engagée à l'égard des coûts d'enlèvement ou de restauration de certaines substances dangereuses ou toxiques pouvant être émises sur ou dans une ou plusieurs des propriétés ou ayant été déplacées à d'autres endroits. Le défaut de traiter efficacement pareilles substances, le cas échéant, peut compromettre la capacité de la fiducie immobilière de vendre sa participation de la copropriété dans la propriété en question ou d'emprunter en utilisant celle-ci à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations de parties privées contre la fiducie immobilière.
- d) *Pertes non assurées* – La fiducie immobilière et Sunstone Investments souscriront, aux termes de la convention de copropriété, une assurance tous risques du type et des montants habituellement retenus pour des propriétés semblables à celles qui appartiendront à la copropriété et s'efforcera d'obtenir, si possible, une protection contre les tremblements de terre et les inondations.

Par contre, en maintes circonstances, certains types de pertes ne peuvent être assurés ou assurés à un coût abordable.

- e) *Confiance en la gestion des propriétés* – La fiducie immobilière, Sunstone Management et Sunstone Investments n’auront pas de personnel affecté à la gestion des propriétés, et s’en remettra plutôt à des entreprises de gestion indépendantes pour la fonction de gestion des propriétés. Les employés des entreprises de gestion consacreront à la gestion des propriétés le temps qu’ils jugent nécessaire et peuvent être en conflit d’intérêts quant à la répartition du temps, des services et des fonctions de gestion entre les propriétés et leurs autres activités de promotion, d’investissement ou de gestion.
- f) *Concurrence en matière de placements immobiliers* – Pour trouver des placements immobiliers convenables, la fiducie immobilière et Sunstone Investments, par l’intermédiaire de la copropriété, livreront concurrence à des particuliers, des sociétés, des sociétés de placement immobilier et autres véhicules semblables ainsi que des institutions (canadiens et étrangers) qui recherchent, à l’heure actuelle ou dans l’avenir, des placements immobiliers comme ceux qui intéressent la fiducie immobilière et Sunstone Investments. Cette concurrence tendrait à provoquer une hausse des prix d’achat des propriétés immobilières et à réduire le rendement de tels placements.
- g) *Revenus insuffisants* – Les revenus tirés des propriétés peuvent ne pas augmenter assez pour satisfaire aux hausses des frais d’exploitation ou des paiements du service de la dette en vertu des prêts hypothécaires de premier rang ou pour financer les variations des taux d’intérêt variables exigés, le cas échéant, à l’égard de ces prêts.

Responsabilité des porteurs de parts – Il existe un risque qu’un porteur de parts de la fiducie ou porteur de parts du fonds puisse être tenu personnellement responsable des obligations relatives à la fiducie immobilière ou au fonds de placements hypothécaires (dans la mesure où la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires, selon le cas, n’acquitte pas les réclamations). La déclaration de fiducie immobilière et la déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoient toutefois qu’aucun porteur de parts ne sera tenu personnellement responsable d’obligations relatives à un contrat ou à une obligation de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires ou de leur fiduciaire respectif ou en découlant (dans la mesure où la fiducie n’acquitte pas la réclamation). Dans tous les cas, tant la déclaration de fiducie immobilière, la déclaration de fonds de placements hypothécaires que la déclaration de copropriété exigent que chacun des fiduciaires respectifs et Sunstone Investments veille à ce que tout contrat ou engagement écrit de la fiducie immobilière (y compris la copropriété) ou du fonds de placements hypothécaires comporte une clause expresse de limitation de responsabilité (sauf dans les cas où une telle clause n’est pas raisonnablement possible).

Risques associés aux rachats

- a) *Utilisation des espèces disponibles* – Le paiement au comptant du prix de rachat des parts de la fiducie et des parts du fonds par respectivement la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires réduira le montant des espèces à la disposition de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires pour le versement de distributions aux porteurs de parts de la fiducie et de parts du fonds, le paiement du montant relatif aux rachats ayant préséance sur le paiement des distributions en espèces.
- b) *Limitation au paiement au comptant du prix de rachat* – Le montant au comptant total disponible pour le paiement du prix de rachat des parts de la fiducie ou des parts du fonds par respectivement la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires est plafonné, dans chaque cas, à 50 000 \$ pour chaque trimestre civil et est aussi limité, dans chaque cas, pour une période de douze mois donnée, à 3/4 de 1 % du prix de souscription total de toutes les parts de la fiducie ou parts du fonds, selon le cas, émises et en circulation au début de ladite période de douze mois. De plus, certaines conditions doivent être respectées quant au ratio du montant en capital total en circulation relativement au prêt hypothécaire par rapport au prix de souscription total à l'égard des parts de la fiducie pour que le prix de rachat soit acquitté en espèces.
- c) *Paiement du prix de rachat en nature* – En raison des limitations susmentionnées, il se peut que le rachat des parts de la fiducie soit acquitté par un billet de la fiducie ou un titre de créance et que le prix de rachat des parts du fonds soit acquitté par un billet de fonds ou un titre de créance. Les billets de la fiducie, les billets de fonds et les titres de créance sont payables pendant une durée de plusieurs années et portent intérêt aux taux des bons du Trésor canadiens à cinq ans. Les billets de la fiducie, les billets de fonds et les titres de créance reçus à la suite de rachats de parts de la fiducie ou de parts du fonds peuvent ne pas être liquides. De plus, ils peuvent ne pas constituer des placements admissibles aux fins des régimes, ce qui pourrait avoir des répercussions négatives pour un régime ou pour le rentier en vertu d'un régime, notamment l'imposition d'un impôt de pénalité pour le porteur de parts procédant au rachat, la présomption que le rentier du régime a touché un revenu du régime, ou, dans le cas d'un REEE, la révocation de son exonération aux fins fiscales. Par conséquent, les régimes qui se proposent d'investir dans des parts de la fiducie ou des parts du fonds devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de prendre cette décision et avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents auxdites parts.

Questions fiscales – Le traitement fiscal des activités de placement et des activités immobilières ainsi que des émetteurs a une incidence importante sur l'opportunité d'un placement dans les parts. Voir la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes».

Pour une analyse plus approfondie des risques liés à un placement dans les parts, voir la rubrique «Facteurs de risque» ainsi que la rubrique «Administrateurs et dirigeants – Risques de conflit d'intérêts (administrateurs et dirigeants)».

**Information financière
sommaire :**

Sont intégrés au présent prospectus : les états financiers vérifiés de Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust pour la période allant de sa formation le 4 septembre 2007 au 5 septembre 2007 et les états financiers vérifiés de Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund pour la période allant de sa formation le 4 septembre 2007 au 5 septembre 2007.

1. GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est donné ci-dessous :

- a) **acheteur** désigne l'acheteur de parts;
- b) **autres dettes** désigne, à l'exception du passif à court terme, toute dette de la fiducie immobilière, engagée directement ou par l'intermédiaire de la copropriété, et toute dette de Sunstone Investments, engagée directement ou par l'intermédiaire de la copropriété (mais relativement aux propriétés), y compris les prêts hypothécaires de premier rang, mais excluant tout montant en capital ou autre montant à payer à l'égard du prêt hypothécaire ou des billets de la fiducie, et toute distribution ou autres montants à payer relativement aux parts de la fiducie;
- c) **avoir net de la fiducie immobilière** désigne l'encaisse contribué par la fiducie immobilière dans le cadre de l'acquisition, de la détention et de l'exploitation des propriétés par l'intermédiaire de la copropriété, y compris, à ces fins, le produit de l'émission des parts de la fiducie et du prêt hypothécaire appliqué aux propriétés, mais excluant le passif à court terme et les autres dettes, moins le total du produit reçu par la fiducie immobilière par suite d'une opération portant sur le capital, telle que le refinancement, la vente ou l'expropriation d'une propriété, ou la réception du produit d'une assurance, dans la mesure où il n'est pas affecté au règlement du passif à court terme ou des autres dettes;
- d) **avoir net subordonné** désigne les besoins en capitaux de Sunstone Investments en vertu de la copropriété qui devront être équivalents à 1 000 \$ plus tout financement additionnel que Sunstone Investments, à sa seule discrétion, fournira au soutien des activités de la copropriété;
- e) **biens de la fiducie** désigne la totalité des biens et actifs de la fiducie immobilière détenus en fiducie par le fiduciaire de la fiducie en vertu de la déclaration de fiducie immobilière;
- f) **biens du fonds** désigne la totalité des biens et actifs du fonds de placements hypothécaires détenus en fiducie par le fiduciaire du fonds en vertu de la déclaration de fonds de placements hypothécaires;
- g) **biens de la fiducie immobilière** désigne la totalité des biens et actifs de la fiducie immobilière détenus en fiducie par le fiduciaire de la fiducie immobilière aux termes de la déclaration de fiducie immobilière;
- h) **biens du fonds de placements hypothécaires** désigne la totalité des biens et actifs du fonds de placements hypothécaires détenus en fiducie par le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires aux termes de la déclaration de fonds de placements hypothécaires;
- i) **billets de la fiducie** désigne des billets de la fiducie immobilière émis qui sont subordonnés et non garantis, comportent une échéance de cinq ans ou moins, sont remboursables par anticipation en tout temps au gré de la fiducie immobilière avant l'échéance, et portent intérêt à un taux d'intérêt annuel égal au rendement canadien sur cinq ans, intérêts payables mensuellement à terme échu.
- j) **billets de rachat** désigne les billets émis par une fiducie filiale en vertu d'une convention de transfert en contrepartie d'une propriété transférée à la fiducie filiale par le bénéficiaire, ou une participation véritable indivise dans la propriété en question;

- k) ***billets du fonds*** désigne des billets du fonds de placements hypothécaires émis qui sont subordonnés et non garantis, comportent une échéance de cinq ans ou moins, sont remboursables par anticipation en tout temps au gré du fonds de placements hypothécaires et portent intérêt à un taux d'intérêt égal au taux des bons du Trésor canadiens à cinq ans, intérêts payables mensuellement à terme échu;
- l) ***commission des valeurs mobilières*** désigne l'une ou l'autre des commissions des valeurs mobilières;
- m) ***commissions des valeurs mobilières*** désigne collectivement les commissions des valeurs mobilières ou autres organismes de réglementation en valeurs mobilières dans les provinces admissibles;
- n) ***convention d'administration*** désigne la convention intervenue le 4 septembre 2007 entre Sunstone Management, la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires, en vertu de laquelle Sunstone Management fournira certains services de gestion et d'administration à la fiducie immobilière et au fonds de placements hypothécaires.
- o) ***convention de copropriété*** désigne la convention constituant la copropriété intervenue le 4 septembre 2007 entre Sunstone Investments et la fiducie immobilière;
- p) ***convention de prêt hypothécaire*** désigne la convention datée du 4 septembre 2007 et intervenue entre le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière, en vertu de laquelle le fonds de placements hypothécaires a convenu de prêter jusqu'à 40 000 000 \$ à la fiducie immobilière en garantie du prêt hypothécaire et d'autres conventions de garantie;
- q) ***convention de partage et de remboursement des coûts*** désigne une convention datée du 4 septembre 2007 entre la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires en vertu de laquelle la fiducie immobilière s'est engagée à prendre en charge tous les frais du présent placement, y compris ceux engagés par le fonds de placements hypothécaires, à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire, l'ensemble de ces frais du placement devant être traités, en vertu de la convention de copropriété, à titre de coûts de la copropriété;
- r) ***convention de placement pour compte*** désigne une convention datée du • 2007 entre le fiduciaire de la fiducie immobilière, à titre de fiduciaire pour et pour le compte de la fiducie immobilière, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, à titre de fiduciaire pour et pour le compte du fonds de placements hypothécaires, SRAI, Sunstone Investments, Sunstone Management et les placeurs pour compte;
- s) ***convention de services*** désigne une convention datée du 4 septembre 2007 intervenue entre la fiducie immobilière et Sunstone Investments à titre de copropriétaires en vertu de la convention de copropriété, et Sunstone Management en vertu de laquelle Sunstone Management s'est engagée à fournir certains services relatifs aux propriétés;
- t) ***convention de transfert*** désigne une convention qui sera conclue entre la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires et une fiducie filiale en vertu de laquelle la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires, le cas échéant, pourra transférer respectivement un bien de la fiducie ou un bien du fonds, ou une participation véritable indivise dans un bien de la fiducie ou un bien du fonds, à la fiducie filiale en contrepartie de l'émission, par la fiducie filiale, de billets de rachat aux fins de remettre ces billets de rachat à titre de distribution en nature au rachat de parts de la fiducie ou de parts du fonds;

- u) ***copropriété*** désigne la copropriété créée par la fiducie immobilière et Sunstone Investments en vertu de la convention de copropriété aux fins de repérer, d'acquérir, de détenir et d'exploiter les propriétés;
- v) ***déclaration de fiducie immobilière*** désigne la déclaration de fiducie constituant la fiducie immobilière intervenue en date du 4 septembre 2007 entre le fiduciaire de la fiducie immobilière, SRAI, à titre de constituant, et toutes les personnes qui deviennent porteurs de parts de la fiducie de la manière qui y est prévue;
- w) ***déclaration de fonds de placements hypothécaires*** désigne la déclaration de fiducie constituant le fonds de placements hypothécaires intervenue en date du 4 septembre 2007 entre le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, SRAI, à titre de constituant, et toutes les personnes qui deviennent porteurs de parts du fonds de placements hypothécaires de la manière qui y est prévue;
- x) ***émetteurs*** désigne collectivement Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust et Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund;
- y) ***fiduciaire de la fiducie immobilière*** désigne SRAI Realty Services (2007) Inc., société fermée de la Colombie-Britannique;
- z) ***fiduciaire du fonds de placements hypothécaires*** désigne SRAI Mortgage Fund (2007) Inc., société fermée de la Colombie-Britannique;
- aa) ***fiducie filiale*** désigne un fonds commun de placement à capital variable constitué en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique et qui sera une filiale de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires;
- bb) ***fiducie immobilière*** désigne Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust, fonds commun de placement à capital variable constitué en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique;
- cc) ***fonds de placements hypothécaires*** désigne Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund, fonds commun de placement à capital variable constitué en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique;
- dd) ***honoraires d'aliénation*** désigne des honoraires d'un montant de 1,5 % du prix de vente brut d'une propriété, plus la TPS, s'il y a lieu, payables à Sunstone Management par la fiducie immobilière à titre de frais de la copropriété en contrepartie du fait qu'elle ait négocié et conclu la vente de la propriété en question pour le compte de la fiducie immobilière;
- ee) ***honoraires de gestion de l'actif*** désigne des honoraires annuels équivalant à 1,5 % de la valeur liquidative payable mensuellement le dernier jour de chaque mois pendant la durée de la convention de services pour un montant égal à 0,125 % de la valeur liquidative au début de chaque mois, majorés d'un montant équivalant à toute tranche des honoraires de gestion de l'actif d'un ou de plusieurs exercices précédents au cours de la durée de la convention de service, dont le paiement a été renoncé par Sunstone Management, payable dans les 30 jours suivant la présentation par Sunstone Management d'une facture à cet effet;
- ff) ***hypothèque du fonds*** désigne une hypothèque grevant les propriétés garantissant le paiement des obligations en vertu du prêt hypothécaire, cette hypothèque devant être accordée par la fiducie immobilière et Sunstone Investments à même leur participation de copropriété véritable dans les propriétés en vertu de la convention de copropriété, et de rang inférieur aux intérêts hypothécaires des prêteurs en vertu des prêts hypothécaires de premier rang. L'hypothèque du fonds peut,

seulement dans certaines circonstances, aussi grever les titres des propriétés qui sont inscrits au nom d'un prête-nom ou d'un nu-fiduciaire;

- gg) **jour ouvrable** désigne une journée quelconque autre qu'un samedi, un dimanche ou une journée fériée en Colombie-Britannique;
- hh) **LCSA** désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée, le cas échéant;
- ii) **Loi de l'impôt** désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en sa version modifiée, le cas échéant;
- jj) **part de la fiducie** désigne une part en propriété véritable rachetable dans la fiducie immobilière;
- kk) **part du fonds** désigne une part en propriété véritable rachetable dans le fonds de placements hypothécaires;
- ll) **participation de copropriété prioritaire** désigne la participation de copropriété véritable indivise de la fiducie immobilière dans la totalité des propriétés visées par la convention de copropriété, et :
 - i) qui donne droit à la fiducie immobilière à une tranche des flux de trésorerie, des revenus et du produit provenant des propriétés, en priorité sur le rendement subordonné de Sunstone Investments, après le règlement du passif à court terme exigible et devant être payé à ce moment, d'un montant équivalant à i) le rendement minimal et ii) après le paiement du rendement subordonné à Sunstone Investments, 80 % du solde des flux de trésorerie, des revenus et du produit; et;
 - ii) qui prévoit que la fiducie immobilière prenne en charge la totalité des frais, du passif à court terme et des autres dettes découlant des activités de la copropriété excédant l'avoir net subordonné, ce passif et ces frais étant recouvrables par la fiducie immobilière à même les flux de trésorerie, les revenus et le produit provenant des propriétés codétenues en priorité sur la participation de copropriété;
- mm) **participation de copropriété subordonnée** désigne la participation de copropriété véritable indivise de Sunstone Investments dans la totalité des propriétés qui sont assujetties à la convention de copropriété, laquelle donne droit à Sunstone Investments, sous réserve du rendement minimal de la fiducie immobilière, à une tranche des flux de trésorerie, des revenus et du produit provenant de ces propriétés, après règlement de la totalité du passif, cette tranche étant d'un montant équivalant i) au rendement subordonné, et ii) à 20 % du solde des flux de trésorerie, des revenus et du produit, et en vertu de laquelle Sunstone Investments doit investir l'avoir net subordonné dans l'acquisition, la propriété et l'exploitation des propriétés;
- nn) **partie reliée** désigne, à l'égard de l'un ou l'autre des émetteurs, l'une ou l'autre des personnes suivantes : 1) une personne qui participe à la gestion de l'un ou l'autre des émetteurs, le fiduciaire de la fiducie immobilière, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires; 2) une personne qui participe à la gestion d'une propriété; 3) l'entrepreneur, lorsque le produit tiré du placement est utilisé pour construire ou développer une propriété; 4) un promoteur ou un membre de son groupe; 5) un membre du groupe d'une personne mentionnée en 1), 2) ou 3), ou une personne avec qui pareil membre du même groupe a des liens, y compris des sociétés en commandite ou autres entités immobilières établies par lesdites personnes; ou 6) un administrateur ou dirigeant d'une personne mentionnée en 1), 2), 3), 4) ou 5) ainsi que les personnes avec lesquelles il a des liens;

- oo) **parts** désigne un minimum de 4 000 parts et un maximum de 40 000 parts devant être offertes par les émetteurs aux termes du prospectus, chacune desdites parts étant composée de une part de la fiducie et de une part du fonds;
- pp) **passif à court terme** désigne le passif à court terme de la fiducie immobilière, soit engagé directement ou par l'intermédiaire de la copropriété, et de Sunstone Investments, soit engagé directement ou par l'intermédiaire de la copropriété (mais relativement aux propriétés), autre que les intérêts et autres montants liés au prêt hypothécaire ou aux billets de la fiducie ou toute distribution ou autres montants à payer à l'égard des parts de la fiducie;
- qq) **placement** désigne le placement d'un minimum de 4 000 parts au prix de 1 250 \$ la part pour un produit brut de 5 000 000 \$ et d'un maximum de 40 000 parts au prix de 1 250 \$ la part pour un produit brut de 50 000 000 \$. Les parts ne peuvent être acquises et détenues que par blocs de dix parts;
- rr) **placeur pour compte principal** désigne Corporation de valeurs mobilières Dundee;
- ss) **placeurs pour compte** désigne collectivement le placeur pour compte principal, Raymond James Ltée, Bieber Securities Inc., Corporation Canaccord Capital, Sora Group Wealth AdvisorsInc., Blackmont Capital Inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. et MGI Valeurs Mobilières Inc.;
- tt) **porteur de parts** désigne un porteur inscrit d'une part de la fiducie ou d'une part du fonds;
- uu) **porteur de parts de la fiducie** désigne un porteur inscrit d'une part de la fiducie;
- vv) **porteur de parts du fonds** désigne un porteur inscrit d'une part du fonds;
- ww) **prêteur** désigne un prêteur et créancier hypothécaire de l'un ou l'autre des prêts hypothécaires de premier rang;
- xx) **prêt hypothécaire** désigne un prêt accordé par le fonds de placements hypothécaires à la fiducie immobilière d'un montant en capital pouvant atteindre 40 000 000 \$, comportant les modalités décrites dans le présent prospectus et garanti par l'hypothèque du fonds;
- yy) **prêts hypothécaires de premier rang** désigne une ou plusieurs hypothèques grevant les propriétés devant être consenties par la fiducie immobilière et Sunstone Investments à titre de copropriétaires en vertu de la copropriété (ou, si une propriété est détenue par un prête-nom pour le compte de la copropriété, par ledit prête-nom) à un ou plusieurs prêteurs, dont le produit servira à financer l'acquisition, la propriété et l'exploitation des propriétés en question;
- zz) **prime de financement** désigne la prime payable à Sunstone Management par la fiducie immobilière à titre de frais de la copropriété en vertu de la convention de services pour des services de financement, d'un montant équivalant à 1,5 % du prix d'achat brut d'une propriété, plus la TPS, s'il y a lieu, et payable à Sunstone Management à la réalisation de l'achat de chaque propriété;
- aaa) **prix d'offre** désigne 1 250 \$ la part;
- bbb) **produit de souscription net** désigne le produit net tiré par la fiducie immobilière de l'émission de parts de la fiducie et de l'avance du prêt hypothécaire, soit après tout paiement direct par la fiducie immobilière et aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts, de la commission des placeurs pour compte ainsi que des autres frais du présent placement;

- ccc) **propriété** désigne l'une des propriétés;
- ddd) **propriété Mabe** désigne les terrains et les bâtiments acquis par Pure Industrial Real Estate Trust auprès de Sunstone (2005) LP et situés au 1601, rue Dickson à Montréal, au Québec, décrits en de plus amples détails à la rubrique «Administrateurs et dirigeants – Sunstone (2005) LP»;
- eee) **propriétés** désigne les terrains et bâtiments ou participations qui seront acquis, possédés et exploités par la fiducie immobilière et Sunstone Investments en vertu de la convention de copropriété;
- fff) **propriétés Team Tube** désigne neuf propriétés acquises par Pure Industrial Real Estate Trust auprès de Sunstone (2005) LP situées au 7470 Vantage Way à Delta, en Colombie-Britannique, au 13325 Comber Way à Surrey, en Colombie-Britannique, au 75 Golden Drive à Coquitlam, en Colombie-Britannique, au 7805 – 51st Street SE à Calgary, en Alberta, au 1401 – 17th Avenue WE à Calgary, en Alberta, au 1390 – 17th Avenue SE à Calgary, en Alberta, au 9203 – 35th Avenue NW à Edmonton, en Alberta, au 333 DeBaets Street à Winnipeg, au Manitoba, et au 8055 Esquesing Line à Milton en Ontario;
- ggg) **prospectus** désigne le présent prospectus et toute modification pouvant y être apportée;
- hhh) **prospectus définitif** désigne la version définitive du présent prospectus qui sera déposée par les émetteurs auprès des commissions des valeurs mobilières;
- iii) **provinces admissibles** désigne les provinces de Colombie-Britannique, d'Alberta, de Saskatchewan, du Manitoba, d'Ontario, de Québec, du Nouveau-Brunswick, de Nouvelle-Écosse, de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard;
- jjj) **REC** désigne le régime d'examen concerté du prospectus des *Autorités canadiennes en valeurs mobilières* aux termes de l'instruction générale canadienne 43-201;
- kkk) **REEE** désigne des régimes enregistrés d'épargne-études au sens de la Loi de l'impôt;
- lll) **REER** désigne des régimes enregistrés d'épargne-retraite au sens de la Loi de l'impôt;
- mmm) **régimes** désigne les REER, REEE, fonds enregistrés de revenu de retraite et régimes de participation différée aux bénéficiaires, au sens de la Loi de l'impôt, et **régime** désigne l'un ou l'autre de ces régimes;
- nnn) **rendement subordonné** désigne le droit de Sunstone Investments, en vertu de la convention de copropriété, sous réserve du rendement minimal de la fiducie immobilière, à une distribution d'une tranche des flux de trésorerie, des revenus et du produit provenant des propriétés détenues en vertu de la convention de copropriété, cette tranche équivalant à 20/80 du total du rendement minimal réalisé par la fiducie immobilière à la date de réception du rendement subordonné;
- ooo) **rendement minimal** désigne une tranche de la participation de copropriété prioritaire de la fiducie immobilière dans les flux de trésorerie, les revenus et le produit provenant des propriétés détenues et exploitées par l'intermédiaire de la copropriété, d'un montant équivalant à 8 % l'an, cumulatif, mais non composé, calculé sur l'avoir net de la fiducie immobilière dans ces propriétés;
- ppp) **résolution ordinaire** désigne, à l'égard de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires, selon le cas, une résolution adoptée par au moins 50 % des voix exprimées par les

- porteurs de parts de la fiducie ou les porteurs de parts du fonds, selon le cas, qui votent en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts de la fiducie ou des porteurs de parts du fonds dûment convoquée, ou une résolution écrite signée par les porteurs de parts de la fiducie ou les porteurs de parts du fonds qui détiennent, au total, au moins 50 % du nombre total des droits de vote des porteurs de parts de la fiducie ou des porteurs de parts du fonds ayant le droit de voter;
- qqq) ***résolution spéciale*** désigne une résolution adoptée par au moins 75 % des voix exprimées par les porteurs de parts de la fiducie ou les porteurs de parts du fonds, selon le cas, qui votent en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts de la fiducie ou des porteurs de parts du fonds dûment convoquée, ou une résolution écrite signée par les porteurs de parts de la fiducie ou les porteurs de parts du fonds qui détiennent, au total, au moins 75 % du nombre total des droits de vote des porteurs de parts de la fiducie ou des porteurs de parts du fonds ayant le droit de voter;
- rrr) ***SRAI*** désigne Sunstone Realty Advisors Inc., société fermée de la Colombie-Britannique et promoteur du présent placement;
- sss) ***Sunstone (2004) LP*** désigne Sunstone Opportunity Fund (2004) Limited Partnership, société en commandite de la Colombie-Britannique;
- ttt) ***Sunstone (2005) LP*** désigne Sunstone Opportunity Fund (2005) Limited Partnership, société en commandite de la Colombie-Britannique;
- uuu) ***Sunstone (2006) LP*** désigne Sunstone Opportunity Fund (2006) Limited Partnership, société en commandite de la Colombie-Britannique;
- vvv) ***Sunstone Investments*** désigne Sunstone Investments (2007) Inc., une société fermée de la Colombie-Britannique;
- www) ***Sunstone LP*** désigne Sunstone Opportunity Fund Limited Partnership, une société en commandite de la Colombie-Britannique;
- xxx) ***Sunstone Management*** désigne Sunstone Realty Advisors (2007) Inc., une société fermée de la Colombie-Britannique;
- yyy) ***taux des bons du Trésor canadiens à cinq ans*** désigne, à toute date, le rendement jusqu'à l'échéance à cette date (exprimé en pourcentage), en supposant des intérêts composés semestriellement, d'une obligation sans amortissement du gouvernement du Canada si elle était émise en dollars canadiens au Canada pour la totalité de son montant en capital à cette date pour une période jusqu'à son échéance d'environ cinq ans, ce taux des bons du Trésor canadiens à cinq ans devant être établi par une importante maison de courtage de valeurs choisie par le fiduciaire de la fiducie immobilière ou le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires;
- zzz) ***titres*** désigne les parts, les parts de la fiducie et les parts du fonds;
- aaaa) ***titres de créance*** désigne les titres de créance de toute filiale de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires qui peuvent être créés et émis de temps à autre, y compris les billets de rachat émis à la fiducie immobilière ou au fonds de placements hypothécaires en vertu d'une convention de transfert et qui sont subordonnés et non garantis, comportent une échéance de cinq ans ou moins, sont remboursables par anticipation en tout temps au gré de l'émetteur avant l'échéance et portent intérêt à un taux annuel égal au taux des bons du Trésor canadiens à cinq ans, intérêts payables mensuellement à terme échu;

- bbbb) **TPS** désigne la taxe sur les produits et services imposée en vertu de la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* du Canada, ou, si le contexte l'exige, toute autre taxe de vente ou taxe à la valeur ajoutée semblable;
- cccc) **valeur de l'actif net** désigne le plus élevé des montants suivants : a) le produit au comptant brut total du présent placement; et b) le prix d'achat total des propriétés, y compris la totalité des honoraires, des charges et des réserves de caisse, déduction faite des prêts hypothécaires de premier rang impayés;
- dddd) **visa** désigne un document de décision en vertu du régime d'examen concerté («REC») émis par la commission des valeurs mobilières, soit le principal organisme de réglementation, à l'égard du prospectus définitif conformément à l'instruction générale canadienne 43-201, «Régime d'examen concerté du prospectus et de la notice annuelle», et chaque visa émis à l'égard du prospectus définitif par une commission des valeurs mobilières qui se retire du REC.

2. STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ

2.1 Dénomination sociale et constitution

Fiducie immobilière

La fiducie immobilière est un fonds commun de placement à capital variable régi par les lois de la province de Colombie-Britannique. La fiducie immobilière a été constituée par une déclaration de fiducie intervenue le 4 septembre 2007 entre le fiduciaire de la fiducie immobilière, SRAI, à titre de constituant, et toutes les personnes qui deviennent porteurs de parts de la fiducie de la manière qui y est prévue.

Le fiduciaire de la fiducie immobilière est SRAI Realty Services (2007) Inc., société constituée en vertu de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) le 17 août 2007 sous le numéro BC0800148 et sous le nom «SRA Realty Services (2007) Inc.», qu'elle a ensuite changé le 7 septembre 2007 pour «SRAI Realty Services (2007) Inc.».

Le bureau principal et domicile élu aux fins de signification de la fiducie immobilière et du fiduciaire de la fiducie immobilière est situé au 910 - 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2. Le siège social et bureau où sont tenus les registres du fiduciaire de la fiducie immobilière est situé au 800-885 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3H1.

Fonds de placements hypothécaires

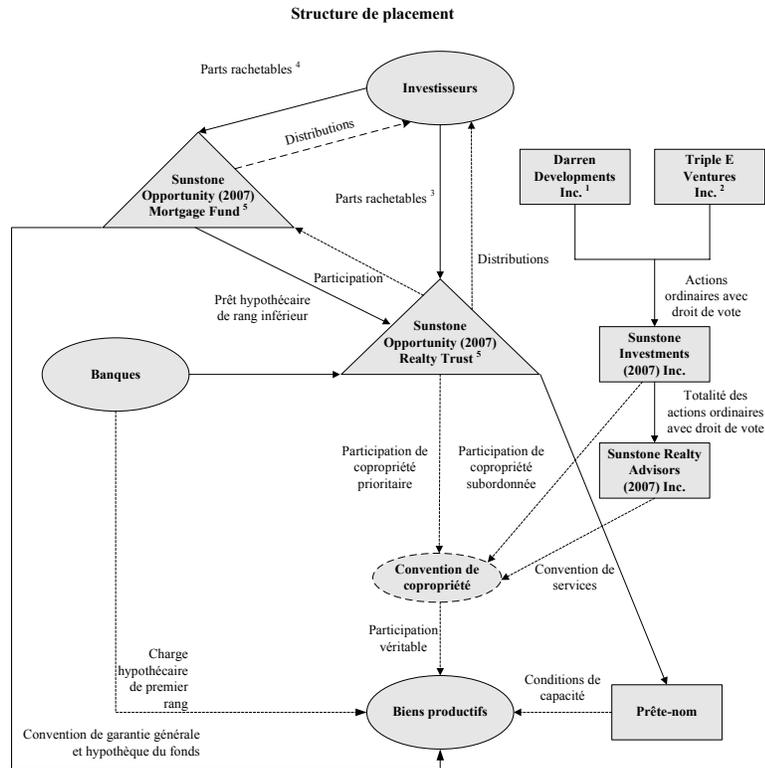
Le fonds de placements hypothécaires est un fonds commun de placement à capital variable régi par les lois de la province de Colombie-Britannique. Le fonds de placements hypothécaires a été constitué par une déclaration de fiducie intervenue le 4 septembre 2007 entre le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, SRAI, à titre de constituant, et toutes les personnes qui deviennent porteurs de parts du fonds de la manière qui y est prévue.

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est SRAI Mortgage Fund (2007) Inc., société constituée en vertu de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) le 27 juillet 2007 sous le numéro BC0798317 et le nom SRAI Debenture Fund (2007) Inc., et a changé son nom pour SRAI Mortgage Fund (2007) Inc. le 30 août 2007.

Le bureau principal et domicile élu aux fins de signification du fonds de placements hypothécaires et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est situé au 910 - 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2. Le siège social et bureau où sont tenus les registres du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est situé au 800 - 885 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3H1.

2.2 Relations intersociétés

Le graphique ci-après illustre les relations qui existent entre la fiducie immobilière, le fonds de placements hypothécaires, le fiduciaire de la fiducie immobilière, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, Sunstone Investments et Sunstone Management, chaque entité ayant été constituée en personne morale sous le régime des lois de la province de Colombie-Britannique. Le graphique indique également les mécanismes de passage des fonds investis par le public aux termes du présent prospectus dans la fiducie immobilière et leur affectation par la fiducie immobilière dans des propriétés par l'intermédiaire de la copropriété.



- 1) Darren Latoski est l'unique administrateur, dirigeant et actionnaire de Darren Developments Inc.
- 2) Steve Evans est l'unique administrateur, dirigeant et actionnaire de Triple E Ventures Inc.
- 3) Les modalités et conditions relatives à chaque part de la fiducie sont résumées sous la rubrique «Description des titres distribués – Parts de la fiducie».
- 4) Les modalités et conditions relatives à chaque part du fonds sont résumées sous la rubrique «Description des titres distribués – Parts du fonds».
- 5) SRAI a fait un apport en capital de 10 \$ à la fiducie immobilière et au fonds de placements hypothécaires, qui constitue respectivement le bien initial de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires. SRAI n'a pas l'obligation de faire un apport en capital supplémentaire à la fiducie immobilière ou au fonds de placements hypothécaires. SRAI a droit au rendement de son apport en capital de 10 \$ à la première clôture des parts de la fiducie et des parts du fonds.
- 6) La fiducie immobilière affectera le produit net tiré de l'émission des parts de la fiducie dans l'acquisition de propriétés. Le fonds de placements hypothécaires investira le produit tiré de la vente de parts du fonds dans le prêt hypothécaire accordé à la fiducie immobilière. Aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts, la fiducie immobilière s'est engagée à prendre en charge (à titre de frais, pour la fiducie immobilière, d'émission des parts de la fiducie et de l'emprunt en vertu du prêt hypothécaire) tous les frais et dépenses du présent placement relativement à l'émission des parts de la fiducie et des parts du fonds.

3. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DES ÉMETTEURS

3.1 Activités de la fiducie immobilière

La fiducie immobilière a été créée aux fins d'émettre des parts de la fiducie, de contracter le prêt hypothécaire et d'investir dans des propriétés. La fiducie immobilière détiendra aussi provisoirement des espèces afin d'acquitter les dépenses et obligations de la fiducie immobilière, de verser les montants payables par la fiducie immobilière dans le cadre du rachat de parts de la fiducie et d'effectuer des distributions aux porteurs de parts de la fiducie. La fiducie immobilière aura pour activité principale l'émission de parts de la fiducie ainsi que l'investissement dans les propriétés.

La fiducie immobilière a pour objectif à long terme de gagner un revenu à même la participation de la fiducie immobilière dans les propriétés détenues par la copropriété, soit un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure au Canada. Un placement dans des parts de la fiducie vise à donner aux acheteurs la possibilité de recevoir des distributions en espèces provenant de l'exploitation continue des propriétés; dans certaines circonstances, la possibilité de recevoir le produit d'un refinancement d'un prêt hypothécaire ou de la disposition d'une propriété.

3.2 Activités du fonds de placements hypothécaires

Le fonds de placements hypothécaires a été créé aux fins d'investir dans le prêt hypothécaire. Le fonds de placements hypothécaires détiendra aussi provisoirement des espèces et placements afin d'acquitter les dépenses et obligations du fonds de placements hypothécaires, de verser les montants payables par le fonds de placements hypothécaires dans le cadre du rachat de parts du fonds et d'effectuer des distributions aux porteurs de parts du fonds. Le fonds de placements hypothécaires aura pour activité principale l'émission de parts du fonds ainsi que l'acquisition et la détention du prêt hypothécaire.

Le fonds de placements hypothécaires a pour objectif à long terme de tirer un revenu d'intérêts de son placement dans le prêt hypothécaire, de distribuer ce revenu d'intérêts aux porteurs des parts du fonds conformément aux modalités de la déclaration du fonds de placements hypothécaires et de racheter les parts du fonds au remboursement du prêt hypothécaire par la fiducie immobilière. Un placement dans des parts du fonds vise à donner aux acheteurs la possibilité de recevoir des distributions en espèces provenant du paiement d'intérêts sur le prêt hypothécaire et, dans certaines circonstances, le remboursement du capital du prêt hypothécaire.

3.3 Les propriétés

La fiducie immobilière a été créée dans le but de posséder et d'exploiter, par l'intermédiaire d'une participation dans la copropriété, un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure au Canada (ou une participation dans ces propriétés) ainsi que l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme.

La copropriété se concentrera sur l'achat de propriétés qui, de l'avis de Sunstone Investments, sont, en termes de production de revenus, sous-exploitées à la date d'acquisition. La copropriété entend investir le produit dégagé de l'émission de parts de la fiducie et du prêt hypothécaire dans des propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure, dont des propriétés polyvalentes affectées à l'industrie légère et au commerce de détail. La copropriété entend rechercher surtout des propriétés situées dans des marchés à forte croissance en vue de leur éventuelle

acquisition, et gérer de façon dynamique les propriétés et les repositionner dans le but de préserver le capital et d'offrir des rendements en espèces trimestriels.

Toutes les propriétés seront achetées aux prix et selon les modalités négociées avec des tiers vendeurs sans lien de dépendance. Dans certains cas, les propriétés seront acquises conformément à des ententes d'achat et de vente conclues par SRAI avec des tiers vendeurs sans lien de dépendance qui seront cédées par SRAI à la fiducie immobilière et à Sunstone Investments à titre de copropriétaires en vertu de la convention de copropriété sans frais sinon le remboursement de tous les dépôts (dont certains peuvent être remboursables à la copropriété) et les frais de contrôle préalable engagés par SRAI avant une telle disposition.

Pour les placements effectués par la copropriété, Sunstone Investments se concentrera sur les propriétés commerciales à des fins d'investissement par la fiducie immobilière et Sunstone Investments par l'intermédiaire de la copropriété, étant donné qu'elles offrent un rendement en espèces supérieur à celui des propriétés résidentielles, tout en fournissant un bassin de locataires diversifié et un risque de renouvellement de baux réduit. De plus, Sunstone Investments croit que le marché actuel offre d'excellentes possibilités d'acquérir de propriétaires ou de gestionnaires de grands portefeuilles immobiliers des propriétés individuelles qui ne cadrent pas avec l'ensemble du portefeuille. Ce faisant, Sunstone Investments estime que la fiducie immobilière peut optimiser le rendement pour les porteurs de parts par des distributions de flux de trésorerie trimestrielles et une appréciation potentielle du capital à long terme, tout en diversifiant les risques associés à la propriété de biens immobiliers.

Sunstone Investments obtiendra un rapport d'inspection détaillé préparé par une société d'inspection indépendante pour chaque propriété dont l'acquisition est proposée par l'intermédiaire de la copropriété, et fera évaluer chacune de ces propriétés par un évaluateur qualifié reconnu à titre d'évaluateur accrédité de l'Institut canadien.

La fiducie immobilière peut, en outre, investir un montant allant jusqu'à 20 % du produit net tiré de l'émission de parts de la fiducie et du prêt hypothécaire ainsi que l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme, afin de rehausser la grande qualité du portefeuille productif de revenus qui sera détenu et exploité par l'intermédiaire de la copropriété. Sunstone Investments entend possiblement effectuer cet investissement par l'intermédiaire d'une participation dans une coentreprise avec un promoteur établi qui possède une connaissance et une expérience du marché où les propriétés productives de revenus seront situées. Sunstone Investments entend que cet investissement sera consenti dans des marchés à forte croissance et comportent des taux de prélocation élevés. Sunstone Investments a ciblé des occasions d'aménagement limité afin d'améliorer le rendement du capital de la copropriété et le rendement des parts de la fiducie, tout en maintenant un portefeuille diversifié et un profil de risques modérés pour la copropriété dans son ensemble.

Objectifs de placement

Les objectifs de placement principaux de la copropriété sont les suivants :

- a) codétenir un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité affichant des flux de trésorerie positifs;
- b) fournir des distributions de flux de trésorerie trimestrielles de l'ordre de 8 %, après l'investissement complet du produit net attribué au prix d'achat des propriétés;

- c) offrir la possibilité d'améliorer le rendement du capital de la copropriété et le rendement pour l'acheteur grâce à l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme;
- d) augmenter le potentiel d'accroissement à long terme du capital par une amélioration de la valeur ajoutée des propriétés et par une croissance organique des taux de location, alliées à une réduction d'ensemble des taux de capitalisation. Une baisse des taux de capitalisation peut survenir dans des périodes de croissance de la demande de possibilités de placements immobiliers, lorsque les épargnants deviennent prêts à payer des prix plus élevés pour le même niveau de bénéfice d'exploitation net.

Directives en matière d'acquisition de propriétés

Sunstone Investments et la fiducie immobilière ont convenu, en vertu de la convention de copropriété, de s'assurer de se conformer aux directives générales suivantes en matière d'acquisition de propriétés :

- a) en supposant que les 40 000 parts offertes aux termes du présent prospectus soient émises en totalité, un maximum de 40 % du produit net (tiré de ladite émission, à savoir le produit brut moins le montant payé par la fiducie immobilière aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts au titre de la commission des placeurs pour compte et des frais du présent placement) sera affecté à l'acquisition d'une propriété donnée;
- b) en supposant que les 40 000 parts offertes aux termes du présent prospectus soient émises en totalité, un maximum de 20 % du produit net de ladite émission sera investi dans l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes ou d'entités semblables;
- c) au cas où moins de 40 000 parts soient émises, il peut être nécessaire d'affecter plus de 40 % du produit net à l'acquisition d'une propriété donnée, étant donné la directive dont il est question au paragraphe d) ci-dessous, ou plus de 20 % du produit net au placement dans l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme, notamment l'affectation d'un montant pouvant aller jusqu'à 100 % du produit net, à l'acquisition d'au moins une seule propriété (après la création d'une réserve raisonnable pour rénovations et améliorations de la propriété et d'une réserve de fonds de roulement raisonnable pour la propriété);
- d) à l'achat, chaque propriété (à l'exception d'un bien immobilier en cours d'aménagement) devrait produire un rendement en espèces positif, à l'exclusion du paiement du capital sur les prêts hypothécaires de premier rang de la propriété en question, sur le capital investi de la copropriété dans la propriété d'au moins 6 % par an, moyennant une cible de 8 % par an. Sunstone Investments sera en mesure de renoncer à cette exigence minimale pour les propriétés qui, de son avis, comportent des possibilités de valeur ajoutée exceptionnelles grâce à l'aménagement de biens immobiliers, au remplacement de la direction, à la relocation ou à d'autres initiatives semblables.

Coïncidence des intérêts

Sunstone Investments croit que les épargnants individuels devraient bénéficier des mêmes possibilités que les institutions, les caisses de retraite et les particuliers bien nantis. Dans cette perspective, un placement

dans des parts a été structuré de manière à faire coïncider les intérêts de Sunstone Investments avec ceux des porteurs de parts de la fiducie et de parts du fonds. Dans toute opération portant sur le capital relativement aux propriétés, notamment une vente ou un refinancement des propriétés, Sunstone Investments aura le droit de recevoir tout rendement subordonné non réglé uniquement après que les intérêts échus aux termes du prêt hypothécaire auront été payés intégralement, que l'avoir net de la fiducie immobilière aura été retourné dans son intégralité à la fiducie immobilière (y compris le remboursement intégral du prêt hypothécaire) et que la société immobilière aura reçu le plein paiement du rendement minimal. Voir la rubrique «Description des titres distribués – La copropriété».

Convention de prêt hypothécaire

Le fonds de placements hypothécaires avancera jusqu'à 40 000 000 \$ à la fiducie immobilière par l'intermédiaire du prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 8,1 % l'an. Les intérêts seront payables trimestriellement à terme échu, le 15^e jour suivant la fin de chaque trimestre civil, à compter du 15 janvier 2008, en ce qui a trait aux intérêts courus au cours du trimestre civil précédant immédiatement. Le prêt hypothécaire viendra à échéance le 31 octobre 2012, soit environ cinq ans après la date de l'avance initiale du prêt hypothécaire par le fonds de placements hypothécaires.

La fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires concluront la convention du prêt hypothécaire relative au prêt hypothécaire. En vertu de la convention du prêt hypothécaire, la fiducie immobilière procédera à l'émission d'un billet pour attester l'avance du prêt hypothécaire. À la suite de l'avance initiale du prêt hypothécaire, ce dernier sera garanti par une convention de garantie générale accordée par la fiducie immobilière en faveur du fonds de placements hypothécaires. À la suite de l'acquisition de chaque propriété par la fiducie immobilière et Sunstone Investments par l'intermédiaire de la copropriété, une hypothèque du fonds sur chaque propriété sera consentie au fonds de placements hypothécaires, qui sera subordonnée au prêt hypothécaire et autres instruments de sûreté garantissant les prêts hypothécaires de premier rang et qui peut, dans certaines circonstances, être inscrit sur le titre de la propriété. La convention de garantie générale et chaque prêt hypothécaire seront assujettis à la charge antérieure des prêts hypothécaires de premier rang.

Prêts hypothécaires de premier rang

Sunstone Investments entend faire financer par la copropriété une partie du prix d'achat des propriétés au moyen de prêts hypothécaires de premier rang contractés auprès de tiers prêteurs. Sunstone Investments ciblera un ratio prêt/valeur global des prêts hypothécaires de premier rang ne dépassant pas 75 % du prix d'achat de l'ensemble des propriétés, en plus du montant de tout compte de réserve pour améliorations de propriété approuvé par les prêteurs. Toutefois, si Sunstone Investments le juge approprié eu égard à toutes les circonstances, y compris la valeur potentielle des propriétés repérées. Sunstone Investments peut faire en sorte que le ratio prêt/valeur global des prêts hypothécaires de premier rang dépasse ce seuil.

Flux de trésorerie des propriétés

Les flux de trésorerie d'exploitation et les revenus provenant des propriétés seront attribués à la fiducie immobilière (et à Sunstone Investments, s'il y a lieu, en raison du financement, par Sunstone Investments, du paiement des charges d'exploitation et autres charges de la copropriété) aux fins du paiement des frais d'exploitation, constitution de réserves raisonnables de fonds de roulement et pour rénovations et améliorations et paiement des intérêts et du capital annuel sur les prêts hypothécaires de premier rang. Après le règlement de ces montants, les flux de trésorerie d'exploitation et les revenus provenant des propriétés seront attribués à la fiducie immobilière au titre du rendement minimal. Après cette répartition et après l'attribution à Sunstone Investments du rendement subordonné, les flux de trésorerie

d'exploitation et les revenus provenant des propriétés de la copropriété seront répartis à raison de 80 % pour la fiducie immobilière et de 20 % pour Sunstone Investments.

Titre des propriétés

La fiducie immobilière et Sunstone Investments, par l'intermédiaire de la copropriété, entendent faire inscrire le titre pour chacune des propriétés au nom d'un prête-nom, qui possédera le titre en qualité de nu-fiduciaire pour la copropriété.

Gestion des propriétés

La fiducie immobilière et Sunstone Investments, par l'intermédiaire de la copropriété, entendent retenir les services de tiers gestionnaires immobiliers pour assurer la gestion quotidienne continue de l'exploitation des propriétés et ont l'intention d'intégrer au contrat de gestion immobilière par des tiers une prime de rendement destinée à récompenser le gestionnaire s'il augmente le bénéfice d'exploitation d'une propriété, alignant ainsi ses intérêts sur ceux de la fiducie immobilière et de Sunstone Investments. Sunstone Investments prévoit que les honoraires versés au gestionnaire immobilier varieront de 3 % à 5 % du revenu brut tiré de la ou des propriétés sous gestion. La totalité ou une partie de ces honoraires peut être recouvrée des locataires de la propriété selon les modalités des contrats de location conclus avec les locataires.

4. ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DES ÉMETTEURS

4.1 Description et évolution générale depuis la création

La fiducie immobilière a été créée le 4 septembre 2007 dans le but de posséder et d'exploiter des participations dans un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure au Canada (ou un pourcentage de participation dans ces propriétés) ainsi que dans l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme. Elle aura pour activités principales l'émission de parts de la fiducie ainsi que l'acquisition, la détention et l'exploitation de sa participation dans les propriétés par l'intermédiaire de la copropriété. La fiducie immobilière n'a pas d'historique en matière d'exploitation.

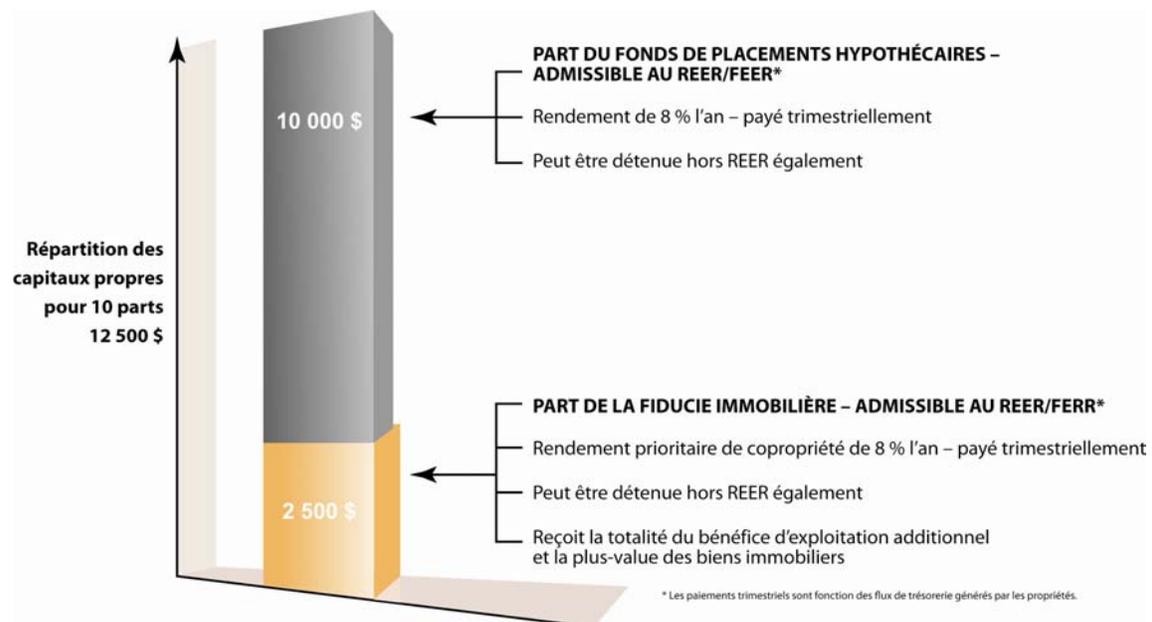
Le fonds de placements hypothécaires a été créé le 4 septembre 2007 dans le but d'investir dans le prêt hypothécaire. Il aura pour activités principales l'émission de parts de la fiducie ainsi que l'acquisition et la détention du prêt hypothécaire. Le fonds de placements hypothécaires n'a pas d'historique en matière d'exploitation.

À ce jour, Sunstone Investments n'a repéré aucune propriété en vue d'un investissement éventuel par la fiducie immobilière et Sunstone Investments par l'intermédiaire de la copropriété ni aucune occasion d'aménagement de biens immobiliers destinés à être détenus à titre d'investissement à long terme. En supposant que le placement maximal de 40 000 parts soit vendu, Sunstone Investments prévoit faire en sorte que jusqu'à 45 600 000 \$ du produit net touché par la fiducie immobilière de l'émission de parts de la fiducie et du prêt hypothécaire soient affectés au prix d'achat de propriétés non encore repérées ou à un investissement dans des occasions d'aménagement de biens immobiliers non encore repérées. Si seul le placement minimal de 4 000 parts est vendu, Sunstone Investments entend faire en sorte que jusqu'à 4 375 000 \$ du produit net que la fiducie immobilière touchera de l'émission de parts de la fiducie et du prêt hypothécaire soient affectés au prix d'achat d'une ou de plusieurs propriétés non encore repérées.

Si le placement maximal est vendu, les directives générales que Sunstone Investments a établies pour la copropriété prévoient qu'un maximum de 40 % du produit net (produit brut moins la commission des

placeurs pour compte et les frais de placement) devra être affecté à l'acquisition d'une propriété donnée et qu'un maximum de 20 % du produit net sera investi dans l'aménagement d'un bien immobilier. Au cas où le nombre de parts vendues n'atteindrait pas le maximum du placement, il peut être nécessaire que la copropriété affecte plus de 40 % du produit net à l'acquisition d'une propriété donnée ou plus de 20 % du produit net à un investissement dans l'aménagement d'un bien immobilier, notamment par l'affectation d'un montant pouvant aller jusqu'à 100 % du produit net à l'acquisition d'aussi peu qu'une seule propriété (après la création d'une réserve raisonnable pour rénovations et améliorations de la propriété et d'une réserve de fonds de roulement raisonnable pour la propriété), ou plus de 20 % du produit net à un investissement dans l'aménagement d'un bien immobilier, si le nombre de parts vendues est égal au placement minimal de 4 000 parts ou s'approche de celui-ci.

Le placement a été structuré dans le but de favoriser un placement immobilier efficace sur le plan fiscal, comme décrit en détail sous la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes» et comme l'illustre le schéma ci-dessous.



Note : Sous réserve des qualifications et des hypothèses discutées sous la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes».

4.2 Acquisitions importantes

La fiducie immobilière n'a fait aucune acquisition ni disposition de propriété à ce jour.

4.3 Tendances

Sunstone Investments croit que la conjoncture actuelle a créé des possibilités de placements immobiliers attrayants. En particulier, Sunstone Investments pense que la demande de placements dans des propriétés immobilières de qualité supérieure toujours élevée soutiendra les taux de capitalisation actuels et stimulera les opérations sur le marché. Par ailleurs, les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires de premier rang à long terme, de l'ordre de 5,5 % à 6,5 % l'an ont atteint un creux historique, ou s'en approchent, et beaucoup de propriétés immobilières de qualité supérieure se vendent à des prix qui rapportent un

rendement initial, sans levier financier, de 7 % à 8 % par an. La différence entre les taux hypothécaires et les taux de rendement potentiels sur les placements donnera aux acheteurs la possibilité de tirer parti d'un levier financier immédiat, améliorant le potentiel de rendement du placement.

Les placements immobiliers sont assujettis à un certain nombre de risques, dont quelques-uns sont abordés sous la rubrique «Facteurs de risque». Toutefois, bien que les résultats antérieurs ne soient pas nécessairement un indicateur des rendements à venir, les placements immobiliers ont traditionnellement généré des flux de trésorerie constants avec des rendements du capital modérés stables et ont surpassé les placements de nombreux autres secteurs de l'économie.

4.4 Objectifs d'affaires déclarés

Fiducie immobilière

La fiducie immobilière a pour activité l'investissement dans des propriétés. Ses objectifs à court terme sont de procéder au placement des parts de la fiducie aux termes du présent placement d'ici le 15 novembre 2007 et d'investir le produit du placement dans des propriétés. À long terme, son objectif est de gagner un revenu par la voie de distributions des propriétés détenues et exploitées par l'intermédiaire de la copropriété composées d'un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales productives de revenus de qualité supérieure au Canada appartenant à la fiducie immobilière.

Fonds de placements hypothécaires

Le fonds de placements hypothécaires a pour activité l'investissement dans le prêt hypothécaire. Ses objectifs à court terme sont de procéder au placement des parts du fonds aux termes du présent placement d'ici le 15 novembre 2007 et d'investir le produit du placement dans le prêt hypothécaire. À long terme, son objectif est de tirer un revenu d'intérêts de son placement dans le prêt hypothécaire, de distribuer ce revenu d'intérêts aux porteurs des parts du fonds conformément aux modalités de la déclaration du fonds de placements hypothécaires et de racheter les parts du fonds au remboursement du prêt hypothécaire par la fiducie immobilière.

4.5 Étapes

Fiducie immobilière et fonds de placements hypothécaires

La fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires ont l'intention de poursuivre les objectifs d'affaires mentionnés sous la rubrique «Évolution des activités des émetteurs – Objectifs d'affaires déclarés» selon le calendrier suivant :

Étape	Date d'achèvement ciblée	Coûts estimatifs		
			En supposant un placement minimal	En supposant un placement maximal
Réaliser le placement	15 novembre 2007	Commission des placeurs pour compte ¹	400 000 \$	4 000 000 \$
		Honoraires et frais des placeurs pour compte ²	75 000 \$	75 000 \$

Étape	Date d'achèvement ciblée	Coûts estimatifs		
			En supposant un placement minimal	En supposant un placement maximal
		Frais du présent placement (services juridiques, comptabilité et vérification, conseils fiscaux, impression, déplacements, dépôts auprès des commissions des valeurs mobilières)	150 000 \$	325 000 \$
		Sous-total	625 000 \$	4 400 000 \$

- 1) Les émetteurs paieront aux placeurs pour compte la commission des placeurs pour compte d'un montant équivalant à 8 % du prix de souscription des parts de la fiducie et des parts du fonds. Ce montant sera pris en charge en totalité par la fiducie immobilière aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts (à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire).
- 2) Les émetteurs ont également convenu d'assumer tous les frais des placeurs pour compte (estimés actuellement à 75 000 \$) liés à l'émission, à la vente et à la livraison des parts aux termes du présent placement, y compris sans s'y restreindre, les honoraires et les frais raisonnables de conseillers juridiques pour les placeurs pour compte et les frais remboursables raisonnables (y compris les taxes applicables) des placeurs pour compte. Ces montants seront pris en charge en totalité par la fiducie immobilière aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts (à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire).

Investissement dans des propriétés

L'utilisation du plein montant tiré du produit net de l'émission de parts de la fiducie et de l'emprunt du prêt hypothécaire aux fins d'investissement dans des propriétés productives de revenus dépendra dans une large mesure des prix d'achat à négocier avec les propriétaires de toutes propriétés que Sunstone Investments juge adéquates pour être acquises par l'intermédiaire de la copropriété.

Sunstone Investments n'a repéré aucune propriété en vue de son éventuelle acquisition par l'intermédiaire de la copropriété, mais il a l'intention d'affecter jusqu'à 45 600 000 \$ au prix d'achat estimatif global de propriétés, à ce jour encore indéterminées, en supposant que le placement maximal de 40 000 parts soit vendu. Si seul le placement minimal de 4 000 parts est vendu, Sunstone Investments a l'intention d'affecter jusqu'à 4 375 000 \$ du produit net au prix d'achat d'une ou de plusieurs propriétés, à ce jour encore indéterminées.

La copropriété propose de réaliser les objectifs d'affaires énoncés sous la rubrique «Évolution des activités des fiducies – Objectifs d'affaires déclarés» selon le calendrier suivant :

Étape	Date d'achèvement ciblée	Coûts estimatifs		
			En supposant un placement minimal	En supposant un placement maximal
Documenter et achever l'achat des propriétés	31 mars 2009 ¹	Prix d'achat	14 112 902 \$	154 576 272 \$
		Frais de contrôle préalable et de documentation ²	282 258 \$	3 091 525 \$
		Réserve pour rénovations et améliorations	70 565 \$	772 881 \$

Étape	Date d'achèvement ciblée	Coûts estimatifs		
			En supposant un placement minimal	En supposant un placement maximal
		Réserve de fonds de roulement	70 565 \$	772 881 \$
		Prime de financement	211 693 \$	2 318 644 \$
		Sous-total	14 747 983 \$	161 532 203 \$

- 1) On suppose que la clôture du placement minimal ou du placement maximal, selon le cas, aura eu lieu avant cette date.
- 2) Comprennent des coûts de clôture estimatifs pour l'achat de propriétés.

5. EMPLOI DU PRODUIT

Les émetteurs entendent utiliser le produit brut du présent placement comme suit :

Sources de fonds	En supposant un placement minimal ¹	En supposant un placement maximal ²
Prix de souscription des parts de la fiducie	1 000 000 \$	10 000 000 \$
Prix de souscription des parts du fonds	4 000 000 \$	40 000 000 \$
Produit total des souscriptions	5 000 000 \$	50 000 000 \$

Utilisation des fonds		
Placement de la fiducie immobilière dans des propriétés ³	375 000 \$	5 600 000 \$
Placement du fonds de placements hypothécaires dans le prêt hypothécaire ⁴	4 000 000 \$	40 000 000 \$
Paiement de la commission des placeurs pour compte et frais du placement ⁵	625 000 \$	4 400 000 \$
Total	5 000 000 \$	50 000 000 \$

- 1) Il n'y aura aucune clôture à moins qu'un nombre minimal de 4 000 parts soient vendues au plus tard 90 jours après la date du visa du prospectus définitif.
- 2) Le placement maximal est de 40 000 parts.
- 3) Le produit net tiré par la fiducie immobilière de l'émission des parts de la fiducie sera investi dans des propriétés.
- 4) Le produit brut tiré par le fonds de placements hypothécaires de l'émission des parts du fonds sera avancé à la fiducie immobilière sous la forme d'un prêt hypothécaire et investi dans des propriétés.
- 5) En vertu de la convention de partage et de remboursement des coûts, la fiducie immobilière a accepté de prendre en charge (à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire) tous les frais et dépenses engagés par le fonds de placements hypothécaires relativement au placement, y compris la commission des placeurs pour compte ainsi que les autres frais du placement.

Les émetteurs ont l'intention de dépenser les fonds à leur disposition de la manière indiquée dans le présent prospectus. Toutefois, par souci de gestion judicieuse, une réaffectation des fonds peut s'avérer nécessaire dans certains cas.

Investissement dans des propriétés

Le produit brut touché par le fonds de placements hypothécaires sur l'émission de parts du fonds sera avancé à la fiducie immobilière sous la forme d'un prêt hypothécaire et investi dans des propriétés, de telle sorte que la totalité du montant touché à la suite du présent placement, après le paiement de la commission des placeurs pour compte et des frais du présent placement, sera disponible à la fiducie immobilière pour investissement dans des propriétés par l'intermédiaire de la copropriété.

La fiducie immobilière entend utiliser le produit brut de l'émission des parts de la fiducie et de l'avance du prêt hypothécaire et des prêts hypothécaires de premier rang comme suit :

Sources de fonds		En supposant un placement minimal¹	En supposant un placement maximal¹
Produit provenant des émissions			
	Produit brut de l'émission des parts de la fiducie	1 000 000 \$	10 000 000 \$
	Produit brut de l'avance du prêt hypothécaire	4 000 000 \$	40 000 000 \$
A	Produit total	5 000 000 \$	50 000 000 \$
B	Prêts hypothécaires de premier rang ²	10 372 983 \$	115 932 203 \$
C	Total des sources de fonds : C = A + B	15 372 983 \$	165 932 203 \$

Utilisation des fonds			
	Prix d'achat des propriétés ³	14 112 902 \$	154 576 272 \$
	Commission des placeurs pour compte ⁴	400 000 \$	4 000 000 \$
	Frais des placeurs pour compte ⁵	75 000 \$	75 000 \$
	Frais du présent placement (services juridiques, comptabilité et vérification, conseils fiscaux, impression, déplacements, dépôts auprès des commissions des valeurs mobilières) ⁶	150 000 \$	325 000 \$
	Frais de clôture estimatifs pour l'achat des propriétés (y compris les droits de mutations, honoraires d'avocats et frais de contrôle préalable) ⁷	282 258 \$	3 091 525 \$
	Création d'une réserve pour rénovations et améliorations des propriétés ⁸	70 565 \$	772 881 \$
	Création de réserves de fonds de roulement raisonnables pour les propriétés ⁹	70 565 \$	772 881 \$
	Prime de financement ¹⁰	211 693 \$	2 318 644 \$
	Total	15 372 983 \$	165 932 203 \$

¹⁾ Le placement minimal est de 4 000 parts, et le placement maximal est de 40 000 parts.

- 2) Le montant en capital total des prêts hypothécaires de premier rang n'est qu'une estimation et peut ne pas représenter le montant en capital total réel des prêts hypothécaires de premier rang lorsqu'ils seront avancés.
- 3) Le prix d'achat des propriétés indiqué n'est qu'une estimation, et il se peut qu'il ne soit pas le prix réel à payer conformément aux ententes d'achat et de vente qui seront conclues à l'égard des propriétés. Le prix d'achat peut aussi englober les frais de promotion d'une ou de plusieurs propriétés.
- 4) Les émetteurs verseront aux placeurs pour compte la commission des placeurs pour compte d'un montant équivalant à 8 % du prix de souscription des parts de la fiducie et des parts du fonds. Dans la mesure où ce montant est engagé par le fonds de placements hypothécaires, il sera pris en charge par la fiducie immobilière aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts (à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire).
- 5) Les émetteurs ont également convenu d'assumer tous les frais des placeurs pour compte (estimés actuellement à 75 000 \$) liés à l'émission, à la vente et à la livraison des parts aux termes du présent placement, y compris sans s'y restreindre, les honoraires et les frais raisonnables de conseillers juridiques pour les placeurs pour compte et les frais remboursables raisonnables (y compris les taxes applicables) des placeurs pour compte. Dans la mesure où ce montant est engagé par le fonds de placements hypothécaires, il sera pris en charge par la fiducie immobilière aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts.
- 6) En vertu de la convention de partage et de remboursement des coûts, la fiducie immobilière a accepté de prendre en charge tous les frais et dépenses engagés relativement au placement engagés par le fonds de placements hypothécaires, y compris la commission des placeurs pour compte et les frais ainsi que les autres frais du placement (à titre de coût d'emprunt du prêt hypothécaire).
- 7) Le montant engagé relativement à l'achat des propriétés par la copropriété inclura, sans s'y restreindre, le coût de la totalité des inspections et examens de contrôle préalable, les frais de tiers consultants, les rajustements de clôture, les honoraires d'avocats et de comptables, les primes de financement payées à des tiers prêteurs hypothécaires, assureurs et courtiers, d'autres coûts de clôture et les frais et droits de mutation.
- 8) La copropriété peut entreprendre un programme de remise à neuf d'une ou de plusieurs propriétés. Le montant indiqué est une estimation du montant pouvant être nécessaire à l'établissement d'une réserve destinée à payer les coûts prévus et imprévus de tels programmes pour toutes les propriétés.
- 9) La copropriété établira des réserves de fonds de roulement afin de s'assurer qu'on dispose de fonds suffisants de temps à autre pour payer les frais d'exploitation et les dépenses en capital prévus et imprévus de ces propriétés.
- 10) La copropriété versera à Sunstone Management une prime de financement correspondant à 1,5 % du prix d'achat brut de chaque propriété, plus la TPS applicable, le cas échéant, pour la prestation de certains services financiers à la copropriété.

Le produit net du placement sera, en outre, utilisé de temps à autre par la fiducie immobilière et Sunstone Investments en copropriété pour effectuer des dépôts remboursables et non remboursables au titre du prix d'achat des propriétés, afin de payer les droits de demande de prêt hypothécaire et les frais de contrôle préalable et d'inspection des propriétés. Ces paiements et frais comprendront des montants versés à des tiers sans lien de dépendance et tous les frais remboursables engagés par l'intermédiaire de la copropriété dans l'exécution de l'inspection et du contrôle préalable des propriétés. Certaines propriétés pour lesquelles des dépôts non remboursables, des droits de demande de prêt hypothécaire et des frais de contrôle préalable et d'inspection sont payés peuvent ne pas être, en bout de ligne, acquises, ce qui pourrait entraîner une perte des dépôts, des droits ou des coûts en question.

Convention de services

Sunstone Management s'est engagé à fournir certains services à la fiducie immobilière et à Sunstone Investments en copropriété aux termes de la convention de services, comme il est décrit en détail sous la rubrique «Rémunération des hauts dirigeants – Conventions de gestion».

En vertu de la convention de copropriété, Sunstone Investments a convenu que si la fiducie immobilière n'a pas investi, au plus tard le 31 mars 2009, au moins 90 % du produit de souscription net dans l'achat de propriétés (ou de participations dans des propriétés) par l'intermédiaire de la copropriété et dans la constitution de réserves pour rénovations et améliorations et de réserves de fonds de roulement raisonnables pour ces propriétés ou dans l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme, elle fera en sorte que la copropriété verse au plus tard le 1^{er} avril 2009 à la fiducie immobilière, à titre de rendement de l'avoir net de la fiducie immobilière, a) 20 % de la partie du produit de souscription net non investie suivant ces modalités et b) 80 % de la partie du produit de souscription net non investie suivant ces modalités, ainsi qu'un rendement sur ce montant au taux payable aux termes du prêt hypothécaire, que la fiducie immobilière affectera au paiement des intérêts et au remboursement du montant en capital du prêt hypothécaire. De plus, Sunstone Investments remboursera à la fiducie immobilière un montant équivalant à toutes les commissions prises en charge par la fiducie immobilière (directement ou en vertu de la convention de partage et de remboursement des coûts) sur le montant du produit de souscription net versé, lequel montant sera déduit du rendement subordonné autrement attribuable à Sunstone Investments. La fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires sont tous deux tenus, aux termes de la déclaration de fiducie immobilière et de la déclaration de fonds de placements hypothécaires, d'affecter respectivement tout montant ainsi reçu à une offre, aux porteurs de parts, de rachat proportionnel de parts de la fiducie et de parts du fonds.

L'obligation de Sunstone Investments de s'assurer d'un rendement de l'avoir net de la fiducie immobilière et l'obligation de la fiducie immobilière de rembourser une partie du capital aux termes du prêt hypothécaire au cas où la fiducie immobilière n'investirait pas, par l'intermédiaire de la copropriété, au plus tard le 31 mars 2009, au moins 90 % du produit de souscription net suivant les modalités décrites ci-dessus, ne sera garantie d'aucune manière, et les émetteurs n'entendent assujettir aucune partie du produit du présent placement à un contrat de dépôt entre les mains d'un tiers. Tout produit de souscription net qui n'est pas investi dans les propriétés ni affecté aux besoins de fonds de roulement de la copropriété sera conservé par la fiducie immobilière pour la copropriété. Un montant au comptant pourra, par conséquent, servir au rachat de parts du fonds ou de parts de la fiducie si le seuil de 90 % susmentionné n'est pas atteint.

En faisant l'acquisition de propriétés par l'intermédiaire de la copropriété, la fiducie immobilière et Sunstone Investments se conformeront :

- a) à la stratégie d'affaires de la copropriété énoncée sous la rubrique «Évolution des activités des émetteurs – Les propriétés – Objectifs de placement»; et
- b) aux directives formulées sous la rubrique «Évolution des activités des émetteurs – Les propriétés – Directives en matière d'acquisition de propriétés».

En déterminant ce qui constituerait des «réserves raisonnables» pour rénovations et améliorations et de fonds de roulement pour les propriétés, Sunstone Investments examinera un rapport de contrôle préalable exhaustif préparé par un tiers pour chaque propriété. Le montant de la réserve pour rénovations et améliorations d'une propriété donnée sera évalué par Sunstone Investments compte tenu, entre autres, de l'âge de la propriété, de l'état général des réparations et de la capacité des revenus estimatifs à couvrir en tout ou en partie les réparations ou les améliorations déterminées comme étant raisonnablement nécessaires dans le cadre du processus de contrôle préalable.

En déterminant la réserve raisonnable de fonds de roulement d'une propriété donnée, Sunstone Investments visera généralement un montant correspondant à 1/2 % du prix d'achat de la propriété. Si le placement maximal de 40 000 parts est vendu, le prix d'achat total estimatif des propriétés, à ce jour encore indéterminées, sera de 154 576 272 \$; si le placement minimal de 4 000 parts est vendu, le prix d'achat total estimatif des propriétés, à ce jour encore indéterminées, sera alors de 14 112 902 \$. Par conséquent, les réserves de fonds de roulement ciblées se situeront à 772 881 \$ dans le cas d'un placement maximal et à 70 565 \$ dans le cas d'un placement minimal. Toutefois, pour une propriété donnée, Sunstone Investments pourrait affecter aux réserves de fonds de roulement un montant supérieur ou inférieur au montant cible, soit 1/2 % du prix d'achat de la propriété, compte tenu de facteurs propres à la propriété, comme les revenus prévus à tirer de celle-ci.

6. PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

6.1 Données financières

Fiducie immobilière

Les états financiers vérifiés de la fiducie immobilière pour la période allant de la date de sa formation au 5 septembre 2007 sont intégrés au présent prospectus. La fiducie immobilière a été formée récemment, et son capital de départ est symbolique. La fiducie immobilière n'ayant encore exercé aucune activité, elle n'a aucun actif ni aucuns flux de trésorerie de financement ou d'exploitation importants.

Fonds de placements hypothécaires

Les états financiers vérifiés du fonds de placements hypothécaires pour la période allant de la date de sa formation au 5 septembre 2007 sont intégrés au présent prospectus. Le fonds de placements hypothécaires a été formé récemment, et son capital de départ est symbolique. Le fonds de placements hypothécaires n'ayant encore exercé aucune activité, il n'a aucun actif ni aucuns flux de trésorerie de financement ou d'exploitation importants.

7. RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

7.1 Fiducie immobilière

La fiducie immobilière n'a jusqu'à présent aucun bénéfice et n'a actuellement aucune dette à long terme non réglée. Il est prévu que la fiducie immobilière, par l'intermédiaire de sa participation dans la copropriété, contractera des prêts hypothécaires de premier rang d'un montant en capital total allant jusqu'à 115 932 203 \$ et empruntera jusqu'à 40 000 000 \$ par l'intermédiaire du prêt hypothécaire.

7.2 Fonds de placements hypothécaires

Le fonds de placements hypothécaires n'a jusqu'à présent aucun bénéfice et n'a actuellement aucune dette à long terme non réglée. Il n'est pas prévu que le fonds de placements hypothécaires engage quelque dette à long terme que ce soit.

En faisant l'acquisition de propriétés par l'intermédiaire de la copropriété, la fiducie immobilière et Sunstone Investments entendent se conformer aux directives présentées sous la rubrique «Évolution des activités des émetteurs – Propriétés – Directives en matière d'acquisition de propriétés», notamment l'attente que chaque propriété (à l'exception d'un bien immobilier en cours d'aménagement) produise un rendement en espèces positif, à l'exclusion du paiement du capital sur les prêts hypothécaires de premier rang de la propriété en question, sur l'avoir net de la fiducie immobilière dans la propriété d'au moins 6 % par an, moyennant une cible de 8 % par an. La fiducie immobilière sera en mesure de renoncer à cette exigence minimale pour les propriétés qui, de l'avis de Sunstone Investments, comportent des possibilités de valeur ajoutée exceptionnelles grâce à l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme, au remplacement de la direction, à la relocation ou à d'autres initiatives semblables.

Compte tenu des incertitudes relatives à la prévision du bénéfice annuel et des besoins liés au service de la dette de la fiducie immobilière, il est impossible de déterminer le montant du bénéfice dont aura besoin la fiducie immobilière pour atteindre un ratio de couverture par le bénéfice de un pour un.

8. DESCRIPTION DES TITRES DISTRIBUÉS

Les émetteurs offrent un nombre minimal de 4 000 parts et un nombre maximal de 40 000 parts au prix d'achat de 1 250 \$ la part. Chaque part est constituée de deux titres sous-jacents, soit une part de la fiducie et une part du fonds. Les parts ne peuvent être acquises qu'en multiples de dix parts.

8.1 Parts de la fiducie

Les droits et obligations des porteurs de parts de la fiducie sont régis par la déclaration de fiducie pour la fiducie immobilière intervenue le 4 septembre 2007 entre le fiduciaire de la fiducie immobilière, SRAI, à titre de constituant, et toutes les personnes qui deviennent porteurs de parts de la fiducie de la manière qui y est prévue. La rubrique suivante présente un résumé de certaines dispositions importantes de la déclaration de fiducie immobilière. **Ce résumé n'est pas exhaustif et on devrait se reporter à la déclaration de fiducie immobilière elle-même, dont le fiduciaire de la fiducie immobilière peut fournir copie.**

Les termes utilisés dans ce résumé, qui ne sont pas définis dans le présent prospectus, doivent recevoir le sens qui leur est donné dans la déclaration de fiducie immobilière, le cas échéant.

Parts de la fiducie

La fiducie immobilière est autorisée à émettre un nombre illimité de parts en propriété véritable rachetables (chacune, une «part de la fiducie»). Chaque part de la fiducie confère au porteur de parts de la fiducie les mêmes droits et obligations qu'à un autre porteur de parts de la fiducie, et aucun porteur de parts de la fiducie ne jouit de quelque privilège, priorité ou avantage par rapport à un autre.

Chaque porteur de parts de la fiducie a un droit de participation égale en ce qui a trait à toute distribution faite par la fiducie immobilière aux porteurs de parts de la fiducie, y compris les distributions du bénéfice net et des gains en capital réalisés nets, sous réserve d'un rajustement de la quote-part proportionnelle d'une

part de la fiducie en raison de la date de première émission d'une part de la fiducie au cours du premier exercice de la fiducie immobilière. À la fin de la fiducie, les porteurs de parts de la fiducie inscrits ont le droit de recevoir la totalité du reliquat de l'actif de la fiducie immobilière après paiement de la totalité des dettes, passifs et frais de liquidation de la fiducie. Voir «Fin de la fiducie immobilière» ci-après.

Distributions

La fiducie immobilière distribuera à chaque porteur de parts de la fiducie les flux de trésorerie distribuables provenant des propriétés détenues et exploitées par l'intermédiaire de la copropriété, conformément aux dispositions d'attribution de la convention de copropriété, pour chaque trimestre pendant lesquels ces montants sont réalisés. Sous réserve de ce qui précède, la fiducie immobilière entend faire des distributions trimestrielles aux porteurs de parts de la fiducie inscrits le dernier jour ouvrable de chaque trimestre. Les distributions seront versées dans les 15 jours suivant la fin de chaque trimestre pour lequel une distribution a été déclarée. La fiducie immobilière peut aussi faire des distributions supplémentaires excédant les distributions trimestrielles au cours de l'exercice, comme il sera déterminé par le fiduciaire de la fiducie immobilière.

Chaque distribution déclarée aux termes de la déclaration de fiducie immobilière constitue une obligation exécutoire de la fiducie immobilière à la date de la déclaration de la distribution. Par conséquent, un porteur de parts de la fiducie qui détient des parts de la fiducie peut, à la date de déclaration, exiger le paiement d'une distribution déclarée, et la fiducie immobilière doit verser sans délai le montant en question au porteur de parts de la fiducie dès la réception de la demande.

Dans la mesure où des distributions sont calculées à l'égard d'une période et payables à la fin de ladite période et que, pour un motif ou un autre, dont la fin de la fiducie immobilière, ladite période n'est pas achevée ou que lesdits montants ne sont plus payables, la distribution sera calculée proportionnellement en fonction de la fin de la période abrégée et sera payable à la fin de ladite période abrégée.

Le dernier jour de chaque année d'imposition, le montant suivant sera automatiquement à payer aux porteurs de parts de la fiducie inscrits à la fermeture des bureaux de ce jour (que ce jour soit un jour ouvrable ou non) : un montant équivalant au bénéfice net de la fiducie immobilière pour cette année d'imposition, établi conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt autres que l'alinéa 82(1)(b) et le paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt, y compris les gains en capital réalisés nets plus la tranche non imposable des gains en capital réalisés nets réalisés par la fiducie immobilière, autres que :

- a) les revenus et les gains en capital imposables de la fiducie immobilière découlant d'un rachat au comptant de parts de la fiducie, ou relativement à ce rachat, qui est payé à la fiducie immobilière ou à payer par elle aux porteurs de parts de la fiducie procédant au rachat,
- b) les gains en capital pouvant être compensés par des pertes en capital d'années antérieures ou à l'égard desquels la fiducie immobilière peut récupérer l'impôt payé,
- c) le revenu sur lequel l'impôt peut être compensé par des pertes autres qu'en capital reportées d'années antérieures, le cas échéant,
- d) le revenu net et les gains en capital réalisés nets de la fiducie immobilière pour l'année d'imposition autrement distribué ou à payer aux porteurs de parts de la fiducie au cours de ladite année.

Le fiduciaire de la fiducie immobilière désignera aux fins fiscales un tel bénéfice ou gain en capital comme ayant été versé au porteur de parts de la fiducie procédant au rachat, de sorte que la tranche imposable desdits gains et bénéfice sera déductible pour la fiducie immobilière.

Les distributions payables aux porteurs de parts de la fiducie conformément à la déclaration de la fiducie immobilière sont réputées être des distributions du bénéfice de la fiducie immobilière (y compris les dividendes), des gains en capital imposables réalisés nets de la fiducie immobilière, du capital de la fiducie immobilière ou d'autres éléments d'un montant que le fiduciaire de la fiducie immobilière détermine à sa discrétion absolue et sont attribuées aux porteurs de parts de la fiducie dans la même proportion que les distributions reçues par les porteurs de parts de la fiducie, sous réserve de la discrétion du fiduciaire d'adopter une méthode d'attribution qu'il juge plus raisonnable dans les circonstances. Pour plus de certitude, toute distribution de gains en capital réalisés nets de la fiducie immobilière comprend la tranche non imposable des gains en capital de la fiducie immobilière qui est incluse dans ladite distribution.

Si, à la date de versement d'une distribution, la fiducie immobilière ne dispose pas d'espèces suffisantes pour acquitter les distributions en espèces devant être faites à ladite date, le fiduciaire de la fiducie immobilière peut, à sa discrétion, emprunter, selon les modalités qu'il juge convenables, des fonds suffisants pour effectuer lesdites distributions en espèces. Si le fiduciaire de la fiducie immobilière est incapable d'emprunter des fonds pour effectuer intégralement une distribution en espèces ou qu'il détermine qu'un tel emprunt ne servirait pas les intérêts supérieurs de la fiducie immobilière et des porteurs de parts de la fiducie, la distribution payable aux porteurs de parts de la fiducie à ladite date de versement d'une distribution sera, dans la mesure nécessaire pour que la fiducie immobilière n'ait pas de charge d'impôts en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt, distribué aux porteurs de parts de la fiducie sous la forme de parts de la fiducie additionnelles, et comprendra une distribution de parts de la fiducie supplémentaires (à 250 \$ la part de la fiducie) d'une valeur équivalant aux espèces manquantes. Si le fiduciaire de la fiducie immobilière établit que la valeur d'une part de la fiducie s'éloigne sensiblement du montant de 250 \$, chaque part de la fiducie supplémentaire sera émise à la valeur différente qu'a établie le fiduciaire. Ces parts de la fiducie additionnelles seront émises moyennant des exonérations fiscales en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières, d'exonérations discrétionnaires consenties par les organismes de réglementation en valeurs mobilières pertinents ou un prospectus ou dépôt semblable. La distribution de parts de la fiducie sera assujettie aux exigences de l'autorité en valeurs mobilières compétente, et si elle n'est pas autorisée, les distributions seront faites en espèces. Le fiduciaire de la fiducie immobilière peut, dans des circonstances exceptionnelles, consolider le nombre de parts de la fiducie en circulation après une distribution de parts de la fiducie supplémentaires, de sorte que chaque porteur de parts de la fiducie détienne le même nombre de parts de la fiducie qu'avant la distribution de parts de la fiducie supplémentaires.

Distribution à la fin de la fiducie immobilière

À la fin de la fiducie immobilière, l'actif de la fiducie immobilière sera liquidé, et le produit sera affecté, dans l'ordre suivant :

- a) au paiement des obligations de la fiducie immobilière et à l'établissement de réserves pour éventualités de la fiducie immobilière;
- b) au paiement des frais impayés de la fiducie immobilière; et
- c) au rachat proportionnel, à même les parts de la fiducie des porteurs de parts de la fiducie.

Assemblées des porteurs de parts et résolutions

La fiducie immobilière peut, en tout temps, convoquer une assemblée des porteurs de parts de la fiducie et sera tenue de convoquer une assemblée à la réception d'une demande écrite de porteurs de parts de la fiducie détenant, au total, au moins 15 % des parts de la fiducie en circulation. Toute question soumise à une assemblée des porteurs de parts de la fiducie, à l'exception de certains points ne pouvant être approuvés que par l'adoption d'une résolution spéciale des porteurs de parts de la fiducie, requerra l'approbation des porteurs de parts de la fiducie par voie de résolution ordinaire. Le quorum pour une assemblée convoquée pour examiner pareille question sera d'au moins deux porteurs de parts de la fiducie présents ou représentés par procuration et représentant au moins 10 % des parts de la fiducie en circulation à la date de clôture. Si, 30 minutes après l'heure fixée pour l'assemblée, le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est annulée si elle a été convoquée à la demande de porteurs de parts de la fiducie, ou reportée à une autre date, au moins dix jours plus tard, choisie par le fiduciaire de la fiducie immobilière et dont avis est donné aux porteurs de parts de la fiducie. Les porteurs de parts de la fiducie présents à la reprise d'une assemblée ajournée constitueront quorum.

Chaque porteur de parts de la fiducie a droit à un vote par part de la fiducie détenue.

Les questions suivantes exigent une approbation par résolution ordinaire et sont réputées approuvées ou ratifiées, selon le cas, si une résolution ordinaire est adoptée :

- a) les questions liées à l'administration de la fiducie immobilière exigeant l'approbation des porteurs de parts de la fiducie en vertu des directives des autorités de réglementation en valeurs mobilières ou d'autres lois et règlements applicables en vigueur, le cas échéant, sans que ceux-ci n'imposent une approbation par résolution spéciale;
- b) sous réserve des exigences de résolution spéciale, toute question ou chose dont il est mentionné dans la déclaration de fiducie qu'elle exige le consentement ou l'approbation des porteurs de parts de la fiducie; et
- c) toute question dont le fiduciaire de la fiducie immobilière juge qu'il convient de la soumettre à la ratification ou à l'approbation des porteurs de parts de la fiducie.

Chacune des actions suivantes doit être approuvée par une résolution spéciale précisant la date à laquelle l'action proposée doit être entreprise et la partie qui doit s'en charger :

- a) les modifications de la déclaration de fiducie immobilière (sauf de la manière prévue sous «Modifications de la déclaration de fiducie immobilière» ci-après) ou les changements à la fiducie immobilière, y compris ceux qui seraient apportés à ses objectifs de placement;
- b) la destitution du fiduciaire de la fiducie immobilière;
- c) la nomination d'un nouveau fiduciaire;
- d) la fin de la fiducie immobilière;
- e) la réduction du montant payable à l'égard des parts de la fiducie en circulation à la liquidation de la fiducie immobilière;
- f) l'accroissement de la responsabilité d'un porteur de parts de la fiducie; ou

- g) l'altération ou l'élimination des droits de vote se rattachant aux parts de la fiducie en circulation.

Nonobstant ce qui précède ou toute autre disposition des présentes, aucune ratification ou approbation ni aucun consentement ne sera demandé ou n'aura d'effet et aucun porteur de parts de la fiducie ne pourra, de quelque manière, effectuer quoi que ce soit ou procéder à une ratification, à un consentement ou à une approbation, si cela aurait pour effet d'accroître les obligations du fiduciaire de la fiducie immobilière ou de réduire la rémunération ou la protection qui lui sont consenties, à moins de consentement écrit préalable du fiduciaire de la fiducie immobilière.

Fin de la fiducie immobilière

Le fiduciaire de la fiducie immobilière peut, en tout temps, mettre fin et dissoudre la fiducie immobilière en donnant, au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant la date à laquelle la fiducie immobilière prendra fin, à chacun des porteurs de parts de la fiducie à ce moment, avis écrit de son intention de mettre fin à la fiducie immobilière. À la fin de la fiducie immobilière, l'actif net de la fiducie immobilière sera distribué proportionnellement aux porteurs de parts de la fiducie. Avant la date de fin de la fiducie immobilière, le fiduciaire de la fiducie immobilière convertira en espèces l'actif de la fiducie immobilière. Après le paiement des obligations de la fiducie immobilière, chaque porteur de parts de la fiducie inscrit à ce titre à la fermeture des bureaux à la date fixée comme la date de fin de la fiducie immobilière recevra du fiduciaire de la fiducie immobilière sa quote-part proportionnelle de la valeur de la fiducie immobilière, selon le nombre de parts de la fiducie qu'il détient alors.

Modifications de la déclaration de fiducie immobilière

Sous réserve des restrictions décrites sous «Assemblées des porteurs de parts et résolutions», toute disposition de la déclaration de fiducie immobilière peut être modifiée ou supprimée par le fiduciaire de la fiducie immobilière si la modification ne constitue pas, de l'avis d'un conseiller juridique, un changement important qui nuirait à la valeur pécuniaire de la participation de l'un ou l'autre des porteurs de parts de la fiducie et qu'elle ne se rapporte pas à :

- a) un changement important des fonctions, des pouvoirs ou de la responsabilité du fiduciaire de la fiducie immobilière;
- b) un changement dans la politique de placement de la fiducie immobilière ou un changement à la déclaration de fiducie immobilière si ledit changement est important ou qu'il est autrement requis par la déclaration de fiducie immobilière.

Information et rapports

Après la fin de chaque trimestre civil, des états financiers préparés et revus par le comptable de la fiducie immobilière seront distribués conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables. Après la clôture de chaque année civile, les états financiers vérifiés de la fiducie immobilière et le rapport des vérificateurs y afférent seront transmis à chaque porteur de parts de la fiducie au plus tard le 31 mars suivant. De plus, au plus tard le 31 mars de chaque année, la fiducie immobilière transmettra à chaque personne ayant reçu une distribution à un moment ou à un autre au cours de l'année civile précédente, des renseignements aux fins des déclarations fiscales qui permettront à la personne en question de déclarer les incidences fiscales du placement dans des parts de la fiducie dans sa déclaration de revenus canadienne annuelle.

Responsabilité des porteurs de parts

Dans le cas où une obligation importante de la fiducie immobilière est créée, la déclaration de fiducie immobilière prévoit que le fiduciaire de la fiducie immobilière doit déployer tous les efforts pour que ladite obligation soit modifiée de manière à ce qu'il n'y ait aucune responsabilité personnelle des porteurs de parts de la fiducie. Par ailleurs, le fiduciaire de la fiducie immobilière fera en sorte que les activités de la fiducie immobilière soient exercées, sous les conseils d'un conseiller juridique, de la manière et dans les territoires qui permettront d'éviter autant que possible tout risque de responsabilité des porteurs de parts de la fiducie à l'égard de réclamations contre la fiducie immobilière.

En règle générale, le fiduciaire de la fiducie immobilière conclura les contrats de placement de la fiducie immobilière à titre de commettant, de sorte que, sous réserve du contrat, il sera responsable de toutes les obligations contractées dans l'exécution desdits placements pour la fiducie immobilière. Cependant, si le fiduciaire de la fiducie immobilière est incapable d'obtenir une entente écrite stipulant qu'une obligation importante contractée par la fiducie immobilière ne lie pas personnellement les porteurs de parts de la fiducie, il y a risque qu'un porteur de parts de la fiducie soit tenu personnellement responsable des obligations de la fiducie immobilière si les réclamations présentées à cet égard doivent être acquittées par la fiducie immobilière. Dans le cas de réclamations contre la fiducie immobilière qui ne découlent pas de contrats, par exemple dans le cas de réclamations pour taxes ou de réclamations en matières délictuelles, la responsabilité personnelle des porteurs de parts de la fiducie peut aussi être engagée.

Rachat

Un porteur de parts de la fiducie qui détient des parts de la fiducie et qui désire faire racheter la totalité ou une partie de ses parts de la fiducie (un «rachat») peut transmettre en tout temps un avis à cet égard (l'«avis de rachat») au fiduciaire de la fiducie immobilière. Dès que la fiducie reçoit l'avis de rachat, le porteur de parts de la fiducie cesse d'avoir quelque droit à l'égard des parts de la fiducie présentées pour rachat (à l'exception de son droit de recevoir paiement de leur prix de rachat), y compris le droit de recevoir quelque distribution sur lesdites parts de la fiducie qui serait déclarée payable aux porteurs de parts de la fiducie inscrits à une date ultérieure à la réception de l'avis de rachat par le fiduciaire de la fiducie. Les parts de la fiducie sont réputées avoir été présentées pour rachat à la date à laquelle le fiduciaire de la fiducie a, à la satisfaction du fiduciaire de la fiducie immobilière, reçu l'avis de rachat ainsi que les autres documents ou preuves que le fiduciaire de la fiducie immobilière peut raisonnablement requérir quant à l'identité, à la capacité ou à l'autorité de la personne donnant ledit avis.

Sous réserve du droit applicable et des conditions énoncées ci-après, la fiducie immobilière rachètera les parts de la fiducie désignées dans ledit avis de rachat. Le prix payable par part de la fiducie équivaudra au rachat :

- a) si les parts de la fiducie sont inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à un montant égal à i) 95 % du cours des parts de la fiducie pendant les dix jours de Bourse suivant la date de rachat; ou ii) 100 % du cours de clôture des parts de la fiducie à la date de rachat, selon le moindre des deux montants; ou
- b) si les parts de la fiducie ne sont pas inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à 95 % de i) la valeur totale des actifs immobiliers de la fiducie immobilière (y compris la participation de copropriété prioritaire de la fiducie immobilière dans les propriétés) le dernier jour du plus récent trimestre civil se terminant avant la date de rachat, plus ii) la valeur totale des espèces et autres éléments du fonds de roulement de la fiducie immobilière à la date de rachat; moins iii) le total de A) la valeur totale du passif de la fiducie immobilière à la date de rachat (y compris le montant total du prêt

hypothécaire et les billets de la fiducie à payer à la date de rachat); B) du montant auquel Sunstone Investments aurait droit en vertu de la convention de copropriété (dans la mesure où il n'en est pas tenu compte au précédent point i)) si la copropriété était dissoute et liquidée à la date de rachat; et C) du montant qui serait payable à Sunstone Management (autre que les montants au précédent point iii)A)) si la convention de gestion et la convention de services étaient dissoutes et liquidées à la date de rachat.

Le prix de rachat par part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat sera versé au comptant à un porteur de parts de la fiducie au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le trimestre civil au cours duquel les parts de la fiducie ont été présentées pour rachat, étant toutefois entendu que :

- a) le montant total payable au comptant par la fiducie immobilière à l'égard du rachat des parts de la fiducie pour le trimestre civil en question n'excédera pas 50 000 \$;
- b) le montant total payable au comptant par la fiducie immobilière à l'égard du rachat des parts de la fiducie au cours d'une période de douze mois se terminant à la fin du trimestre civil en question n'excédera pas 3/4 de 1 % du prix de souscription total de toutes les parts de la fiducie ayant été émises et en circulation au début de ladite période de douze mois;
- c) après pareil paiement, le ratio du montant en capital total en circulation relativement au prêt hypothécaire par rapport au total du prix de souscription à l'égard des parts de la fiducie en circulation ne sera pas supérieur à 4:1; et
- d) dans le cas où les parts de la fiducie sont cotées à une Bourse ou un marché semblable, la négociation normale des parts de la fiducie n'est pas suspendue ou arrêtée sur une Bourse à la cote de laquelle les parts de la fiducie sont inscrites à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de Bourse au cours de la période de dix jours de Bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

Si l'une des conditions des précédents paragraphes a) à d) empêche le paiement au comptant du prix de rachat (et que la fiducie immobilière à sa seule discrétion, ne renonce pas à cette restriction à l'égard de la totalité des parts de la fiducie présentées aux fins de rachat pour un trimestre civil donné), le prix de rachat sera acquitté de l'une ou l'autre des façons suivantes choisie par le fiduciaire de la fiducie immobilière à sa seule discrétion:

- a) par l'émission et la distribution d'un nombre de billets de la fiducie, chacun d'un montant en capital de 100 \$, pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat;
- b) par une distribution en espèces au porteur de parts de la fiducie d'un nombre de titres de créance (chacun d'un montant en capital de 100 \$) pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat.

Les parts de la fiducie seront rachetées selon l'ordre de réception des avis de rachat.

Les billets de la fiducie ou les billets de rachat reçus à la suite de rachats de parts de la fiducie peuvent ne pas constituer des placements admissibles aux fins des régimes, ce qui peut avoir des répercussions défavorables pour un régime ou pour le rentier en vertu d'un régime, notamment l'imposition d'un impôt

de pénalité pour le porteur de parts procédant au rachat ou la révocation de son exonération aux fins fiscales, selon les circonstances. Par conséquent, les acheteurs qui sont des régimes devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents auxdites parts.

Rachat forcé en cas de non-résidence

Les non-résidents du Canada ne peuvent, en aucun cas, être propriétaires véritables de parts de la fiducie. Si un porteur de parts de la fiducie devient non-résident du Canada ou devient autrement un «bénéficiaire étranger ou assimilé» au sens de l'article 210 de la Loi de l'impôt (et au sens du projet de paragraphe 210(1) de la Loi de l'impôt), le fiduciaire de la fiducie immobilière peut, à sa discrétion, racheter immédiatement la totalité ou une partie des parts de la fiducie détenues par ledit porteur de parts de la fiducie, ou exiger, par avis écrit, que le porteur de parts de la fiducie dispose, dans les trente (30) jours, de ses parts de la fiducie à un cessionnaire qui n'est pas un «bénéficiaire étranger ou assimilé» au sens de l'article 210 de la Loi de l'impôt. Le produit du rachat payable pour chaque part de la fiducie devant être rachetée équivalra à 85 % du moindre du prix de souscription ou du montant payable à un porteur de parts de la fiducie procédant au rachat dans le cas du rachat d'une part de la fiducie établie à la date à laquelle le fiduciaire de la fiducie immobilière émet l'avis de rachat.

Pouvoirs et responsabilités du fiduciaire de la fiducie immobilière

Le fiduciaire de la fiducie immobilière a le pouvoir exclusif de gérer les activités et affaires de la fiducie immobilière et de prendre toutes les décisions concernant l'entreprise de la fiducie immobilière. Il a le pouvoir de lier la fiducie immobilière. Les pouvoirs et responsabilités du fiduciaire de la fiducie immobilière sont limités à ceux expressément énoncés dans la déclaration de fiducie immobilière. Le fiduciaire de la fiducie immobilière est responsable de gérer l'entreprise et l'administration de la fiducie immobilière ainsi que la conduite de ses activités, y compris, sans s'y restreindre :

- a) sauvegarder les biens de la fiducie immobilière, conserver les sommes d'argent, titres, biens, actifs ou placements, investir de temps à autre les sommes d'argent faisant partie des biens de la fiducie immobilière (selon la définition de *Realty Trust Property* dans la déclaration de fiducie immobilière);
- b) veiller à ce que le produit de souscription net soit investi dans des parts de la société comme décrit au point 3.3;
- c) emprunter au besoin pour verser les distributions aux porteurs de parts de la fiducie et grever les biens de la fiducie immobilière à cet égard;
- d) dûment acquitter les dépenses engagées à même les biens de la fiducie immobilière;
- e) déposer de temps à autre dans des comptes les sommes d'argent faisant partie des biens de la fiducie immobilière;
- f) détenir et exercer les droits, pouvoirs et privilèges afférents à la propriété des biens de la fiducie immobilière ou à un intérêt dans ceux-ci;
- g) avoir titre juridique à l'égard des biens de la fiducie immobilière;
- h) désigner les comptables de la fiducie immobilière ainsi qu'un agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour son compte;

- i) désigner les banquiers de la fiducie immobilière;
- j) assurer la conformité aux lois sur les valeurs mobilières applicables;
- k) préparer et produire, ou faire préparer et produire, l'ensemble des déclarations, rapports et documents réglementés requis;
- l) surveiller l'inscription ou la négociation des parts de la fiducie sur une Bourse ou un autre marché;
- l)m) surveiller le statut fiscal de la fiducie immobilière à titre de «fiducie de fonds commun de placement» et, s'il y a lieu, de «fiducie de placement immobilier» aux fins de la Loi de l'impôt;
- m)n) fournir tous les bureaux et installations connexes nécessaires;
- n)o) fournir ou faire fournir à la fiducie immobilière tous les autres services, notamment administratifs, et installations dont la fiducie immobilière a besoin et tenir ou faire tenir des registres exhaustifs de toutes les opérations relatives au portefeuille de placement de la fiducie immobilière;
- o)p) prescrire tout instrument prévu par la déclaration de fiducie immobilière; et
- p)q) remettre les distributions;

le tout sous réserve des modalités et conditions de la déclaration de fiducie immobilière. La déclaration de fiducie immobilière prévoit que le fiduciaire de la fiducie immobilière peut retenir les services de personnes ou les embaucher relativement à la fiducie immobilière et les rémunérer à même les biens de la fiducie immobilière et qu'il peut déléguer ses pouvoirs et devoirs.

Le fiduciaire de la fiducie immobilière ou tout fiduciaire remplaçant peut quitter ses fonctions sur préavis de soixante (60) jours aux porteurs de parts de la fiducie ou peut être destitué par résolution spéciale des porteurs de parts de la fiducie, sur préavis au fiduciaire de la fiducie immobilière d'au moins soixante (60) jours avant la date de prise d'effet de la destitution, pourvu qu'un fiduciaire remplaçant soit désigné ou qu'il soit mis fin à la fiducie immobilière. Si le fiduciaire de la fiducie immobilière démissionne, est destitué ou devient incapable d'agir ou si, pour quelque motif que ce soit, la charge de fiduciaire de la fiducie immobilière devient vacante, un fiduciaire remplaçant doit être immédiatement désigné par résolution spéciale des porteurs de parts de la fiducie. Dès la désignation d'un fiduciaire remplaçant, le fiduciaire de la fiducie immobilière doit signer et délivrer les documents dont le fiduciaire remplaçant peut avoir besoin pour le transport de tout bien de la fiducie immobilière détenu au nom du fiduciaire de la fiducie immobilière et rendre compte au fiduciaire remplaçant de tous les biens de la fiducie immobilière qu'il détient à titre de fiduciaire. Il est alors libéré à titre de fiduciaire.

La déclaration de fiducie immobilière prévoit que le fiduciaire de la fiducie immobilière sera indemnisé à même les biens de la fiducie immobilière en ce qui a trait à toute action ou procédure civile, criminelle ou administrative à laquelle le fiduciaire de la fiducie immobilière, l'un ou l'autre de ses dirigeants ou administrateurs ou l'un ou l'autre des dirigeants ou administrateurs de l'une des sociétés de son groupe est partie du fait d'être ou d'avoir été fiduciaire de la fiducie immobilière ou dirigeant ou administrateur du fiduciaire de la fiducie immobilière et/ou à l'égard de tous impôts, taxes, pénalités ou intérêts relativement à des impôts ou taxes impayés ou d'autres droits imposés par un gouvernement auxdites parties à la suite de l'exercice de leurs pouvoirs ou devoirs aux termes de la déclaration de fiducie

immobilière. Par contre, une telle partie ne sera pas indemnisée relativement à des impôts ou taxes impayés ou à d'autres droits imposés par le gouvernement qui résultent de son défaut d'agir avec honnêteté et de bonne foi au mieux des intérêts de la fiducie immobilière ou de son défaut de faire preuve de la diligence et de la compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances semblables ou, dans le cas d'une action ou procédure criminelle ou administrative donnant lieu à une sanction pécuniaire, lorsque ladite partie n'avait pas de motif raisonnable de croire que sa conduite était légale.

De plus, la déclaration de fiducie immobilière renferme d'autres dispositions d'usage limitant la responsabilité du fiduciaire de la fiducie immobilière et l'indemnisant à l'égard de certaines obligations contractées dans l'exercice de ses fonctions.

Le fiduciaire de la fiducie immobilière ne touchera pas d'honoraires de la fiducie immobilière pour agir à ce titre et sera remboursé par la fiducie immobilière pour toutes les dépenses et obligations dûment engagées par lui dans le cadre des activités de la fiducie immobilière. Le fiduciaire de la fiducie immobilière peut aliéner l'un ou l'autre des biens de la fiducie immobilière selon les modalités qu'il détermine discrétionnairement aux fins d'acquitter toute obligation de la fiducie immobilière ou de rembourser un prêt autorisé par les présentes.

Le fiduciaire de la fiducie immobilière est tenu d'exercer ses pouvoirs et d'accomplir ses devoirs de manière honnête, de bonne foi et au mieux des intérêts de la fiducie immobilière et de faire preuve de la diligence et de la compétence qu'un gérant professionnel raisonnablement prudent exercerait dans des circonstances comparables.

Droits des porteurs de parts

Un porteur de parts de la fiducie jouit essentiellement des mêmes protections, droits et recours qu'un actionnaire en vertu de la LCSA, sauf ce qui est décrit aux présentes. De nombreuses dispositions de la LCSA en matière de gouvernance et de gestion d'une société ont été intégrées à la déclaration de la fiducie immobilière. Par exemple, les porteurs de parts de la fiducie ont, à l'égard de leurs parts de la fiducie, le droit d'exercer des droits de vote d'une manière comparable aux actionnaires d'une société en vertu de la LCSA, et les dispositions relatives à la convocation et à la tenue des assemblées de porteurs de parts de la fiducie prévues à la déclaration de la fiducie immobilière sont comparables à celles de la LCSA. Contrairement aux actionnaires d'une société en vertu de la LCSA, les porteurs de parts de la fiducie n'ont pas le droit de faire une proposition à une assemblée générale de la fiducie immobilière. Les questions exigeant l'approbation des porteurs de parts de la fiducie aux termes de la déclaration de la fiducie immobilière sont généralement moins vastes que dans le cas des actionnaires d'une société en vertu de la LCSA. La nomination des vérificateurs appartient au fiduciaire de la fiducie immobilière, et non aux porteurs de parts de la fiducie. Les porteurs de parts de la fiducie ne peuvent exercer un droit à la dissidence comme celui par lequel les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions lorsque certaines modifications de structure touchent la société (p. ex. une fusion, la vente de la totalité ou quasi-totalité de ses biens ou une opération de fermeture). À la place, les porteurs de parts de la fiducie qui désirent mettre fin à leur placement dans la fiducie immobilière ont le droit de recevoir, sous réserve de certaines conditions et limites, leur quote-part proportionnelle de l'actif net de la fiducie immobilière en exerçant leur droit de rachat décrit sous la rubrique «Rachat ». Les porteurs de parts de la fiducie ne peuvent pas non plus exercer le recours en cas d'abus dont disposent les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA si la société commet un abus, porte injustement préjudice aux porteurs de titres et à certaines autres parties ou ne tient pas compte de leurs intérêts.

Les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA peuvent, dans certaines circonstances, demander au tribunal d'ordonner la liquidation et dissolution de la société, tandis que les porteurs de parts de la fiducie ne

peuvent s'en remettre qu'aux dispositions générales de la déclaration de la fiducie immobilière qui permet la liquidation de la fiducie immobilière avec l'approbation par résolution spéciale des porteurs de parts de la fiducie. Les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA peuvent aussi demander au tribunal de nommer un inspecteur qui enquêtera sur la manière dont l'entreprise de la société et des membres de son groupe est exploitée lorsqu'il y a des motifs de croire qu'il y a eu conduite frauduleuse, malhonnête ou abusive. La LCSA permet aussi aux actionnaires d'intenter des actions obliques au nom de la société ou de l'une de ses filiales ou d'y intervenir, sur permission du tribunal. La déclaration de la fiducie immobilière ne prévoit pas de droits comparables.

Administration de la fiducie immobilière

Sunstone Management agira comme administrateur de la fiducie immobilière conformément aux modalités de la convention de services.

Le texte qui précède n'est qu'un résumé de certaines des dispositions importantes de la déclaration de fiducie immobilière. La déclaration de fiducie immobilière elle-même devrait être consultée pour bien comprendre l'ensemble de ses dispositions. Le fiduciaire de la fiducie immobilière peut en fournir copie.

8.2 Parts du fonds

Les droits et obligations des porteurs de parts du fonds sont régis par la déclaration de fiducie pour le fonds de placements hypothécaires intervenue le 4 septembre 2007 entre le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, SRAI, à titre de constituant, et toutes les personnes qui deviennent porteurs de parts du fonds de la manière qui y est prévue. La rubrique suivante présente un résumé de certaines dispositions importantes de la déclaration de fonds de placements hypothécaires. **Ce résumé n'est pas exhaustif et on devrait se reporter à la déclaration de fonds de placements hypothécaires elle-même, dont le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut fournir copie.**

Les termes utilisés dans ce résumé, qui ne sont pas définis dans le présent prospectus, doivent recevoir le sens qui leur est donné dans la déclaration de fonds de placements hypothécaires, le cas échéant.

Parts du fonds

Le fonds de placements hypothécaires est autorisé à émettre un nombre illimité de parts en propriété véritable rachetables. Chaque part du fonds confère au porteur de parts du fonds les mêmes droits et obligations qu'à un autre porteur de parts du fonds, et aucun porteur de parts du fonds ne jouit de quelque privilège, priorité ou avantage par rapport à un autre.

Chaque porteur de parts du fonds a un droit de participation égale en ce qui a trait à toute distribution faite par le fonds de placements hypothécaires aux porteurs de parts du fonds, y compris les distributions du bénéfice net et des gains en capital réalisés nets, sous réserve d'un rajustement de la quote-part proportionnelle d'une part du fonds en raison de la date de première émission d'une part du fonds au cours du premier exercice du fonds de placements hypothécaires. À la fin du fonds, les porteurs de parts du fonds inscrits ont le droit de recevoir la totalité du reliquat de l'actif du fonds de placements hypothécaires après paiement de la totalité des dettes, passifs et frais de liquidation du fonds de placements hypothécaires. Voir «Fin du fonds de placements hypothécaires» ci-après.

Distributions

Le fonds de placements hypothécaires distribuera à chaque porteur de parts du fonds les flux de trésorerie distribuables provenant des paiements reçus par le fonds de placements hypothécaires au titre des intérêts créditeurs et des remboursements du prêt hypothécaire pour chaque trimestre pendant lesquels ces montants sont réalisés. Sous réserve de ce qui précède, le fonds de placements hypothécaires entend faire des distributions trimestrielles aux porteurs de parts du fonds inscrits le dernier jour ouvrable de chaque trimestre. Les distributions seront versées dans les 15 jours suivant la fin de chaque trimestre pour lequel une distribution a été déclarée. Le fonds de placements hypothécaires peut aussi faire des distributions supplémentaires excédant les distributions trimestrielles au cours de l'exercice, comme il sera déterminé par le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires.

Chaque distribution déclarée aux termes de la déclaration de fonds de placements hypothécaires constitue une obligation exécutoire du fonds de placements hypothécaires à la date de la déclaration de la distribution. Par conséquent, un porteur de parts du fonds qui détient des parts du fonds peut, à la date de déclaration, exiger le paiement d'une distribution déclarée, et le fonds de placements hypothécaires doit verser sans délai le montant en question au porteur de parts du fonds dès la réception de la demande.

Dans la mesure où des distributions sont calculées à l'égard d'une période et payables à la fin de ladite période et que, pour un motif ou un autre, dont la fin du fonds de placements hypothécaires, ladite période n'est pas achevée ou que lesdits montants ne sont plus payables, la distribution sera calculée proportionnellement en fonction de la fin de la période abrégée et sera payable à la fin de ladite période abrégée.

Le fonds de placements hypothécaires entend distribuer la totalité de son bénéfice net et de ses gains en capital réalisés nets, le cas échéant, aux porteurs de parts du fonds, de sorte que le fonds de placements hypothécaires ne sera pas tenu de payer d'impôt sur le revenu en vertu de la Loi de l'impôt au cours d'une année donnée. Si les distributions aux porteurs de parts du fonds sont supérieures au bénéfice net et aux gains en capital réalisés nets du fonds de placements hypothécaires, le cas échéant, le prix de base rajusté des parts du fonds sera généralement réduit pour le porteur de parts du fonds.

Le dernier jour de chaque année d'imposition, le montant suivant sera automatiquement à payer aux porteurs de parts du fonds inscrits à la fermeture des bureaux de ce jour (que ce jour soit un jour ouvrable ou non) : un montant équivalant au bénéfice net du fonds de placements hypothécaires pour cette année d'imposition, établi conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt autres que l'alinéa 82(1)(b) et le paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt, y compris les gains en capital réalisés nets plus la tranche non imposable des gains en capital réalisés nets réalisés par le fonds de placements hypothécaires, autres que :

- a) les revenus et les gains en capital imposables du fonds de placements hypothécaires découlant d'un rachat au comptant de parts du fonds, ou relativement à ce rachat, qui est payé au fonds de placements hypothécaires ou à payer par lui aux porteurs de parts du fonds procédant au rachat,
- b) les gains en capital pouvant être compensés par des pertes en capital d'années antérieures ou à l'égard desquels le fonds de placements hypothécaires peut récupérer l'impôt payé,
- c) le revenu sur lequel l'impôt peut être compensé par des pertes autres qu'en capital reportées d'années antérieures, le cas échéant,
- d) le revenu net et les gains en capital réalisés nets du fonds de placements hypothécaires pour l'année d'imposition autrement distribué ou à payer aux porteurs de parts du fonds au cours de ladite année.

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires désignera aux fins fiscales un tel bénéfice ou gain en capital comme ayant été versé au porteur de parts du fonds procédant au rachat, de sorte que la tranche imposable desdits gains et bénéfice sera déductible pour le fonds de placements hypothécaires.

Les distributions payables aux porteurs de parts du fonds conformément à la déclaration du fonds de placements hypothécaires sont réputées être des distributions du bénéfice du fonds de placements hypothécaires (y compris les dividendes), des gains en capital imposables réalisés nets du fonds de placements hypothécaires, du capital du fonds de placements hypothécaires ou d'autres éléments d'un montant que le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires détermine à sa discrétion absolue et sont attribuées aux porteurs de parts du fonds dans la même proportion que les distributions reçues par les porteurs de parts du fonds, sous réserve de la discrétion du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires d'adopter une méthode d'attribution qu'il juge plus raisonnable dans les circonstances. Pour plus de certitude, toute distribution de gains en capital réalisés nets du fonds de placements hypothécaires comprend la tranche non imposable des gains en capital du fonds de placements hypothécaires qui est incluse dans ladite distribution.

Si, à la date de versement d'une distribution, le fonds de placements hypothécaires ne dispose pas d'espèces suffisantes pour acquitter les distributions en espèces devant être faites à ladite date, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut, à sa discrétion, emprunter, selon les modalités qu'il juge convenables, des fonds suffisants pour effectuer lesdites distributions en espèces. Si le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est incapable d'emprunter des fonds pour effectuer intégralement une distribution en espèces ou qu'il détermine qu'un tel emprunt ne servirait pas les intérêts supérieurs du fonds de placements hypothécaires et des porteurs de parts du fonds, la distribution payable aux porteurs de parts du fonds à ladite date de versement d'une distribution sera, dans la mesure nécessaire pour que le fonds de placements hypothécaires n'ait pas de charge d'impôts en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt, distribué aux porteurs de parts du fonds sous la forme de parts du fonds additionnelles, et comprendra une distribution de parts du fonds supplémentaires (à 1 000 \$ la part du fonds) d'une valeur équivalant aux espèces manquantes. Si le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires établit que la valeur d'une part du fonds s'éloigne sensiblement du montant de 1 000 \$, chaque part du fonds supplémentaire sera émise à la valeur différente qu'a établie le fiduciaire. Ces parts du fonds additionnelles seront émises moyennant des exonérations fiscales en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières, d'exonérations discrétionnaires consenties par les organismes de réglementation en valeurs mobilières pertinents ou un prospectus ou dépôt semblable. La distribution de parts du fonds sera assujettie aux exigences de l'autorité en valeurs mobilières compétente, et si elle n'est pas autorisée, les distributions seront faites en espèces. Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut, dans des circonstances exceptionnelles, consolider le nombre de parts du fonds en circulation après une distribution de parts du fonds supplémentaires, de sorte que chaque porteur de parts du fonds détienne le même nombre de parts du fonds qu'avant la distribution de parts du fonds supplémentaires.

Distribution à la fin du fonds de placements hypothécaires

À la fin du fonds de placements hypothécaires, l'actif du fonds de placements hypothécaires sera liquidé, et le produit sera affecté, dans l'ordre suivant :

- a) au paiement des obligations du fonds de placements hypothécaires et à l'établissement de réserves pour éventualités du fonds de placements hypothécaires;
- b) au paiement des frais impayés du fonds de placements hypothécaires; et

- c) au rachat proportionnel, à même les biens du fonds de placements hypothécaires, des parts du fonds des porteurs de parts du fonds.

Assemblées des porteurs de parts et résolutions

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut, en tout temps, convoquer une assemblée des porteurs de parts du fonds et sera tenu de convoquer une assemblée à la réception d'une demande écrite de porteurs de parts du fonds détenant, au total, au moins 15 % des parts du fonds en circulation. Toute question soumise à une assemblée des porteurs de parts du fonds, à l'exception de certains points ne pouvant être approuvés que par l'adoption d'une résolution spéciale des porteurs de parts du fonds, requerra l'approbation des porteurs de parts du fonds par voie de résolution ordinaire. Le quorum pour une assemblée convoquée pour examiner pareille question sera d'au moins deux porteurs de parts du fonds présents ou représentés par procuration et représentant au moins 10 % des parts du fonds en circulation à la date de clôture. Si, 30 minutes après l'heure fixée pour l'assemblée, le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est annulée si elle a été convoquée à la demande de porteurs de parts du fonds, ou reportée à une autre date, au moins dix jours plus tard, choisie par le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires et dont avis est donné aux porteurs de parts du fonds. Les porteurs de parts du fonds présents à la reprise d'une assemblée ajournée constitueront quorum.

Chaque porteur de parts du fonds a droit à un vote par part du fonds détenue.

Les questions suivantes exigent une approbation par résolution ordinaire et sont réputées approuvées ou ratifiées, selon le cas, si une résolution ordinaire est adoptée :

- a) les questions liées à l'administration du fonds de placements hypothécaires exigeant l'approbation des porteurs de parts du fonds en vertu des directives des autorités de réglementation en valeurs mobilières ou d'autres lois et règlements applicables en vigueur, le cas échéant, sans que ceux-ci n'imposent une approbation par résolution spéciale;
- b) sous réserve des exigences de résolution spéciale, toute question ou chose dont il est mentionné dans la déclaration de fiducie qu'elle exige le consentement ou l'approbation des porteurs de parts du fonds; et
- c) toute question dont le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires juge qu'il convient de la soumettre à la ratification ou à l'approbation des porteurs de parts du fonds.

Chacune des actions suivantes doit être approuvée par une résolution spéciale précisant la date à laquelle l'action proposée doit être entreprise et la partie qui doit s'en charger :

- a) les modifications de la déclaration de fonds de placements hypothécaires (sauf de la manière prévue sous «Modifications de la déclaration de fonds de placements hypothécaires» ci-après) ou les changements au fonds de placements hypothécaires, y compris ceux qui seraient apportés à ses objectifs de placement;
- b) la destitution du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires;
- c) la nomination d'un nouveau fiduciaire;
- d) la fin du fonds de placements hypothécaires;

- e) la réduction du montant payable à l'égard des parts du fonds en circulation à la liquidation du fonds de placements hypothécaires;
- f) l'accroissement de la responsabilité d'un porteur de parts du fonds; ou
- g) l'altération ou l'élimination des droits de vote se rattachant aux parts du fonds en circulation.

Nonobstant ce qui précède ou toute autre disposition des présentes, aucune ratification ou approbation ni aucun consentement ne sera demandé ou n'aura d'effet et aucun porteur de parts du fonds ne pourra, de quelque manière, effectuer quoi que ce soit ou procéder à une ratification, à un consentement ou à une approbation, si cela aurait pour effet d'accroître les obligations du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires ou de réduire la rémunération ou la protection qui lui sont consenties, à moins de consentement écrit préalable du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires.

Fin du fonds de placements hypothécaires

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut, en tout temps, mettre fin et dissoudre le fonds de placements hypothécaires en donnant, au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant la date à laquelle le fonds de placements hypothécaires prendra fin, à chacun des porteurs de parts du fonds à ce moment, avis écrit de son intention de mettre fin au fonds de placements hypothécaires. À la fin du fonds de placements hypothécaires, l'actif net du fonds de placements hypothécaires sera distribué proportionnellement aux porteurs de parts du fonds. Avant la date de fin du fonds de placements hypothécaires, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires convertira en espèces l'actif du fonds de placements hypothécaires. Après le paiement des obligations du fonds de placements hypothécaires, chaque porteur de parts du fonds inscrit à ce titre à la fermeture des bureaux à la date fixée comme la date de fin du fonds de placements hypothécaires recevra du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires sa quote-part proportionnelle de la valeur du fonds de placements hypothécaires, selon le nombre de parts du fonds qu'il détient alors.

Modifications de la déclaration de fonds de placements hypothécaires

Sous réserve des restrictions décrites sous «Assemblées des porteurs de parts et résolutions», toute disposition de la déclaration de fonds de placements hypothécaires peut être modifiée ou supprimée par le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires si la modification ne constitue pas, de l'avis d'un conseiller juridique, un changement important qui nuirait à la valeur pécuniaire de la participation de l'un ou l'autre des porteurs de parts du fonds et qu'elle ne se rapporte pas à :

- a) un changement important des fonctions, des pouvoirs ou de la responsabilité du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires;
- b) un changement dans la politique de placement du fonds de placements hypothécaires ou un changement à la déclaration de fonds de placements hypothécaires si ledit changement est important ou qu'il est autrement requis par la déclaration de fonds de placements hypothécaires.

Information et rapports

Après la fin de chaque trimestre civil, des états financiers préparés et revus par le comptable du fonds de placements hypothécaires seront distribués conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables. Après la clôture de chaque année civile, les états financiers vérifiés du fonds de placements hypothécaires et le rapport des vérificateurs y afférent seront transmis à chaque porteur de parts du fonds au plus tard le 31

mars suivant. De plus, au plus tard le 31 mars de chaque année, le fonds de placements hypothécaires transmettra à chaque personne ayant reçu une distribution à un moment ou à un autre au cours de l'année civile précédente, des renseignements aux fins des déclarations fiscales qui permettront à la personne en question de déclarer les incidences fiscales du placement dans des parts du fonds dans sa déclaration de revenus canadienne annuelle.

Responsabilité des porteurs de parts

Dans le cas où une obligation importante du fonds de placements hypothécaires est créée, la déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoit que le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires doit déployer tous les efforts pour que ladite obligation soit modifiée de manière à ce qu'il n'y ait aucune responsabilité personnelle des porteurs de parts du fonds. Par ailleurs, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires fera en sorte que les activités du fonds de placements hypothécaires soient exercées, sous les conseils d'un conseiller juridique, de la manière et dans les territoires qui permettront d'éviter autant que possible tout risque de responsabilité des porteurs de parts du fonds à l'égard de réclamations contre le fonds de placements hypothécaires.

En règle générale, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires conclura les contrats de placement du fonds de placements hypothécaires à titre de commettant, de sorte que, sous réserve du contrat, il sera responsable de toutes les obligations contractées dans l'exécution desdits placements pour le fonds de placements hypothécaires. Cependant, si le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est incapable d'obtenir une entente écrite stipulant qu'une obligation importante contractée par le fonds de placements hypothécaires ne lie pas personnellement les porteurs de parts du fonds, il y a risque qu'un porteur de parts du fonds soit tenu personnellement responsable des obligations du fonds de placements hypothécaires si les réclamations présentées à cet égard doivent être acquittées par le fonds de placements hypothécaires. Dans le cas de réclamations contre le fonds de placements hypothécaires qui ne découlent pas de contrats, par exemple dans le cas de réclamations pour taxes ou de réclamations en matières délictueuses, la responsabilité personnelle des porteurs de parts du fonds peut aussi être engagée. Les risques à cet égard sont limités, puisque, comme susmentionné, le fonds de placements hypothécaires entend restreindre ses placements aux prêts hypothécaires de premier rang.

Rachat

Un porteur de parts du fonds qui détient des parts du fonds et qui désire faire racheter la totalité ou une partie de ses parts du fonds (un «rachat») peut transmettre en tout temps un avis à cet égard (l'«avis de rachat») au fiduciaire du fonds de placements hypothécaires. Dès que le fonds de placements hypothécaires reçoit l'avis de rachat, le porteur de parts du fonds cesse d'avoir quelque droit à l'égard des parts du fonds présentées pour rachat (à l'exception de son droit de recevoir paiement de leur prix de rachat), y compris le droit de recevoir quelque distribution sur lesdites parts du fonds qui serait déclarée payable aux porteurs de parts du fonds inscrits à une date ultérieure à la réception de l'avis de rachat par le fonds de placements hypothécaires. Les parts du fonds sont réputées avoir été présentées pour rachat à la date à laquelle le fonds de placements hypothécaires a, à la satisfaction du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, reçu l'avis de rachat ainsi que les autres documents ou preuves que le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut raisonnablement requérir quant à l'identité, à la capacité ou à l'autorité de la personne donnant l'avis de rachat.

Sous réserve du droit applicable et des conditions énoncées ci-après, le fonds de placements hypothécaires rachètera les parts du fonds désignées dans ledit avis de rachat. Le prix payable par part du fonds équivaudra au rachat :

- a) si les parts du fonds sont inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à un montant égal à i) 95 % du cours des parts du fonds pendant les dix jours de Bourse suivant la date de rachat; ou ii) 100 % du cours de clôture des parts du fonds à la date de rachat, selon le moindre des deux montants; ou
- b) si les parts du fonds ne sont pas inscrites à la cote d'une Bourse ou d'un marché semblable, à i) 95 % du montant total en capital du prêt hypothécaire à la date de rachat plus ii) la valeur totale des espèces et autres éléments de fonds de roulement du fonds de placements hypothécaires; moins iii) la valeur totale du passif du fonds de placements hypothécaires à la date de rachat (y compris le total du montant de tout billet du fonds à payer), divisé par le nombre de parts du fonds en circulation à la date de rachat.

Le prix de rachat par part du fonds multiplié par le nombre de parts du fonds présentées pour rachat sera versé au comptant à un porteur de parts du fonds au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le trimestre civil au cours duquel les parts du fonds ont été présentées pour rachat, étant toutefois entendu que :

- a) le montant total payable au comptant par le fonds de placements hypothécaires à l'égard du rachat des parts du fonds pour le trimestre civil en question n'excédera pas 50 000 \$;
- b) le montant total payable au comptant par le fonds de placements hypothécaires à l'égard du rachat des parts du fonds au cours d'une période de douze mois se terminant à la fin du trimestre civil en question n'excédera pas 3/4 de 1 % du prix de souscription total de toutes les parts du fonds ayant été émises et en circulation au début de ladite période de douze mois;
- c) après pareil paiement, le ratio du montant en capital total en circulation relativement au prêt hypothécaire par rapport au total du prix de souscription à l'égard des parts de la fiducie en circulation ne sera pas inférieur à 4 : 1; et
- d) dans le cas où les parts du fonds sont cotées à une Bourse ou un marché semblable, la négociation normale des parts du fonds n'est pas suspendue ou arrêtée sur une Bourse à la cote de laquelle les parts du fonds sont inscrites à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de Bourse au cours de la période de dix jours de Bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

Si l'une des conditions des précédents paragraphes a) à d) empêche le paiement au comptant du prix de rachat (et que le fiduciaire du fonds, à sa seule discrétion, ne renonce pas à cette restriction à l'égard de la totalité des parts du fonds présentées aux fins de rachat pour un trimestre civil donné), le prix de rachat sera acquitté de l'une ou l'autre des façons suivantes choisie par le fiduciaire du fonds à sa seule discrétion :

- a) par l'émission et la distribution d'un nombre de billets de la fiducie, chacun d'un montant en capital de 100 \$, pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat;
- b) par une distribution en espèces au porteur de parts de la fiducie d'un nombre de titres de créance (chacun d'un montant en capital de 100 \$) pour un montant en capital total égal au prix de rachat d'une part de la fiducie multiplié par le nombre de parts de la fiducie présentées pour rachat.

Les parts du fonds seront rachetées selon l'ordre de réception des avis de rachat.

Les billets du fonds ou les billets de remboursement reçus à la suite de rachats de parts du fonds peuvent ne pas constituer des placements admissibles aux fins des régimes, ce qui peut avoir des répercussions défavorables pour un régime ou pour le rentier en vertu d'un régime, notamment l'imposition d'un impôt de pénalité pour le porteur de parts procédant au rachat ou la révocation de son exonération aux fins fiscales, selon les circonstances. Par conséquent, les acheteurs qui sont des régimes devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents aux parts du fonds.

Rachat forcé en cas de non-résidence

Les non-résidents du Canada ne peuvent, en aucun cas, être propriétaires véritables de parts du fonds. Si un porteur de parts du fonds devient non-résident du Canada ou devient autrement un «bénéficiaire étranger ou assimilé» au sens de l'article 210 de la Loi de l'impôt (et au sens du projet de paragraphe 210(1) de la Loi de l'impôt), le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut, à sa discrétion, racheter immédiatement la totalité ou une partie des parts du fonds détenues par ledit porteur de parts du fonds, ou exiger, par avis écrit, que le porteur de parts du fonds dispose, dans les trente (30) jours, de ses parts du fonds à un cessionnaire qui n'est pas un «bénéficiaire étranger ou assimilé» au sens de l'article 210 de la Loi de l'impôt. Le produit du rachat payable pour chaque part du fonds devant être rachetée équivaldra à 85 % du moindre du prix de souscription ou du montant payable à un porteur de parts du fonds procédant au rachat dans le cas du rachat d'une part du fonds établie à la date à laquelle le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires émet l'avis de rachat.

Pouvoirs et responsabilités du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires a le pouvoir exclusif de gérer les activités et affaires du fonds de placements hypothécaires et de prendre toutes les décisions concernant l'entreprise du fonds de placements hypothécaires. Il a le pouvoir de lier le fonds de placements hypothécaires. Les pouvoirs et responsabilités du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires sont limités à ceux expressément énoncés dans la déclaration de fonds de placements hypothécaires. Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est responsable de gérer l'entreprise et l'administration du fonds de placements hypothécaires ainsi que la conduite de ses activités, y compris, sans s'y restreindre :

- a) sauvegarder les biens du fonds de placements hypothécaires, conserver les sommes d'argent, titres, biens, actifs ou placements, investir de temps à autre les sommes d'argent faisant partie des biens du fonds de placements hypothécaires (selon la définition de *Mortgage Fund Property* dans la déclaration de fonds de placements hypothécaires);
- b) veiller à ce que le produit de souscription net soit investi dans le prêt hypothécaire comme décrit au point 3.2;
- c) emprunter au besoin pour verser les distributions aux porteurs de parts du fonds et grever les biens du fonds de placements hypothécaires à cet égard;
- d) dûment acquitter les dépenses engagées à même les biens du fonds de placements hypothécaires;
- e) déposer de temps à autre dans des comptes les sommes d'argent faisant partie des biens du fonds de placements hypothécaires;

- f) détenir et exercer les droits, pouvoirs et privilèges afférents à la propriété des biens du fonds de placements hypothécaires ou à un intérêt dans ceux-ci;
- g) avoir titre juridique à l'égard des biens du fonds de placements hypothécaires;
- h) désigner les comptables du fonds de placements hypothécaires ainsi qu'un agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour son compte;
- i) désigner les banquiers du fonds de placements hypothécaires;
- j) assurer la conformité aux lois sur les valeurs mobilières applicables;
- k) préparer et produire, ou faire préparer et produire, l'ensemble des déclarations, rapports et documents réglementés requis;
- l) surveiller l'inscription ou la négociation des parts du fonds sur une Bourse ou un autre marché;
- m) surveiller le statut fiscal du fonds de placements hypothécaires à titre de «fiducie de fonds commun de placement» et, s'il y a lieu, de «fiducie de placement immobilier» aux fins de la Loi de l'impôt;
- n) fournir tous les bureaux et installations connexes nécessaires;
- o) fournir ou faire fournir au fonds de placements hypothécaires tous les autres services, notamment administratifs, et installations dont le fonds de placements hypothécaires a besoin et tenir ou faire tenir des registres exhaustifs de toutes les opérations relatives au portefeuille de placement du fonds de placements hypothécaires;
- p) prescrire tout instrument prévu par la déclaration de fonds de placements hypothécaires; et
- q) remettre les distributions;

le tout sous réserve des modalités et conditions de la déclaration de fonds de placements hypothécaires. La déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoit que le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut retenir les services de personnes ou les embaucher relativement au fonds de placements hypothécaires et les rémunérer à même les biens du fonds de placements hypothécaires et qu'il peut déléguer ses pouvoirs et devoirs.

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires ou tout fiduciaire remplaçant peut quitter ses fonctions sur préavis de soixante (60) jours aux porteurs de parts du fonds ou peut être destitué par résolution spéciale des porteurs de parts du fonds, sur préavis au fiduciaire du fonds de placements hypothécaires d'au moins soixante (60) jours avant la date de prise d'effet de la destitution, pourvu qu'un fiduciaire remplaçant soit désigné ou qu'il soit mis fin au fonds de placements hypothécaires. Si le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires démissionne, est destitué ou devient incapable d'agir ou si, pour quelque motif que ce soit, la charge de fiduciaire du fonds de placements hypothécaires devient vacante, un fiduciaire remplaçant doit être immédiatement désigné par résolution spéciale des porteurs de parts du fonds. Dès la désignation d'un fiduciaire remplaçant, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires doit signer et délivrer les documents dont le fiduciaire remplaçant peut avoir besoin pour le transport de tout bien du fonds de placements hypothécaires détenu au nom du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires et rendre

compte au fiduciaire remplaçant de tous les biens du fonds de placements hypothécaires qu'il détient à titre de fiduciaire. Il est alors libéré à titre de fiduciaire.

La déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoit que le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires sera indemnisé à même les biens du fonds de placements hypothécaires en ce qui a trait à toute action ou procédure civile, criminelle ou administrative à laquelle le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, l'un ou l'autre de ses dirigeants ou administrateurs ou l'un ou l'autre des dirigeants ou administrateurs de l'une ou l'autre des sociétés de son groupe est partie du fait d'être ou d'avoir été fiduciaire du fonds de placements hypothécaires ou dirigeant ou administrateur du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires et/ou à l'égard de tous impôts, taxes, pénalités ou intérêts relativement à des impôts ou taxes impayés ou d'autres droits imposés par un gouvernement auxdites parties à la suite de l'exercice de leurs pouvoirs ou devoirs aux termes de la déclaration de fonds de placements hypothécaires. Par contre, une telle partie ne sera pas indemnisée relativement à des impôts ou taxes impayés ou à d'autres droits imposés par le gouvernement qui résultent de son défaut d'agir avec honnêteté et de bonne foi au mieux des intérêts du fonds de placements hypothécaires ou de son défaut de faire preuve de la diligence et de la compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances semblables ou, dans le cas d'une action ou procédure criminelle ou administrative donnant lieu à une sanction pécuniaire, lorsque ladite partie n'avait pas de motif raisonnable de croire que sa conduite était légale.

De plus, la déclaration de fonds de placements hypothécaires renferme d'autres dispositions d'usage limitant la responsabilité du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires et l'indemnisant à l'égard de certaines obligations contractées dans l'exercice de ses fonctions.

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires ne touchera pas d'honoraires du fonds de placements hypothécaires pour agir à ce titre et sera remboursé par le fonds de placements hypothécaires pour toutes les dépenses et obligations dûment engagées par lui dans le cadre des activités du fonds de placements hypothécaires. Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut aliéner l'un ou l'autre des biens du fonds de placements hypothécaires selon les modalités qu'il détermine discrétionnairement aux fins d'acquitter toute obligation du fonds de placements hypothécaires ou de rembourser un prêt autorisé par les présentes.

Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires est tenu d'exercer ses pouvoirs et d'accomplir ses devoirs de manière honnête, de bonne foi et au mieux des intérêts du fonds de placements hypothécaires et de faire preuve de la diligence et de la compétence qu'un gérant professionnel raisonnablement prudent exercerait dans des circonstances comparables.

Droits des porteurs de parts

Un porteur de parts du fonds jouit essentiellement des mêmes protections, droits et recours qu'un actionnaire en vertu de la LCSA, sauf ce qui est décrit aux présentes. De nombreuses dispositions de la LCSA en matière de gouvernance et de gestion d'une société ont été intégrées à la déclaration du fonds de placements hypothécaires. Par exemple, les porteurs de parts du fonds ont, à l'égard de leurs parts du fonds, le droit d'exercer des droits de vote d'une manière comparable aux actionnaires d'une société en vertu de la LCSA, et les dispositions relatives à la convocation et à la tenue des assemblées de porteurs de parts du fonds prévues à la déclaration du fonds de placements hypothécaires sont comparables à celles de la LCSA. Contrairement aux actionnaires d'une société en vertu de la LCSA, les porteurs de parts du fonds n'ont pas le droit de faire une proposition à une assemblée générale du fonds de placements hypothécaires. Les questions exigeant l'approbation des porteurs de parts du fonds aux termes de la déclaration du fonds de placements hypothécaires sont généralement moins vastes que dans le cas des actionnaires d'une société en vertu de la LCSA. La nomination des vérificateurs appartient au fiduciaire du fonds de placements

hypothécaires, et non aux porteurs de parts du fonds. Les porteurs de parts du fonds ne peuvent exercer un droit à la dissidence comme celui par lequel les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions lorsque certaines modifications de structure touchent la société (p. ex. une fusion, la vente de la totalité ou quasi-totalité de ses biens ou une opération de fermeture). À la place, les porteurs de parts du fonds qui désirent mettre fin à leur placement dans le fonds de placements hypothécaires ont le droit de recevoir, sous réserve de certaines conditions et limites, leur quote-part proportionnelle de l'actif net du fonds de placements hypothécaires en exerçant leur droit de rachat décrit sous la rubrique «Rachat ». Les porteurs de parts du fonds ne peuvent pas non plus exercer le recours en cas d'abus dont disposent les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA si la société commet un abus, porte injustement préjudice aux porteurs de titres et à certaines autres parties ou ne tient pas compte de leurs intérêts.

Les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA peuvent, dans certaines circonstances, demander au tribunal d'ordonner la liquidation et dissolution de la société, tandis que les porteurs de parts du fonds ne peuvent s'en remettre qu'aux dispositions générales de la déclaration du fonds de placements hypothécaires qui permet la liquidation du fonds de placements hypothécaires avec l'approbation par résolution spéciale des porteurs de parts du fonds. Les actionnaires d'une société en vertu de la LCSA peuvent aussi demander au tribunal de nommer un inspecteur qui enquêtera sur la manière dont l'entreprise de la société et des membres de son groupe est exploitée lorsqu'il y a des motifs de croire qu'il y a eu conduite frauduleuse, malhonnête ou abusive. La LCSA permet aussi aux actionnaires d'intenter des actions obliques au nom de la société ou de l'une de ses filiales ou d'y intervenir, sur permission du tribunal. La déclaration du fonds de placements hypothécaires ne prévoit pas de droits comparables.

Administration du fonds de placements hypothécaires

Sunstone Management agira comme administrateur du fonds de placements hypothécaires conformément aux modalités de la convention de services.

Le texte qui précède n'est qu'un résumé de certaines des dispositions importantes de la déclaration de fonds de placements hypothécaires. La déclaration de fonds de placements hypothécaires elle-même devrait être consultée pour bien comprendre l'ensemble de ses dispositions. Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires peut en fournir copie.

8.3 Copropriété

Les droits et obligations de la fiducie immobilière et de Sunstone Investments à titre de copropriétaires des propriétés sont régis par la convention de copropriété intervenue le 4 septembre 2007 entre la fiducie immobilière et Sunstone Investments. La rubrique suivante présente un résumé de certaines dispositions importantes de la convention de copropriété. **Ce résumé n'est pas exhaustif et on devrait se reporter à la convention de copropriété elle-même, dont Sunstone Investments peut fournir copie.**

Les termes utilisés dans ce résumé qui ne sont pas définis dans le présent prospectus sont définis dans la convention de copropriété.

Participation de copropriété

Sunstone Investments et la fiducie immobilière détiendront une participation véritable indivise dans les propriétés à titre de copropriétaires. Leur participation de copropriété respective sera définie et régie par les modalités de la convention de copropriété.

La fiducie immobilière détiendra une participation de copropriété prioritaire dans toutes les propriétés visées par la convention de copropriété, lui donnant le droit à une tranche des flux de trésorerie, des revenus et du produit provenant des propriétés, après le règlement du passif engagé relativement à ces propriétés, en priorité sur le rendement subordonné de Sunstone Investments, d'un montant égal au total :

- a) du rendement minimal (soit un rendement minimal de 8 % l'an, cumulatif mais non composé, calculé en fonction de l'avoir net de la fiducie immobilière dans les propriétés détenues et exploitées par la copropriété), et
- b) après le paiement du rendement subordonné à Sunstone Investments, de 80 % du solde des flux de trésorerie, des revenus et du produit.

En vertu de la convention de copropriété, la participation de copropriété prioritaire de la fiducie immobilière prévoira aussi que la fiducie immobilière prenne en charge la totalité du passif et des frais excédant l'avoir net subordonné (soit 1 000 \$ et les autres apports, le cas échéant, versés par Sunstone Investments). Ce passif et ces frais seront recouvrables par la fiducie immobilière à même les revenus en priorité sur tout autre rendement attribué ou distribué à la fiducie immobilière ou à Sunstone Investments.

Sunstone Investments détiendra une participation de copropriété subordonnée dans toutes les propriétés visées par la convention de copropriété, lui donnant le droit à une tranche des flux de trésorerie, des revenus et du produit provenant des propriétés, après le règlement du passif engagé relativement à ces propriétés, et sous réserve du rendement minimal de la fiducie immobilière, d'un montant équivalant au total :

- a) du rendement subordonné (soit un montant équivalant à 20/80^e du total du rendement minimal réalisé par la fiducie immobilière à la date où le rendement subordonné est reçu); et
- b) de 20 % du solde résiduel des flux de trésorerie, des revenus et du produit.

Flux de trésorerie d'exploitation

Pour chaque exercice de la copropriété (soit une année civile), le total des flux de trésorerie d'exploitation et des revenus des propriétés pour cet exercice sera d'abord attribué à la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, à Sunstone Investments) aux fins de règlement de la totalité du passif à court terme, y compris tous les paiements de capital et d'intérêts courus aux termes des prêts hypothécaires de premier rang et aux fins de la constitution de réserves de fonds de roulement et d'amélioration des immobilisations raisonnables, comme déterminé par Sunstone Investments et la fiducie immobilière.

Après le règlement du passif à court terme exigible et devant être payé à ce moment, les flux de trésorerie et les revenus générés dans le cours normal de l'exploitation des propriétés seront attribués et distribués comme suit :

- a) premièrement, la fiducie immobilière aura le droit de recevoir le rendement minimal. Sunstone Investments aura le droit de recevoir ou de se voir attribuer des flux de trésorerie, le produit tiré de la vente ou l'excédent du produit tiré du refinancement lorsque le rendement minimal aura été attribué et réalisé par la fiducie immobilière. Le rendement minimal est calculé de façon cumulative, mais non composée, de sorte que dans les exercices où les flux de trésorerie et les revenus disponibles sont insuffisants pour payer le rendement minimal, il sera accumulé et attribué à partir des flux de trésorerie et des revenus des exercices subséquents;

- b) deuxièmement, Sunstone Investments aura droit au rendement subordonné, d'un montant équivalant à 20/80^e (à la date de cette attribution et de cette distribution) du total du rendement minimal attribué et réalisé par la fiducie immobilière à cette date, ce qui confère à Sunstone Investments une participation de copropriété subordonnée de 20 % du total des montants des flux de trésorerie et des revenus provenant des propriétés à l'égard des montants attribués et distribués à la fiducie immobilière par l'intermédiaire de la copropriété jusqu'à ladite date; et
- c) troisièmement, le solde sera attribué à raison de 80 % à la fiducie immobilière et de 20 % à Sunstone Investments.

Produit net tiré des refinancements, de la vente ou des autres opérations portant sur le capital

La totalité du produit reçu découlant d'une opération portant sur le capital relativement aux propriétés après la constitution d'une réserve raisonnable établie par Sunstone Investments sera attribué comme suit :

- a) dans le cas de la vente d'une propriété, pour payer les frais liés à la vente, y compris les honoraires d'aliénation payables à Sunstone Investments, et pour payer la totalité des autres dettes de la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, de Sunstone Investments), y compris tous les prêts contractés par la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, par Sunstone Investments), majorés des intérêts courus, ainsi que tous les montants requis pour lever les prêts hypothécaires de premier rang ou charges inscrits, le cas échéant, contre la propriété;
- b) pour payer la totalité du passif à court terme de la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, de Sunstone Investments), y compris, sans s'y restreindre, les honoraires de gestion de l'actif alors payables, le cas échéant, en vertu de la convention de services;
- c) si la fiducie immobilière n'a pas réalisé d'allocations au comptant cumulatives provenant des propriétés égales au rendement minimal, pour attribution à la fiducie immobilière, jusqu'à ce qu'elle ait reçu intégralement le rendement minimal;
- d) à la fiducie immobilière, jusqu'à ce qu'elle ait reçu le rendement intégral de l'avoir net de la fiducie immobilière;
- e) si Sunstone Investments n'a pas réalisé d'attributions cumulatives au comptant provenant des propriétés équivalant au rendement subordonné, pour attribution à Sunstone Investments jusqu'à ce qu'elle ait reçu intégralement le rendement subordonné;
- f) pour distribuer le solde à raison de 80 % à la fiducie immobilière, et de 20 % à Sunstone Investments.

Conformément aux instructions de l'Autorité des marchés financiers, la déclaration de la fiducie immobilière prévoit que la fiducie immobilière, directement ou par l'intermédiaire de la copropriété, ne peut vendre sa participation de copropriété prioritaire, la totalité ou une partie d'une propriété à une partie reliée que si le prix payé n'est pas inférieur à la valeur marchande de cette participation dans cette propriété, telle qu'elle est établie par un évaluateur indépendant. Aucune commission n'est payable à une partie reliée relativement à pareille vente.

Distributions à la liquidation, etc.

À la résiliation de la convention de copropriété, l'actif et les propriétés détenus par la copropriété seront liquidés et le produit de la dissolution sera distribué selon les participations et dans l'ordre suivants :

- a) si la dissolution intervient à la vente de la dernière des propriétés, pour payer les frais liés à la vente, y compris les honoraires d'aliénation payables à Sunstone Management, et pour payer les autres dettes de la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, de Sunstone Investments), y compris les prêts contractés par la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, par Sunstone Investments), majorés des intérêts courus, ainsi que tous les montants requis pour lever les prêts hypothécaires de premier rang ou charges inscrits, le cas échéant, contre les propriétés;
- b) pour payer toutes les dépenses engagées dans le cadre de la résiliation de la copropriété;
- c) pour payer la totalité du passif à court terme de la fiducie immobilière (et, s'il y a lieu, de Sunstone Investments), au nom de la copropriété;
- d) pour constituer les réserves que la fiducie immobilière et Sunstone Investments jugent nécessaires;
- e) si la fiducie immobilière n'a pas réalisé d'attributions cumulatives au comptant provenant des propriétés équivalant au rendement minimal, pour attribution à la fiducie immobilière jusqu'à ce qu'elle ait reçu intégralement le rendement minimal;
- f) pour attribuer à la fiducie immobilière jusqu'à ce qu'elle ait reçu le rendement intégral de l'avoir net de la fiducie immobilière;
- g) si Sunstone Investments n'a pas réalisé d'attributions cumulatives au comptant provenant des propriétés équivalant au rendement subordonné, pour attribution à Sunstone Investments jusqu'à ce qu'elle ait reçu intégralement le rendement subordonné; et
- h) pour distribuer le solde alors restant à raison de 80 % à la fiducie immobilière et à raison de 20 % à Sunstone Investments.

Gestion et contrôle de la copropriété

En vertu des modalités de la convention de copropriété, la fiducie immobilière et Sunstone Investments géreront, contrôleront et exploiteront conjointement les activités de la copropriété et des propriétés. Toutefois, en vertu de la convention de services, Sunstone Management et la fiducie immobilière ont convenu de déléguer à Sunstone Management les pleins pouvoirs de gérer, contrôler, administrer et exploiter les activités de la copropriété, à l'exception de certaines questions qui doivent être soumises à l'approbation de la fiducie immobilière et de Sunstone Investments.

La fiducie immobilière ou Sunstone Investments peut, sur préavis écrit de 60 jours à Sunstone Management, destituer Sunstone Management sans nécessité de motif valable, et peut le destituer pour motif valable, s'il n'y est pas remédié après avis raisonnable de la fiducie immobilière. Dans l'un ou l'autre cas, la fiducie immobilière et Sunstone Investments assumeront le contrôle et la gestion des activités de la copropriété et les propriétés, ou nommeront un gestionnaire remplaçant.

Le texte qui précède n'est qu'un résumé de certaines des dispositions importantes de la convention de copropriété. La convention de copropriété elle-même devrait être consultée pour bien comprendre l'ensemble de ses dispositions. Le fiduciaire de la fiducie immobilière peut en fournir copie.

8.4 Prêt hypothécaire

Le fonds de placements hypothécaires consentira une avance pouvant atteindre 40 000 000 \$ à la fiducie immobilière par voie d'un prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire portera intérêt à un taux d'intérêt fixe simple de 8,1 % l'an. Les intérêts seront payés trimestriellement à terme échu le 15^e jour de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre, à compter du 15 janvier 2008 relativement aux intérêts courus au cours du trimestre civil précédant.

La durée du prêt hypothécaire est d'environ cinq ans, venant à échéance le 31 octobre 2012, date à laquelle la totalité du capital et des intérêts devient exigible. La durée du prêt hypothécaire pourra être prolongée par la voie d'un vote favorable des porteurs de parts du fonds.

La fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaire concluront la convention de prêt hypothécaire relative au prêt hypothécaire, qui sera garanti par l'hypothèque du fonds sur la participation véritable dans les propriétés. En vertu de la convention du prêt hypothécaire, la fiducie immobilière procédera à l'émission d'un billet pour attester l'avance du prêt hypothécaire. À la suite de l'avance initiale du prêt hypothécaire, ce dernier sera garanti par une convention de garantie générale signée par la fiducie immobilière en faveur du fonds de placements hypothécaires. À la suite de l'acquisition de chaque propriété par la copropriété, la fiducie immobilière accordera au fonds de placements hypothécaires une hypothèque sur chaque propriété (soit l'hypothèque du fonds), qui sera subordonnée au prêt hypothécaire et autres instruments de sûreté garantissant les prêts hypothécaires de premier rang et laquelle, dans certaines circonstances, peut ne pas être inscrite sur le titre détenu par le prête-nom et le nu-fiduciaire inscrits sur le titre de la propriété. La convention de garantie générale et chaque hypothèque du fonds sur une propriété seront assujetties à la charge antérieure des prêts hypothécaires de premier rang.

Aux termes de la convention de prêt hypothécaire, la fiducie immobilière peut consentir une ou plusieurs autres hypothèques à des prêteurs additionnels aux fins de garantir le financement servant à l'acquisition, à la propriété et à l'exploitation des propriétés ou à garantir le financement affecté à l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens immobiliers productifs de revenus pour investissement à long terme. Dans ces cas, l'hypothèque du fonds sera de rang inférieur à deux hypothèques ou plus et sera de troisième rang ou plus sur ladite propriété.

8.5 Souscription

L'acceptation par les émetteurs d'une offre d'achat, qu'elle soit par attribution en totalité ou en partie, constituera une convention de souscription entre l'acheteur et les émetteurs selon les modalités et conditions énoncées dans le présent prospectus, la déclaration de fiducie immobilière et la déclaration de fonds de placements hypothécaires, en vertu desquelles l'acheteur, entre autres :

- a) autorise irrévocablement les placeurs pour compte et les enjoint de fournir certains renseignements au fiduciaire de la fiducie immobilière et au fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, dont le nom complet de l'acheteur, son adresse résidentielle, son numéro de téléphone, son numéro d'assurance sociale, son numéro de compte d'entreprise ou de société, selon le cas, et le nom et le numéro d'enregistrement du représentant des placeurs pour compte et s'engage à fournir ces renseignements aux placeurs pour compte;

- b) reconnaît qu'il est lié par les modalités de la déclaration de fiducie immobilière et est responsable de toutes les obligations d'un porteur de parts de la fiducie;
- c) accepte d'être lié à titre de partie à la déclaration de fonds de placements hypothécaires et est responsable de toutes les obligations d'un porteur de parts du fonds;
- d) fait des déclarations et donne des garanties, y compris, sans s'y restreindre, celles énoncées respectivement dans la déclaration de fiducie immobilière et dans la déclaration de fonds de placements hypothécaires;
- e) nomme, constitue et désigne, irrévocablement, le fiduciaire de la fiducie immobilière en tant que son fondé de pouvoir et mandataire ayant pleins pouvoirs comme énoncé dans la déclaration de fiducie immobilière; et
- f) nomme, constitue et désigne, irrévocablement, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires en tant que son fondé de pouvoir et mandataire ayant pleins pouvoirs comme énoncé dans la déclaration de fonds de placements hypothécaires;

La convention de souscription qui précède sera constatée par la livraison du présent prospectus à l'acheteur, à condition que la souscription ait été acceptée par les émetteurs.

Un acheteur dont la souscription est acceptée par les émetteurs deviendra un porteur de parts de la fiducie et un porteur de parts du fonds à la modification des registres des porteurs de parts de la fiducie et des porteurs de parts du fonds tenus respectivement par le fiduciaire de la fiducie immobilière et le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires. Si une souscription est retirée, dans le délai de résolution en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, ou si elle n'est pas acceptée, tous les documents seront retournés à l'acheteur dans les 15 jours suivant le retrait ou le refus.

9. CAPITAL-ACTIONS ET CAPITAL DE FINANCEMENT

9.1 Capital-actions existant et proposé

Fiducie immobilière

Le tableau suivant résume les renseignements relatifs aux titres en circulation de la fiducie immobilière :

Description du titre	Nombre dont l'émission est autorisée	Nombre en circulation et valeur comptable au 10 septembre 2007	Nombre en circulation et valeur comptable après le placement	
			En supposant un placement minimal	En supposant un placement maximal
Apport initial par SRAI à titre de constituant	1	1 (10 \$)	1 (10 \$)	1 (10 \$)
Parts de la fiducie	illimité	néant	4 000 (1 000 000 \$) ¹	40 000 (10 000 000 \$) ¹

¹) Produit brut avant frais d'émission. Les frais d'émission seront pris en charge par la fiducie immobilière conformément à la convention de partage et de remboursement des coûts.

Fonds de placements hypothécaires

Le tableau suivant résume les renseignements relatifs aux titres en circulation du fonds de placements hypothécaires :

Description du titre	Nombre dont l'émission est autorisée	Nombre en circulation et valeur comptable au 10 septembre 2007	Nombre en circulation et valeur comptable après le placement	
			En supposant un placement minimal	En supposant un placement maximal
Apport initial par SRAI à titre de constituant	1	1 (10 \$)	1 (10 \$)	1 (10 \$)
Parts du fonds	illimité	néant	4 000 (4 000 000 \$) ¹	40 000 (40 000 000 \$) ¹

¹⁾ Produit brut avant frais d'émission. Les frais d'émission seront pris en charge par la fiducie immobilière conformément à la convention de partage et de remboursement des coûts.

9.2 Dette à long terme

Fiducie immobilière et fonds de placements hypothécaires

Ni la fiducie immobilière ni le fonds de placements hypothécaires n'ont de dette à long terme.

La fiducie immobilière a l'intention d'emprunter des fonds par la voie du prêt hypothécaire. En supposant que la totalité des 40 000 parts soient vendues aux termes du présent placement, le prêt hypothécaire sera d'un montant en capital de 40 000 000 \$.

La fiducie immobilière a aussi l'intention de financer une partie du prix d'achat des propriétés par la voie de prêts hypothécaires de premier rang contractés auprès de tiers prêteurs. Sunstone Investments établira la cible d'emprunt global de manière à ce que la valeur des prêts hypothécaires de premier rang ne représente pas plus de 75 % du prix d'achat des propriétés dans leur ensemble, plus le montant de tout compte de réserve pour améliorations d'une propriété approuvé par les prêteurs. Lesdits prêts auront généralement une durée de trois à sept ans, avec des taux d'intérêt fixes calculés en fonction du taux d'intérêt d'une obligation d'État d'une durée semblable, plus un montant déterminé conformément aux facteurs du marché. Les prêts hypothécaires de premier rang seront garantis par une hypothèque inscrite sur les propriétés à l'égard desquelles les prêts ont été consentis et auront préséance sur le remboursement du prêt hypothécaire et le remboursement de capital à la fiducie immobilière.

10. VENTES ANTÉRIEURES

Aucune vente de parts de la fiducie ou parts du fonds offertes aux termes du présent prospectus n'est antérieurement intervenue.

11. PRINCIPAUX PORTEURS DE TITRES

Fiducie immobilière et fonds de placements hypothécaires

Après avoir donné effet au placement, au mieux des connaissances des administrateurs et dirigeants du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, personne ne

détiendra, directement ou indirectement, ni ne contrôlera des parts de la fiducie ou des parts du fonds qui représentent plus de 10 % des droits de vote se rattachant à toutes les parts de la fiducie et parts du fonds émises et en circulation.

12. ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

12.1 Nom, adresse, occupation et détention de titres

Fiduciaire de la fiducie immobilière et fiduciaire du fonds de placements hypothécaires

Les administrateurs et hauts dirigeants du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, leur poste respectif, leurs principales occupations au cours des cinq (5) dernières années, ainsi que le nombre, la catégorie et le type de titres du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires détenus par chacun sont les mêmes. Le tableau suivant indique le nom, l'âge et la municipalité de résidence de ces administrateurs et hauts dirigeants, leur poste respectif au sein du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, leurs principales occupations au cours des cinq (5) dernières années, ainsi que le nombre, la catégorie et le type de titres du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires détenus par chacun.

Nom, âge, municipalité de résidence et poste occupé au sein du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires	Occupations principales	Mandat à titre d'administrateur ou de dirigeant	Titres du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires détenus en propriété véritable ou contrôlés directement ou indirectement	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation après avoir donné effet au présent placement
Robert W. King 41 ans Vancouver (C.-B.) Secrétaire et administrateur	Président de King Pacific Capital Corporation, société de services financiers œuvrant dans le financement hypothécaire et les placements immobiliers, depuis janvier 1994; administrateur de Wall Financial Corporation, société de placement et de promotion immobiliers depuis mars 2005; administrateur de PlanetOut Inc., société de médias en ligne depuis février 2004; fiduciaire de WesternOne Equity Income Fund, fonds constitué en vue d'acquérir de petites entreprises et des entreprises moyennes du secteur privé depuis juin 2006; fiduciaire de Pure Industrial Real Estate Trust, un fonds	Administrateur du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires depuis le 27 juillet 2007 Administrateur du fiduciaire de la fiducie immobilière depuis le 17 août 2007	500 actions ordinaires ¹	50 %	50 %

Nom, âge, municipalité de résidence et poste occupé au sein du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires	Occupations principales	Mandat à titre d'administrateur ou de dirigeant	Titres du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires détenus en propriété véritable ou contrôlés directement ou indirectement	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation après avoir donné effet au présent placement
	créé aux fins d'acquérir des propriétés industrielles au Canada, depuis juin 2007.				
James Redekop 47 ans Mt. Lehman (C.-B.) Administrateur	Président de Redekop Holdings Inc. depuis mars 1996. Redekop Holdings Inc. est une société de portefeuille privée détenant des participations dans des projets de promotion et de construction immobilières.	Administrateur du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires depuis le 27 juillet 2007 Administrateur du fiduciaire de la fiducie immobilière depuis le 17 août 2007	500 actions ordinaires ²	50 %	50 %
Darren Latoski 38 ans Vancouver (C.-B.) Président	Administrateur et président de Sunstone Realty Advisors Inc.; administrateur et président de Churchill Property Group Inc. depuis janvier 2002; président de Darren Developments Inc., société de portefeuille, de placement et de gestion privée depuis septembre 1989; fiduciaire de WesternOne Equity Income Fund et président et chef de la direction de WesternOne Equity GP Inc., constitués en vue d'acquérir de petites entreprises et des entreprises moyennes du secteur privé depuis juin 2006; fiduciaire de Pure Industrial Real Estate Trust, un fonds créé aux fins d'acquérir des propriétés industrielles au Canada, depuis juin 2007; vice-	Président du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires depuis le 27 juillet 2007 Président du fiduciaire de la fiducie immobilière depuis le 17 août 2007	aucun	s.o.	s.o.

Nom, âge, municipalité de résidence et poste occupé au sein du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires	Occupations principales	Mandat à titre d'administrateur ou de dirigeant	Titres du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires détenus en propriété véritable ou contrôlés directement ou indirectement	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation après avoir donné effet au présent placement
	président de Macluan Capital Corporation de décembre 1997 à février 2001.				

- 1) Ces actions appartiennent à King Pacific Capital Corporation, dont M. King est l'unique administrateur, dirigeant et actionnaire.
- 2) Ces actions appartiennent à Redekop Holdings Inc., dont M. Redekop est l'unique administrateur, dirigeant et actionnaire.
- 3) Le comité de vérification du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires sera composé de MM. King et Redekop.

Profils personnels

Robert W. King – M. King est président de King Pacific Capital Corporation, société de services financiers œuvrant dans le financement hypothécaire et les placements immobiliers. Il est aussi un commettant de Westbridge Capital Group, société de courtage hypothécaire commercial offrant tous les services. D'août 1992 à janvier 1996, M. King a été au service de Jagger Grierson Financial Corporation à titre de courtier hypothécaire commercial. Depuis mars 2005, M. King siège au conseil d'administration de Wall Financial Corporation, société de placement et de promotion immobiliers dont les actions sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto. De décembre 2002 à juillet 2007, M. King a siégé au conseil d'administration de Prescient NeuroPharma Inc., société dont les actions sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX. Depuis février 2004, il est aussi administrateur de PlanetOut Inc., société de médias en ligne dont les actions sont inscrites à la cote du Nasdaq. M. King est titulaire d'un M.B.A. de l'Université Dalhousie (1992) et d'un baccalauréat ès arts de l'Université de la Colombie-Britannique (1989).

James Redekop – Depuis qu'il a quitté le secteur de la construction domiciliaire unifamiliale en 1986, M. Redekop a œuvré dans le secteur de la construction et de la promotion d'habitations multifamiliales et d'édifices commerciaux en Colombie-Britannique, principalement par la voie de sociétés privées à vocation unique détenues par l'intermédiaire de sa société de portefeuille, Redekop Holdings Inc. Il s'est principalement intéressé aux projets de condominiums et de maisons en rangée à ossature de bois à vocation résidentielle. Au cours des 18 dernières années, il a agi comme entrepreneur général ou gestionnaire de projet dans le cadre de 36 projets d'habitations multifamiliales, s'étalant du site de 58 maisons en rangée Valhalla à Whistler, en Colombie-Britannique, au projet de 151 unités Tiffany Shores sur les berges du fleuve Fraser à New Westminster, en Colombie-Britannique, et, plus récemment, à deux projets de 50 condominiums dans le quartier Kitsilano de Vancouver, en Colombie-Britannique.

M. Redekop a aussi été copropriétaire et copromoteur de 14 des 36 projets susmentionnés, ce qui lui a permis d'acquérir une expérience précieuse du secteur de l'habitation. Avec des associés, il a conservé 5 des 36 immeubles à titre de propriétés locatives.

Darren Latoski – Le profil de M. Latoski figure sous la rubrique «Sunstone Management et Sunstone Investments».

Sunstone Management et Sunstone Investments

Le tableau suivant indique le nom, l'âge et la municipalité de résidence des administrateurs et hauts dirigeants de Sunstone Management et de Sunstone Investments, leur poste respectif au sein de Sunstone Management et de Sunstone Investments, leurs principales occupations au cours des cinq (5) dernières années, ainsi que le nombre, la catégorie et le type de titres de Sunstone Management et de Sunstone Investments détenus par chacun.

Nom, âge, municipalité de résidence et poste occupé	Occupations principales	Mandat à titre d'administrateur	Titres du commandité détenus en propriété véritable ou contrôlés directement ou indirectement	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation après avoir donné effet au présent placement
Darren Latoski 38 ans Vancouver (C.-B.) Président et administrateur	Administrateur et président de Sunstone Realty Advisors Inc.; administrateur et président de Sunstone Realty Advisors Inc.; administrateur et président de Churchill Property Group Inc. depuis janvier 2002; président de Darren Developments Inc., société de portefeuille, de placement et de gestion privée depuis septembre 1989; fiduciaire de WesternOne Equity Income Fund et président et chef de la direction de WesternOne Equity GP Inc., constitués en vue d'acquérir de petites entreprises et des entreprises moyennes du secteur privé depuis juin 2006; fiduciaire de Pure Industrial Real Estate Trust, un fonds créé aux fins d'acquérir des propriétés industrielles au Canada, depuis juin 2007; vice-président de Macluan Capital Corporation de décembre 1997 à février 2001.	Président et administrateur depuis le 27 juillet 2007 ¹	500 actions ordinaires ²	50 %	50 %

Nom, âge, municipalité de résidence et poste occupé	Occupations principales	Mandat à titre d'administrateur	Titres du commandité détenus en propriété véritable ou contrôlés directement ou indirectement	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation	Pourcentage des titres de la catégorie en circulation après avoir donné effet au présent placement
Steve Evans 43 ans North Vancouver (C.-B.) Secrétaire et administrateur	Administrateur et secrétaire de Sunstone Realty Advisors Inc.; administrateur et secrétaire de Sunstone Realty Advisors (Canada) Inc.; administrateur et secrétaire de Churchill Property Group Inc. depuis janvier 2002; président de Triple E Ventures Inc., société de portefeuille et de placement privée depuis juin 1997; vice-président d'England Securities Ltd., société de placement, de promotion et de gestion immobiliers de juin 1987 à septembre 2001; administrateur de WesternOne Equity GP Inc., société constituée en vue d'acquérir de petites entreprises et des entreprises moyennes du secteur privé depuis juin 2006; fiduciaire de Pure Industrial Real Estate Trust, un fonds créé aux fins d'acquérir des propriétés industrielles au Canada, depuis juin 2007.	Secrétaire et administrateur depuis le 27 juillet 2007 ³	500 actions ordinaires ⁴	50 %	50 %

- 1) M. Latoski est le président et administrateur de Sunstone Management et de Sunstone Investments à la date présentée.
- 2) Ces actions appartiennent à Darren Developments Inc. dont M. Latoski est l'unique administrateur, dirigeant et actionnaire.
- 3) M. Evans est le secrétaire et administrateur de Sunstone Management et de Sunstone Investments à la date présentée.
- 4) Ces actions appartiennent à Triple E Ventures Inc. dont M. Evans est l'unique administrateur, dirigeant et actionnaire.

Expérience antérieure en immobilier

Comme il est mentionné ci-dessous, les commettants de SRAI, MM. Evans et Latoski, ont une vaste expérience du secteur immobilier, notamment en matière de repérage de possibilités de placements immobiliers étant sous-exploitées, soit en raison d'une gestion inefficace ou du besoin de remise à neuf des actifs.

Sunstone LP

MM. Evans et Latoski sont cofondateurs et propriétaires à parts égales de SRAI. SRAI a mis sur pied Sunstone LP qui, en mars et avril 2004, a recueilli de son placement conjoint avec SRAI Capital Corp. un produit en espèces total de 15 425 000 \$. Sunstone LP a acquis, détenu, exploité et revendu Langley Crossing à Langley (Colombie-Britannique); le Westhill Centre à Nanaimo (Colombie-Britannique) et une participation de 50 % dans Cascade Plaza à Banff (Alberta).

Sunstone LP a acquis Langley Crossing en deux volets, composés d'une acquisition pour la somme de 18 000 000 \$ du centre de vente au détail central comprenant six bâtiments de vente au détail d'un seul étage ainsi qu'un immeuble à bureaux de deux étages d'une superficie louable nette de 98 219 pieds carrés. Au même moment, Sunstone LP a acquis, pour la somme de 3 300 000 \$, le magasin RONA de Langley Crossing, magasin à grande surface d'une superficie de 30 500 pieds carrés. En réunissant la propriété des deux propriétés composant Langley Crossing, Sunstone LP prévoyait pouvoir mieux gérer efficacement la propriété et jouir d'une meilleure possibilité d'accroissement de la valeur. Sunstone LP a vendu les deux propriétés composant Langley Crossing le 19 septembre 2005 pour la somme de 29 000 000 \$.

Sunstone LP a acquis le Westhill Centre le 30 septembre 2004 pour un prix d'achat de 3 040 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. La propriété a été construite en 1998 et est avantageusement située sur une grande artère à quatre voies. Westhill Centre est à proximité du projet de 31 acres Westhill Community et du Nanaimo General Hospital. Il s'agit d'un centre de détail de voisinage et d'un édifice à bureaux d'une superficie de location de 34 294 pieds carrés sur une superficie totale de 146 066 pieds carrés. Sunstone LP a vendu le Westhill Centre le 29 septembre 2005 pour la somme de 3 550 000 \$.

Le 3 août 2004, Sunstone LP a acquis une participation de 50 % dans Cascade Plaza pour un prix d'achat effectif de 19 850 000 \$. Cascade Plaza est composé d'un centre commercial urbain fermé de 107 848 pieds carrés, d'un stationnement fermé de 88 830 pieds carrés et de trente-deux appartements résidentiels de 18 908 pieds carrés. Le centre est le principal complexe de vente au détail et de bureaux de Banff, comptant trois étages de magasins au détail et un étage de locaux à bureaux répartis également autour d'un vaste mail fermé de style atrium. Les trente-deux appartements résidentiels sont répartis sur trois étages au-dessus des magasins au détail, et le stationnement fermé de 254 places fait partie d'une structure en surface attenante chauffée de six étages. Sunstone LP a vendu sa participation de 50 % dans Cascade Plaza le 30 septembre 2005 pour un prix effectif de 25 500 000 \$.

Après avoir vendu tout son actif et distribué la totalité de son bénéfice et de ses gains à ses associés, Sunstone LP a été dissoute le 25 juillet 2006.

Sunstone (2004) LP

Par ailleurs, SRAI a mis sur pied Sunstone (2004) LP qui, en novembre et décembre 2004, a tiré un produit total au comptant de 13 075 000 \$ de son placement conjoint avec SRAI Capital Corp. Sunstone (2004) LP a acquis et détient actuellement le centre commercial Drumheller à Drumheller (Alberta); le Torquay Village Shopping Plaza à Victoria (Colombie-Britannique); le centre commercial Scott Town Plaza à Surrey (Colombie-Britannique) et le Halton Hills Shopping Plaza à Georgetown (Ontario). Elle a aussi acquis et revendu un entrepôt de béton à Port Coquitlam (Colombie-Britannique), le centre commercial West Willow à Langley (Colombie-Britannique) et l'édifice à bureaux Northland à Calgary (Alberta).

Le 30 décembre 2004, Sunstone (2004) LP a acquis le 1425 Kebet Way à Port Coquitlam (Colombie-Britannique) pour un prix d'achat de 3 765 187 \$ (plus les frais de clôture et rajustements habituels). Sunstone (2004) LP a financé l'acquisition grâce à des espèces et à une nouvelle hypothèque de premier rang de 2 823 890 \$ sur la propriété en faveur de la Banque Canadienne de l'Ouest. La propriété est située dans le parc industriel Meridian de Port Coquitlam (Colombie-Britannique) et consiste en un entrepôt de béton de 47 693 pieds carrés construit en 1993 sur un terrain de 2,18 acres. Le 6 mai 2005, Sunstone (2004) LP a vendu la propriété du 1425 Kebet Way au prix de vente de 4 570 000 \$.

Le 17 mars 2005, Sunstone (2004) LP a acquis le centre commercial West Willow pour un prix d'achat de 9 750 000 \$ (plus les frais de clôture et rajustements habituels). Sunstone (2004) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de premier rang de 7 312 500 \$ sur la propriété en faveur de Coast Capital Savings Credit Union. Le centre commercial West Willow du quartier commercial Willowbrook de Langley (Colombie-Britannique) a une superficie de 70 074 pieds carrés. Le secteur Willowbrook s'affirme de plus en plus comme un centre urbain régional réputé pour avoir une grande force d'attraction et attirant des clientèles des secteurs avoisinants de White Rock et South Surrey. Sunstone (2004) LP a vendu le centre commercial West Willow pour une somme de 14 200 000 \$, le 28 juillet 2006.

Le 30 mai 2005, Sunstone (2004) LP a acquis Scott Town Plaza pour un prix d'achat de 8 000 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2004) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de premier rang de 6 000 000 \$ sur la propriété en faveur de Coast Capital Savings. Scott Town Plaza est un centre commercial de 56 781 pieds carrés du district de Surrey (Colombie-Britannique), l'une des villes enregistrant la croissance la plus rapide du Canada.

Le 27 mai 2005, Sunstone (2004) LP a acquis Halton Hills Shopping Plaza pour un prix d'achat de 8 650 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2004) LP a financé l'acquisition avec des espèces et la combinaison d'une hypothèque de 6 750 000 \$ sur la propriété en faveur de Hypothèques commerciales GMAC et d'un financement du vendeur. Halton Hills Shopping Plaza est un centre de voisinage ouvert de 70 228 pieds carrés centré sur un marché d'alimentation situé dans le secteur commercial très réputé et fort d'une grande affluence de Georgetown (Ontario). Halton Hills s'impose de plus en plus comme un centre urbain régional et est réputé pour avoir un grand pouvoir d'attraction, attirant une affluence des secteurs avoisinants de Brampton et Burlington.

Le 15 juillet 2005, Sunstone (2004) LP a acquis le centre commercial Drumheller pour un prix d'achat de 2 335 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2004) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de premier rang de 1 751 000 \$ sur la propriété en faveur de la Banque Canadienne de l'Ouest, hypothèque portant intérêt au taux de 4,79 % l'an et venant à échéance en juillet 2010. Drumheller est un centre commercial de 10 537 pieds carrés situé au nord-est de Calgary, à Drumheller (Alberta). Le centre commercial Drumheller se trouve dans le nouveau quartier des affaires «South Side». Sunstone (2004) LP a conclu une convention visant la vente du centre commercial Drumheller en contrepartie de 2 930 000 \$. La clôture de la vente est prévue pour le 17 septembre 2007.

Le 15 juillet 2005, Sunstone (2004) LP a acquis Torquay Village Plaza pour un prix d'achat de 3 350 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2004) LP a financé l'acquisition avec des espèces et la combinaison d'une hypothèque de premier rang de 2 525 000 \$ sur la propriété en faveur de Standard Life et d'un financement du vendeur. Torquay Village Plaza est un mail commercial d'un étage d'une superficie de 14 634 pieds carrés situé à Victoria (Colombie-Britannique). Le 29 août 2007, Sunstone (2004) LP a vendu le Torquay Village Plaza pour un prix de vente de 4 850 000 \$.

Le 28 octobre 2005, Sunstone (2004) LP a acquis l'édifice Northland à Calgary (Alberta) pour un prix d'achat de 4 925 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2004) LP a financé

l'acquisition avec des espèces et une hypothèque de premier rang de 3 693 750 \$ sur la propriété en faveur de la Banque Citizens du Canada, hypothèque portant intérêt au taux de 5,09 % l'an et venant à échéance en octobre 2010. L'édifice Northland est un complexe de trois édifices à bureaux situé au 9705 Horton Road SW à Calgary, d'une superficie de location totale de 54 581 pieds carrés. Sunstone (2004) LP a vendu l'édifice Northland le 15 août 2007 pour une somme de 8 533 500 \$, moins les frais de clôture et rajustements habituels, y compris la commission de courtage versée à un tiers. Le solde résiduel du prêt hypothécaire de premier rang grevant la propriété a fait l'objet d'une mainlevée.

Sunstone (2005) LP

SRAI a aussi mis sur pied Sunstone (2005) LP, qui, en octobre et novembre 2005, a tiré un produit total au comptant de 45 000 000 \$ de son placement conjoint avec SRAI Capital Corp. Sunstone (2005) LP a acquis et détient actuellement une participation indivise de 50 % dans Pickering Annex, à Pickering (Ontario), et dans deux lots adjacents à Pickering Annex; le River City Centre, à Saskatoon (Saskatchewan); Sherwood Forrest Village, à Mississauga (Ontario); l'édifice à bureaux Midpark Court, à Calgary (Alberta); et une participation indivise de 50 % dans Northumberland Mall, à Cobourg (Ontario). Sunstone (2005) LP a aussi acquis et par la suite vendu l'édifice à bureaux Westview, à Calgary (Alberta); un bâtiment industriel à locataire unique, à Montréal (Québec); un portefeuille de 10 bâtiments industriels à locataire unique situés en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et au Québec; et un bâtiment industriel à locataire unique, à Winnipeg (Manitoba), et a conclu une entente en vue de vendre l'édifice à bureaux situé au 4243 Glanford Avenue, à Victoria (Colombie-Britannique).

Le 30 décembre 2005, Sunstone (2005) LP a acquis l'édifice Westview pour un prix d'achat de 3 300 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de premier rang sur la propriété en faveur de Banque Citizens, hypothèque venant échéance en mai 2011 et portant intérêt au taux de 5,48 %. La propriété se trouve à dix minutes du centre-ville de Calgary, tout près de l'aéroport international de Calgary, à proximité de l'important échangeur de Deerfoot Trail et de la 32nd Avenue NE. Il s'agit d'un édifice à bureaux en béton de 33 512 pieds carrés comptant plusieurs locataires. Le 15 août 2007, Sunstone (2005) LP a conclu la vente de l'édifice à bureaux Westview pour une somme de 5 800 000 \$.

Le 9 janvier 2006, Sunstone (2005) LP a acquis un bâtiment industriel à locataire unique situé au 1505, rue Dickson à Montréal (Québec) pour un prix d'achat de 11 900 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels (la «propriété Mabe»). Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 8 550 000 \$ sur la propriété en faveur de Hypothèques commerciales RBC, hypothèque portant intérêt au taux de 5,677 % l'an et venant à échéance en 2016. Situé sur un terrain de huit acres, le bâtiment offre une superficie d'entreposage de 149 085 pieds carrés, des bureaux de 4 695 pieds carrés et une superficie de 10 904 pieds carrés destinée aux salons d'exposition, pour une superficie de location nette totale de 164 308 pieds carrés. Le bâtiment est loué à Camco Inc. en vertu d'un bail à long terme. Sunstone (2005) LP a finalisé la vente du 1505 rue Dickson à Montréal (Québec) le 22 août 2007 à Pure Industrial Real Estate Trust pour une somme de 13 375 000 \$. Voir la rubrique «Pure Industrial Real Estate Trust».

Le 29 mars 2006, Sunstone (2005) LP a acquis une participation de coentreprise indivise de 50 % dans Pickering Annex à Pickering (Ontario) pour un prix d'achat de 17 675 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 13 200 000 \$ en faveur de GE Commercial Finance, hypothèque qui vient à échéance en 2008 et qui est structurée de manière à permettre d'autres retraits afin de financer des rénovations et le repositionnement de la propriété. Pickering Annex est un centre commercial de 237 000 pieds carrés situé dans un quartier réputé pour le commerce de détail qui jouit d'une excellente visibilité et d'un accès à l'autoroute 401 et à Brock Road. Parmi les principaux locataires se trouvent Staples Business Depot,

Penningtons et Extreme Fitness ainsi que des détaillants nationaux et locaux spécialisés en décoration comme Coast/Interhome Furniture, Amish Furniture et Kitchen Stuff. La propriété est adjacente à un grand centre de détail régional où logent Wal-Mart, Sam's Club et Canadian Tire.

Le 30 mars 2006, Sunstone (2005) LP a acquis le River City Centre à Saskatoon (Saskatchewan) pour un prix d'achat de 22 900 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 17 175 000 \$ en faveur de Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, hypothèque qui porte intérêt au taux de 5,35 % l'an et vient à échéance en 2011. Le River City Centre est un centre commercial de 160 389 pieds carrés situé au nord de Saskatoon.

Le 31 mars 2006, Sunstone (2005) LP a acquis le portefeuille Team Tube / Encore Metals de dix propriétés industrielles à locataire unique situées à Coquitlam, à Delta et à Surrey (Colombie-Britannique), à Calgary (trois bâtiments) et à Edmonton (Alberta), à Milton (Ontario) et à Laval (Québec) (deux bâtiments). Le prix d'achat du portefeuille acquis s'élevait à 21 350 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 14 300 000 \$ en faveur de Banque Citizens du Canada, hypothèque portant intérêt au taux de 5,50 % l'an et venant à échéance en 2011. Le 6 septembre 2006, Sunstone (2005) LP a finalisé la vente des deux bâtiments à Laval (Québec) pour une somme de 2 500 000 \$. Le 22 août 2007, Sunstone (2005) LP a finalisé la vente des huit propriétés restantes du portefeuille Team Tube/Encore Metals à Pure Industrial Real Estate Trust pour une somme totalisant 24 270 000 \$, le produit total tiré de la vente des dix propriétés composant le portefeuille totalisant 26 770 000 \$. Voir la rubrique «Pure Industrial Real Estate Trust».

Le 4 juillet 2006, Sunstone (2005) LP a acquis Sherwood Forrest Village à Mississauga (Ontario) pour un prix d'achat de 9 550 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 7 000 000 \$ en faveur de bcIMC Fixed Term Fund Limited Partnership, hypothèque qui porte intérêt au taux de 5,76 % l'an et vient à échéance en 2012. Sherwood Forrest Village est situé au 1900 Dundas Street West et compte un centre commercial social de 43 274 pieds carrés. Le site est proche de la grande intersection d'Erin Mills Parkway et de Dundas Street West, juste au nord du Queen Elizabeth Parkway, et son voisinage jouit d'une bonne affluence. Parmi les locataires se trouvent Starbucks, LCBO Vintages, Edward Jones ainsi qu'une gamme de restaurants, de boutiques de vêtements et de bureaux.

Le 21 juillet 2006, Sunstone (2005) LP a acquis Midpark Court, un édifice à bureaux de 23 334 pieds carrés à Calgary (Alberta) pour un prix d'achat de 3 500 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 2 885 000 \$ en faveur de Banque Citizens du Canada, hypothèque portant intérêt au taux de 5,97 % l'an et venant à échéance en 2011. La propriété est située dans le South Office District de Calgary, dans le corridor commercial MacLeod Trail.

Le 28 juillet 2006, Sunstone (2005) LP a acquis un bâtiment industriel à locataire unique situé au 333 De Baets Street à Winnipeg (Manitoba) pour un prix d'achat de 2 600 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une nouvelle hypothèque de 1 742 000 \$ en faveur de bcIMC Fixed Term Fund Limited Partnership, hypothèque portant intérêt au taux de 5,5 % l'an et venant à échéance en 2011. La propriété est située sur un terrain d'environ trois acres du parc industriel Saint Boniface et offre une superficie de location d'approximativement 31 500 pieds carrés, soit environ 30 000 pieds carrés d'espace d'entreposage et 1 500 pieds carrés d'espace à bureaux. Le 22 août 2007, Sunstone (2005) LP a finalisé la vente du bâtiment situé au 333 De Baets Street à Winnipeg (Manitoba) à Pure Industrial Real Estate Trust pour une somme de 2 700 000 \$. Voir la rubrique «Pure Industrial Real Estate Trust».

Le 31 juillet 2006, Sunstone (2005) LP a acquis une participation de coentreprise de 50 % dans Northumberland Mall à Cobourg (Ontario) pour un prix d'achat de 19 075 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition avec des espèces et une part de 50 % du produit d'une hypothèque de premier rang en faveur de Merrill Lynch Capital Inc. d'un montant en capital total de 28 612 500 \$. L'hypothèque vient à échéance en 2007 et porte intérêt à taux variable. Northumberland Mall est situé au 1035-1045 et au 1111 Elgin Street West, Cobourg (Ontario), dans un secteur solide de commerce au détail. Il tire parti d'un accès pratique à l'autoroute 401. Il s'agit d'un centre commercial social de 349 287 pieds carrés sur un terrain de 31,15 acres dont les pivots sont Zellers, Sears et A&P's Save-A-Centre. Le reste du centre regroupe des locataires d'envergure nationale, régionale et locale, dont Mark's Work Warehouse, Bootlegger, Boston Pizza et la Banque Scotia. Le centre est adjacent à des magasins Wal-Mart, Canadian Tire et Staples Business Depot, dont il bénéficie de la clientèle.

Le 12 septembre 2006, la coentreprise formée pour l'achat de Pickering Annex à Pickering (Ontario) (voir ci-haut) a acquis la «propriété DeBoers», une propriété adjacente à Pickering Annex pour un prix d'achat de 4 300 000 \$ dans laquelle la part de 50 % de Sunstone (2005) LP représente 2 150 000 \$. L'acquisition a été financée avec des espèces et une hausse de 3 225 000 \$ (la part de Sunstone (2005) LP est de 16 512 500 \$) du prêt hypothécaire existant sur la propriété en faveur de GE Commercial Finance. La propriété adjacente acquise par la coentreprise est composée d'un bâtiment à locataire unique d'environ 34 500 pieds carrés loué à DeBoers Furniture.

Le 30 novembre 2006, Sunstone (2005) LP a conclu l'acquisition de l'édifice sis au 4243 Glanford Avenue, à Victoria (Colombie-Britannique), pour un prix d'acquisition de 5 500 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a financé l'acquisition moyennant des liquidités et une nouvelle hypothèque de premier rang sur la propriété d'un montant de 3 546 000 \$. Il s'agit d'un édifice à bureaux de trois étages d'une superficie de 38 332 pieds carrés situé dans le parc industriel Royal Oak, à Victoria (Colombie-Britannique). La propriété jouxte l'autoroute Pat Bay, offrant aux locataires un accès pratique au centre-ville de Victoria, à l'aéroport de Victoria et à la gare maritime Swartz Bay. Le 31 août 2007, Sunstone (2005) LP a vendu le 4243 Glanford Avenue pour un prix de 6 900 000 \$.

Le 15 décembre 2006, Sunstone (2005) LP a acquis une participation en coentreprise de 50 % dans un bien-fonds vacant jouxtant Pickering Annex. La part de Sunstone (2005) LP du prix d'acquisition s'est établie à 2 400 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2005) LP a l'intention de mettre en valeur le terrain vacant et de le combiner avec les propriétés Pickering Annex et DeBoers antérieurement acquises, afin de créer un centre unifié plus vaste comportant plus de commerces de détail et d'exposition au marché.

Sunstone (2006) LP

SRAI a aussi mis sur pied Sunstone (2006) LP, qui, en octobre 2006, a tiré un produit total au comptant de 50 000 000 \$ de son placement conjoint avec SRAI Capital Corp. Sunstone (2006) LP a acquis et détient actuellement Newton Crossing, à Surrey (Colombie-Britannique), l'Evergreen Centre, à Sooke (Colombie-Britannique), le Maple Park Shopping Centre, à Quesnel (Colombie-Britannique), le Millwoods Mainstreet Mall, à Edmonton (Alberta), le Cariboo Mall, à 100 Mile House (Colombie-Britannique), le Terrace Shopping Centre, à Terrace (Colombie-Britannique), le Smithers Mall à Smithers (Colombie-Britannique), un bâtiment industriel à Delta (Colombie-Britannique), le Starlite Centre à Regina (Saskatchewan), et le Polson Place Mall à Vernon (Colombie-Britannique).

Le 15 décembre 2006, Sunstone (2006) LP a acquis Newton Crossing, à Surrey (Colombie-Britannique), pour un prix d'acquisition de 6 600 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Newton

Crossing est un complexe à commerces de détail et à bureaux bien situé en bordure sud-ouest de l'autoroute King George et de la 72nd Avenue, dans le quartier Newton de la ville de Surrey. Le centre est composé de quatre bâtiments individuels de deux étages, comportant une superficie totale de 3 978 acres. Les locataires importants de Newton Crossing comprennent la CIBC, le ministère des Enfants et de la Famille de la Colombie-Britannique, MacDonald Realtors et Curves.

Le 28 février 2007, Sunstone (2006) LP a conclu l'acquisition de trois centres commerciaux en Colombie-Britannique et en Alberta pour un prix d'acquisition totalisant 40 054 400 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Evergreen Centre, à Sooke (Colombie-Britannique), est un centre commercial communautaire ouvert de 67 156 pieds carrés. Ses principaux locataires comprennent Western Foods, Shoppers Drug Mart, la Banque Royale, BC Liquor Store et un restaurant A&W adjacent au centre. Le Maple Park Shopping Centre de Quesnel (Colombie-Britannique) est un centre commercial communautaire de 140 000 pieds carrés situé en bordure de l'autoroute 97. Sunstone a acquis une participation de 90 % dans ce centre commercial, et la participation résiduelle de 10 % est détenue par plusieurs partenaires. Millwoods Mainstreet Mall, à Edmonton (Alberta), est un centre commercial à plusieurs bâtiments s'étalant sur une superficie de 142 685 pieds carrés dont le pilier est un magasin d'alimentation. Il est situé dans le quartier Millwoods, dans le sud-est d'Edmonton. Le principal locataire est un magasin d'alimentation IGA de 34 000 pieds carrés. Parmi les autres locataires se trouvent la Banque de Montréal, Rogers Video, Tim Hortons et un restaurant Wendy's.

Le 30 mars 2007, Sunstone (2006) LP a acquis trois autres centres commerciaux en Colombie-Britannique, pour un prix d'acquisition totalisant 6 290 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Cariboo Mall, à 100 Mile House (Colombie-Britannique), est un centre commercial communautaire fermé de 39 708 pieds carrés situé sur un terrain de 3,44 acres en bordure de l'autoroute 97. Le centre est situé à côté d'un magasin Safeway et comprend, parmi ses locataires, Pharmasave, True Value Hardware et Bargain Shop. Terrace Shopping Centre, à Terrace (Colombie-Britannique), est un centre commercial de quartier de 19 728 pieds carrés situé sur Lakelse Avenue, soit la principale rue commerciale de Terrace. Le centre est situé à côté d'un magasin Safeway ainsi que d'un Shoppers Drug Mart récemment inauguré. Les locataires du centre comprennent TD Canada Trust et Dollar Store With More. Smithers Mall est un centre commercial communautaire fermé de 43 741 pieds carrés situé dans la ville de Smithers, dans la région Bulkely Valley dans le nord-ouest de la Colombie-Britannique.

Le 30 mars 2007, la fiducie immobilière a aussi conclu l'acquisition de l'édifice sis au 788 Caldew Street, à Delta (Colombie-Britannique), pour un prix d'acquisition de 3 900 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Cet édifice est un bâtiment industriel de 56 624 pieds carrés situé sur un terrain de 2,671 acres, y compris une superficie d'entreposage de 48 624 pieds carrés et des locaux à bureau couvrant 5 600 pieds carrés.

Le 18 mai 2007, Sunstone (2006) LP a acquis le Starlite Centre, à Regina (Saskatchewan), pour un prix d'acquisition de 5 321 500 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2006) LP a financé l'acquisition moyennant des liquidités et une nouvelle hypothèque de 4 250 000 \$. Ce centre comporte des commerces de détail à locataires multiples de 26 869 pieds carrés et est situé sur un terrain de 2,52 acres. Le quartier environnant est actif, avec la construction de magasins à grande surface, de centres commerciaux linéaires, de restaurants et de magasins d'alimentation. Les principaux locataires de ce centre comprennent KFC et Nevada Bob's Golf. Le centre est aussi situé à proximité d'un Wal-Mart à l'est et d'un Costco à l'ouest.

Le 31 mai 2007, Sunstone (2006) LP a acquis Polson Place Mall, à Vernon (Colombie-Britannique), pour un prix d'acquisition de 12 500 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2006) LP a financé l'acquisition moyennant des liquidités et une nouvelle hypothèque d'un montant de

9 375 000 \$. Polson Place Mall, un centre commercial fermé d'un étage, est situé en bordure de l'autoroute 6, à Vernon (Colombie-Britannique). Le site couvre 9,86 acres et comporte une superficie locative de 116 016 pieds carrés. Le centre est situé du côté est de Vernon. Avant de clôturer l'acquisition de Polson Place Mall, Sunstone (2006) LP a négocié un bail pour un nouveau magasin Shoppers Drug Mart de 15 000 pieds carrés en vertu duquel le locataire construira un nouveau magasin dont l'ouverture est prévue pour septembre 2007.

Le 27 juin 2007, Sunstone (2006) LP a conclu l'acquisition d'une participation véritable indivise dans le 65 Grand Marshall Drive à Toronto, en Ontario, pour 3 400 000 \$ plus les frais de clôture et rajustements habituels. Sunstone (2006) LP a financé l'acquisition au comptant et au moyen d'un nouveau prêt hypothécaire d'un montant de 2 500 000 \$. Le 65 Grand Marshall est un bâtiment industriel à locataire unique de 15 965 pieds carrés situé sur un terrain de 2,69 acres. La propriété est bien située aux fins d'usages industriel et commercial au sein du Rouge Employment District, qui profite d'un excellent accès à l'autoroute 401 de même qu'aux autoroutes 407 et 48. La propriété jouxte aussi un mégacentre commercial de vente au détail et deux concessionnaires automobiles qui laissent entrevoir une possibilité de redéveloppement. Le locataire actuel est le ministère des Transports de l'Ontario.

Sunstone (2006) LP a conclu une convention visant l'acquisition d'une participation véritable indivise dans Les Galeries Kirkland situées à Montréal, au Québec, pour 12 100 000 \$. Les Galeries Kirkland constituent un centre commercial de quartier de 85 862 pieds carrés comprenant 54 610 pieds carrés de locaux pour commerce de détail au rez-de-chaussée et 31 252 pieds carrés de locaux à bureaux au deuxième étage. Le centre commercial est bien situé sur le boulevard Saint-Charles, à l'intersection de la rue Barry, qui est une importante artère commerciale. La clôture de l'acquisition des Galeries Kirkland est prévue pour la mi-septembre 2007.

Pure Industrial Real Estate Trust

MM. Evans et Latoski sont deux des six fiduciaires de Pure Industrial Real Estate Trust («PIRET»), une fiducie de placement à capital variable sans personnalité morale établie aux fins d'acquérir, de détenir et d'exploiter un portefeuille diversifié de propriétés industrielles productives de revenus dans des marchés primaires et secondaires à l'échelle du Canada. PIRET est uniquement axée sur l'investissement dans des propriétés industrielles et à la date des présentes, constitue l'unique instrument négocié sur le marché au Canada qui offre aux investisseurs une exposition exclusive aux biens immobiliers industriels au Canada. Sunstone Industrial Advisors Inc., une société fermée contrôlée par Darren Developments Inc. et Triple E Ventures Inc., elles-mêmes sociétés fermées contrôlées par Darren Latoski et Steve Evans, sera le gestionnaire d'actifs de PIRET. Le 22 août 2007, PIRET a conclu un premier appel public à l'épargne visant des parts pour un produit brut de 19 millions \$. Parallèlement au placement, Sunstone Industrial Investments Inc. a aussi acquis 250 000 parts subordonnées pour un produit brut additionnel de 1 million \$ se traduisant par un produit brut totalisant 20 millions \$ pour PIRET. Le produit net du placement a été affecté à l'acquisition, auprès de Sunstone 2005 LP, d'un portefeuille initial de propriétés comprenant les propriétés Team Tube et la propriété Mabe décrites à la rubrique «Sunstone 2005 LP».

Profils personnels

Darren Latoski – À titre de président et de propriétaire indirect de 50 % des actions de SRAI, M. Latoski a participé à la négociation et à l'acquisition d'intérêts de propriété par Sunstone LP totalisant 44 190 000 \$, par Sunstone (2004) LP totalisant 40 775 187 \$, par Sunstone (2005) LP totalisant 111 750 000 \$ et par Sunstone (2006) LP totalisant 74 665 500 \$, comme décrit précédemment. Il continue de jouer un rôle actif dans la gestion de l'entreprise de SRAI, dans l'optique d'améliorer la valeur des actifs de Sunstone (2004) LP, de Sunstone (2005) LP et de Sunstone (2006) LP. À titre de président et de propriétaire indirect de un tiers des actions de CPGI, M. Latoski a participé à la négociation et à

l'acquisition par CIRE LP d'intérêts de propriété totalisant 41 500 000 \$, comme décrit précédemment. Il poursuit ses activités de gestion de l'entreprise de CPGI.

M. Latoski a aussi agi à titre de commettant dans le projet Cambridge Grand, projet de condominiums de 169 unités à Cambridge (Ontario). Cette propriété a été acquise en 2000 pour un prix d'achat de 12 500 000 \$, pour être ensuite rénovée et revendue à des propriétaires individuels pour un produit de revente total de 16 965 000 \$ sur une période de 18 mois.

Entre 1990 et 1997, M. Latoski a été l'un des commettants d'un groupe de sociétés fermées dans le cadre du repérage, de la remise à neuf et de la vente de quinze projets de condominiums en Colombie-Britannique et en Alberta, représentant 2 073 unités résidentielles, pour un produit de vente brut total de 199 500 000 \$, et de la remise à neuf et de la vente d'un immeuble locatif de 41 unités dans l'État de Washington, pour un produit de vente brut de 8 400 000 \$ US. L'envergure de ces projets variait de 19 appartements d'une valeur de 1 500 000 \$ à 302 appartements d'une valeur de 28 000 000 \$. M. Latoski faisait aussi partie intégrante du processus de contrôle préalable ayant mené à la conclusion d'un contrat pour ces projets, y compris trois projets qui en étaient au stade de projet de construction clé en main, et de la planification et mise en œuvre de la commercialisation et de la vente des unités de condominium parachevées, ou, dans le cas de l'immeuble locatif situé dans l'État de Washington, de l'immeuble dans son ensemble. Au cours de cette période, M. Latoski a repéré des actifs sous-évalués par rapport à la meilleure utilisation possible à titre de condominiums et a agi comme commettant pour en réaliser la pleine valeur.

Steve Evans – À titre de directeur de l'exploitation et de propriétaire indirect de 50 % des actions de SRAI, M. Evans a participé à la négociation et à l'acquisition d'intérêts de propriété par Sunstone LP totalisant 44 190 000 \$, par Sunstone (2004) LP totalisant 40 775 187 \$, par Sunstone (2005) LP totalisant 121 800 000 \$ et par Sunstone (2006) LP totalisant 74 665 500 \$, comme décrit précédemment. Il continue de jouer un rôle actif dans la gestion de l'entreprise de SRAI, dans l'optique d'améliorer la valeur des actifs de Sunstone (2004) LP, de Sunstone (2005) LP et de Sunstone (2006) LP. À titre de directeur de l'exploitation et de propriétaire indirect de un tiers des actions de CPGI, M. Evans a participé à la négociation et à l'acquisition par CIRE LP d'intérêts de propriété totalisant 41 500 000 \$, comme décrit précédemment. Il poursuit ses activités de gestion de l'entreprise de CPGI.

De juin 1987 à septembre 2001, M. Evans était vice-président d'England Securities Ltd., société de placement, de promotion et de gestion immobiliers. À titre de vice-président, M. Evans a pris part activement à la négociation, à l'acquisition et à la gestion par England Securities Ltd. d'un nombre d'actifs immobiliers totalisant 4 500 unités résidentielles d'une valeur globale de plus de 280 000 000 \$. À cet égard, M. Evans a de l'expérience concernant des actifs situés dans les marchés suivants : Dallas (Texas) (dix projets); Houston (Texas) (trois projets); Palm Desert (Californie) (un projet de conversion en condominiums); Toronto et la région avoisinante (huit projets); Calgary (Alberta) (un projet); Vancouver et la région avoisinante (trois projets). Outre ces acquisitions initiales, M. Evans a aussi participé à l'obtention du refinancement hypothécaire de 19 projets, pour un total de plus de 200 000 000 \$, afin de restructurer le capital de diverses sociétés en commandite.

12.2 Faillites de société

Robert King, administrateur et dirigeant du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, a agi à titre d'administrateur de Redekop Properties Inc. («RPI») de mars 1997 à juin 2001. RPI était auparavant inscrite à la Bourse de Toronto. Le 4 décembre 2000, RPI et certaines sociétés de son groupe se sont placées sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada). Le 9 février 2001, RPI et une société de son groupe ont demandé et obtenu une ordonnance de suspension des procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les*

créanciers des compagnies (Canada). Un contrôleur a été désigné afin de contrôler l'entreprise et les affaires financières de RPI pendant la durée de l'ordonnance de suspension.

Le 2 mars 2001, la Cour suprême de la Colombie-Britannique a rejeté la demande d'ordonnance de RPI et des sociétés de son groupe en vue d'autoriser RPI à déposer un plan d'arrangement en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada). En rejetant la demande, la Cour a retiré l'ordonnance de protection antérieurement accordée à RPI et aux sociétés de son groupe.

Le ou vers le 5 mars 2001, Compagnie Montréal Trust du Canada a déposé un avis d'intention d'exécuter une garantie contre RPI en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada). M. King a démissionné du conseil d'administration de RPI avant l'institution des procédures en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada).

12.3 Pénalités ou sanctions (administrateurs et dirigeants)

Robert King, administrateur et dirigeant du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, détenait des actions ordinaires du capital de Prescient NeuroPharma Inc. au moment où il est devenu administrateur de cette société en décembre 2002. Par inadvertance, M. King a omis de déposer un rapport d'initié divulguant cet actionariat. Par conséquent, M. King a été condamné par la British Columbia Securities Commission à une amende de 100 \$ qui a été acquittée.

12.4 Risques de conflit d'intérêts (administrateurs et dirigeants)

Sunstone Investments est la propriété de sociétés contrôlées par Steve Evans et Darren Latoski. Sunstone Investments recevra le rendement subordonné de la copropriété. De même, aux termes de la convention de services, Sunstone Management touchera divers honoraires et paiements versés par la copropriété relativement à l'acquisition et à la vente de propriétés et participera aux bénéfices de la copropriété.

Sous réserve de ce qui précède, ni Steve Evans ni Darren Latoski ne sont, de quelque manière que ce soit, limités ou entravés dans leur faculté d'exercer d'autres entreprises commerciales pour leur propre compte ou pour celui d'autrui, et ils sont actuellement, et entendent l'être dans l'avenir, engagés dans des activités de promotion, de placement et de gestion à l'égard d'autres propriétés immobilières. Aucun d'eux n'a d'obligation de rendre compte des bénéfices tirés de ces autres activités à la fiducie immobilière, aux porteurs de parts de la fiducie, au fonds de placements hypothécaires ou aux porteurs de parts du fonds. Le fiduciaire de la fiducie immobilière et le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires n'exerceront aucune autre activité que celles liées à leurs fonctions de fiduciaire respectivement de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires.

Steve Evans et Darren Latoski ont convenu avec PIRET qu'ils ne s'engageront pas, directement ou indirectement, pour leur compte personnel ou pour celui d'autrui autre que PIRET, dans des activités de placement immobilier relatives à des propriétés industrielles, sauf i) dans le cas de certains fonds en parallèle (*sidecar*) auquel PIRET avancerait des fonds; ii) dans un cas où le comité d'acquisitions de PIRET a décidé de ne pas acquérir la propriété industrielle en question ou y investir; et iii) si MM. Evans et Latoski ne sont plus fiduciaires et que leur convention de gestion de l'actif a été résiliée ou cédée par PIRET.

12.5 Assurance pour les administrateurs et dirigeants et indemnisation

La fiducie immobilière souscrira, ou fera souscrire, un contrat d'assurance pour les administrateurs et dirigeants du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires.

Le plafond de responsabilité total applicable initialement aux administrateurs et dirigeants assurés s'élèvera à 10 000 000 \$. En vertu du contrat, chaque entité sera remboursée pour l'indemnisation versée aux administrateurs et dirigeants. Le contrat comportera une protection contre les réclamations en matière de valeurs mobilières, assurant toute obligation légale de paiement au titre de réclamations en matière de valeurs mobilières contre le fiduciaire de la fiducie immobilière ou le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires ou contre leurs administrateurs et dirigeants respectifs. De plus, le fiduciaire de la fiducie immobilière et le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires indemniseront leurs administrateurs et dirigeants respectifs contre les obligations et frais liés à une action ou poursuite intentée contre eux dans le cadre de leurs fonctions.

13. RÉMUNÉRATION DES HAUTS DIRIGEANTS

13.1 Rémunération

Fiduciaire de la fiducie immobilière

Pour la période allant de sa formation le 4 septembre 2007 au 10 septembre 2007, aucune rémunération n'a été versée par le fiduciaire de la fiducie immobilière à l'un ou l'autre de ces hauts dirigeants : Darren Latoski, président et Robert King, secrétaire. Le fiduciaire de la fiducie immobilière n'a pas l'intention de verser quelque rémunération auxdits hauts dirigeants dans l'avenir.

Fiduciaire du fonds de placements hypothécaires

Pour la période allant de sa formation le 4 septembre 2007 au 10 septembre 2007, aucune rémunération n'a été versée par le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires à l'un ou l'autre de ces hauts dirigeants : Darren Latoski, président et Robert King, secrétaire. Le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires n'a pas l'intention de verser quelque rémunération auxdits hauts dirigeants dans l'avenir.

13.2 Conventions de gestion

Convention de services

En vertu de la convention de services, Sunstone Management s'est engagée à fournir les services suivants à la fiducie immobilière et à Sunstone Investments, en copropriété, services pour lesquels il touchera la rémunération décrite ci-dessous :

- a) structurer la copropriété et le présent placement, structurer la propriété de chacune des propriétés, conclure les ententes relatives aux prêts hypothécaires de premier rang se rapportant aux propriétés, et faire les arrangements nécessaires pour les garanties prévues aux termes de ces prêts, services pour lesquels Sunstone Management recevra la prime de financement, d'un montant équivalent à 1,5 % du prix d'achat brut de chaque propriété (ou participation dans une propriété), plus la TPS, s'il y a lieu. La prime de financement sera versée à Sunstone Management lorsque l'achat d'une propriété (ou d'une participation dans une propriété) aura été parachevé;
- b) si nécessaire ou souhaitable, négocier et conclure la vente d'une propriété selon les modalités et conditions et au moment que Sunstone Management peut déterminer, services pour lesquels Sunstone Management touchera des honoraires d'aliénation pour chacune des propriétés équivalent à 1,5 % du prix de vente brut de la propriété, plus la TPS, s'il y a lieu. Les honoraires payables à l'aliénation d'une participation proportionnelle dans une propriété détenue par la fiducie immobilière et Sunstone

Investments par l'intermédiaire de la copropriété en copropriété ou en coentreprise avec un tiers seront proportionnels à cette participation dans la propriété détenue par l'intermédiaire de la copropriété;

- c) superviser la gestion des propriétés, mettre sur pied des systèmes juridiques et comptables appropriés pour la copropriété, faire rapport régulièrement à la fiducie immobilière et Sunstone Investments, faire le lien avec les prêteurs des prêts hypothécaires de premier rang, et se charger de la planification globale en matière de gestion, de finances et d'affaires, services pour lesquels Sunstone Management touchera des honoraires de gestion de l'actif (payables mensuellement à terme échu) équivalant à 1,5 % de la valeur de l'actif net, plus la TPS, s'il y a lieu;
- d) dresser les rapports financiers annuels relatifs aux propriétés et prendre les arrangements pour la vérification de ces rapports financiers annuels; et
- e) superviser la préparation du présent prospectus, le placement et la vente de parts, ainsi que le parachèvement de toutes les affaires liées à la clôture des souscriptions pour le compte des émetteurs. De plus, Sunstone Management aura le droit d'être remboursée pour tout dépôt versé et pour tous les frais remboursables qu'elle a engagés dans l'exécution de l'une ou l'autre des précédentes fonctions, tant en ce qui a trait à l'achat d'une propriété qu'au maintien de sa propriété, de son exploitation et de sa gestion.

Convention d'administration

Aux termes de la convention d'administration, Sunstone Management s'est engagée à fournir à la fiducie immobilière et au fonds de placements hypothécaires des services administratifs de nature générale, notamment :

- a) ouvrir et maintenir des comptes bancaires pour le compte de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires;
- b) recevoir les distributions de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires et traiter les distributions des flux de trésorerie aux porteurs de parts;
- c) mettre sur pied les systèmes juridiques et comptables requis pour le contrôle approprié de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires;
- d) recevoir et poster les rapports financiers et autres ainsi que tous les autres avis donnés par les émetteurs aux porteurs de parts;
- e) s'occuper de tous les arrangements nécessaires aux fins des assemblées des porteurs de parts;
- f) répondre à toutes les demandes des porteurs de parts;
- g) fournir aux porteurs de parts des relevés détaillés aux fins fiscales;
- h) distribuer les fonds excédentaires, le cas échéant;
- i) assurer le règlement en temps opportun de toutes les affaires réglementaires ou législatives touchant la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires; et

- j) accomplir les autres tâches administratives qu'un gérant administratif raisonnablement prudent accomplirait dans les mêmes circonstances ou dans des circonstances semblables, ainsi que les tâches administratives que la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires peuvent raisonnablement requérir à l'occasion.

En vertu de la convention d'administration, Sunstone Management touchera des honoraires de 10 \$ par année, plus les dépenses remboursables qu'elle a engagées dans l'exécution des fonctions susmentionnées.

13.3 Régimes d'intéressement à long terme – Attributions

Ni la fiducie immobilière ni le fonds de placements hypothécaires n'ont de régime d'intéressement à long terme et n'ont fait d'attributions en vertu d'un tel régime entre la date de leur formation respective et la date du présent prospectus.

13.4 Octrois d'options ou de droits à la plus-value des actions

Ni la fiducie immobilière ni le fonds de placements hypothécaires n'ont attribué ni n'ont l'intention d'attribuer d'options d'achat de titres.

13.5 Comité de rémunération

Ni la fiducie immobilière ni le fonds de placements hypothécaires n'ont de comité de rémunération.

13.6 Dette des administrateurs et hauts dirigeants

Ni les administrateurs ni les hauts dirigeants du fiduciaire de la fiducie immobilière, du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, de Sunstone Investments ou de Sunstone Management n'ont de dette à l'égard du fiduciaire de la fiducie immobilière, du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, de Sunstone Investments ou de Sunstone Management.

14. MODE DE PLACEMENT

14.1 Placement maximal

Par le présent prospectus, SRAI coordonnera, par l'intermédiaire des placeurs pour compte, l'offre de vendre au public de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard, sur une base continue, jusqu'à 40 000 parts au prix de 1 250 \$ la part jusqu'au 15 décembre 2007. Chaque part est constituée de une part de la fiducie d'un prix de 250 \$ et de une part du fonds d'un prix de 1 000 \$ la part du fonds. Les parts ne peuvent être acquises que par blocs de dix parts.

14.2 Placement minimal

Il n'y aura aucune clôture à moins qu'un minimum de 4 000 parts soient vendues aux termes du présent placement. La distribution en vertu du présent placement ne se poursuivra pas pendant plus de 90 jours après la date du visa du prospectus définitif si des souscriptions représentant le nombre minimal de parts ne sont pas obtenues pendant cette période, sauf si chacune des personnes ou sociétés ayant souscrit au cours de cette période consent à la prolongation. Au cours de ladite période de 90 jours, les fonds provenant des souscriptions seront détenus en fiducie par les placeurs

pour compte; si le nombre minimal de parts vendues n'est pas atteint au cours de la période de 90 jours, ces fonds seront remis aux souscripteurs, sauf directive contraire de ces derniers aux placeurs pour compte.

14.3 Convention de placement pour compte

En vertu d'une convention de placement pour compte intervenue le ● 2007 entre la fiducie immobilière, le fonds de placements hypothécaires, Sunstone Investments et Sunstone Management, SRAI et les placeurs pour compte, les placeurs pour compte ont accepté d'offrir les parts en vente, sur une base commercialement raisonnable à titre de placeurs pour compte, jusqu'au 15 décembre 2007, ou jusqu'à une date ultérieure dont peuvent convenir les placeurs pour compte, en contrepartie de la commission des placeurs pour compte d'un montant équivalant à 8 % du total du prix d'achat des parts de la fiducie et des parts du fonds vendus aux termes du placement.

Les placeurs pour compte se réservent le droit d'offrir, dans le cours normal des activités de courtage, une participation à un syndicat de vente à des syndicats de vente d'autres courtiers inscrits, maisons de courtage et courtiers en valeurs mobilières («sous-placeurs pour compte»), qui peuvent ou non se voir offrir une partie de la commission devant être reçue par les placeurs pour compte en vertu de la convention de placement pour compte.

À titre de mesure d'intéressement supplémentaire des placeurs pour compte ou des sous-placeurs pour compte, Sunstone Investments a accepté de verser aux placeurs pour compte un montant de 25 % des sommes touchées au titre de sa participation de copropriété subordonnée. Les placeurs pour compte peuvent céder leurs droits en totalité ou en partie aux sous-placeurs pour compte réalisant des ventes de parts, lesdites dispositions étant faites selon les modalités déterminées par Sunstone Investments. De même, Sunstone Management s'est engagée à verser annuellement, à terme échu, aux placeurs pour compte des frais de service équivalant à 1/6^e des honoraires de gestion de l'actif versés à Sunstone Management en vertu de la convention de services. Ces frais de service ne seront toutefois versés aux placeurs pour compte par Sunstone Management que si ce dernier les perçoit. Les placeurs pour compte peuvent céder, en totalité ou en partie, les frais de service aux sous-placeurs pour compte réalisant des ventes de parts.

Les émetteurs et SRAI ont aussi convenu d'acquitter tous les frais directs ou accessoires de l'émission, de la vente et de la livraison des parts, y compris, sans s'y restreindre, les honoraires et débours raisonnables du conseiller juridique des placeurs pour compte, ainsi que les frais remboursables raisonnables (taxes applicables comprises) des placeurs pour compte. Aux termes de la convention de partage et de remboursement des coûts, la fiducie immobilière prendra en charge tous ces frais.

Le placeur pour compte peut, à sa discrétion, mettre fin aux obligations des placeurs pour compte en vertu de la convention de placement pour compte par suite de son évaluation de l'état des marchés financiers. L'avènement de certains événements déterminés peut également mettre fin aux obligations des placeurs pour compte.

Les émetteurs ont accordé au placeur pour compte principal un droit de préférence dans le cadre d'un financement par capitaux propres futur aux émetteurs pendant une période de 12 mois à compter de la date de clôture définitive de la vente des parts.

À l'heure actuelle, les placeurs pour compte ne sont pas les propriétaires véritables, directement ou indirectement, de quelque titre des émetteurs.

Sauf ce qui figure à la présente rubrique, aucun paiement au comptant, aucun titre, ni quelque autre contrepartie ne sont consentis, ni ne le seront, en faveur d'un promoteur, d'un démarcheur ou d'une autre personne ou société relativement au présent placement.

Le prix d'offre au public des parts de la fiducie et des parts du fonds a été négocié entre le placeur pour compte principal, la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires. Aucune évaluation indépendante n'a été obtenue.

L'inscription et les transferts de parts de la fiducie et de parts du fonds seront effectués uniquement par le système d'inscription en compte administré par la CCDV. Un certificat représentant les parts de la fiducie et les parts du fonds enregistré uniquement sous forme d'inscription en compte sera émis à la CCDV ou à son mandataire et sera déposé auprès de la CCDV à la clôture du placement. L'acheteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit membre de la CCDV duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Les propriétaires véritables de parts de la fiducie et de parts du fonds n'auront pas le droit de recevoir de certificats constatant la propriété desdits titres.

L'inscription et les transferts de parts de la fiducie et de parts du fonds seront effectués par la fiducie immobilière à titre d'agent des transferts.

14.4 Possibilité de conflit d'intérêts d'un placeur pour compte

SRAI peut être considérée comme un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte, Sora Group Wealth Advisors Inc. («SGWA»), parce que Darren Latoski et Steve Evans détiennent au total 3,4 % des actions du capital de SGWA en circulation. SGWA n'est pas intervenue dans la décision des émetteurs d'offrir les parts aux termes du présent prospectus ni dans l'établissement des modalités du placement. Le placement n'a pas été exigé, suggéré, ni approuvé par SGWA. Sauf dans la mesure où SGWA peut recevoir une partie des honoraires de vente payables aux placeurs pour compte à la suite de la vente de parts par SGWA, le produit du placement ne sera pas affecté au bénéfice de SGWA.

15. CONSIDÉRATIONS FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Vous devriez consulter vos propres conseillers professionnels quant aux incidences fiscales vous étant applicables.

De l'avis de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. («KPMG»), à titre de conseiller fiscal des émetteurs, le texte qui suit est un sommaire des principales considérations fiscales fédérales canadiennes applicables généralement à un porteur de parts qui acquiert des parts aux termes du présent placement et qui, aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la «Loi de l'impôt») et en tout temps pertinent, est résident du Canada aux fins de la Loi de l'impôt, n'a aucun lien de dépendance avec les émetteurs, ne fait pas partie de leur groupe et détient les parts à titre d'immobilisation. En règle générale, les parts seront considérées comme une immobilisation d'un porteur de parts si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme une affaire de nature commerciale. Des porteurs de parts qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs parts à titre d'immobilisation peuvent, dans certains cas, avoir le droit de voir ces parts considérées comme des immobilisations en faisant le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ceux-ci devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de leur situation personnelle.

Le présent sommaire ne s'applique pas à un porteur de parts qui est une «institution financière» aux fins des règles relatives aux biens évalués à la valeur du marché, à une «institution financière déterminée» ou à un porteur de parts dans lequel une participation constitue un «abri fiscal déterminé» (dans tous les cas,

au sens de la Loi de l'impôt). Le présent sommaire ne traite pas des considérations fiscales pour un porteur de parts qui emprunte des fonds pour acheter des parts. Lesdits porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour déterminer les incidences fiscales de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts acquises aux termes du présent placement à leur égard. Le présent sommaire décrit certaines considérations fiscales fédérales canadiennes importantes fondées sur l'application de dispositions précises de la Loi de l'impôt aux opérations décrites dans le prospectus, et ne traite pas des incidences fiscales qui pourraient survenir en raison de toute application possible de la règle générale anti-évitement du paragraphe 245(2) de la Loi de l'impôt à toute opération ou série d'opérations particulière.

Le présent sommaire est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus et dans une attestation fournie à KPMG par les émetteurs et Sunstone Management. Le présent sommaire repose aussi sur les dispositions de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le «Règlement») en vigueur à la date des présentes, y compris le projet de loi C-52 qui a force de loi depuis le 22 juin 2007, ainsi que sur la compréhension qu'a KPMG des politiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations actuellement publiées de l'Agence du revenu du Canada (l'«ARC»). Le présent sommaire tient compte de toutes les propositions de modification particulières de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes. Rien ne garantit que ces propositions seront adoptées dans leur forme actuelle ou tout simplement adoptées ni que l'ARC ne modifiera pas ses pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations.

Le présent sommaire ne tient pas autrement compte ni ne prévoit de changements au droit fiscal découlant de décisions ou de mesures législatives, gouvernementales ou judiciaires. Rien ne garantit que pareils changements ne seront pas, le cas échéant, rétroactifs. Le présent sommaire ne tient pas compte non plus des lois ou considérations des provinces, des territoires ou des administrations étrangères, lesquelles peuvent diverger considérablement de ce qui est exposé dans le présent prospectus.

Le présent sommaire ne décrit pas exhaustivement tous les éléments fiscaux fédéraux canadiens susceptibles de s'appliquer à un placement dans des parts. Les incidences en matière d'impôt sur le revenu et autres incidences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront selon la situation personnelle de chaque porteur. Par conséquent, le présent sommaire est de nature générale seulement et n'entend pas constituer des conseils juridiques ou fiscaux à l'intention de quelque acheteur de parts éventuel que ce soit. Les émetteurs n'ont pas demandé ni obtenu de décision anticipée de l'ARC à l'égard du présent placement. Les acheteurs éventuels doivent solliciter les conseils de leurs propres conseillers fiscaux en ce qui a trait aux incidences fiscales d'un placement dans des parts à la lumière de leur situation particulière.

Statut fiscal des émetteurs

Statut de «fiducie de fonds commun de placement»

Le présent sommaire est fondé sur l'hypothèse que les émetteurs seront tous deux considérés comme des «fiducies de fonds commun de placement» au sens de la Loi de l'impôt à la fin du placement des parts en vertu des présentes et qu'ils le demeureront en tout temps pertinent par la suite. Le présent sommaire suppose que les émetteurs choisiront tous deux d'être réputés être des fiducies de fonds commun de placement à compter de la date de leur constitution. Si les émetteurs n'étaient pas admissibles au statut de fiducie de fonds commun de placement ou perdaient ce statut, les considérations fiscales décrites ci-après seraient considérablement différentes de celles décrites dans le présent sommaire, et, plus particulièrement, des répercussions négatives pourraient survenir, notamment : i) les émetteurs pourraient devoir payer certains impôts supplémentaires (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par les émetteurs et pourrait avoir d'autres conséquences défavorables pour les porteurs de parts) et ii) si les parts ne sont pas alors inscrites à la cote de la Bourse, les parts ne constitueront pas des placements admissibles aux fins des régimes (ce qui pourrait avoir pour conséquence qu'un régime ou ses rentiers soient tenus de payer un impôt supplémentaire ou des pénalités ou subissent d'autres répercussions néfastes).

Pour être considérées comme une fiducie de fonds commun de placement à un moment donné : i) les émetteurs doivent être des «fiducies d'investissement à participation unitaire» (au sens de la Loi de l'impôt) résidant au Canada; ii) les émetteurs ne doivent pas pouvoir être raisonnablement considérées comme ayant été constituées ou exploitées principalement au profit de personnes non-résidentes du Canada; iii) les parts de la fiducie et les parts du fonds doivent comporter des conditions exigeant que respectivement la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires acceptent, à la demande d'un porteur de parts et moyennant un prix déterminé et payable conformément aux conditions posées, de racheter les parts de la fiducie et parts du fonds qui sont entièrement libérées (ou, subsidiairement, les parts de la fiducie ou les parts du fonds doivent être inscrites à la cote d'une Bourse de valeurs visée par règlement et la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires, selon le cas, doit satisfaire à certains critères de revenu et d'actif en vertu de la Loi de l'impôt applicables aux fiducies d'investissement à participation unitaire ayant des parts non rachetables); iv) la seule activité des émetteurs doit consister soit à investir leurs fonds dans des biens (sauf des biens immeubles ou des participations dans de tels biens), soit à acquérir, à détenir, à entretenir, à améliorer, à louer ou à gérer des biens immeubles (ou une participation dans des biens immeubles) qui font partie des immobilisations des émetteurs, soit à exercer plusieurs de ces activités; et v) chacun des émetteurs doit se conformer à certaines conditions prescrites (les «exigences minimales de répartition»), notamment s'assurer que les parts de la fiducie et les parts du fonds sont admissibles à un placement auprès du public et que, en aucun moment, ni la fiducie immobilière ni le fonds de placements hypothécaires ne doivent compter moins de 150 bénéficiaires, chacun devant détenir au moins un bloc de parts de la fiducie et de parts du fonds d'une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$ chacun (à ces fins, si la juste valeur marchande d'une part est supérieure à 100 \$, un bloc de parts désigne dix parts).

Statut de «fiducie de placement immobilier»

Le projet de loi C-52, qui a force de loi depuis le 22 juin 2007 (réputé être entré en vigueur le 31 octobre 2006), met en œuvre certaines modifications de la Loi de l'impôt (les «mesures relatives aux EIPD») changeant l'imposition fédérale des fiducies et sociétés de personnes cotées ou négociées en Bourse (comme les fiducies de revenu et les fiducies de placement immobilier) et de leurs investisseurs.

Les mesures relatives aux EIPD s'appliquent à toute fiducie ou société de personnes cotée ou négociée en Bourse qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une «EIPD») ainsi qu'à ses

investisseurs. Certaines distributions attribuables aux «gains hors portefeuille» d'une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul du revenu d'une EIPD (le «montant de distribution non déductible»), et l'EIPD sera assujettie à l'impôt à l'égard desdites distributions à un taux fondamentalement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. À ces fins, «gains hors portefeuille» englobe généralement le revenu (à l'exception de certains dividendes) provenant des «biens hors portefeuille» ou les gains en capital provenant de la disposition de tels biens. En règle générale, les distributions versées par une EIPD au titre du remboursement de capital ne seront pas assujetties à cet impôt. Le montant de distribution non déductible sera aussi inclus dans le revenu du porteur de parts aux fins de la Loi de l'impôt comme s'il s'agissait d'un dividende imposable reçu d'une société canadienne imposable, dividende qui donnera droit à la majoration et au crédit d'impôt pour dividendes améliorés s'il est versé à un particulier qui réside au Canada. Sous réserve d'une période transitoire de quatre ans pour les entités dont les parts étaient cotées ou négociées en Bourse le 31 octobre 2006, les mesures relatives aux EIPD s'appliqueront à compter de l'année d'imposition 2007. Si les émetteurs sont assujettis aux mesures relatives aux EIPD, ils ne pourront pas se prévaloir de cette période transitoire, car les parts de la fiducie et les parts du fonds n'étaient pas cotées ou négociées en Bourse le 31 octobre 2006.

Les mesures relatives aux EIPD ne s'appliquent toutefois pas à certaines fiducies considérées comme des «fiducies de placement immobilier» ou «FPI» (l'«exception à l'égard des FPI»). Pour se prévaloir de l'exception à l'égard des FPI dans une année d'imposition donnée,

- a) la FPI ne doit pas, à quelque moment au cours de l'année d'imposition, détenir d'autres «biens hors portefeuille» que des «biens admissibles de FPI» (soit des biens immeubles ou réels situés au Canada);
- b) au moins 95 % des revenus de la FPI pour l'année d'imposition en question doivent être tirés i) de loyers de biens immeubles ou réels, ii) d'intérêts, iii) de gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels, iv) de dividendes et v) de redevances;
- c) au moins 75 % des revenus de la FPI pour l'année d'imposition en question doivent être tirés i) de loyers de biens immeubles ou réels situés au Canada, ii) d'intérêts sur des hypothèques grevant des biens immeubles ou réels situés au Canada et iii) de gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels situés au Canada; et
- d) la FPI doit, à tout moment au cours de l'année d'imposition, détenir des biens immeubles ou réels situés au Canada, des espèces et certains titres ou autres obligations d'un gouvernement du Canada dont la juste valeur marchande totale n'est pas inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres.

Aux fins de l'exception à l'égard des FPI, «bien immeuble ou réel» ne comprend pas les biens amortissables, à l'exception de certains biens immobiliers, biens accessoires à la propriété ou à l'utilisation de pareils biens immobiliers, les baux ou tenures à bail à l'égard de terrains ou de pareils biens immobiliers. À ces fins également, «loyer de biens immeubles ou réels» comprend les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, mais exclut certains autres paiements ou rentrées qui seraient par ailleurs considérés comme un loyer. L'exception à l'égard des FPI englobe aussi à titre de «biens immeubles ou réels» ou à titre de «biens admissibles de FPI» certaines participations dans des filiales ou d'autres entités qui satisfont elles-mêmes aux conditions susmentionnées aux fins de l'exception à l'égard des FPI ou qui, en termes généraux, i) ne détiennent que des biens accessoires aux activités de location de la FPI ou le droit de propriété dans des biens immobiliers de la FPI, ou ii) tirent la quasi-totalité de leurs revenus de certaines activités de gestion liées aux biens immobiliers de la FPI.

Les mesures relatives aux EIPD mettant en œuvre le nouvel impôt sur les EIPD ne s'appliquent qu'à certains investissements de fiducies ou de sociétés de personnes dont les titres sont cotés ou négociés sur une Bourse ou un autre marché public. À l'heure actuelle, les émetteurs ne prévoient pas inscrire les parts de la fiducie, les parts du fonds ou le prêt hypothécaire, ou des participations dans ces titres, sur une Bourse aux fins de leur négociation. En outre, si les parts de la fiducie ou les parts du fonds devaient être cotées ou négociées à l'avenir sur une Bourse ou un autre marché public, les émetteurs s'attendent à satisfaire aux conditions d'admissibilité à l'exception aux mesures relatives aux EIPD à l'égard des FPI, telles qu'elles sont actuellement adoptées, et entendent avoir un mode d'exploitation qui maintiendra sans interruption son statut de FPI dans l'avenir. Dans les faits, l'admissibilité des émetteurs à titre de FPI dépendra de leur capacité de respecter les diverses conditions imposées par l'exception des FPI aux mesures relatives aux EIPD et de leur respect effectif desdites conditions, par la voie de ses résultats d'exploitation annuels effectifs. Le reste du présent sommaire tient pour acquis que, dans l'éventualité où les parts de la fiducie, les parts du fonds ou le prêt hypothécaire sont cotés ou négociés sur une Bourse ou un autre marché public, les émetteurs seront néanmoins admissibles en tout temps à l'exception à l'égard des FPI. KPMG ne vérifiera pas le respect des conditions de l'exception à l'égard des FPI par les émetteurs. La déclaration de fiducie prévoit que les émetteurs feront chacun le suivi de la cotation ou de la négociation de leurs parts ou autres titres et de leur statut de FPI en vertu de la Loi de l'impôt (ou de ses modifications proposées) (voir la rubrique «Sommaire de la déclaration de fiducie»). Même si les mesures relatives aux EIPD et l'exception à l'égard des FPI ont maintenant force de loi, rien ne garantit que le traitement des EIPD et des FPI en vertu de la Loi de l'impôt ne sera pas modifié ou que les pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations de l'ARC n'évolueront pas d'une manière qui nuira aux émetteurs ou à leurs porteurs de parts.

Si les parts de la fiducie, les parts du fonds ou le prêt hypothécaire étaient cotés ou négociés sur une Bourse ou un autre marché public, et si les émetteurs n'étaient pas admissibles au statut de FPI en vertu de l'exception à l'égard des FPI ou perdaient ce statut, les considérations fiscales seraient considérablement différentes de celles décrites dans le présent sommaire, et, plus précisément, le montant de distribution non déductible, précédemment décrit, serait imposable pour la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par la fiducie) et serait également inclus dans le revenu des porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt à titre de dividendes imposables.

Imposition des émetteurs

Fonds de placements hypothécaires

L'année d'imposition du fonds de placements hypothécaires coïncide avec l'année civile. Dans chaque année d'imposition, le fonds de placements hypothécaires sera assujéti à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu aux fins fiscales pour l'année, y compris ses gains en capital imposables réalisés nets, déduction faite de la partie de ceux-ci qu'il déduit relativement aux montants payés ou payables dans l'année aux porteurs de parts du fonds. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts du fonds au cours d'une année d'imposition s'il est versé dans l'année au porteur de parts du fonds par le fonds de placements hypothécaires ou si le porteur de parts du fonds a le droit d'exiger le paiement du montant dans l'année en question.

Le fonds de placements hypothécaires sera habituellement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition en particulier la totalité des intérêts aux termes du prêt hypothécaire cumulés par le fonds de placements hypothécaires à la fin de l'année ou qui sont recevables ou reçus par lui avant la fin de l'année, sauf dans la mesure où lesdits intérêts ont été inclus dans le calcul de son revenu pour une année antérieure. Le fonds de placements hypothécaires ne sera pas imposable sur un montant reçu au titre du remboursement du capital à l'égard du prêt hypothécaire. Le fonds de placements hypothécaires

sera aussi habituellement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition en particulier tout gain en capital imposable découlant de la disposition de biens (y compris la disposition du prêt hypothécaire), tout intérêt créditeur sur les soldes d'encaisse et habituellement tout autre revenu tiré des activités d'investissement du fonds de placements hypothécaires. Si le fonds de placements hypothécaires dispose, en totalité ou en partie, du prêt hypothécaire pendant une année en particulier, il pourrait habituellement être réputé avoir reçu une tranche du produit de la disposition à titre d'intérêts courus mais non versés et qui devront être inclus dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt de l'année de la disposition dans la mesure où ils n'ont pas été inclus dans le calcul du revenu du fonds de placements hypothécaires au cours d'une année précédente.

En calculant son revenu aux fins de la Loi de l'impôt, le fonds de placements hypothécaires peut généralement déduire les frais administratifs raisonnables, les intérêts et les autres dépenses courantes qu'il a engagés en vue de gagner un revenu. Le fonds de placements hypothécaires aura le droit de déduire les dépenses raisonnables qu'il a engagées dans le cadre de l'émission de parts du fonds progressivement sur cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées).

Aux fins fiscales, une distribution de titres de créance ou d'un autre bien par le fonds de placements hypothécaires au rachat de parts du fonds sera considérée comme une disposition des biens ainsi distribués par le fonds de placements hypothécaires pour un produit de disposition égal à leur juste valeur marchande. Le fonds de placements hypothécaires réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) sur les biens ainsi distribués dans la mesure dans laquelle le produit de disposition des biens excède le prix de base rajusté des biens ainsi que les frais raisonnables liés à la disposition (ou leur est inférieur). La déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoit que le fonds de placements hypothécaires attribuera aux fins fiscales pareil revenu ou gain en capital découlant d'une distribution en espèces de titres de créance au rachat de parts du fonds au porteur de parts procédant au rachat, de sorte que la partie imposable desdits gains et revenu sera habituellement déductible pour le fonds de placements hypothécaires.

Aux termes de la déclaration du fonds de placements hypothécaires, un montant égal à la totalité du revenu (gains en capital imposables inclus) du fonds de placements hypothécaires (déterminé sans égard à l'alinéa 82(1)b) et au paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt), plus la partie non imposable de tout gain en capital net réalisé par le fonds de placements hypothécaires, à l'exclusion toutefois :

- a) du revenu et des gains en capital découlant de la distribution en espèces de titres de créance au rachat de parts du fonds qui sont payés ou à payer et attribués par le fonds de placements hypothécaires aux porteurs de parts du fonds procédant au rachat,
- b) des gains en capital pouvant être compensés par des pertes en capital d'années antérieures, le cas échéant, ou à l'égard desquels le fonds de placements hypothécaires peut récupérer l'impôt payé,
- c) du revenu sur lequel l'impôt peut être compensé par des pertes autres que des pertes en capital reportées d'années antérieures, le cas échéant,

sera payable dans l'année aux porteurs de parts du fonds par la voie de distributions en espèces, sous réserve de ce qui suit.

La déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoit que, dans la mesure où les espèces du fonds de placements hypothécaires sont non disponibles aux fins de distributions en espèces et où le revenu du fonds de placements hypothécaires dans une année d'imposition donnée est supérieur aux distributions en

espèces cumulatives pour l'année en question, le revenu excédentaire sera distribué aux porteurs de parts du fonds sous forme de parts du fonds supplémentaires. Le revenu du fonds de placements hypothécaires payable aux porteurs de parts du fonds, que ce soit en espèces, en parts du fonds supplémentaires ou autrement, sera généralement déductible pour le fonds de placements hypothécaires dans le calcul de son revenu imposable, pourvu que le fonds de placements hypothécaires déduise ledit montant dans le calcul de son revenu.

Les pertes subies par le fonds de placements hypothécaires dans une année d'imposition donnée ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts du fonds, mais peuvent être déduites par le fonds de placements hypothécaires, dans l'année en question et au cours des vingt années d'imposition suivantes dans le cas de pertes autres qu'en capital, ou, dans l'année en question ou dans toute année d'imposition ultérieure jusqu'à concurrence des gains en capital, dans le cas de pertes en capital, dans le calcul de son revenu imposable, conformément aux dispositions applicables de la Loi de l'impôt et sous réserve de celles-ci.

Le fonds de placements hypothécaires aura, pour chaque année d'imposition, le droit de réduire ses impôts à payer le cas échéant sur ses gains en capital imposables réalisés nets (ou de recevoir un remboursement à cet égard) d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts du fonds au cours de l'année (le «remboursement au titre des gains en capital»). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital dans une année d'imposition donnée peut ne pas être totalement compensé par les impôts à payer du fonds de placements hypothécaires découlant de la distribution de ses biens au rachat de parts du fonds pour l'année d'imposition en question. La déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoit que la totalité ou une partie du revenu ou des gains en capital imposables réalisés par le fonds de placements hypothécaires à la suite d'un tel rachat peuvent, à la discrétion du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires, être considérés comme un revenu ou des gains en capital imposables payés aux porteurs de parts du fonds procédant au rachat ou leur étant attribués, et peuvent donc habituellement être déductibles pour le fonds de placements hypothécaires dans le calcul de son revenu. De plus, les intérêts courus aux termes des titres de créance distribués à un porteur de parts du fonds procédant à un rachat peuvent être considérés comme un montant payé au porteur de parts du fonds et habituellement être déductibles pour le fonds de placements hypothécaires.

Fiducie immobilière

L'année d'imposition de la fiducie immobilière coïncide avec l'année civile. Dans chaque année d'imposition, la fiducie immobilière sera assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu aux fins de la Loi de l'impôt pour l'année, y compris ses gains en capital imposables réalisés nets, déduction faite de la partie de ceux-ci qu'elle déduit relativement aux montants payés ou payables dans l'année aux porteurs de parts de la fiducie. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts de la fiducie au cours d'une année d'imposition s'il est versé au porteur de parts de la fiducie dans l'année par la fiducie immobilière ou si le porteur de parts de la fiducie a le droit d'exiger le paiement du montant dans l'année en question.

La fiducie immobilière sera habituellement tenue d'inclure, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition en particulier, le revenu tiré de la location de ses propriétés locatives, tout gain en capital imposable ou récupération d'amortissement fiscal découlant de la disposition de ses propriétés, tout intérêt créditeur sur les soldes d'encaisse, ou habituellement tout autre revenu tiré des activités d'investissement de la fiducie immobilière. En calculant son revenu aux fins de la Loi de l'impôt, la fiducie immobilière peut généralement déduire les frais administratifs raisonnables, les intérêts et les autres dépenses courantes qu'elle a engagés en vue de gagner un revenu. La fiducie immobilière aura le droit de déduire les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de l'émission de parts de la

fiducie progressivement sur cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées).

Une distribution de ses titres de créance ou autres biens par la fiducie immobilière au rachat de parts de la fiducie sera considérée, aux fins fiscales, comme une disposition des biens ainsi distribués par la fiducie immobilière pour un produit de disposition égal à leur juste valeur marchande. La fiducie immobilière réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) sur les biens ainsi distribués dans la mesure dans laquelle le produit de disposition des biens excède le prix de base rajusté des biens ainsi que les frais raisonnables liés à la disposition (ou lui est inférieur).

La déclaration de la fiducie immobilière prévoit qu'elle attribuera aux fins fiscales tout revenu ou gain en capital découlant d'une distribution en espèces de titres de créance au rachat de parts de la fiducie au porteur de parts de la fiducie procédant au rachat, de sorte que la partie imposable desdits gains et revenu sera habituellement déductible pour la fiducie immobilière.

Aux termes de la déclaration de fiducie immobilière, un montant égal à la totalité du revenu (gains en capital imposables inclus) de la fiducie immobilière (déterminé sans égard à l'alinéa 82(1)b) et au paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt), plus la partie non imposable de tout gain en capital net réalisé par la fiducie immobilière, à l'exclusion toutefois :

- a) du revenu et des gains en capital découlant de la distribution en espèces de titres de créance au rachat de parts de la fiducie qui sont payés ou à payer et attribués par la fiducie immobilière aux porteurs de parts de la fiducie procédant au rachat,
- b) des gains en capital pouvant être compensés par des pertes en capital d'années antérieures, le cas échéant, ou à l'égard desquels la fiducie immobilière peut récupérer l'impôt payé,
- c) du revenu sur lequel l'impôt peut être compensé par des pertes autres que des pertes en capital reportées d'années antérieures, le cas échéant,

sera payable dans l'année aux porteurs de parts de la fiducie, sous réserve de ce qui suit.

La déclaration de fiducie immobilière prévoit que, dans la mesure où les espèces de la fiducie immobilière sont non disponibles aux fins de distributions en espèces et où le revenu de la fiducie immobilière dans une année d'imposition donnée est supérieur aux distributions en espèces cumulatives pour l'année en question, le revenu excédentaire sera distribué aux porteurs de parts de la fiducie sous forme de parts de la fiducie supplémentaires. Le revenu de la fiducie immobilière payable aux porteurs de parts de la fiducie, que ce soit en espèces, en parts de la fiducie supplémentaires ou autrement, sera généralement déductible pour la fiducie immobilière dans le calcul de son revenu imposable, pourvu que la fiducie immobilière déduise ledit montant dans le calcul de son revenu.

Les pertes subies par la fiducie immobilière dans une année d'imposition donnée ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts de la fiducie, mais peuvent être déduites par la fiducie immobilière, dans l'année en question et au cours des vingt années d'imposition suivantes dans le cas de pertes autres qu'en capital, ou dans l'année en question ou dans toute année d'imposition ultérieure jusqu'à concurrence des gains en capital, dans le cas de pertes en capital, dans le calcul de son revenu imposable, conformément aux dispositions applicables de la Loi de l'impôt et sous réserve de celles-ci.

La fiducie immobilière aura, pour chaque année d'imposition, le droit de réduire ses impôts à payer le cas échéant sur ses gains en capital imposables réalisés nets (ou de recevoir un remboursement à cet égard) d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la fiducie au cours

de l'année (le «remboursement au titre des gains en capital»). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital dans une année d'imposition donnée peut ne pas être totalement compensé par les impôts à payer de la fiducie immobilière découlant de la distribution de ses biens au rachat de parts de la fiducie pour l'année d'imposition en question. La déclaration de fiducie immobilière prévoit que la totalité ou une partie du revenu ou des gains en capital imposables réalisés par la fiducie immobilière à la suite d'un tel rachat peuvent, à la discrétion du fiduciaire de la fiducie immobilière, être considérés comme un revenu ou des gains en capital imposables payés aux porteurs de parts de la fiducie procédant à un rachat ou leur étant attribués, et peuvent donc habituellement être déductibles pour la fiducie immobilière dans le calcul de son revenu. De plus, les intérêts courus aux termes des titres de créance distribués à un porteur de parts de la fiducie procédant à un rachat peuvent être considérés comme un montant payé au porteur de parts de la fiducie et habituellement être déductibles pour la fiducie immobilière.

Imposition des porteurs de parts

Distributions

Un porteur de parts sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net aux fins de la Loi de l'impôt fiscal de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires pour une année d'imposition, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, qui lui est payée ou payable par la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires au cours de l'année d'imposition en question, que ce montant soit reçu sous forme d'espèces, de parts supplémentaires ou autrement. Aucune perte de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires aux fins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée aux porteurs de parts.

La partie non imposable des gains en capital réalisés nets de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires qui est payée ou payable à un porteur de parts dans une année d'imposition ne devra pas obligatoirement être incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année et ne devrait pas réduire le prix de base rajusté des parts de la fiducie ou des parts du fonds détenues par lui. Tout autre montant payé ou payable par la fiducie immobilière ou par le fonds de placements hypothécaires (autre qu'au titre du produit d'une disposition) dans l'année qui excède le revenu net de la fiducie visée pour l'année ne devra généralement pas obligatoirement être inclus dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, lorsqu'un tel montant est payé ou payable à un porteur de parts, le porteur de parts devra réduire d'autant le prix de base rajusté des parts de la fiducie et/ou des parts du fonds, selon le cas. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part de la fiducie ou d'une part du fonds serait autrement négatif, le montant négatif sera réputé être un gain en capital, et, immédiatement après, le prix de base rajusté de la part de la fiducie ou de la part du fonds, selon le cas, pour le porteur de parts sera nul.

La déclaration de fonds de placements hypothécaires et la déclaration de fiducie immobilière prévoient que le revenu net et les gains en capital imposables nets de chaque fiducie aux fins de la Loi de l'impôt seront répartis entre les porteurs de parts de chaque fiducie dans la même proportion que les distributions reçues par eux, à moins que les fiduciaires en décident autrement.

Pourvu que la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires attribuent, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribué aux porteurs de parts qu'il est raisonnable de considérer comme des gains en capital imposables nets des fiducies, le montant ainsi attribué sera, aux fins de la Loi de l'impôt, réputé être reçu dans l'année par les porteurs de parts à titre de gain en capital imposable et sera assujéti aux règles générales en matière de gains en capital décrites ci-après. Un porteur de parts qui est une «société privée sous contrôle canadien» (au sens de la Loi de

l'impôt) peut aussi être tenu de payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 ⅔ % sur certains revenus de placements, y compris les gains en capital imposables.

Achats de parts

Comme le bénéfice net de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires sera distribué mensuellement, l'acheteur d'une part peut être assujéti à l'impôt sur la partie du bénéfice net de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires cumulé ou réalisé par les fiduciaires au cours d'un mois antérieur à l'achat de la part, mais n'ayant pas été payé ou rendu payable aux porteurs de parts jusqu'à la fin du mois et suivant l'achat de la part. Il peut en être de même sur une base annuelle à l'égard d'une partie des gains en capital cumulés ou réalisés par la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires au cours d'une année antérieure à l'achat de la part, mais qui est payée ou rendue payable aux porteurs de parts à la fin de l'année et suivant l'achat de la part.

Dispositions des parts

À la disposition ou à la disposition réputée d'une part donnée, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) équivalant au montant duquel le produit de disposition du porteur de parts excède le total du prix de base rajusté de la part en question et des frais de disposition raisonnables (ou lui est inférieur). Le produit de disposition ne comprendra aucun montant payable par la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires qui doit autrement être inclus dans le revenu du porteur de parts, ce qui vaut notamment pour un gain en capital réalisé par la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires dans le cadre d'un rachat qui a été attribué par la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires au porteur de parts ayant procédé au rachat. L'imposition des gains en capital et des pertes en capital est décrite ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts inclura le montant payé par lui pour la part, sous réserve de certains rajustements. Les émetteurs et le placeur pour compte principal ont négocié une répartition du prix de souscription d'une part entre le prix d'offre des parts de la fiducie et le prix d'offre des parts du fonds et les émetteurs sont d'avis que cette répartition a été faite raisonnablement. Rien ne garantit que l'ARC acceptera cette répartition. Pourvu que la répartition du prix de souscription entre les parts de la fiducie et les parts du fonds soit raisonnable, le coût aux fins de la Loi de l'impôt de chaque part de la fiducie et de chaque part du fonds acquises aux termes du présent placement équivalra pour un porteur de parts au prix d'offre de chaque part tel qu'il est établi dans le présent placement. Le coût de parts de la fiducie supplémentaires ou de parts du fonds supplémentaires reçues à la place de distributions en espèces du revenu pour un porteur de parts (y compris les gains en capital nets) correspondra au montant du revenu (y compris la tranche non imposable applicable des gains en capital nets) distribué par l'émission de ces parts respectives.

Aux fins de la détermination du prix de base rajusté des parts de la fiducie pour un porteur de parts de la fiducie, lorsqu'une part de la fiducie est acquise, une moyenne doit être établie entre son coût et le prix de base rajusté de la totalité des parts de la fiducie détenues par le porteur de parts de la fiducie à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition en question. De même, aux fins de la détermination du prix de base rajusté des parts du fonds pour un porteur de parts du fonds, lorsqu'une part du fonds est acquise, une moyenne doit être établie entre son coût et le prix de base rajusté de la totalité des parts du fonds détenues par le porteur de parts du fonds à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition en question. La partie non imposable des distributions (à l'exception de la partie non imposable des gains en capital nets, le cas échéant) reçues à l'égard d'une part de la fiducie ou d'une part du fonds réduira généralement le prix de base rajusté de la part visée.

Lorsque des parts du fonds ou des parts de la fiducie sont rachetées et que le prix de rachat est payé moyennant la remise de titres de créance au porteur de parts qui procède au rachat, le produit de disposition des parts du fonds ou de parts de la fiducie pour le porteur de parts équivaudra à la juste valeur marchande des titres de créance ainsi distribués, déduction faite de tout revenu ou de tout gain en capital réalisé par le fonds de placements hypothécaires ou par la fiducie immobilière, selon le cas, dans le cadre du rachat des parts du fonds ou de parts de la fiducie ayant été attribué par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière au porteur de parts. Si un revenu ou un gain en capital réalisé par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière dans le cadre de la distribution de titres de créance au rachat de parts du fonds ou de parts de la fiducie a été attribué par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière à un porteur de parts qui procède à un rachat, ce dernier sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu le revenu ou la partie imposable du gain en capital ainsi attribué. Le porteur de parts qui procède au rachat sera tenu d'inclure dans son revenu les intérêts aux termes des titres de créance acquis (y compris les intérêts courus avant la date de l'acquisition desdits titres de créance par le porteur de parts qui lui sont attribués à titre de revenu par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière) conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Le coût de l'un ou l'autre des titres de créance distribués par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière à un porteur de parts au rachat de parts du fonds ou de parts de la fiducie équivaudra à la juste valeur marchande des titres de créance en question au moment de la distribution, déduction faite des intérêts courus aux termes desdits titres de créance. Le porteur de parts sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu les intérêts aux termes des titres de créance, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Dans la mesure où le porteur de parts est tenu d'inclure dans son revenu des intérêts courus à la date à laquelle il a acquis les titres de créance, il pourrait se prévaloir d'une déduction compensatoire.

Lorsque des parts du fonds ou des parts de la fiducie sont rachetées et que le prix de rachat est payé moyennant l'émission de billets du fonds ou de billets de la fiducie au porteur de parts qui procède au rachat, le produit de disposition pour le porteur de parts du fonds ou de parts de la fiducie, selon le cas, équivaudra à la juste valeur marchande des billets du fonds ou des billets de la fiducie, selon le cas, ainsi émis. Le coût des billets du fonds ou des billets de la fiducie émis à l'intention d'un porteur de parts par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière à un porteur de parts au rachat de parts du fonds ou de parts de la fiducie équivaudra à la juste valeur marchande des parts du fonds ou des parts de la fiducie cédées en échange. Le porteur de parts sera par la suite tenu d'inclure dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt les intérêts aux termes des billets du fonds ou des billets de la fiducie, conformément aux modalités de ces billets et aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

La moitié d'un gain en capital réalisé par un porteur de parts à la disposition ou disposition réputée de parts du fonds ou de parts de la fiducie et le montant de tout gain en capital imposable net attribué par le fonds de placements hypothécaires ou par la fiducie immobilière à un porteur de parts doivent généralement être inclus dans le revenu du porteur de parts à titre de gain en capital imposable dans l'année d'imposition au cours de laquelle survient la disposition ou à l'égard de laquelle une attribution des gains en capital imposables nets est faite par le fonds de placements hypothécaires ou par la fiducie immobilière. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts à la disposition ou disposition réputée de parts du fonds ou de parts de la fiducie ne peut généralement qu'être portée en réduction, par le porteur de parts, des gains en capital imposables du porteur de parts dans l'année de la disposition, dans les trois années d'imposition précédentes ou dans toute année d'imposition ultérieure, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Un porteur de parts qui est une «société privée sous contrôle canadien» (au sens de la Loi de l'impôt) pourrait aussi payer un impôt remboursable additionnel de 6 2/3 % calculé en fonction de son «revenu de

placement total» pour l'année (au sens de la Loi de l'impôt), lequel comprend des montants à l'égard des gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

La Loi de l'impôt prévoit un «impôt minimum de remplacement» spécial applicable à certains contribuables, dont les particuliers et certaines fiducies, selon le montant de leur «revenu imposable modifié». En termes généraux, le revenu imposable modifié d'un porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (et, par conséquent, l'impôt minimum de remplacement que ledit porteur de parts sera appelé à payer) doit être augmenté entre autres du montant des gains en capital réalisés par lui à la disposition de parts de la fiducie ou de parts du fonds et du revenu net de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires qui est payé ou payable audit porteur de parts et qui a été désigné comme un dividende imposable ou un gain en capital imposable.

Admissibilité à des fins de placement

Dans la mesure où, à un moment donné, le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière ont le statut de fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt, les parts seront alors des «placements admissibles» (au sens de la Loi de l'impôt et du Règlement) pour les fiducies régies par les régimes. Par conséquent, si les parts du fonds ou les parts de la fiducie constituent des placements admissibles, les régimes ne devraient généralement pas être imposables à l'égard d'une distribution sur lesdites parts ou des gains réalisés à la disposition de parts. Par contre, les fonds retirés d'un régime seront généralement imposables pour les rentiers dans l'année du retrait.

Habituellement, si à quelque moment que ce soit, le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière n'ont pas le statut ou perdent le statut de fiducie de fonds commun de placement, les parts de la fiducie ou les parts du fonds, selon le cas, ne seront pas, ou cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes à ce moment. Les titres de créance, les billets du fonds ou les billets de la fiducie pouvant être émis par le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière en faveur des porteurs de parts dans le cadre d'un rachat de parts du fonds ou de parts de la fiducie peuvent ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes. Si un régime acquiert un titre de créance, un billet du fonds ou un billet de la fiducie qui n'est pas un placement admissible ou qu'il acquiert ou détient une part de la fiducie ou une part du fonds qui n'est pas ou qui cesse d'être un placement admissible, le régime et le rentier ou bénéficiaire en vertu de celui-ci peuvent subir des répercussions néfastes, dont la possibilité que le régime fasse l'objet d'un impôt de pénalité, que le rentier d'un tel régime soit réputé en avoir tiré un revenu ou, dans le cas d'un REEE, que celui-ci ne soit plus exonéré d'impôt. **Par conséquent, les régimes qui se proposent d'investir dans des parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de prendre cette décision et de nouveau avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents auxdites parts.**

Lorsqu'un régime et un rentier du régime (ou une personne ayant un lien de dépendance avec le régime ou le rentier) acquièrent tous deux des parts de la fiducie ou des parts du fonds et que le montant payé par le régime pour acheter des parts de la fiducie ou des parts du fonds n'équivaut pas à leur juste valeur marchande, l'ARC peut, selon les circonstances, considérer que le rentier a reçu un avantage du régime ou en vertu de celui-ci ou qu'il a fait une cotisation au régime (ce qui pourrait avoir pour effet néfaste que les montants soient imposables pour le rentier, que des impôts spéciaux soient prélevés ou que certains régimes soient désenregistrés). Les émetteurs et le placeur pour compte principal ont négocié une répartition du total du prix de souscription d'une part entre le prix d'offre des parts de la fiducie et le prix d'offre des parts du fonds. Les émetteurs sont d'avis que cette répartition a été faite raisonnablement et qu'elle reflète la juste valeur de marché des titres respectifs. **Rien ne garantit que l'ARC acceptera cette répartition.**

16. FACTEURS DE RISQUE

L'achat de titres en vertu des présentes est assujéti à un certain nombre de facteurs de risque. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques inhérents à un placement dans les parts. Si l'un ou l'autre des risques suivants survient, ou si d'autres risques se concrétisent, les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière des émetteurs pourraient être sérieusement compromis, et les acheteurs peuvent perdre la totalité de leur placement. Les risques touchant la fiducie immobilière influenceront sur sa capacité de verser des intérêts aux termes du prêt hypothécaire et d'effectuer des distributions à l'égard des parts de la fiducie, ce qui nuira à la capacité du fonds de placements hypothécaires et de la fiducie immobilière de procéder à des distributions à l'égard respectivement des parts du fonds et des parts de la fiducie. Outre les facteurs de risque énoncés ailleurs dans le présent prospectus, les acheteurs éventuels devraient tenir compte des risques suivants en ce qui a trait à un achat desdits titres :

Le présent placement est de type mise en commun sans droit de regard «blind pool»; confiance dans Sunstone Investments et Sunstone Management et leur direction respective – Bien que le fiduciaire de la fiducie immobilière et le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires s'attendent à ce que le produit net du présent placement soit affecté à l'acquisition d'une ou de plusieurs propriétés, les propriétés particulières dans lesquelles la fiducie immobilière investira ne sont pas encore déterminées. Dans tous les cas, si le placement maximal de 40 000 parts est vendu, la fiducie immobilière prévoit affecter environ 45 600 000 \$ (soit environ 91,2 % du produit brut du placement) au prix d'achat et aux autres frais d'acquisition d'une ou de plusieurs propriétés (y compris la prime de financement payable à Sunstone Management à la clôture des acquisitions de propriétés), ainsi qu'à la constitution de réserves de fonds de roulement et de réserves pour rénovations et améliorations. Si seul le placement minimal de 4 000 parts est vendu, la fiducie immobilière entend affecter environ 4 375 000 \$ (soit environ 87,5 % du produit brut du placement) au prix d'achat et aux autres frais d'acquisition d'une ou de plusieurs propriétés (y compris la prime de financement payable à Sunstone Management), ainsi qu'à la constitution de réserves de fonds de roulement et de réserves pour rénovations et améliorations. Selon le rendement tiré du placement dans les propriétés pouvant être acquises par la fiducie immobilière, le rendement des porteurs de parts de la fiducie sur leurs placements respectifs variera.

Confiance dans la gestion – Les acheteurs éventuels qui évaluent les risques et les avantages de ce placement devraient prendre en compte qu'ils s'en remettront, en grande partie, à la bonne foi et au savoir-faire de Sunstone Management et de Sunstone Investments et de leurs commettants, Darren Latoski et Steve Evans. Plus particulièrement, les acheteurs éventuels devront s'en remettre à la discrétion et à la compétence de Sunstone Investments et de ses commettants dans la détermination de la composition du portefeuille de propriétés et dans la négociation du prix et des autres modalités menant à l'acquisition des propriétés. La faculté de Sunstone Investments et de Sunstone Management à mettre en œuvre avec succès la stratégie d'investissement des émetteurs dépendra largement du maintien de l'emploi de MM. Latoski et Evans. Ni la fiducie immobilière, le fonds de placements hypothécaires, Sunstone Management ou Sunstone Investments ne souscrivent d'assurance collaborateurs sur la vie de l'une ou l'autre de ces personnes. Le fait que Sunstone Investments ou Sunstone Management soient privés des services de l'une ou l'autre de ces personnes peut avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation des émetteurs.

Absence de marché pour les parts – Il n'existe actuellement aucun marché pour les parts, ni pour les parts de la fiducie et les parts du fonds qui les composent, et il est prévu qu'il n'y en aura aucun. Par conséquent, les porteurs de ces titres peuvent être incapables de les vendre rapidement, et les parts, les parts de la fiducie et les parts du fonds peuvent ne pas être facilement acceptées à titre de garantie d'un prêt. Les acheteurs devraient être prêts à détenir ces titres pendant une période indéterminée et ne peuvent

s'attendre à pouvoir liquider leur placement, même en cas d'urgence. Ainsi, un placement dans les parts ne convient qu'aux personnes qui sont en mesure d'effectuer un placement à long terme et d'en supporter le risque économique.

Placement incomplet – Rien ne garantit que le présent placement maximal sera vendu. Si les 40 000 parts ne sont pas vendues intégralement aux termes du placement, les émetteurs disposeront d'un montant inférieur au produit maximal, et leurs plans d'expansion et leurs perspectives commerciales pourraient donc être négativement touchés, puisqu'un nombre inférieur de propriétés seront acquises, possédées et exploitées par la fiducie immobilière.

Rang inférieur de l'hypothèque du fonds – Habituellement, l'hypothèque du fonds et le montant à payer en vertu du prêt hypothécaire seront de rang inférieur aux intérêts des prêteurs des prêts hypothécaires de premier rang consentis par la fiducie immobilière et Sunstone Investments à titre de copropriétaires en vertu de la convention de copropriété visant l'obtention du financement affecté à l'acquisition, à la propriété et à l'exploitation des propriétés. Toutefois, aux termes de la convention de prêt hypothécaire, la fiducie immobilière peut consentir une ou plusieurs autres hypothèques aux prêteurs aux fins de garantir ce produit ou d'obtenir le financement affecté à l'aménagement de biens immobiliers à titre de biens immobiliers productifs de revenus pour investissement à long terme. Dans ces cas, l'hypothèque du fonds sera de rang inférieur à deux hypothèques ou plus et sera de troisième rang ou plus sur ladite propriété. Les hypothèques de rang inférieur à une charge de premier rang sont habituellement jugées comme comportant davantage de risques qu'une hypothèque de premier rang puisqu'elles sont subordonnées aux intérêts de détenteurs de charges antérieures.

Inscription de l'hypothèque du fonds seulement dans certaines circonstances – L'hypothèque du fonds ne sera inscrite à titre de charge grevant le titre des propriétés que dans certaines circonstances.

Risques immobiliers – L'investissement dans l'immobilier est soumis à de nombreux risques, dont les facteurs énumérés ci-après et d'autres événements et facteurs qui échappent au contrôle des émetteurs :

- a) *Risques de financement* – Rien ne garantit que la fiducie immobilière sera en mesure d'obtenir des prêts hypothécaires de premier rang suffisants pour financer l'acquisition de propriétés, ou, le cas échéant, de les obtenir selon des modalités acceptables sur le plan commercial. Rien ne garantit non plus qu'un prêt hypothécaire obtenu sera renouvelé à l'échéance, ou, le cas échéant, qu'il le sera selon les mêmes modalités et conditions (dont le même taux d'intérêt). En l'absence de financement hypothécaire, le nombre de propriétés que la fiducie immobilière pourra acquérir diminuera, et le rendement projeté tiré de la détention à titre de propriétaire de propriétés sera moindre. Même si elle réussit à obtenir des prêts hypothécaires de premier rang adéquats, la fiducie immobilière peut ne pas être en mesure de générer, par l'exploitation des propriétés, des fonds suffisants pour effectuer les paiements en vertu des prêts hypothécaires de premier rang. En cas de défaut aux termes de l'un des prêts hypothécaires de premier rang, un ou plusieurs prêteurs pourraient exercer leurs droits, y compris, sans s'y restreindre, la forclusion ou la vente des propriétés.
- b) *Fluctuations du taux d'intérêt* – Les prêts hypothécaires de premier rang peuvent comprendre des dettes dont les taux d'intérêt sont fondés sur des taux de prêt variables, ce qui fera fluctuer le coût d'emprunt de la fiducie immobilière.
- c) *Responsabilité éventuelle en vertu des lois sur la protection de l'environnement* – L'importance des lois et politiques environnementales et écologiques s'est accrue au cours des dernières années. En vertu des diverses lois, la responsabilité de la fiducie immobilière pourrait être engagée à

l'égard des coûts d'enlèvement ou de restauration de certaines substances dangereuses ou toxiques pouvant être émises sur, par ou dans une ou plusieurs des propriétés ou ayant été déplacées à d'autres endroits. Le défaut d'enlever ou de restaurer pareilles substances, le cas échéant, peut compromettre la capacité de la fiducie immobilière de vendre la propriété en question ou d'emprunter en utilisant celle-ci à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations de parties privées contre la fiducie immobilière.

- d) *Pertes non assurées* – La fiducie immobilière et Sunstone Investments souscriront, en vertu des modalités de la convention de copropriété, une assurance tous risques, une assurance-incendie, une assurance-responsabilité et les garanties annexes, du type et des montants habituellement retenus pour des propriétés semblables à celles qui appartiendront à la fiducie immobilière et s'efforcera d'obtenir, si cela est justifié, une protection contre les tremblements de terre et les inondations. Par contre, en maintes circonstances, certains types de pertes (généralement liées aux sinistres catastrophiques) ne peuvent être assurés ou assurés à un coût abordable. Si pareil désastre frappait l'une des propriétés, la fiducie immobilière pourrait subir une perte du capital investi et être empêchée de réaliser quelque bénéfice prévu de l'aliénation de la propriété en question.
- e) *Confiance en la gestion des propriétés* – Ni la fiducie immobilière, ni Sunstone Investments ni Sunstone Management n'aura de personnel affecté à la gestion des propriétés, mais s'en remettra plutôt à des entreprises de gestion indépendantes pour la fonction de gestion des propriétés. Les employés des entreprises de gestion consacreront à la gestion des propriétés le temps qu'ils jugent nécessaire et peuvent être en conflit d'intérêts quant à la répartition du temps, des services et des fonctions de gestion entre les propriétés et leurs autres activités de promotion, d'investissement ou de gestion.
- f) *Concurrence en matière de placements immobiliers* – Pour trouver des placements immobiliers convenables, la fiducie immobilière livre concurrence à des particuliers, des sociétés, des sociétés de placement immobilier et autres véhicules semblables ainsi que des institutions (canadiens et étrangers) qui recherchent, à l'heure actuelle ou dans l'avenir, des placements immobiliers comme ceux qui intéressent la fiducie immobilière. Une augmentation des fonds d'investissement mis à la disposition de placements immobiliers tendrait à aviver la concurrence à cet égard et à provoquer une hausse des prix d'achat, ce qui réduirait le rendement de tels placements.
- g) *Revenus insuffisants* – Les revenus tirés des propriétés peuvent ne pas augmenter assez pour satisfaire aux hausses des frais d'exploitation ou des paiements du service de la dette en vertu des prêts hypothécaires de premier rang ou pour financer les variations des taux d'intérêt variables exigés à l'égard de ces prêts.

Responsabilité des porteurs de parts – Il existe un risque qu'un porteur de parts de la fiducie ou porteur de parts du fonds puisse être tenu personnellement responsable des obligations relatives à la fiducie immobilière ou au fonds de placements hypothécaires (dans la mesure où la fiducie immobilière ou le fonds de placements hypothécaires, selon le cas, n'acquies pas les réclamations). La déclaration de fiducie immobilière et la déclaration de fonds de placements hypothécaires prévoient toutefois qu'aucun porteur de parts ne sera tenu personnellement responsable d'obligations relatives à un contrat ou à une obligation de la fiducie immobilière ou du fonds de placements hypothécaires ou de leur fiduciaire respectif ou en découlant (dans la mesure où la fiducie n'acquies pas la réclamation). Dans tous les cas, tant la déclaration de fiducie immobilière, la déclaration de fonds de placements hypothécaires que la déclaration de copropriété exigent que chacun des fiduciaires respectifs et Sunstone Investments veille à ce que tout contrat ou engagement écrit de la fiducie immobilière (y

compris la copropriété) ou du fonds de placements hypothécaires comporte une clause expresse de limitation de responsabilité (sauf dans les cas où une telle clause n'est pas raisonnablement possible).

Risques liés aux rachats

- a) *Utilisation des espèces disponibles* – Le paiement en espèces du prix de rachat des parts de la fiducie et des parts du fonds par respectivement la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires réduira le montant des espèces à la disposition de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires pour le paiement de distributions aux porteurs de parts de la fiducie et de parts du fonds, le paiement au titre des rachats ayant préséance sur le paiement des distributions en espèces.
- b) *Limite au paiement en espèces du prix de rachat* – Le montant total des espèces disponibles pour le paiement du prix de rachat des parts de la fiducie et des parts du fonds par respectivement la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires est plafonné à 50 000 \$ pour chaque trimestre civil et, pour toute période de douze mois, à $\frac{3}{4}$ de 1 % du prix de souscription total de toutes les parts de la fiducie ou parts du fonds, selon le cas, émises et en circulation au début de ladite période de douze mois. De plus, certaines conditions doivent être respectées quant au ratio du montant en capital total en circulation relativement au prêt hypothécaire par rapport au total du prix de souscription à l'égard des parts de la fiducie ou des parts du fonds pour que le prix de rachat soit acquitté en espèces.
- c) *Paiement du prix de rachat en nature* – En raison des limites susmentionnées, le rachat des parts de la fiducie peut être payé par la voie d'une distribution de billets de la fiducie ou de titres de créance, et le rachat de parts du fonds peut être payé par la voie d'une distribution de billets du fonds ou de titres de créance. Les billets de la fiducie ou les titres de créance reçus à la suite de rachats de parts de la fiducie et ou de parts du fonds peuvent ne pas constituer des placements admissibles aux fins des régimes, ce qui pourrait avoir des répercussions négatives pour un régime ou pour le rentier en vertu d'un régime, notamment l'imposition d'un impôt de pénalité pour le porteur de parts procédant au rachat, la présomption que le rentier du régime a touché un revenu du régime, ou, dans le cas d'un REEE, la révocation de son exonération aux fins fiscales. Par conséquent, les régimes qui se proposent d'investir dans des parts de la fiducie ou des parts du fonds devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de prendre cette décision et avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents auxdites parts.

Facteurs de risque liés au statut fiscal des émetteurs

La non-admissibilité du fonds de placements hypothécaires ou de la fiducie immobilière au statut de «fiducie de fonds commun de placement» en vertu de la Loi de l'impôt ou la perte de ce statut pourrait avoir des conséquences défavorables, notamment : i) le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière, selon le cas, pourrait devoir payer certains impôts supplémentaires (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par la fiducie non admissible et pourrait avoir d'autres incidences négatives pour les porteurs de parts), et ii) les parts de la fiducie ou les parts du fonds, selon le cas, peuvent ne pas constituer des placements admissibles aux fins des régimes ou perdre ce statut (de sorte qu'un régime ou ses rentiers peuvent devoir payer des impôts supplémentaires ou des pénalités ou subir d'autres répercussions défavorables).

L'exposition du fonds de placements hypothécaires et de la fiducie immobilière au nouvel impôt des EIPD imposé par les mesures relatives aux EIPD dépendra en partie si les parts du fonds et les parts de la fiducie seront cotées ou négociées sur une Bourse ou un autre marché public, et dans ce cas, de la capacité

des fiducies d'être admissibles à titre de «fiducies de placement immobilier» en vertu de l'exception à l'égard des FPI. Lorsque les parts sont cotées ou négociées en Bourse, l'admissibilité du fonds de placements hypothécaires et de la fiducie immobilière en vertu de l'exception à l'égard des FPI dans le cadre des mesures relatives aux EIPD sera tributaire de leur capacité respective d'observer les diverses conditions imposées par les mesures relatives aux EIPD et de leur respect effectif, par la voie de ses résultats d'exploitation annuels effectifs, des diverses conditions imposées par les mesures relatives aux EIPD. Si les parts du fonds ou les parts de la fiducie sont cotées ou négociées sur un marché public, et que la fiducie immobilière ou que le fonds de placements hypothécaires n'est pas admissible au statut de «fiducie de placement immobilier» en vertu de l'exception à l'égard des FPI ou perd ce statut, des incidences négatives pourraient survenir, dont l'impossibilité d'un montant de distribution non déductible pour la fiducie non admissible (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par les émetteurs et pourrait avoir d'autres conséquences défavorables pour les porteurs de parts) et ce montant pourrait aussi être inclus dans le revenu des porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt à titre de dividendes imposables.

Rien ne garantit que les lois fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu concernant le traitement des fiducies de fonds communs de placement, les EIPD et les fiducies de placement immobilier ne seront pas modifiées ou que les pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations de l'ARC n'évolueront pas d'une manière qui nuira à la fiducie immobilière ou au fonds de placements hypothécaires ou à ses porteurs de parts.

Autres facteurs de risque d'ordre fiscal

Le traitement fiscal des activités de placement et des activités immobilières ainsi que des émetteurs a une incidence importante sur l'opportunité d'un placement dans les parts. Voir la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes».

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être composé à la fois d'un rendement du capital investi et d'un remboursement de capital et dépend partiellement de la composition aux fins fiscales des distributions versées par le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière (dont certaines parties peuvent être imposables, en tout ou en partie, ou faire l'objet d'un report d'impôt). Sous réserve des mesures relatives aux EIPD, le revenu (c.-à-d. le rendement du capital investi) est généralement imposé à titre de revenu ordinaire, de gains en capital ou de dividendes entre les mains d'un porteur de parts. L'excédent du bénéfice versé ou payable par respectivement le fonds de placements hypothécaires ou la fiducie immobilière à un porteur de parts (c.-à-d. le remboursement de capital) est généralement non imposable pour un porteur de parts (et réduit le prix de base rajusté de ses parts du fonds ou ses parts de la fiducie, selon le cas, aux fins de la Loi de l'impôt). La mesure dans laquelle l'impôt sur les distributions au titre du remboursement de capital sera reporté dans l'avenir dépendra de la mesure dans laquelle le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière peuvent réduire leur revenu imposable respectif en réclamant des déductions pour amortissement fiscal ou autres déductions. Les porteurs de parts sont avisés de consulter leurs propres conseillers fiscaux quant aux incidences de ce qui précède dans leur situation personnelle.

La déclaration du fonds de placements hypothécaires et la déclaration de fiducie prévoient que le fonds de placements hypothécaires et la fiducie immobilière doivent, sous réserve d'une décision contraire du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires ou du fiduciaire de la fiducie immobilière, distribuer chaque année aux porteurs de parts un montant de bénéfice net et de gains en capital réalisés nets afin de ramener à zéro l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt à payer par les fiducies. Si le montant du bénéfice net et des gains en capital réalisés nets du fonds de placements hypothécaires ou de la fiducie immobilière dans une année d'imposition excède l'encaisse disponible aux fins des distributions dans

l'année, ces bénéfices nets et gains en capital réalisés nets excédentaires peuvent être distribués aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Les porteurs de parts seront généralement tenus d'inclure dans leur revenu imposable un montant équivalant à la juste valeur marchande des parts en question, même s'ils ne reçoivent pas directement une distribution au comptant.

Rien ne garantit que les lois en matière d'impôt sur le revenu (leur interprétation judiciaire ou les pratiques administratives et méthodes d'établissement de cotisations de l'ARC) et/ou le traitement accordé aux «fiducies de fonds communs de placement» ou aux «fiducies de placement immobilier» ne seront pas modifiés d'une manière défavorable pour le fonds de placements hypothécaires, la fiducie immobilière ou les porteurs de parts de la fiducie.

Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers professionnels quant aux conséquences fiscales d'un placement dans des parts offertes en vertu des présentes et de la détention de telles parts dans leur situation personnelle.

Pour tous les motifs susmentionnés et pour d'autres raisons énoncées dans les présentes, les parts comportent un certain degré de risque. Toute personne envisageant l'achat de parts devrait être consciente de ces facteurs et des autres énoncés dans le présent prospectus et devrait consulter ses conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant d'effectuer un placement dans les parts. Les parts ne devraient être achetées que par des personnes qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur placement.

17. PROMOTEUR

SRAI peut être considérée comme le promoteur des émetteurs en raison de son initiative d'organiser leurs activités respectives et de prendre les mesures nécessaires au placement des parts au public.

18. PROCÉDURES JUDICIAIRES

Aucune procédure judiciaire à laquelle seraient partie les émetteurs n'est en cours ou anticipée.

19. VÉRIFICATEURS

Les vérificateurs de la fiducie immobilière et du fonds de placements hypothécaires sont, dans tous les cas, Davidson & Company, sis au 609 Granville Street, Suite 1200, Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1G6. Au 10 septembre 2007, les associés de Davidson & Company LLP, en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation des émetteurs et des sociétés de leur groupe et personnes ayant des liens avec eux respectives.

20. AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

En vertu de la déclaration de fiducie immobilière, le fiduciaire de la fiducie immobilière agit à titre d'agent chargé de la tenue des registres et d'agent des transferts pour les parts de la fiducie. En vertu de la déclaration de fonds de placements hypothécaires, le fiduciaire du fonds de placements hypothécaires agit à titre d'agent chargé de la tenue des registres et d'agent des transferts pour les parts du fonds.

L'inscription et les transferts de parts de la fiducie et de parts du fonds seront effectués uniquement par le système d'inscription en compte administré par la CCDV. L'acheteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit membre de la CCDV duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Voir la rubrique «Mode de placement».

21. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats énumérés ci-après sont les seules conventions importantes, hormis les contrats conclus dans le cours normal des affaires, conclues par l'un ou l'autre des émetteurs au cours des deux dernières années, ainsi que les conventions importantes auxquelles les acheteurs seront tenus de devenir parties. **Des exemplaires de ces conventions peuvent être examinés pendant les heures normales d'affaires au bureau du commandité sis au 910 – 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2.**

21.1 Détails des contrats importants

- 1) ***Déclaration de fiducie immobilière*** – décrite sous la rubrique «Description des titres distribués – Parts de la fiducie».
- 2) ***Déclaration de fonds de placements hypothécaires*** – décrite sous la rubrique «Description des titres distribués – Parts du fonds».
- 3) ***Convention de copropriété*** – décrite sous la rubrique «Description des activités des émetteurs – Les Propriétés».
- 4) ***Convention du prêt hypothécaire*** – décrit sous la rubrique «Description des activités des émetteurs – Deuxième paragraphe de la convention de prêt».
- 5) ***Convention de garantie générale accordée par la fiducie immobilière en faveur du fonds de placements hypothécaires*** – décrite sous la rubrique «Description des activités des émetteurs – Convention de prêt hypothécaire».
- 6) ***Convention de services*** – décrite sous la rubrique «Rémunération des hauts dirigeants – Conventions de gestion».
- 7) ***Convention d'administration*** – décrite sous la rubrique «Rémunération des hauts dirigeants – Conventions de gestion».
- 8) ***Convention de placement pour compte*** – décrite sous la rubrique «Mode de placement – Convention de placement pour compte».
- 9) ***Convention de partage et de remboursement des coûts*** – convention datée du 4 septembre 2007 entre la fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires en vertu de laquelle la fiducie immobilière a accepté de prendre en charge tous les frais du présent placement et de rembourser au fonds de placements hypothécaires les frais engagés dans le cadre des opérations décrites dans le présent placement.

21.2 Inspection des contrats et rapports

Il n'y a aucun contrat important à l'exception de ceux qui sont divulgués dans le présent prospectus ou conclus dans le cours normal des activités des émetteurs, et ceux-ci peuvent tous être examinés au siège social du fiduciaire de la fiducie immobilière et du fiduciaire du fonds de placements hypothécaires au 800-885 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3H1, pendant les heures normales d'affaires au cours de la période du placement en vertu du présent prospectus et pendant une période de trente jours par la suite.

22. EXPERTS

Aucun professionnel exprimant une opinion dans le présent prospectus ne s'attend à être élu, nommé ou employé à titre d'administrateur, de haut dirigeant ou d'employé des émetteurs ou d'une société ayant des liens avec eux, ni n'est promoteur des émetteurs ou d'une société ayant des liens avec eux.

Certaines questions juridiques concernant le présent placement seront revues par Clark, Wilson LLP, pour le compte des émetteurs, et par Miller Thomson s.r.l. pour le compte des placeurs pour compte. Au 10 septembre 2007, les associés et avocats de Clark, Wilson LLP, en tant que groupe, détenaient, directement ou indirectement, moins de 1 % des titres en circulation des émetteurs et des sociétés de leur groupe et personnes ayant des liens avec eux respectives. Au 10 septembre 2007, les associés et avocats de Miller Thomson s.r.l., en tant que groupe, détenaient, directement ou indirectement, moins de 1 % des titres en circulation des émetteurs et des sociétés de leur groupe et personnes ayant des liens avec eux respectives.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a préparé le sommaire des principales considérations fiscales fédérales canadiennes figurant sous la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes». Au 10 septembre 2007, KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., détenait, directement ou indirectement, moins de 1 % des titres en circulation des émetteurs et des sociétés de leur groupe et personnes ayant des liens avec eux respectives.

16.23. DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La loi sur les valeurs mobilières dans certaines provinces du Canada confère à l'acheteur un droit de résolution dans les deux jours ouvrables suivant la réception ou réception réputée d'un prospectus ou de toute modification de celui-ci. Dans plusieurs provinces, cette loi permet également à l'acheteur de demander la nullité ou, dans certaines administrations, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses ou par le fait de ne pas transmettre le prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés par la loi sur les valeurs mobilières de la province visée. On se reportera aux dispositions applicables dans la province de résidence de l'acheteur, et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

ÉTATS FINANCIERS

Voir les pages qui suivent.

Consentement des vérificateurs

Nous avons lu le prospectus de Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust (la «fiducie immobilière») et de Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund (le «fonds de placements hypothécaires») en date du 10 septembre 2007 relatif à l'émission et à la vente d'un nombre pouvant atteindre 40 000 parts au prix de 1 250 \$ la part. Chaque part est constituée d'une part de la fiducie immobilière d'un prix de 250 \$, et d'une part du fonds de placements hypothécaires d'un prix de 1 000 \$. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention du vérificateur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit inclus dans le prospectus susmentionné notre rapport au fiduciaire de la fiducie immobilière portant sur le bilan de la fiducie immobilière au 5 septembre 2007. Notre rapport est daté du 6 septembre 2007 (sauf pour la note 3, à l'égard de laquelle il est daté du _____).

Nous consentons aussi à ce que soit inclus dans le prospectus susmentionné notre rapport au fiduciaire du fonds de placements hypothécaires portant sur le bilan du fonds de placements hypothécaires au 5 septembre 2007. Notre rapport est daté du 6 septembre 2007 (sauf pour la note 3, à l'égard de laquelle il est daté du _____).

Comptables agréés
Vancouver (Colombie-Britannique)

Le • 2007

Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust
États financiers
5 septembre 2007

Rapport des vérificateurs

Au fiduciaire de
Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust

Nous avons vérifié le bilan de Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust au 5 septembre 2007. La responsabilité de ce bilan incombe à la direction de la fiducie immobilière. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'état financier est exempt d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier.

À notre avis, ce bilan donne, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la fiducie au 5 septembre 2007 selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Comptables agréés
Vancouver (Colombie-Britannique)

Le 6 septembre 2007
(le ● 2007 pour la note 3)

Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust
Bilan

Au 5 septembre 2007

Actif

Actif à court terme

Encaisse	10
----------	-----------

Capitaux propres

Capitaux propres <i>(note 2)</i>	10
----------------------------------	-----------

Événements postérieurs à la date du bilan *(note 3)*

Approuvé au nom du fiduciaire

_____ **administrateur** _____ **administrateur**

Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust

Notes afférentes au bilan

Pour la période du 4 septembre 2007 au 5 septembre 2007

1. Constitution et exploitation

Créée le 4 septembre 2007 aux termes d'une déclaration de fiducie, Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust (la «fiducie immobilière») est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable sans personnalité morale et régie par les lois de la province de Colombie-Britannique. La fiducie immobilière est autorisée à émettre un nombre illimité de parts en propriété véritable rachetables. Chaque porteur de parts du fonds a un droit de participation égale en ce qui a trait à toute distribution faite par la fiducie immobilière. La fiducie immobilière a été établie aux fins de détenir et d'exploiter un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales de grande qualité productives de revenus au Canada, ou des participations dans ces propriétés, aux fins d'un aménagement restreint des immobilisations à titre de biens immobiliers productifs de revenus pour investissement à long terme.

En vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt, la fiducie immobilière est assujettie à l'impôt sur son bénéfice aux fins fiscales pour la période, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, moins la tranche qu'elle déduit au titre des montants payés ou à payer au cours de la période aux porteurs de parts de la fiducie.

La fiducie immobilière entend distribuer la totalité de son bénéfice net et de ses gains réalisés nets, le cas échéant, aux porteurs de parts de la fiducie, de telle sorte que la fiducie immobilière ne sera pas tenue de payer des impôts sur les bénéfices en vertu de la Loi de l'impôt au cours de toute période. Si les distributions aux porteurs de parts de la fiducie excèdent le bénéfice net et les gains en capital réalisés nets, le cas échéant, de la fiducie immobilière, il en résultera habituellement une déduction du prix de base rajusté des parts de la fiducie pour les porteurs de parts.

Outre l'encaissement d'un apport de capital, aucune activité n'a été enregistrée dans le fonds de placements hypothécaires du 4 septembre 2007, date de sa création, au 5 septembre 2007. Par conséquent, aucun état des résultats ni aucun état des flux de trésorerie n'a été présenté pour la période.

2. Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'apport de capital de départ qui donne un droit de propriété dans la fiducie immobilière fait par Sunstone Realty Advisors Inc.

3. Événements postérieurs à la date du bilan

La fiducie immobilière, avec le fonds de placements hypothécaires, a déposé un prospectus en date du 10 septembre 2007, pour la réalisation d'un premier appel public à l'épargne (le «placement») visant la vente d'un placement minimal de 4 000 parts et maximal de 40 000 parts au prix de 1 250 \$ la part. Chaque part se compose d'une part de la fiducie immobilière au prix de 250 \$ la part et d'une part du fonds de placements hypothécaires au prix de 1 000 \$ la part.

La fiducie immobilière affectera le produit du placement à l'acquisition, à la propriété et à l'exploitation, par l'intermédiaire de la copropriété, d'un portefeuille diversifié de propriétés immobilières résidentielles ou commerciales de grande qualité productives de revenus au Canada (ou des participations dans ces propriétés), aux fins d'investissement dans l'aménagement limité de biens immobiliers à titre de biens productifs pour investissement à long terme.

En vertu d'une convention de partage et de remboursement des coûts, la fiducie immobilière a accepté d'assumer les frais engagés relativement au placement, y compris la commission et les frais des placeurs pour compte.

Il est prévu que la fiducie immobilière emploiera 95 % du produit net total du placement pour l'achat de propriétés immobilières, pour la constitution de réserves pour rénovations et améliorations et de réserves de fonds de roulement ou pour la mise en valeur de propriétés immobilières au plus tard le 31 mars 2009. Dans le cas contraire, 20 % de la tranche non investie sera remise aux porteurs de parts de la fiducie immobilière, et 80 % sera remise aux porteurs de parts du fonds de placements hypothécaires.

Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund
États financiers
5 septembre 2007

Rapport des vérificateurs

Au fiduciaire de
Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund

Nous avons vérifié le bilan de Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund au 5 septembre 2007. La responsabilité de ce bilan incombe à la direction du fonds. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'état financier est exempt d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier.

À notre avis, ce bilan donne, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du fonds de placements hypothécaires au 5 septembre 2007 selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Comptables agréés
Vancouver (Colombie-Britannique)

Le 6 septembre 2007
(le ● 2007 pour la note 3)

Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund

Bilan

Au 5 septembre 2007

Actif

Actif à court terme

Encaisse

10

Capitaux propres

Capitaux propres (note 2)

10

Événements postérieurs à la date du bilan (note 3)

Approuvé au nom du fiduciaire

_____ administrateur

_____ administrateur

Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund

Notes afférentes au bilan

Pour la période du 4 septembre 2007 au 5 septembre 2007

1. Constitution et exploitation

Créée le 4 septembre 2007 aux termes d'une déclaration de fiducie, Sunstone Opportunity (2007) Mortgage Fund (le «fonds de placements hypothécaires») est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable sans personnalité morale et régi par les lois de la province de Colombie-Britannique. Le fonds de placements hypothécaires est autorisé à émettre un nombre illimité de parts en propriété véritable rachetables. Chaque porteur de parts du fonds a un droit de participation égale en ce qui a trait à toute distribution faite par le fonds de placements hypothécaires. Le fonds de placements hypothécaires a été établi aux fins de détenir un prêt hypothécaire avec Sunstone Opportunity (2007) Realty Trust.

En vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt, le fonds de placements hypothécaires est assujéti à l'impôt sur son bénéfice aux fins fiscales pour la période, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, moins la tranche qu'il déduit au titre des montants payés ou à payer au cours de la période aux porteurs de parts du fonds.

Le fonds de placements hypothécaires entend distribuer la totalité de son bénéfice net et de ses gains réalisés nets, le cas échéant, aux porteurs de parts du fonds, de telle sorte que le fonds de placements hypothécaires ne sera pas tenu de payer des impôts sur les bénéfices en vertu de la Loi de l'impôt au cours de toute période. Si les distributions aux porteurs de parts du fonds excèdent le bénéfice net et les gains en capital réalisés nets, le cas échéant, du fonds de placements hypothécaires, il en résultera habituellement une déduction du prix de base rajusté des parts du fonds pour les porteurs de parts.

Outre l'encaissement d'un apport de capital, aucune activité n'a été enregistrée dans le fonds de placements hypothécaires du 4 septembre 2007, date de sa création, au 5 septembre 2007. Par conséquent, aucun état des résultats ni aucun état des flux de trésorerie n'a été présenté pour la période.

2. Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'apport de capital de départ qui donne un droit de propriété dans le fonds de placements hypothécaires fait par Sunstone Realty Advisors Inc.

3. Événements postérieurs à la date du bilan

La fiducie immobilière et le fonds de placements hypothécaires ont déposé un prospectus en date du 10 septembre 2007, pour la réalisation d'un premier appel public à l'épargne (le «placement») visant la vente d'un placement minimal de 4 000 parts et maximal de 40 000 parts au prix de 1 250 \$ la part. Chaque part se compose d'une part de la fiducie immobilière au prix de 250 \$ la part et d'une part du fonds de placements hypothécaires au prix de 1 000 \$ la part.

Le fonds de placements hypothécaires affectera le produit du placement pour investir dans le prêt hypothécaire en faveur de la fiducie immobilière.

En vertu d'une convention de partage et de remboursement des coûts, la fiducie immobilière a accepté d'assumer les frais engagés relativement au placement, y compris la commission et les frais des placeurs pour compte.

Il est prévu que la fiducie immobilière emploiera 95 % du produit net total du placement pour l'achat de propriétés immobilières, pour la constitution de réserves pour rénovations et améliorations et de réserves de fonds de roulement ou pour la mise en valeur de propriétés immobilières au plus tard le 31 mars 2009. Dans le cas contraire, 80 % de la tranche non investie sera remise aux proteurs de parts du fonds de placements hypothécaires, et 20 % sera remis aux porteurs de parts de la fiducie immobilière.

ATTESTATION DE LA FIDUCIE IMMOBILIÈRE

Le 10 septembre 2007

Le présent prospectus constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts par le présent prospectus selon les exigences de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de la loi intitulée *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la partie VII de la loi intitulée *La Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de la partie XV de la loi intitulée *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de l'article 64 de la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de la partie II de la loi intitulée *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard), de la partie 6 de la loi intitulée *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de la partie XIV de la loi intitulée *Securities Act, 1990* (Terre-Neuve-et-Labrador) et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. Le présent prospectus ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres devant faire l'objet du placement au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et de ses règlements d'application.

SUNSTONE OPPORTUNITY FUND (2007) REALTY TRUST par son fiduciaire, SRAI Realty Services (2007) Inc.

«Darren Latoski»

Darren Latoski
Président et chef de la
direction par intérim

«Robert King»

Robert King
Secrétaire et chef des
finances par intérim

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

«Robert King»

Robert King, administrateur

«James Redekop»

James Redekop, administrateur

PROMOTEUR

SUNSTONE REALTY ADVISORS INC.

«Steve Evans»

Steve Evans, secrétaire et administrateur

«Darren Latoski»

Darren Latoski, président et administrateur

ATTESTATION DU FONDS DE PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Le 10 septembre 2007

Le présent prospectus constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts par le présent prospectus selon les exigences de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de la loi intitulée *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la partie VII de la loi intitulée *La Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de la partie XV de la loi intitulée *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de l'article 64 de la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de la partie II de la loi intitulée *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard), de la partie 6 de la loi intitulée *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de la partie XIV de la loi intitulée *Securities Act, 1990* (Terre-Neuve-et-Labrador) et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. Le présent prospectus ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres devant faire l'objet du placement au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et de ses règlements d'application.

SUNSTONE OPPORTUNITY FUND (2007) MORTGAGE FUND par son fiduciaire, SRAI Mortgage Fund (2007) Inc.

«Darren Latoski»

Darren Latoski
Président et chef de la
direction par intérim

«Robert King»

Robert King
Secrétaire et chef des
finances par intérim

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

«Robert King»

Robert King, administrateur

«James Redekop»

James Redekop, administrateur

PROMOTEUR

SUNSTONE REALTY ADVISORS INC.

«Darren Latoski»

Darren Latoski, président et administrateur

«Steve Evans»

Steve Evans, secrétaire et administrateur

ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE

Le 10 septembre 2007

À notre connaissance, le texte qui précède constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts par le présent prospectus selon les exigences de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de la loi intitulée *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la partie VII de la loi intitulée *La Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de la partie XV de la loi intitulée *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de l'article 64 de la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de la partie II de la loi intitulée *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard), de la partie 6 de la loi intitulée *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de la partie XIV de la loi intitulée *Securities Act, 1990* (Terre-Neuve-et-Labrador) et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. Le présent prospectus ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres devant faire l'objet du placement au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et de ses règlements d'application.

CORPORATION DE VALEURS MOBILIÈRES
DUNDEE

«*BRETT A. WHELAN*»

BRETT A. WHELAN

RAYMOND JAMES LTÉE.

«*J. GRAHAM FELL*»

J.GRAHAM FELL

BIEBER SECURITIES INC.

«*CLAUDE TETRAULT*»

CLAUDE TETRAULT

CORPORATION CANACCORD CAPITAL

«*BINA PATEL*»

BINA PATEL

SORA GROUP WEALTH ADVISORS INC.

«*ROBERT ISAAC*»
ROBERT ISAAC

BLACKMONT CAPITAL INC.

«*CHARLES PENNOCK*»

CHARLES PENNOCK

VALEURS MOBILIÈRES BANQUE LAURENTIENNE INC.

«*PIERRE GODBOUT*»

PIERRE GODBOUT

MGI VALEURS MOBILIÈRES INC.

«*JOSEF VEJVODA*»

JOSEF VEJVODA