



FIDUCIE DE REVENU ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER EQUITON

NOTICE D'OFFRE

23 avril 2025

La présente notice d'offre confidentielle constitue une offre des titres décrits dans la présente uniquement au Canada, aux personnes à qui ceux-ci peuvent être légalement offerts et par les personnes ayant l'autorisation de vendre les titres en question. La présente notice d'offre confidentielle n'est pas un prospectus, ni une publicité, ni un appel public à l'épargne, et ne doit être en aucun cas interprétée comme telle. Aucune commission des valeurs mobilières, ni autre autorité semblable au Canada ou dans un autre pays n'a examiné la présente notice d'offre confidentielle, ni ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans la présente; quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les personnes qui feront l'acquisition des titres aux termes de la présente notice d'offre confidentielle ne pourront pas bénéficier de l'examen du présent document par une commission des valeurs mobilières ou une autorité semblable.

La présente notice d'offre confidentielle est uniquement destinée aux investisseurs qui envisagent d'acheter les titres en question. Personne n'est autorisé à fournir des renseignements ou à faire des déclarations qui ne figurent pas dans la présente notice d'offre confidentielle concernant l'offre de titres et, le cas échéant, aucun renseignement ni aucune déclaration de cet ordre ne sont considérés comme fiables. La présente notice d'offre confidentielle est confidentielle. En acceptant la présente, les investisseurs potentiels conviennent de ne pas transmettre, reproduire, ou rendre accessible à quiconque la présente notice d'offre confidentielle ou tout renseignement que celle-ci contient.

FIDUCIE DE REVENU ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER EQUITON

NOTICE D'OFFRE



Offre de placement privé continu

| | |
|--|--|
| Date : | 23 avril 2025 |
| La fiducie : | FIDUCIE DE REVENU ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER EQUITON (la « fiducie ») |
| Siège social : | 1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1 |
| N° de téléphone : | 905 635-1381 |
| N° de télécopieur : | 905 635-3981 |
| Adresse courriel : | inquiries@equiton.com |
| Site Web : | equiton.com |
| Actuellement inscrit à la cote d'une bourse? | Non. Les titres ne sont pas négociés et ne devraient pas être négociés à la bourse ou dans un marché financier. |
| Émetteur assujetti? | Non. |
| Déposant SEDAR+? | Oui, mais seulement comme l'exige l'article 2.9 du Règlement 45-106 sur les <i>dispenses de prospectus</i> . La fiducie n'est pas un émetteur assujetti et ne dépose pas sur SEDAR+ les documents d'information continue que doivent déposer les émetteurs assujettis. |

L'offre

| | |
|---|--|
| Titres offerts : | Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I de la fiducie (collectivement, les « parts de fiducie »). |
| Prix par titre : | 10,00 \$ pour chaque part de fiducie |
| Montant minimum/maximum de l'offre : | Cette offre ne comporte aucun minimum ni maximum (comme défini aux présentes). La fiducie offrira un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue. Il est possible que vous en soyez l'unique acheteur. Les fonds accessibles dans le cadre de cette offre ne seront peut-être pas suffisants pour accomplir les objectifs proposés de la fiducie. |
| Souscription minimale : | 10 000 \$ ou un montant inférieur tel que déterminé par la fiducie à sa seule discrétion. Voir les « <i>Procédures de souscription</i> ». |
| Modalités de paiement : | Le prix de la souscription doit être payé intégralement par chèque certifié, traite bancaire ou dépôt direct à la livraison d'une Convention de souscription dûment remplie et signée à la fiducie. Voir les « <i>Procédures de souscription</i> ». |
| Date(s) de clôture proposée(s) : | La clôture aura lieu périodiquement, comme convenu par la fiducie, le placeur pour compte Equiton (définis aux présentes) et le souscripteur. |
| Incidences fiscales : | L'acquisition, la détention et la disposition des titres ont d'importantes conséquences en matière d'impôt sur le revenu. Voir « <i>Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes</i> ». |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Agents de placement : | <p>Une personne a reçu ou recevra une rémunération pour la vente de titres dans le cadre de l'offre.</p> <p>Equiton Capital inc. (le « placeur pour compte Equiton ») agit à titre d'agent de placement principal à l'égard de la présente offre. Le placeur pour compte Equiton peut, à sa discrétion, embaucher un ou plusieurs sous-agents à titre d'agents de placement. De plus, de temps à autre, la fiducie peut engager séparément des agents de placement supplémentaires dans le cadre de l'offre (collectivement, les « agents de placement »).</p> <p>Dans le cadre de la présente offre, la fiducie est un émetteur « lié » ou « associé » au placeur pour compte Equiton en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Jason Roque, un fiduciaire de la fiducie, indirectement et par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, contrôle le placeur pour compte Equiton, en plus d'être un directeur et le président du placeur pour compte Equiton. En outre, Helen Hurlbut, une fiduciaire de la fiducie, est la directrice des finances du placeur pour compte Equiton. De plus, le placeur pour compte Equiton agit exclusivement pour le compte de certaines entreprises qui sont directement ou indirectement contrôlées par Jason Roque ou la propriété véritable de celui-ci, ou qui détiennent des titres dans des entreprises qui sont directement ou indirectement contrôlées par Jason Roque ou la propriété véritable de celui-ci.</p> <p>La décision de distribuer les parts de fiducie et la détermination des modalités de distribution n'ont pas été négociées sans lien de dépendance entre le placeur pour compte Equiton et la fiducie. La décision de la fiducie d'effectuer l'offre n'a pas été prise à la demande du placeur pour compte Equiton ou à la suite d'une suggestion de celui-ci. Le placeur pour compte Equiton ne recevra aucun avantage lié à l'offre autre que sa part de la commission du placeur pour compte Equiton payable par la fiducie au placeur pour compte Equiton décrite sous « <i>Rémunération des vendeurs et des intermédiaires</i> ». Les produits de l'offre ne seront pas appliqués au profit du placeur pour compte Equiton. Toutefois, les produits de l'offre seront utilisés par la fiducie pour investir dans la société en commandite, dont le commandité est une société liée au placeur pour compte Equiton. Le commandité et le placeur pour compte Equiton sont des parties liées (terme défini dans la présente) à la fiducie.</p> <p>Voir « <i>Rémunération des vendeurs et des intermédiaires</i> », « <i>Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées</i> » et « <i>Options d'achat</i> ».</p> |
| Restrictions à la revente : | <p>Vous ne pourrez pas revendre vos parts de fiducie pendant une période indéfinie. Voir « <i>Restrictions à la revente</i> ».</p> |
| Paiements aux parties liées : | <p>Certains de vos investissements seront payés à une partie liée à la fiducie. Voir « <i>Emploi des fonds disponibles</i> ».</p> |
| Droits de rachat : | <p>Vous aurez le droit d'exiger que la fiducie vous rachète les parts de fiducie, mais ce droit est soumis à des restrictions et le prix de rachat à payer peut faire l'objet de certains frais. Par conséquent, vous pourriez ne pas recevoir le montant du produit que vous attendez.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Les parts de fiducie sont rachetables sur demande du porteur de parts de fiducie. Toutefois, ces droits de rachat sont assujettis à des restrictions, y compris un rachat au comptant avec une limite mensuelle de 50 000 \$ à l'égard de toutes les parts de fiducie déposées aux fins de rachat au cours d'un mois civil. Si les rachats effectués au cours d'un mois civil dépassent la limite susmentionnée, la fiducie peut satisfaire au paiement du montant de rachat, en partie, par l'émission de billets de rachat, qui sont des billets à ordre. Les billets de rachat qui peuvent être reçus par suite d'un rachat de parts de fiducie ne constitueront pas des placements admissibles pour un régime enregistré et pourraient avoir des incidences fiscales défavorables s'ils sont détenus par un régime enregistré ou par le titulaire, le rentier, le souscripteur ou le bénéficiaire à l'égard de ce régime enregistré. Voir « <i>Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie</i> » et « <i>Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Admissibilité à l'investissement</i> ».</p> |
| <p>Droits du souscripteur :</p> | <p>Vous pouvez exercer un droit de résolution du contrat de souscription dans les deux (2) jours ouvrables. S'il y a une présentation inexacte dans cette notice d'offre, vous avez le droit de réclamer des dommages-intérêts ou d'annuler l'entente. Voir « <i>Droits d'action du souscripteur</i> ».</p> |

Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne s'est prononcé sur la qualité de ces titres ni examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les renseignements contenus dans la présente page sont un résumé seulement. Les souscripteurs doivent lire l'intégralité de la présente notice d'offre pour les détails complets. Le présent placement comporte des risques. Voir « *Facteurs de risque* ».

Tout matériel de marketing lié à la présente notice d'offre (défini dans la présente) qui est préparé par la fiducie est présumé être incorporé par renvoi à celle-ci.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| GLOSSAIRE | 4 |
| SOMMAIRE | 12 |
| EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES..... | 20 |
| Fonds | 20 |
| Emploi des fonds disponibles..... | 21 |
| ACTIVITÉ DE LA FIDUCIE | 21 |
| Structure | 21 |
| Fiduciaires..... | 22 |
| L'activité de la fiducie | 23 |
| Les activités de la société en commandite | 23 |
| Objectifs et stratégie d'investissement..... | 23 |
| Développement de l'activité | 25 |
| Informations sur le marché..... | 26 |
| Biens immobiliers productifs..... | 27 |
| Construction et développement immobiliers | 30 |
| Prêts et financements immobiliers | 30 |
| Objectif à long terme | 31 |
| Objectifs à court terme | 32 |
| Fonds insuffisants..... | 32 |
| CONTRATS IMPORTANTS | 33 |
| Déclaration de fiducie..... | 33 |
| Généralités..... | 33 |
| Fiduciaires..... | 33 |
| Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts..... | 33 |
| La société en commandite a des dispositions en matière de conflits d'intérêts similaires à celles décrites ci-dessus..... | 36 |
| Questions concernant le fiduciaire indépendant..... | 36 |
| Comité financier..... | 37 |
| Comités supplémentaires..... | 38 |
| Rémunération des fiduciaires et des cadres supérieurs..... | 38 |
| Parts de fiducie | 38 |
| Parts votantes spéciales..... | 38 |
| Achat de parts de fiducie | 39 |
| Rachat des parts de fiducie..... | 39 |
| Réunions des porteurs de parts votantes | 41 |
| Émission de parts de fiducie | 43 |
| Limitation quant à la propriété par des non-résidents | 43 |
| Renseignements et rapports | 44 |
| Modifications à la Déclaration de fiducie..... | 44 |
| Terme de la fiducie | 45 |
| Politique de distribution | 45 |
| Régime de réinvestissement des distributions | 47 |
| Directives de placement et politiques d'exploitation | 47 |
| Directives de placement | 47 |
| Politiques d'exploitation..... | 49 |
| Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation..... | 52 |

| | |
|---|-----------|
| L'Entente SCS | 52 |
| Responsabilité limitée des commanditaires..... | 52 |
| Parts SCS..... | 52 |
| Restrictions sur les transferts de parts SCS | 53 |
| Procuration..... | 53 |
| Attribution du bénéfice net ou de la perte nette | 53 |
| Distributions | 54 |
| Rapports aux commanditaires..... | 54 |
| Assemblées des commanditaires | 54 |
| Indemnisation du commandité | 55 |
| Livres et registres | 55 |
| Droit d'inspection des livres et registres | 56 |
| Cessation..... | 56 |
| Le commandité | 56 |
| L'Entente de gestion des actifs | 58 |
| L'Entente SCS commerciale, l'Entente SCS financière et l'Entente SCS de développement | 60 |
| Attribution du bénéfice net ou de la perte nette | 60 |
| Distributions | 60 |
| L'Entente de gestion des actifs commerciaux | 61 |
| Responsabilités | 61 |
| Modalité de l'Entente de gestion des actifs commerciaux..... | 62 |
| Frais | 62 |
| Incitation au rendement..... | 63 |
| L'Entente de gestion des actifs financiers..... | 63 |
| Responsabilités | 63 |
| Modalité de l'Entente de gestion des actifs financiers..... | 64 |
| Frais | 64 |
| Incitation au rendement..... | 65 |
| L'Entente de gestion des actifs de développement | 65 |
| Responsabilités | 65 |
| Modalité de l'Entente de gestion des actifs de développement | 66 |
| Frais..... | 66 |
| INTÉRÊTS DES FIDUCIAIRES, DE LA DIRECTION, DES PROMOTEURS ET DES PORTEURS PRINCIPAUX | 67 |
| Rémunération et participation | 67 |
| Expérience des membres de la direction..... | 68 |
| Pénalités, sanctions, insolvabilité et infractions criminelles ou infractions quasi criminelles ... | 70 |
| Certains prêts | 71 |
| STRUCTURE DU CAPITAL | 71 |
| Capital en parts de fiducie..... | 71 |
| Titres de créance à long terme..... | 71 |
| Placements antérieurs..... | 72 |
| MODALITÉS DES PARTS DE FIDUCIE | 73 |
| Droit de vote | 73 |
| Rachat des parts de fiducie..... | 73 |
| Politique de distribution | 74 |

| | |
|---|----|
| PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION..... | 74 |
| OPTIONS D'ACHAT..... | 76 |
| Parts de fiducie de catégorie A..... | 76 |
| Parts de fiducie de catégorie B..... | 77 |
| Parts de fiducie de catégorie C..... | 77 |
| Parts de fiducie de catégorie F..... | 77 |
| Parts de fiducie de catégorie I..... | 78 |
| CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES..... | 78 |
| Statut de la fiducie..... | 79 |
| Imposition de la fiducie..... | 81 |
| Imposition des sociétés en commandite et filiales de la fiducie..... | 82 |
| Imposition des porteurs de parts de fiducie..... | 84 |
| Imposition des gains et des pertes en capital..... | 87 |
| Admissibilité à l'investissement..... | 87 |
| OBLIGATIONS D'ÉCHANGE DE RENSEIGNEMENTS..... | 88 |
| RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES..... | 88 |
| RELATION ENTRE LA FIDUCIE, LE PLACEUR POUR COMPTE EQUITON ET LES AUTRES PARTIES LIÉES..... | 89 |
| Le placeur pour compte Equiton..... | 89 |
| Equiton Partners..... | 90 |
| Equiton Development..... | 90 |
| Le commandité..... | 90 |
| Le commandité commercial..... | 90 |
| Le commandité financier..... | 90 |
| FACTEURS DE RISQUE..... | 91 |
| Risques liés au placement..... | 91 |
| Il s'agit d'une offre sans droit de regard..... | 91 |
| Disponibilité du bénéfice distribuable..... | 92 |
| Subordination structurelle des parts de fiducie..... | 93 |
| Responsabilité des porteurs de parts de fiducie..... | 93 |
| Nature du placement..... | 93 |
| Restrictions sur la propriété des parts de fiducie..... | 93 |
| Liquidité des parts de fiducie et risque de rachat..... | 94 |
| Risques associés aux rachats..... | 94 |
| Emploi des liquidités disponibles..... | 94 |
| Prix de rachat..... | 94 |
| Détermination du prix de rachat..... | 95 |
| Paiement des billets de rachat..... | 95 |
| Les billets de rachat seront non garantis..... | 95 |
| Priorité des billets de rachat sur les parts de fiducie..... | 95 |
| Risques liés à l'impôt..... | 95 |
| Dilution..... | 98 |
| Risque lié à la fiducie..... | 98 |
| Rendement antérieur..... | 98 |
| Accès au capital..... | 98 |
| Dépendance sur la société en commandite..... | 99 |
| Dépendance sur le personnel clé..... | 99 |

| | |
|--|-----|
| Dépendance sur Equiton Partners | 100 |
| Conflits d'intérêts potentiels | 100 |
| Contrôles internes..... | 101 |
| Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées... | 101 |
| Risques de litiges..... | 102 |
| Prise en charge du passif..... | 102 |
| Dépendance aux sources extérieures de capitaux..... | 102 |
| Risques liés aux instruments dérivés..... | 102 |
| Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance sur les facilités de crédit | 103 |
| Risque lié à l'investissement immobilier et à la propriété | 103 |
| Risque lié à l'acquisition | 104 |
| Risque lié au prêt et au financement..... | 104 |
| Risque de crédit et manquement aux obligations de remboursement des emprunteurs | 105 |
| Incapacité de réaliser ou de céder les sûretés accordées par les emprunteurs sur un prêt défaillant | 105 |
| Risque lié au taux d'intérêt..... | 105 |
| Risque lié à la construction et au développement | 106 |
| Questions environnementales..... | 107 |
| Pertes non assurées..... | 107 |
| Dépendance à la gestion par des tiers..... | 107 |
| Concurrence pour des placements immobiliers..... | 108 |
| Insuffisance des recettes..... | 108 |
| Fluctuations des taux de capitalisation | 108 |
| OBLIGATIONS D'INFORMATION | 108 |
| RESTRICTIONS À LA REVENTE..... | 109 |
| DROITS D'ACTION DU SOUSCRIPTEUR..... | 110 |
| Droit de résolution de deux jours pour un souscripteur | 110 |
| Droits d'action prévus par la loi pour l'information fautive ou trompeuse..... | 110 |
| Mise en garde concernant les rapports, déclarations ou avis d'experts | 122 |
| QUESTIONS CONNEXES | 123 |
| Conseiller juridique | 123 |
| Vérificateur, agent des transferts et registraire | 123 |
| ANNEXE « A » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES... | 124 |
| ANNEXE « B » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES | 125 |
| ANNEXE « C » – RACHATS HISTORIQUES..... | 127 |
| ANNEXE « L » – PRÊTS..... | 130 |
| ANNEXE « P » – PROJETS..... | 131 |
| ANNEXE « P-1 » – IMMOBILIERS COMMERCIAUX | 135 |

RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

La présente notice d'offre et tout matériel de marketing s'y rattachant peuvent contenir des renseignements prospectifs. Ces énoncés font référence à des événements ultérieurs ou au rendement futur de la fiducie. Tous les énoncés autres que des énoncés de faits historiques sont des énoncés prospectifs. On reconnaît souvent, mais pas toujours, les énoncés prospectifs à l'emploi des termes « pouvoir », « devoir », « prévoir », « s'attendre à », « planifier », « anticiper », « croire », « estimer », « prédire », « potentiel », « viser », « avoir l'intention », « continuer », l'équivalent négatif de ces termes ou d'autres termes semblables. Les énoncés prospectifs sont nécessairement basés sur la perception par la direction des tendances historiques, des conditions actuelles et des développements futurs attendus, ainsi qu'un nombre de facteurs et hypothèses particuliers qui, bien qu'ils soient jugés raisonnables par la direction de la fiducie à la date des énoncés dans la présente notice d'offre ou tout matériel de marketing s'y rattachant, sont intrinsèquement soumis à d'importantes incertitudes et éventualités commerciales, économiques et concurrentielles qui pourraient entraîner des énoncés prospectifs incorrects. De plus, la présente notice d'offre et tout matériel de marketing s'y rattachant peuvent contenir des énoncés prospectifs attribués à des sources tierces dans l'industrie. Ni la fiducie ni les fiduciaires n'ont indépendamment vérifié l'exactitude ou l'exhaustivité de ces renseignements. Il ne faut pas se fier indûment aux énoncés prospectifs, puisque rien ne garantit que les prévisions, les intentions ou les attentes sur lesquelles ces énoncés sont fondés seront exactes.

Les renseignements prospectifs contenus dans la présente notice d'offre comprennent, mais sans s'y limiter, les énoncés concernant : le prix courant des parts de fiducie, la taille de l'offre, l'utilisation des produits de l'offre, la structure de la fiducie, les affaires devant être menées par la fiducie, la société en commandite et ses entités émettrices, les acquisitions prévues ou anticipées, l'émission des parts de fiducie conformément au RRD, le rendement du capital investi prévu pour les souscripteurs, les niveaux de dettes prévus de la fiducie, y compris les hypothèses relatives à la dette, aux taux d'intérêt et aux conditions de remboursement associés aux hypothèques pour les propriétés récemment acquises, les objectifs à court et à long terme de la fiducie et de la société en commandite, la capacité de la société en commandite à obtenir du financement, y compris la disponibilité des prêts Equiton ou l'émission de parts SCS rachetables, la disponibilité des fonds pour les distributions, le moment et le paiement des distributions, les objectifs et la stratégie d'investissement de la fiducie, le traitement accordé par les régimes de réglementation gouvernementaux et les lois fiscales, la qualification de la fiducie en tant que fiducie de fonds commun de placement, les méthodes de financement ainsi que les attentes de la fiducie concernant ses projets de développement, y compris le calendrier d'achèvement et les coûts estimés.

Bien que les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice d'offre et tout matériel de marketing s'y rattachant soient fondés sur des hypothèses que les dirigeants de la fiducie jugent raisonnables, il n'y a aucune garantie comme quoi les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. De par leur nature, les renseignements prospectifs comportent de nombreuses hypothèses, des risques et des incertitudes connus et inconnus, généraux et particuliers, qui contribuent à la possibilité que les prédictions, les prévisions, les projections et les autres énoncés prospectifs ne soient pas réalisés et peuvent faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent substantiellement de ceux anticipés dans de tels énoncés prospectifs. Les risques et les incertitudes en question comprennent, notamment, les risques liés à l'offre, les risques liés à la fiducie et son entreprise, la situation économique générale,

les règlements et les impôts gouvernementaux ainsi que les risques liés aux crises sanitaires. Voir « *Facteurs de risque* ».

Les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice d'offre ou dans tout matériel de marketing s'y rattachant sont expressément visés par cette mise en garde. Ces énoncés prospectifs ne sont valables qu'en date de la présente notice d'offre. La fiducie n'est aucunement tenue de mettre à jour les énoncés prospectifs après la date de la présente notice d'offre ou dans tout matériel de marketing lié à la notice d'offre, d'harmoniser de tels énoncés avec les résultats actuels ou de modifier les attentes de la fiducie, sauf si la loi applicable l'oblige. Les risques et les incertitudes attribuables à ces énoncés prospectifs peuvent avoir une incidence négative sur les distributions à effectuer en fonction des parts de fiducie. Certains des risques sont analysés dans la section « *Facteurs de risque* ». Vous devez examiner soigneusement les facteurs de risque, en plus des autres renseignements fournis dans la présente, ceux fournis dans la présente et tout matériel de marketing lié à la notice d'offre.

MATÉRIEL DE MARKETING DE LA NOTICE D'OFFRE

Tout matériel de marketing lié à la notice d'offre, préparé et distribué aux investisseurs dans le cadre de l'offre, y compris tout le matériel de marketing de la notice d'offre en vigueur après la date de la présente notice d'offre et avant la fin de l'offre, est réputé être incorporé par renvoi à cette notice d'offre.

Des exemplaires de tout document de marketing de la notice d'offre incorporée par renvoi aux présentes peuvent être obtenus sans frais, sur demande, auprès de la fiducie à investors.equiton.com. Ces documents sont également accessibles au public sur SEDAR+ ou sur le site Web de la fiducie à www.equiton.com.

Toute déclaration contenue dans la présente notice d'offre ou dans un document incorporé ou réputé incorporé par renvoi aux présentes est réputée être modifiée ou remplacée aux fins de la présente notice d'offre dans la mesure où une déclaration contenue dans le présent document ou dans tout autre document déposé ultérieurement est également, ou est réputé être, incorporé par renvoi ici, modifie ou remplace cette déclaration. La déclaration de modification ou de remplacement n'a pas besoin d'indiquer qu'elle a modifié ou remplacé une déclaration antérieure ou d'inclure toute autre information énoncée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La formulation d'une déclaration modificatrice ou remplaçante n'est pas réputée constituer un aveu à quelque fin que ce soit que la déclaration modifiée ou remplacée constitue une fausse déclaration concernant un fait important ou une omission d'énoncer un fait important qui doit être déclaré ou nécessaire pour faire une déclaration qui ne soit pas trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf comme elle a été modifiée ou remplacée, comme constituant une partie de la présente notice d'offre.

Les informations contenues ou autrement accessibles sur le site Web de la fiducie ou sur un site Web d'une tierce partie ne font pas partie de la présente notice d'offre ni du placement.

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET L'INDUSTRIE

La présente notice d'offre comprend des données sur le marché et l'industrie obtenues auprès de sources de tierce partie, de publications de l'industrie et de renseignement accessibles au public. La direction estime que les données sur l'industrie sont exactes, mais il n'y a aucune garantie de leur exactitude ou leur exhaustivité. Les sources de tierce partie déclarent généralement que les renseignements qu'elles contiennent ont été obtenus auprès de sources jugées fiables, mais il

n'y a aucune garantie de leur exactitude ou leur exhaustivité. Bien que la direction estime qu'elles sont fiables, la fiduciaire n'a pas vérifié de façon indépendante les données ou les sources de tierce partie mentionnées dans cette notice d'offre, ni analysé ou vérifié les études ou sondages sous-jacents mentionnés ou sur lesquels se fondent ces sources, ni vérifié les hypothèses économiques sous-jacentes fondées sur de telles sources.

GLOSSAIRE

« **Associé** » a le sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), comme modifiée ou complétée de temps à autre.

« **Autorité gouvernementale** » signifie toute entité parmi les suivantes :

- (a) gouvernement, notamment multinational, fédéral, national, provincial, territorial, étatique, régional, municipal, local ou étranger, service gouvernemental ou public, banque centrale, tribunal, tribunal d'arbitrage, commission, conseil, bureau, ministère ou organisme, national ou étranger;
- (b) sous-division, mandataire, commission, conseil ou autorité de l'une des entités précitées;
- (c) organisme quasi gouvernemental ou privé exerçant un pouvoir de réglementation, d'autoréglementation, d'expropriation ou d'imposition sous l'autorité de l'une des entités précitées ou pour son compte;
- (d) arbitre exerçant un pouvoir sur les affaires de la personne, l'actif, les engagements ou autres matières applicables.

« **Bénéfice distribuable de la fiducie** » signifie les revenus de fiducie en plus des gains en capital nets réalisés, sous réserve d'autres rajustements déterminés par les fiduciaires.

« **Biens en fiducie** » ou « **Propriétés de la fiducie** » signifie, à tout moment particulier, tous les actifs de la fiducie, y compris, mais sans s'y limiter, tous les produits de ceux-ci.

« **Billets de rachat** » signifie les billets émis par la fiducie permettant de racheter les parts de fiducie à des montants de capital équivalents à la valeur marchande, en tout ou en partie, des parts de fiducie à racheter, et assujettis aux modalités suivantes :

- (a) non garantis et portant un intérêt annuel à un taux d'intérêt du marché déterminé par les fiduciaires au moment de l'émission, en tenant compte des obligations de dette d'une durée comparable émises par des émetteurs comparables; et
- (b) une échéance de cinq (5) ans, à condition que les fiduciaires puissent, à leur discrétion, émettre des billets de rachat ayant une échéance autre que cinq (5) ans;

le tout est décrit plus en détail dans la section « *Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Comité financier** » signifie le comité financier des fiduciaires qui peut être mis sur pied conformément à la Déclaration de fiducie.

« **Comité supplémentaire** » signifie tout comité supplémentaire des fiduciaires, autre que le comité financier, qui peut être mis sur pied conformément à la Déclaration de fiducie.

« **Commanditaire** » signifie toute personne qui est, de temps à autre, admise dans la société en commandite en tant que commanditaire, conformément aux dispositions de l'Entente SCS.

« **Commandité** » signifie le Fonds de revenu et développement immobilier Equiton inc., une entreprise constituée en société en vertu des lois de la province de l'Ontario qui sera le commandité de la société en commandite, ou tout autre commandité de la société en commandite qui lui succède.

« **Commandité commercial** » signifie le Fonds immobilier commercial Equiton SNC inc., une entreprise constituée en société en vertu des lois de la province de l'Ontario qui sera le commandité de la société de personnes à fin commerciale, ou tout autre commandité de la société de personnes à fin commerciale qui lui succède.

« **Commandité du développement** » signifie le Fonds de développement immobilier Equiton SNC inc., une entreprise constituée en société en vertu des lois de la province de l'Ontario qui sera le commandité de la société en commandite de développement, ou tout autre commandité de la société en commandite de développement qui lui succède.

« **Commandité financier** » signifie le Fonds financier immobilier Equiton SNC inc., une entreprise constituée en société en vertu des lois de la province de l'Ontario qui sera le commandité de la société de personnes à fin commerciale, ou tout autre commandité de la société de personnes à fin commerciale qui lui succède.

« **Compte à frais fixes** » signifie un compte dans lequel le souscripteur détient des parts de fiducie de catégorie F et qui comporte déjà des frais pour les actifs dans un tel compte, ou lorsque le conseiller ou le gestionnaire de portefeuille récolte des honoraires si des commissions périodiques ou de suivi sont versées au conseiller ou au gestionnaire de portefeuille, le souscripteur paierait en fait des frais en double.

« **Convention de souscription** » a la signification énoncée dans « *Procédures de souscription* ».

« **Date de clôture des registres pour les distributions** » signifie, sauf décision contraire par les fiduciaires, le dernier jour ouvrable de chaque période de distribution, sauf pour la dernière période de distribution dans l'exercice de la fiducie, auquel cas la date de clôture des registres pour la distribution est le 31 décembre.

« **Date de distribution** » désigne, pour chaque période de distribution, un jour ouvrable qui tombe le 15^e jour suivant la période de distribution ou autour de cette date ou une autre date de distribution qui peut être déterminée par les fiduciaires, et ce, à leur seule discrétion.

« **Date de rachat** » a la signification énoncée dans « *Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Déclaration de fiducie** » signifie la déclaration de fiducie en date du 30 avril 2018, comme elle peut être modifiée de temps à autre.

« **Distribution de la comptabilisation** » a la signification énoncée dans « *Contrats importants – L'Entente SCS commerciale, l'Entente SCS financière et l'Entente SCS de développement – L'Entente SCS de développement* ».

« **Droits d'assurance hypothécaire** » signifie les frais facturés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou un autre assureur hypothécaire semblable.

« **Entente de gestion des actifs** » signifie une entente entre la fiducie, la société en commandite et Equiton Partners aux termes de laquelle Equiton Partners fournit certains services de gestion d'actifs à la fiducie et à la société en commandite.

« **Entente de gestion des actifs commerciaux** » signifie une entente entre la société de personnes à fin commerciale et Equiton Partners aux termes de laquelle Equiton Partners fournit certains services de gestion d'actifs à la société de personnes à fin commerciale.

« **Entente de gestion des actifs de développement** » signifie une entente entre la société en commandite de développement et Equiton Partners aux termes de laquelle Equiton Partners fournit certains services de gestion d'actifs à la société en commandite de développement.

« **Entente de gestion des actifs financiers** » signifie une entente entre le partenariat financier et Equiton Partners aux termes de laquelle Equiton Partners fournit certains services de gestion d'actifs au partenariat financier.

« **Entente SCS** » signifie l'Entente de société en commandite conclue en date du 10 avril 2018 et modifiée le 1er avril 2020 entre le commandité et les commanditaires, comme elle peut être modifiée ou complétée de temps à autre.

« **Entente SCS commerciale** » signifie l'Entente de société en commandite conclue entre le commandité commercial et toute personne qui est de temps à autre admise dans la société de personnes à fin commerciale en tant que commanditaire de la société de personnes à fin commerciale conformément aux dispositions de l'Entente SCS commerciale, comme elle peut être modifiée ou complétée de temps à autre.

« **Entente SCS de développement** » signifie l'Entente de société en commandite conclue entre le commandité du développement et toute personne qui est de temps à autre admise dans la société en commandite de développement en tant que commanditaire de la société en commandite de développement conformément aux dispositions de l'Entente SCS de développement, comme elle peut être modifiée ou complétée de temps à autre.

« **Entente SCS financière** » signifie l'Entente de société en commandite conclue entre le commandité financier et toute personne qui est de temps à autre admise dans le partenariat financier en tant que commanditaire du partenariat financier conformément aux dispositions de l'Entente SCS financière, comme elle peut être modifiée ou complétée de temps à autre.

« **Equiton Partners** » désigne Equiton Partners inc., une société régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **Événement de réalisation** » signifie (a) une vente ou autre disposition de la société en commandite de développement, (b) un financement ou un refinancement de la société en commandite de développement ou (c) une émission de parts limitées supplémentaires de la part de la société en commandite de développement.

« **Exigences minimales de la distribution** » a la signification énoncée dans « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut de la fiducie – Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement* ».

« **Fiduciaire indépendant** » signifie un fiduciaire qui est indépendant au sens donné dans le Règlement 81-107 – *Comité d'examen indépendant des fonds d'investissement*.

« **Fiduciaires** » signifie les fiduciaires de la fiducie qui sont nommés de temps à autre conformément à la Déclaration de fiducie.

« **Fiducie** » signifie la Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton.

« **Filiale** » a le sens donné à cette expression dans le Règlement 45-106.

« **Flux de trésorerie distribuable de la société en commandite** » pour une période de distribution signifie le revenu net de la société en commandite pour une telle période de distribution déterminée conformément aux IFRS, sous réserve des rajustements que le commandité peut déterminer à sa discrétion.

« **Frais d'acquisition reportés** » signifie les frais (le cas échéant) appliqués au produit des rachats payable à un porteur de parts de fiducie pour un rachat anticipé de parts de fiducie de catégorie A; les frais en question sont définis dans la Convention de souscription conclue entre le souscripteur et la fiducie concernant les parts de fiducie de catégorie A. Voir « *Options d'achat* ».

« **Frais de gestion d'actifs** » a la signification énoncée dans « *Contrats importants – L'Entente de gestion des actifs* ».

« **Frais de rachat anticipé** » signifie les frais (le cas échéant) appliqués au produit des rachats payable à un porteur de parts de fiducie pour un rachat anticipé des parts de fiducie; les frais en question sont définis dans la Convention de souscription conclue entre le souscripteur et la fiducie concernant les parts de fiducie.

« **Gains en capital nets réalisés** » signifie, pour toute année d'imposition, la partie du total des gains en capital que la fiducie a réalisés au cours d'une année d'imposition donnée, calculée conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt (mais sans le paragraphe 104[6]), qui excède le total (i) des pertes en capital réalisées par la fiducie pour l'année d'imposition en question, calculé selon les dispositions de la Loi de l'impôt; et (ii) de chaque montant déterminé par les fiduciaires au titre d'une perte en capital nette de la fiducie pour une année d'imposition antérieure que la fiducie est autorisée à déduire en vertu de la Loi de l'impôt lors du calcul du revenu imposable de la fiducie pour une telle année d'imposition.

« **IFRS** » signifie International Financial Reporting Standards (ou Normes internationales d'information financière).

« **Jour ouvrable** » signifie un jour autre que le samedi ou le dimanche où les banques à charte canadiennes de l'Annexe I sont ouvertes à Toronto en Ontario.

« **Limite mensuelle** » a la signification énoncée dans « *Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Loi de l'impôt** » signifie la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. 1985, ch. 1 (5^e suppl.), comme elle a été modifiée.

« **Lois applicables** » signifie l'ensemble des lois, actes législatifs, règlements, traités, jugements et décrets actuels et futurs applicables à une personne, une propriété, une transaction ou un événement, et, qu'ils aient force de loi ou non, tous les consentements et arrêtés ainsi que toutes les exigences, demandes, directives officielles, règles, approbations, autorisations,

lignes directrices, décisions et politiques de toute autorité gouvernementale qui a ou qui prétend avoir une autorité sur la personne, la propriété, la transaction ou l'événement en question.

« **LOSA** » signifie la *Loi de l'Ontario sur les sociétés par actions* et ses règlements afférents, telle qu'elle est modifiée ou complétée de temps à autre.

« **Matériel de marketing de la NO** » signifie tout matériel de marketing ou communication écrite, à l'exception du sommaire des modalités type relatif à la notice d'offre (au sens donné à ce terme dans le Règlement 45-106), s'adressant aux investisseurs potentiels qui contient des faits substantiels concernant la fiducie, les parts de fiducie ou l'offre.

« **Montant de rachat** » a la signification énoncée dans « *Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Non-résident** » a la signification énoncée dans « *Déclaration de fiducie – Limitation quant à la propriété par des non-résidents* ».

« **Notice d'offre** » signifie la présente notice d'offre confidentielle, comme elle peut être modifiée, complétée ou modifiée et reformulée de temps à autre.

« **Notice de rachat** » a la signification énoncée dans « *Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Offre** » signifie l'offre de parts de fiducie dans le cadre de la présente notice d'offre.

« **Options d'achat de catégorie A** » signifie les trois options d'achat différentes à la disposition des souscripteurs pour souscrire une part de fiducie de catégorie A, comme le décrit la section « *Options d'achat* ».

« **Part de fiducie** » signifie une part d'intérêts bénéficiaire dans la fiducie et comprend une part de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F ou de catégorie I, ainsi qu'une fraction de part et toutes les autres catégories de parts de la fiducie autorisées par les fiduciaires, de temps à autre. Cependant, pour plus de certitude, les parts votantes spéciales ne sont pas comprises.

« **Part de fiducie de catégorie A** » signifie une part votante de catégorie A dans la fiducie.

« **Part de fiducie de catégorie B** » signifie une part votante de catégorie B dans la fiducie.

« **Part de fiducie de catégorie C** » signifie une part votante de catégorie C dans la fiducie.

« **Part de fiducie de catégorie F** » signifie une part votante de catégorie F dans la fiducie.

« **Part de fiducie de catégorie I** » signifie une part votante de catégorie I dans la fiducie.

« **Part SCS de catégorie A** » signifie une part votante de catégorie A dans la société en commandite simple.

« **Part SCS de catégorie B** » signifie une part votante de catégorie B dans la société en commandite simple.

« **Part SCS de catégorie C** » signifie une part votante de catégorie C dans la société en commandite simple.

« **Part SCS de catégorie F** » signifie une part votante de catégorie F dans la société en commandite simple.

« **Part SCS de catégorie I** » signifie une part votante de catégorie I dans la société en commandite simple.

« **Part SCS rachetable** » signifie une part votante dans la société en commandite simple qui est rachetable, au gré de celle-ci. Ces parts ne peuvent être détenues que par Equiton Partners et ses sociétés affiliées. Les porteurs de parts SCS rachetables recevront des parts votantes spéciales qui leur donneront droit à un vote aux réunions des porteurs de parts votantes.

« **Part votante spéciale** » signifie une part votante spéciale de la fiducie.

« **Partenaires** » signifie, collectivement, le commandité et les commanditaires, et « **partenaire** » peut signifier l'un ou l'autre.

« **Partenariat financier** » signifie le Partenariat financier immobilier Equiton, une société en commandite régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **Partie liée** » signifie, à l'égard de toute personne, une personne qui est une « partie liée », tel que ce terme est défini dans le Règlement 61-101 et, à l'égard de la fiducie, doit comprendre toutes les filiales et toutes les sociétés prête-noms de la fiducie.

« **Parts SCS** » signifie des parts limitées en circulation de la part de la société en commandite, y compris les parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ainsi que les parts SCS rachetables.

« **Parts votantes** » signifie les parts de fiducie et les parts votantes spéciales.

« **Période de distribution** » désigne chaque mois civil de la fiducie ou de la société en commandite, le cas échéant, ou une autre période de distribution pouvant être déterminée par les fiduciaires ou le commandité, le cas échéant, à sa ou à leur propre discrétion.

« **Personne** » signifie une personne physique, une société de personnes, une société en commandite, une société de capitaux, une société à responsabilité illimitée, une fiducie, un organisme non constitué en société, une association, un gouvernement ou tout autre service ou organisme public, ainsi que les successeurs et les ayants droit respectifs de leurs héritiers, liquidateurs, administrateurs ou autres représentants légaux d'une personne, ou de toute autre entité reconnue par la loi.

« **Placeur pour compte Equiton** » désigne Equiton Capital inc., une société régie par les lois de la province de l'Ontario et enregistrée en tant que courtier sur le marché dispensé, gestionnaire de fonds d'investissement et gestionnaire de portefeuille dans certains territoires.

« **Porteur de parts de fiducie** » signifie un porteur d'une part de fiducie ou plus.

« **Porteur de parts votantes** » signifie un porteur d'une part votante ou plus.

« **Prêts Equiton** » désigne les prêts (le cas échéant) à la société en commandite par Equiton Partners.

« **Prix de rachat** » signifie la valeur marchande la plus récente de toute part de fiducie à racheter. Voir « *Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* » et « *Options d'achat* ».

« **Prix de souscription réduit** » a la signification énoncée dans « *Déclaration de fiducie – Émission de parts de fiducie* ».

« **Projet** » a la signification énoncée dans « *Contrats importants – Entente de gestion des actifs de développement* ».

« **Régime enregistré** » a la signification énoncée dans « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Admissibilité à l'investissement* ».

« **Règlement 45-106** » signifie le Règlement 45-106 sur les *dispenses de prospectus*, comme modifié de temps à autre (y compris toute règle ou toute politique antérieure à celui-ci).

« **Règlement 61-101** » signifie le Règlement 61-101 sur les *mesures de protection des porteurs minoritaires* lors d'opérations particulières, tel qu'il est modifié de temps à autre (y compris toute règle ou toute politique antérieure à celui-ci).

« **Règlement 81-107** » signifie le Règlement 81-107 sur le *comité d'examen indépendant des fonds d'investissement*, comme modifié de temps à autre (y compris toute règle ou toute politique antérieure à celui-ci).

« **Résolution ordinaire** » signifie une résolution des porteurs de parts votantes, approuvée par au moins 50 % des votes exprimés par les personnes qui votent en personne ou par procuration à une assemblée dûment convoquée de la fiducie ou par une résolution écrite.

« **Résolution spéciale** » désigne une résolution des porteurs de parts votantes, approuvée par au moins 66⅔ % des voix exprimées par les personnes votant en personne ou par procuration lors d'une assemblée dûment convoquée de la fiducie ou par le biais d'une résolution écrite.

« **Revenus de fiducie** » signifie, pour toute année d'imposition de la fiducie, la partie du total des revenus que la fiducie a réalisés au cours d'une année d'imposition donnée, calculée conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt (mais sans l'alinéa 82[1][b] et le paragraphe 104[6]), et en tenant compte de tels montants et rajustements qui sont déterminés à la discrétion des fiduciaires à l'égard du calcul des revenus en vue de déterminer le « revenu imposable » de la fiducie, qui excède chaque montant déterminé par les fiduciaires au titre d'une perte autre qu'en capital pour une année d'imposition antérieure que la fiducie est autorisée à déduire en vertu de la Loi de l'impôt lors du calcul du revenu imposable de la fiducie pour une telle année; cependant, pour autant que les gains en capital et les pertes en capital soient exclus du calcul pour les revenus de fiducie.

« **RRD** » signifie le régime de réinvestissement des distributions de la fiducie, qui peut être modifié de temps à autre.

« **Société de personnes à fin commerciale** » signifie la société en commandite immobilière commerciale Equiton, une société en commandite régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **Société du même groupe** » signifie une personne considérée comme une entité affiliée à une autre personne, au sens du Règlement 45-106.

« **Société en commandite** » signifie la société en commandite de revenu et développement immobilier Equiton, une société en commandite régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **Société en commandite de développement** » signifie le Fonds de développement immobilier Equiton SCS, une société en commandite régie par les lois de la province de l'Ontario.

« **Souscripteur** » signifie un souscripteur de parts de fiducie dans le cadre de l'offre.

« **Taux préférentiel** » signifie en tout temps le taux d'intérêt exprimé en taux annuel que la Banque de Montréal établit de temps à autre à son siège social à Toronto en Ontario en tant que taux de référence, dans le but de déterminer le taux d'intérêt qu'elle appliquera à ses prêts en dollars canadiens à ses clients au Canada.

« **TPS/TVH** » signifie les taxes admissibles en vertu de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) et de ses règlements d'application.

« **Valeur comptable brute** » signifie, à tout moment, la juste valeur des biens de fiducie, comme elle figure dans son bilan le plus récent, qui est conforme aux normes IFRS.

« **Valeur de l'actif net** » signifie la valeur de l'actif net par part de fiducie pour chaque catégorie de parts de fiducie déterminée par le conseil des fiduciaires en fonction des renseignements que le conseil des fiduciaires juge appropriés, y compris, mais sans s'y limiter, des évaluations, des transactions comparables sur le marché et d'autres données à la disposition des fiduciaires.

« **Valeur de réalisation** » signifie la valeur des propriétés de la société en commandite de développement à l'heure de prise d'effet d'un événement de réalisation, tel que déterminé par le commandité du développement.

« **Valeur marchande** » a la signification énoncée dans « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Vérificateurs** » désigne le cabinet de comptables professionnels agréés nommé à l'occasion à titre de vérificateurs de la fiducie et désigne actuellement Doane Grant Thornton S.E.N.C.R.L./s.r.l.

SOMMAIRE

La section suivante est un sommaire seulement et est assujettie intégralement aux renseignements plus détaillés et les états financiers, y compris les notes connexes, qui sont présentés ailleurs dans la présente notice d'offre. Certains termes utilisés dans la présente notice d'offre sont définis dans le glossaire. Tous les montants en dollars dans la présente notice d'offre sont en dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

Description de la fiducie

La Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton (anciennement la Fiducie de fonds immobiliers équilibrés Equiton) (la « **fiducie** ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, créée par l'intermédiaire d'une déclaration de fiducie en date du 30 avril 2018, modifiée le 30 juin 2022 et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales canadiennes applicables. Voir « *Déclaration de fiducie* » et « *Modalités des parts de fiducie* ». La fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I dans une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre.

L'offre

| | |
|---|--|
| Émetteur : | Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton |
| Émission : | Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I de la fiducie (collectivement, les « parts de fiducie »). |
| Prix : | 10,00 \$ pour chaque part de fiducie |
| Souscripteurs admissibles aux parts de fiducie : | Les investisseurs qui sont admissibles à l'achat de parts de fiducie exonérées en vertu des lois sur les valeurs mobilières en vigueur, sous réserve du respect de celles-ci. |
| Clôture : | La clôture aura lieu périodiquement, comme convenu par la fiducie, le placeur pour compte Equiton et le souscripteur. |
| Attributs des parts de fiducie : | Les parts de fiducie représentent la participation effective des porteurs de celles-ci dans la fiducie. Chaque part de fiducie comporte un (1) vote aux réunions des porteurs de parts de la fiducie et un porteur a droit aux distributions, tel que cela est décrit dans la présente. Voir « <i>Contrats importants – Déclaration de fiducie – Parts de fiducie</i> ». |
| Utilisation des produits : | Les produits nets de l'offre seront utilisés pour acheter des parts SCS de catégorie A, des parts SCS de catégorie B, des parts SCS de catégorie C, des parts SCS de catégorie F et des parts SCS de catégorie I de la société en commandite, le cas échéant. Voir « <i>Emploi des fonds disponibles</i> ». |

Tout matériel de marketing de la NO qui est préparé par la fiducie et mis à la disposition d'un investisseur potentiel est présumé être incorporé par renvoi à celle-ci.

Gestion de la fiducie

La Déclaration de fiducie prévoit un minimum de deux (2) et un maximum de neuf (9) fiduciaires. Le conseil des fiduciaires a été initialement nommé par Equiton Partners, la majeure partie des fiduciaires étant des fiduciaires indépendants. Le mandat applicable à chaque fiduciaire prend fin à la dissolution de la fiducie. Tout fiduciaire peut démissionner sur préavis écrit à la fiducie. Un fiduciaire peut être relevé de ses fonctions en tout temps, pour un motif valable ou non, par Equiton Partners. Un poste vacant parmi les fiduciaires peut être pourvu par une résolution des fiduciaires qui demeurent, à condition qu'ils forment un quorum et que la majorité des fiduciaires formant le quorum résident au Canada aux fins de la Loi de l'impôt (ou s'ils ne sont pas résidents du Canada, un nouveau fiduciaire peut être désigné par Equiton Partners). S'il advenait qu'un fiduciaire indépendant cesse d'être un fiduciaire, cette position serait pourvue par une personne qui se qualifierait comme fiduciaire indépendant. Le conseil des fiduciaires est actuellement composé de Jason Roque, Helen Hurlbut et trois fiduciaires indépendants : William Woods, Bill Zigomanis et Robert Mongeau. Ni Jason Roque, ni Helen Hurlbut ne sont des fiduciaires indépendants. La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent nommer un comité financier et des comités supplémentaires. Aucun comité du conseil des fiduciaires n'a été formé jusqu'à maintenant.

Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie* ».

Le gestionnaire des actifs

Equiton Partners a été désignée comme le gestionnaire unique et exclusif des affaires de la fiducie et de la société en commandite. Equiton Partners fournit à la société en commandite, entre autres, les services stratégiques, de conseil, de gestion d'actifs, d'administration, de gestion des biens, de location, de gestion de la construction, de gestion de prêt et financière, et des services administratifs nécessaires à la gestion des opérations quotidiennes de la société en commandite et de ses actifs. Dans l'exécution de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs, Equiton Partners est tenue d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions avec diligence, honnêteté, bonne foi et dans l'intérêt supérieur de la société en commandite, notamment en appliquant le niveau de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances semblables.

Les services dispensés par Equiton Partners en vertu de l'Entente de gestion des actifs comprennent, sans s'y limiter : (a) la structuration de l'offre, de la fiducie et de la société en commandite, (b) la coordination avec les conseillers juridiques et fiscaux, (c) l'identification et la recherche d'occasions d'investissement pour la société en commandite, (d) faire preuve de diligence raisonnable sur les occasions d'investissement, (e) effectuer une analyse continue des conditions du marché afin de surveiller les investissements de la société en commandite, (f) conseiller la société en commandite en matière de cession de ses investissements, (g) fournir des services de communication et de rapports aux investisseurs de la fiducie et de la société en commandite, et (h) prendre toutes les autres dispositions et conclure des accords ou des documents pour le compte de la fiducie ou de la société en commandite en vue d'atteindre les objectifs de placement de la fiducie.

La durée de l'Entente de gestion des actifs se poursuivra, sous réserve d'une résiliation anticipée dans certaines circonstances, jusqu'à la liquidation ou la dissolution de la société en commandite et de la fiducie. L'Entente de gestion des actifs peut être dissoute de façon anticipée dans certaines circonstances, notamment (i) en cas de dissolution, de liquidation, de faillite ou d'insolvabilité d'Equiton Partners; et (ii) en cas de manquement aux normes de diligence d'Equiton Partners, lequel manquement peut être contesté par Equiton Partners agissant de bonne foi en soumettant la question à un arbitrage, la décision résultant de cet arbitrage étant définitive. L'Entente de gestion des actifs ne sera pas résiliée tant que l'arbitre n'aura pas rendu sa décision.

Voir « *Contrats importants – L'Entente de gestion des actifs* ».

L'activité de la fiducie

La fiducie est une « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt et a été établie pour mener des activités produisant des revenus au bénéfice exclusif des porteurs de parts de fiducie. La fiducie a pour objectif d'investir indirectement dans les affaires de la société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I.

La fiducie obtient actuellement une exposition aux prêts figurant à l'Annexe « L » et aux projets figurant à l'Annexe « P » par l'intermédiaire de la société en commandite.

Les activités de la société en commandite

La société en commandite vise à investir dans diverses sociétés en commandite qui investissent dans un ensemble diversifié d'actifs immobiliers établis en Amérique du Nord, y compris : (i) des biens immobiliers existants productifs de type résidentiel, commercial, industriel, à usage mixte, hybride et autre; (ii) le développement et la construction de biens immobiliers; et (iii) le financement et les prêts immobiliers. La société en commandite cible initialement le Canada et intégrera éventuellement des biens immobiliers situés aux États-Unis lorsque l'occasion se présentera et lorsque ces occasions seront jugées appropriées par Equiton Partners.

Objectifs et stratégie d'investissement

Les objectifs de la société en commandite sont (i) de fournir aux porteurs de parts SCS, y compris la fiducie, des distributions croissantes et régulières en espèces, payables mensuellement et provenant d'investissements dans (a) des biens immobiliers productifs existants de type résidentiel, commercial, industriel, à usage mixte, hybride et autre; (b) le développement et la construction de biens immobiliers; et (c) le financement et les prêts immobiliers; et (ii) de maximiser la valeur des parts SCS à l'aide d'une gestion constante des investissements de la société en commandite et les investissements ultérieurs dans des biens immobiliers nord-américains.

Directives de placement et politiques d'exploitation

La Déclaration de fiducie contient des directives de placement et des politiques d'exploitation. Les directives de placement établissent de façon générale les paramètres en vertu desquels toute filiale de la fiducie ou la société en commandite est autorisée à investir et comprennent, entre autres, des limites et des restrictions sur certaines activités de placement et des répartitions cibles de portefeuille. Les politiques d'exploitation abordent, entre autres choses, le niveau de dette de la fiducie et les exigences en matière de couverture d'assurance et de vérifications environnementales.

Les directives de placement et politiques d'exploitation peuvent être modifiées par une résolution ordinaire lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes convoquée pour la modification des directives de placement ou par résolution écrite sauf si un tel changement est nécessaire pour assurer la conformité aux lois applicables, aux règlements ou aux autres exigences par les autorités de réglementation pertinentes, de temps à autre, ou pour conserver l'état de la fiducie en tant que « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour réagir à des modifications à la Loi de l'impôt ou à leur interprétation.

Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation* ».

Prêts Equiton et parts SCS rachetables

Equiton Partners peut fournir des prêts Equiton à la société en commandite pour (a) faire partie du paiement des investissements futurs ou existants; (b) rembourser une dette; (c) racheter les parts SCS rachetables; ou (d) payer les frais de démarrage de la fiducie.

Les modalités de tels prêts Equiton seront déterminées au moment de les effectuer. Toutefois, la fiducie prévoit que les prêts Equiton seront des prêts dont seulement les intérêts sont exigibles, sans durée fixe et porteront le taux d'intérêt annuel fixe du taux préférentiel plus 2 % payable mensuellement. De plus, la fiducie prévoit également que les prêts Equiton seront remboursés à Equiton Partners en espèces ou en parts SCS rachetables (à la discrétion d'Equiton Partners) et seront cessibles par Equiton Partners.

Les parts SCS rachetables auront un prix de souscription basé sur les prix de marché des parts de fiducie et seront rachetables, en tout ou en partie, en tout temps et au choix de la société en commandite, à un prix équivalent à la valeur marchande de telles parts SCS rachetables, comme le détermine le commandité de temps à autre. Un porteur de parts SCS rachetables aura le droit à un vote pour chaque part SCS rachetable détenue relativement à toutes les questions à trancher par les commanditaires. Les porteurs de parts SCS rachetables auront le droit de recevoir des distributions par part SCS rachetable égales aux distributions par part SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I. Les parts SCS rachetables auront un rang équivalent aux parts SCS de catégorie A, parts SCS de catégorie B, parts SCS de catégorie C, parts SCS de catégorie F et parts SCS de catégorie I dans l'éventualité d'une liquidation de la société en commandite.

Politique de distribution

La Déclaration de fiducie stipule que la fiducie peut distribuer aux porteurs de parts de fiducie, à ou vers chacune des dates de distribution, un pourcentage du bénéfice distribuable de la fiducie (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie) pour la période de distribution alors clôturée, comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion.

Le montant total du revenu de fiducie et des gains en capital nets réalisés dus et payables par la fiducie au plus tard le 31 décembre de toute année civile ou à la fin de toute autre année d'imposition, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, ne doit pas être inférieur au montant nécessaire pour garantir que la fiducie ne sera pas responsable du paiement de l'impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année (déterminé sans égard aux distributions de primes de l'année automatiquement réinvesties dans des parts de fiducie conformément au RRD).

De plus, de temps à autre, les fiduciaires peuvent déclarer payable et distribuer ce ou ces montants tirés des gains en capital nets réalisés (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie), du capital de la fiducie, à partir du bénéfice de la fiducie, ou autrement au cours de tout exercice, à ce montant et à une date ne dépassant pas le 31 décembre de cette année déterminés par les fiduciaires – dans la mesure où ces bénéfices, gains en capital et capitaux n'ont pas déjà été payés, répartis ou distribués aux porteurs de parts de fiducie. Les distributions sont déclarées et payées à la discrétion des fiduciaires. Les fiduciaires, à leur discrétion, peuvent répartir les distributions parmi les catégories de parts de fiducie pour tenir compte des commissions, des commissions de suivi et d'autres coûts attribuables aux réseaux de ventes associés à chaque catégorie de part de fiducie. Les distributions par parts de fiducie doivent être identiques au sein de la même catégorie. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Politique de distribution* ». La fiducie a versé des distributions qui ont dépassé les flux de trésorerie provenant des opérations. Voir « *Annexe B – Distributions historiques* ».

Régime de réinvestissement des distributions

La fiducie a mis en œuvre un régime de réinvestissement des distributions (RRD) selon lequel les porteurs de parts de fiducie de catégorie A, B, C, F ou I qui ne sont pas des non-résidents ont le droit de choisir de réinvestir automatiquement en tout ou en partie les distributions en espèces de la fiducie en parts de fiducie supplémentaires. Les participants au RRD recevront des parts de fiducie supplémentaires en prime qui équivalent à 2 % des distributions réinvesties. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Politique de distribution – Régime de réinvestissement des distributions* ».

Facteurs de risque

Un investissement dans les parts de fiducie et les activités de la fiducie comporte des facteurs de risque, y compris, mais sans s'y limiter, des risques liés à une offre sans droit de regard, la disponibilité du bénéfice distribuable, la liquidité des parts de fiducie, le risque de rachat, les risques liés à l'impôt, les risques de litiges, les risques liés aux investissements et à la propriété de biens immobiliers, les risques liés aux prêts et au financement, le risque de crédit, le risque lié au taux d'intérêt, à la construction et au développement et les risques liés à la concurrence. Voir « *Facteurs de risque* ».

Procédures de souscription

Les souscripteurs qui souhaitent souscrire des parts de fiducie devront conclure une Convention de souscription avec la fiducie qui contient, notamment, les déclarations, les garanties et les engagements de souscripteur envers la fiducie. Voir « *Procédure de souscription* ».

Options d'achat

Parts de fiducie de catégorie A :

Les souscripteurs peuvent souscrire des parts de fiducie de catégorie A par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit agissant à titre de sous-agent, et ce, à l'aide de l'une des trois options d'achat (les « **options d'achat** ») :

Option 1 – Option de frais d'acquisition reportés – Le placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement recevra une commission initiale de 8 % du prix de souscription. Des frais d'acquisition reportés seront appliqués au rachat de parts de fiducie de catégorie A avant le cinquième anniversaire de la souscription du souscripteur.

Option 2 – Option à frais réduits – Le placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement recevra une commission initiale de 4 % et une commission de suivi de 0,75 % par année, aussi longtemps que le souscripteur demeurera le porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Des frais de rachat anticipé s'appliqueront si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A avant le troisième anniversaire de leur souscription.

Option 3 – Option à frais d'acquisition initiaux – Le placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement négociera une commission (le cas échéant) que le souscripteur paiera directement, et le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent recevra une commission de suivi de 1 % par an aussi longtemps que le souscripteur demeurera le porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Des frais de rachat anticipé s'appliqueront si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A au cours des six premiers mois de leur souscription.

Parts de fiducie de catégorie B :

Les souscripteurs peuvent souscrire des parts de fiducie de catégorie B par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit agissant à titre de sous-agent. Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent reçoit une commission initiale de 3 % du prix de souscription et une commission de suivi de 0,25 % par an, aussi longtemps que le souscripteur demeure le porteur de ces parts de fiducie de catégorie B. Les souscripteurs qui achètent des parts de fiducie de catégorie B doivent détenir à la clôture, sauf renonciation par la fiducie, des parts de fiducie de catégorie B dont le coût d'achat initial total n'est pas inférieur à un montant déterminé par la fiducie (le « **montant du placement minimal de catégorie B** »). Le montant du placement minimal de catégorie B peut être modifié par la fiducie de temps à autre. Des frais de rachat anticipé s'appliqueront si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie B avant le troisième anniversaire de sa souscription.

Parts de fiducie de catégorie C :

Les souscripteurs peuvent souscrire des parts de fiducie de catégorie C par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit agissant à titre de sous-agent. Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent recevra une commission initiale de 1,0 % du prix de

souscription. Les souscripteurs qui achètent des parts de fiducie de catégorie C doivent détenir à la clôture, sauf renonciation par la fiducie, des parts de fiducie de catégorie C dont le coût d'achat initial total n'est pas inférieur à un montant déterminé par la fiducie (le « **montant du placement minimal de catégorie C** »). Le montant du placement minimal de catégorie C peut être modifié par la fiducie de temps à autre. Des frais de rachat anticipé s'appliqueront si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie C avant le troisième anniversaire de sa souscription.

Parts de fiducie de catégorie F :

Les parts de fiducie de catégorie F ne peuvent généralement être souscrites que par des comptes à frais fixes où le souscripteur paie des frais annuels à un courtier en vertu d'un programme à services tarifés. Aucune commission initiale ni aucune commission de suivi ne sont payées sur les parts de fiducie de catégorie F. Des frais de rachat anticipé s'appliqueront si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie F au cours des six premiers mois de leur souscription.

Les conseillers en placement ou les souscripteurs qui achètent ou ont acheté des parts de fiducie de catégorie F pour un montant total égal à 5 000 000 \$ ou tout autre montant pouvant être déterminé par les fiduciaires pourront, sous réserve du consentement des fiduciaires, désigner à nouveau ces parts de fiducie de catégorie F en tant que parts de fiducie de catégorie I selon un ratio d'une part de fiducie de catégorie F pour une part de fiducie de catégorie I.

Parts de fiducie de catégorie I :

Les parts de fiducie de catégorie I sont destinées aux investisseurs institutionnels. Les frais payables pour les parts de fiducie de catégorie I seront établis selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.

Voir « *Options d'achat* ».

Restrictions à la revente

Les parts de fiducie ne sont pas cotées en bourse. Les parts de fiducie ne peuvent être vendues dans aucun marché secondaire, nous ne garantissons aucunement qu'un tel marché sera établi et la fiducie n'a pas de projets actuels pour développer un tel marché. Par conséquent, le seul mode de liquidation d'un placement dans des parts de fiducie s'effectue par voie de rachat des parts de fiducie. Les rachats cumulés sont limités à 50 000 \$ par mois en espèces, à moins d'être approuvés par les fiduciaires, le reste des rachats au-delà de 50 000 \$ étant satisfait par l'émission de billets de rachat. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

Les souscripteurs des parts de fiducie sont invités à demander des conseils juridiques avant toute revente des parts de fiducie. Conformément à la Déclaration de fiducie, les porteurs de parts de fiducie ne peuvent transférer des parts de fiducie qu'avec l'approbation des fiduciaires. Les fiduciaires auront le pouvoir de restreindre l'inscription du transfert des parts de fiducie sur les livres de la fiducie sans engager leurs responsabilités envers les porteurs de parts de fiducie ou à d'autres personnes qui seront donc empêchés de procéder à un transfert de parts de fiducie. Voir « *Restrictions à la revente* ».

Droits d'action du souscripteur

Chaque souscripteur dispose de deux jours ouvrables pour annuler sa souscription d'achat de parts de fiducie. Les souscripteurs de parts de fiducie aux termes de la présente notice d'offre disposent d'un recours en dommages-intérêts ou en résiliation, ou les deux, en plus des autres droits que la loi pourrait leur conférer, dans le cas où la notice d'offre et toute modification à celle-ci contient une déclaration fautive d'un fait important ou une omission d'indiquer un fait important qui doit être indiqué ou qui est nécessaire pour que toute déclaration ne soit pas trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été établie. Ces recours, ou avis à cet égard, doivent être exercés ou livrés, le cas échéant, par le souscripteur dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir « *Droits d'action du souscripteur* ».

EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES

Fonds

Le tableau suivant indique les produits nets de l'offre :

| | | Dans l'hypothèse d'une offre minimale ⁽¹⁾ | Dans l'hypothèse d'une offre maximale ⁽¹⁾ |
|---|--|---|---|
| A | Montant à payer en vertu de l'offre | S/O | S/O |
| B | Commissions et frais de ventes ⁽²⁾ | S/O | S/O |
| C | Coûts estimés de l'offre (y compris les frais juridiques, de comptabilité, de vérification et d'impression) ⁽³⁾ | S/O | S/O |
| D | Fonds disponibles : $D = A - (B + C)$ | S/O | S/O |
| E | Sources de financement supplémentaires requises ⁽⁴⁾ | S/O | S/O |
| F | Fonds de roulement déficitaire ⁽⁵⁾ | S/O | S/O |
| G | Total : $G = (D + E) - F$ | S/O | S/O |

Remarques :

- (1) Il n'y a pas d'offre minimale ou maximale. La fiducie offrira un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue. Le montant de souscription minimale par souscription est de 10 000 \$ ou un montant inférieur tel que déterminé par la fiducie de temps à autre, ce qui est énoncé dans la convention de souscription conclue entre le souscripteur et la fiducie.
- (2) Les parts de fiducie sont vendues par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton, des sous-agents ou autres agents de placement (les « **maisons de courtage** »). Il est prévu que la fiducie versera un honoraire au placeur pour compte Equiton ou à d'autres maisons de courtage, jusqu'à concurrence de 8 % des produits de la souscription. La fiducie peut également payer des commissions de suivi au placeur pour compte Equiton ou à d'autres courtiers en valeurs mobilières quant aux parts de fiducie vendues ou détenues dans les comptes client de ces courtiers en valeurs mobilières. La commission de suivi variera selon l'option d'achat de catégorie A avec laquelle les parts de fiducie ont été achetées. De plus, la fiducie paiera : les coûts de gros au placeur pour compte Equiton de 1,25 % du produit brut de l'offre, des frais de courtier de 1,5 % du produit brut de l'offre au courtier de l'agent de placement selon les ventes conclues par le courtier en question, et un honoraire de placeur pour compte principal pouvant atteindre 1,0 % du produit brut de l'offre au placeur pour compte Equiton et au placeur pour compte principal nommé par le placeur pour compte Equiton. Dans la mesure où la fiducie est responsable du versement des honoraires au placeur pour compte Equiton et aux autres courtiers en valeurs mobilières, les fonds disponibles à la fiducie seront réduits. Voir « *Rémunération des vendeurs et des intermédiaires* » et « *Options d'achat* ». La fiducie est considérée comme un émetteur « lié » ou « associé » au placeur pour compte Equiton. Voir « *Relation entre la fiducie et le placeur pour compte Equiton* ».
- (3) Les coûts estimatifs comprennent les frais juridiques, de consultation, de comptabilité et d'impression associés à la présente offre et sont estimés à environ 150 000 \$.
- (4) Si des fonds supplémentaires sont requis par la société en commandite, celle-ci peut organiser l'accès aux prêts Equiton et à l'émission de parts SCS rachetables. Voir « *Financement supplémentaire* ». Equiton Partners est une partie liée à la fiducie. Voir « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».
- (5) La société en commandite aura un fonds de roulement déficitaire relatif aux frais de démarrage qui seront portés aux dépenses pour du financement ultérieur ou des fonds issus de l'exploitation.

Emploi des fonds disponibles

Le tableau suivant présente une ventilation de l'utilisation par la fiducie des fonds disponibles de la présente offre au cours des 12 mois après la date de la présente notice d'offre :

| Description de l'utilisation prévue (en ordre de priorité) des fonds disponibles | Dans l'hypothèse d'une offre minimale ⁽¹⁾ | Dans l'hypothèse d'une offre maximale ⁽¹⁾ |
|--|--|--|
| Le placement par la fiducie dans des parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ⁽²⁾ | S/O | S/O |

Remarques :

- (1) Il n'y a pas d'offre minimale ou maximale. La fiducie offre un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue.
- (2) La société en commandite propose d'utiliser les produits nets de la vente de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I issus du placement par la fiducie pour investir dans (i) des biens immobiliers productifs existants de type résidentiel, commercial, industriel, à usage mixte, hybride et autre; (ii) le développement et la construction de biens immobiliers; et (iii) le financement et les prêts immobiliers. La fiducie cible initialement le Canada et intégrera éventuellement des biens immobiliers situés aux États-Unis. Le commandité, le commandité commercial, le commandité financier et Equiton Partners sont considérés comme des parties liées à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, deux des fiduciaires de la fiducie, agissent à titre de directeur et président et directrice des finances, respectivement, du commandité, du commandité commercial, du commandité financier, du commandité du développement et d'Equiton Partners. De plus, le commandité, le commandité commercial, le commandité financier, le commandité du développement et Equiton Partners sont contrôlés par Jason Roque. Voir « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

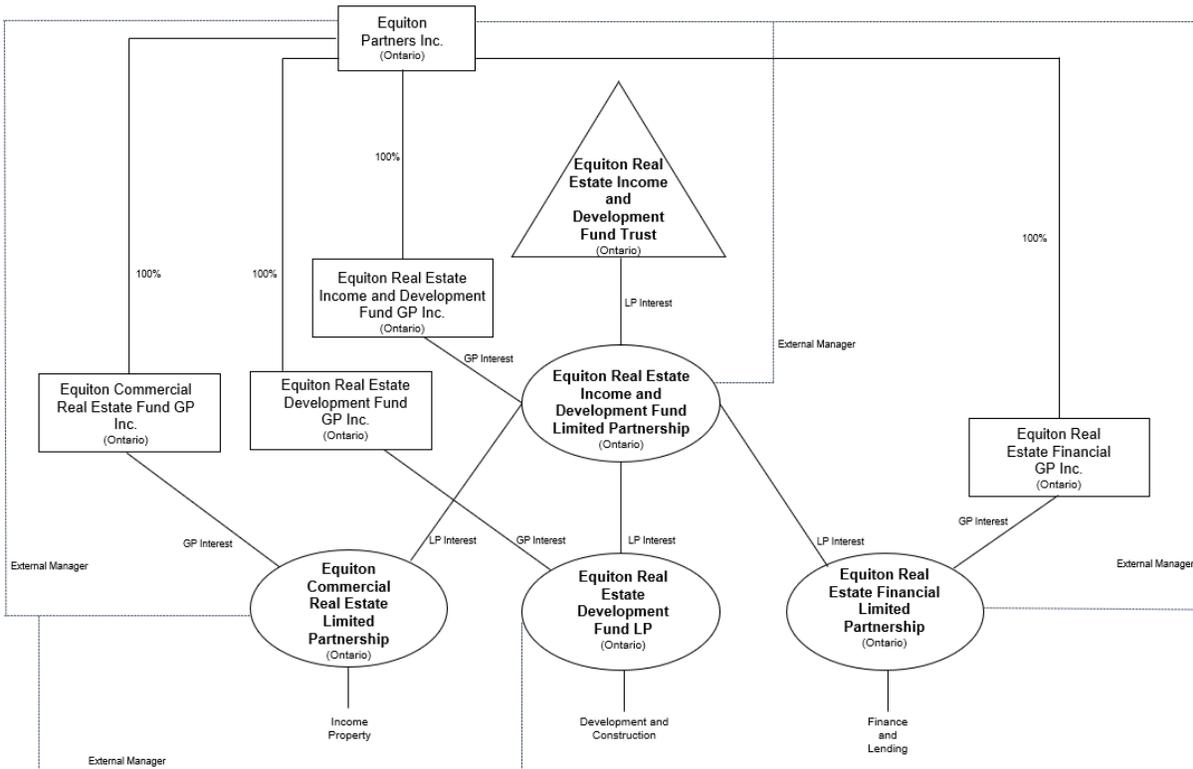
La totalité des produits nets générés par la fiducie de la vente de parts de fiducie en vertu de la présente offre sera investie dans la société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I dans une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre. Le produit d'une telle vente de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I sera utilisé par la société en commandite pour réaliser ses objectifs et sa stratégie d'investissement. Voir « *Les activités de la société en commandite* ».

ACTIVITÉ DE LA FIDUCIE

Structure

La Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton (anciennement la Fiducie de fonds immobiliers équilibrés Equiton) (la « **fiducie** ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, créée par l'intermédiaire d'une déclaration de fiducie en date du 30 avril 2018, modifiée le 30 juin 2022 et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales canadiennes applicables. Voir « *Déclaration de fiducie* » et « *Modalités des parts de fiducie* ». La fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I.

Le diagramme suivant illustre la structure opérationnelle principale de la fiducie :



Les fiduciaires sont responsables du contrôle général et de l'orientation de la fiducie. La seule activité de la fiducie est de détenir des parts SCS de catégorie A, des parts SCS de catégorie B, des parts SCS de catégorie C, des parts SCS de catégorie F et des parts SCS de catégorie I de la société en commandite, qui, à son tour, investit indirectement dans des sociétés en commandite destinées à détenir les propriétés de la fiducie.

Fiduciaires

La Déclaration de fiducie prévoit un minimum de deux (2) et un maximum de neuf (9) fiduciaires. Le conseil des fiduciaires a été initialement nommé par Equiton Partners, la majeure partie des fiduciaires étant des fiduciaires indépendants. Le mandat applicable à chaque fiduciaire prend fin à la dissolution de la fiducie. Tout fiduciaire peut démissionner sur préavis écrit à la fiducie. Un fiduciaire peut être relevé de ses fonctions en tout temps, pour un motif valable ou non, par Equiton Partners. Un poste vacant parmi les fiduciaires peut être pourvu par une résolution des fiduciaires qui demeurent, à condition qu'ils forment un quorum et que la majorité des fiduciaires formant le quorum résident au Canada aux fins de la Loi de l'impôt (ou s'ils ne sont pas résidents du Canada, un nouveau fiduciaire peut être désigné par Equiton Partners). S'il advenait qu'un fiduciaire indépendant cesse d'être un fiduciaire, cette position serait pourvue par une personne qui se qualifierait comme fiduciaire indépendant. Le conseil des fiduciaires est actuellement composé de Jason Roque, Helen Hurlbut et trois fiduciaires indépendants : William Woods, Bill Zigomanis et Robert Mongeau. Ni Jason Roque, ni Helen Hurlbut ne sont des fiduciaires indépendants.

La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent nommer un comité financier et des comités supplémentaires. Aucun comité du conseil des fiduciaires n'a été formé jusqu'à maintenant.

Conformément à la Déclaration de fiducie, chaque fiduciaire est tenu d'exercer ses pouvoirs et ses fonctions en toute honnêteté, de bonne foi et dans l'intérêt supérieur de la fiducie et des porteurs de parts de fiducie, en plus de faire preuve d'un certain degré d'attention, de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente emploierait dans de pareilles circonstances.

L'activité de la fiducie

La fiducie est une « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt et a été établie pour mener des activités produisant des revenus au bénéfice exclusif des porteurs de parts de fiducie. La fiducie a pour objectif d'investir indirectement dans les affaires de la société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I dans une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre.

L'objectif de la fiducie est de fournir des distributions mensuelles régulières et une appréciation du capital au fil du temps. L'objectif de rendement total de la fiducie devrait être généré par une distribution annuelle (versée mensuellement), des distributions spéciales (qui peuvent provenir d'activités/investissements de financement et de prêt, de projets de développement, de ventes de propriétés et de diverses autres sources), ainsi qu'une appréciation du capital au fil du temps. La fiducie vise des distributions annuelles (versées mensuellement) de 0,60 \$ par part de fiducie de catégorie A, 0,65 \$ par part de fiducie de catégorie B, 0,70 \$ par part de fiducie de catégorie C et 0,70 \$ par part de fiducie de catégorie F, pour un rendement initial cible de 6 % par part de fiducie de catégorie A, 6,5 % par part de fiducie de catégorie B, 7 % par part de fiducie de catégorie C et 7 % par part de fiducie de catégorie F, sur la base d'un prix de souscription de 10,00 \$. Les distributions annuelles ciblées pour les parts de fiducie de catégorie I seront déterminées par des négociations avec les acquéreurs potentiels de parts de fiducie de catégorie I.

Les activités de la société en commandite

La société en commandite vise à investir dans des sociétés en commandite qui investissent dans un ensemble diversifié d'actifs immobiliers établis en Amérique du Nord, y compris : (i) des biens immobiliers productifs existants de type résidentiel, commercial, industriel, à usage mixte, hybride et autre; (ii) le développement et la construction de biens immobiliers; et (iii) le financement et les prêts immobiliers. La société en commandite cible initialement le Canada et intégrera éventuellement des biens immobiliers situés aux États-Unis lorsque l'occasion se présentera et lorsque ces occasions seront jugées appropriées par Equiton Partners.

Objectifs et stratégie d'investissement

Les objectifs de la société en commandite sont (i) de fournir aux porteurs de parts SCS, y compris la fiducie, des distributions croissantes et régulières en espèces, payables mensuellement et

provenant d'investissements dans (a) des biens immobiliers productifs existants de type résidentiel, commercial, industriel, à usage mixte, hybride et autre; (b) le développement et la construction de biens immobiliers; et (c) le financement et les prêts immobiliers; et (ii) de maximiser la valeur des parts SCS à l'aide d'une gestion constante des investissements de la société en commandite et les investissements ultérieurs dans des biens immobiliers nord-américains.

Bien immobilier productif

La société en commandite, par l'intermédiaire de la société de personnes à fin commerciale, peut investir indirectement dans des propriétés productives de revenus, notamment des immeubles multi-résidentiels, des logements pour étudiants, des résidences pour retraités, des espaces commerciaux et de vente au détail, des bureaux, des espaces industriels et des propriétés à usage mixte, ainsi que des propriétés de type hybride (comme les espaces flexibles) et des propriétés spécialisées (comme l'entreposage libre-service).

En plus des différentes catégories de biens immobiliers productifs de revenus, les investissements peuvent être répartis entre ceux qui génèrent actuellement un flux de trésorerie positif et les occasions de valeur ajoutée. La société en commandite peut, par l'intermédiaire de son investissement dans la société de personnes à fin commerciale, investir dans des placements à flux de trésorerie et à valeur ajoutée. Les investissements à valeur ajoutée nécessitent généralement des capitaux importants et peuvent également nécessiter des améliorations opérationnelles. Ils sont obtenus avec une réduction de la valeur de remplacement et peuvent générer des rendements plus élevés que la plupart des propriétés à flux de trésorerie réguliers, mais peuvent ne pas effectuer de distributions pendant une période de trois ans ou plus.

La société en commandite obtient actuellement une exposition aux immobiliers commerciaux figurant à l'Annexe « P-1 » par l'intermédiaire de son investissement dans la société de personnes à fin commerciale.

Développement et construction

La société en commandite, par l'intermédiaire de la société en commandite de développement, peut investir dans des projets de développement immobilier résidentiels, commerciaux, industriels ou autres. La société en commandite se consacre d'abord aux projets de développement résidentiel, tels que les sous-divisions à faible hauteur, les maisons de ville et les condominiums. Ces projets peuvent comporter des éléments commerciaux auxiliaires ou à usage mixte, tels que des projets de condominium de grande hauteur dont le zonage exige des espaces commerciaux de détail au rez-de-chaussée.

La société en commandite peut investir en s'engageant dans des coentreprises avec des développeurs réputés, en fournissant des capitaux en échange d'une part des revenus du développement. Les partenaires de développement (qui pourraient être des parties liées) assureraient la supervision et la gestion du projet. La société en commandite peut également réaliser directement ses propres projets de développement (en sous-traitant la gestion du développement et de la construction) ou conclure des coentreprises avec un tiers ou des parties liées.

Equiton Partners annulera les frais payables en vertu de l'Entente de gestion des actifs de développement relativement aux transactions avec les entités gérées par Equiton Partners afin d'éviter la duplication des frais.

La société en commandite obtient actuellement une exposition aux projets figurant à l'Annexe « P » par l'intermédiaire de son investissement dans la société en commandite de développement.

Prêts et financement

La société en commandite, par l'intermédiaire de son investissement dans le partenariat financier, investit dans les prêts immobiliers. L'objectif principal est d'investir dans le pré-développement, la construction et les hypothèques à terme. Les types de prêts peuvent inclure : les premières et deuxièmes hypothèques, le financement mezzanine, les prêts pour terrains et le financement de la construction. La durée moyenne jusqu'à l'échéance des placements hypothécaires devrait être de 12 à 24 mois, selon les spécificités du prêt.

La société en commandite obtient actuellement une exposition aux prêts figurant à l'Annexe « L » par l'intermédiaire de son investissement dans le partenariat financier.

Développement de l'activité

La fiducie a été constituée le 30 avril 2018 conformément à la Déclaration de fiducie et n'a mené aucune activité depuis sa création à l'exception de la vente de parts de fiducie et de l'achat de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I.

La société en commandite a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 30 avril 2018 conformément à la Déclaration de société en commandite et n'a mené aucune activité commerciale active depuis sa création autre que conclure les ententes importantes énoncées à la rubrique « *Contrats importants* » et l'achat de parts limitées de la société de personnes à fin commerciale, de la société en commandite de développement et du partenariat financier.

Le partenariat financier a été constitué en vertu des lois de la province de l'Ontario le 31 août 2018 conformément à la Déclaration de société en commandite et n'a mené aucune activité commerciale active depuis sa création autre que conclure les ententes importantes énoncées à la rubrique « *Contrats importants* » et les transactions décrites dans la présente notice d'offre.

La société de personnes à fin commerciale a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 3 décembre 2019 conformément à la Déclaration de société en commandite et n'a mené aucune activité commerciale active depuis sa création autre que conclure les ententes importantes énoncées à la rubrique « *Contrats importants* ».

La société en commandite de développement a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 29 juillet 2020 conformément à la Déclaration de société en commandite et n'a mené aucune activité commerciale active depuis sa création autre que conclure les ententes importantes énoncées à la rubrique « *Contrats importants* » et les transactions décrites dans la présente notice d'offre.

Informations sur le marché

À la fin de 2023, le marché mondial des investissements immobiliers gérés par des professionnels¹ avait atteint 13,2 billions de dollars américains, le Canada et les États-Unis représentant respectivement environ 423 milliards et 4,96 billions de dollars américains. À l'échelle mondiale, le Canada et les États-Unis se classent respectivement au 7^e et au 1^{er} rang des marchés immobiliers mondiaux gérés par des professionnels.

La fiducie croit que les marchés immobiliers du Canada et des États-Unis sont soutenus par des économies solides, des politiques monétaires stables et des tendances démographiques qui sont avantageuses pour le secteur de l'immobilier commercial.

La fiducie croit que les tendances favorables à long terme devraient continuer à contribuer à l'attrait et au rendement des propriétés multi-résidentielles et commerciales productives et de développement bien gérées, tant au Canada qu'aux États-Unis :

- La croissance démographique, par le biais de phénomènes naturels et d'immigration, continuera d'accroître la demande de nouveaux logements, de magasins et de lieux de travail, tant au Canada qu'aux États-Unis.
- Le Canada affiche le taux de croissance le plus élevé de tous les pays du G7² et sa croissance est plus rapide que celle de nombreux autres pays industrialisés, notamment l'Allemagne, les États-Unis et le Royaume-Uni. La population du Canada compte aujourd'hui plus de 38 millions d'habitants. Son taux de croissance moyen est resté relativement stable au cours des 30 dernières années, dépassant à peine 1,0 % par an, avant de s'arrêter pratiquement en 2020, principalement en raison des restrictions mondiales sur les frontières et les voyages mises en œuvre pour ralentir la propagation de la COVID-19, ce qui a réduit considérablement le nombre d'immigrants permanents et temporaires arrivant au Canada.³ L'immigration est responsable de la majeure partie de la croissance démographique du Canada depuis le début des années 2000, y compris de la majeure partie de l'augmentation de 1,8 % en 2024. **[Néanmoins, le gouvernement fédéral a récemment annoncé une réduction des objectifs du nombre de résidents temporaires pour les trois prochaines années.]**
- La population des États-Unis a continué de croître et, comme au Canada, elle est stimulée par un niveau élevé d'immigration. Les dernières données du Bureau du recensement des États-Unis indiquent que la croissance démographique a connu une augmentation moyenne de 0,66 % par an aux États-Unis depuis 2010.⁴ Le taux de croissance démographique est tombé à un niveau historiquement bas en 2021, en raison d'une baisse de la migration internationale nette, d'une diminution de la fécondité et d'une augmentation de la mortalité attribuable en partie à la pandémie de la COVID-19, mais une hausse a été observée en 2022 suite à une augmentation de l'immigration.

¹ MSCI Inc. « *Real Estate Market Size 2022/23.* »

² Statistique Canada, Tableau 17-10-0005-01, *Estimations de la population, selon le groupe d'âge et le genre au 1^{er} juillet, Canada, provinces et territoires. Date de diffusion : 2024-09-25.*

³ Base de données de Statistique Canada. *Taux d'accroissement annuel moyen, accroissement naturel et accroissement migratoire selon la période intercensitaire, Canada, 1851 à 2056.*

⁴ Bureau du recensement des États-Unis. « *Last Census Population Estimates of the Decade Preview 2020 Census Count.* »

- À mesure que les millénariaux, qui représentent respectivement 20 %⁵ et 22 %⁶ de la population canadienne et américaine, atteignent l'âge adulte et « quittent le nid », leur préférence pour la vie dans les centres urbains, associée aux prix élevés des maisons unifamiliales, a contribué à une augmentation de la demande d'appartements locatifs. Cette tendance a fait baisser les taux d'inoccupation au Canada à 2,7 %⁷ tout en augmentant simultanément les loyers moyens de 4,0 % en Ontario à partir d'octobre 2024. Aux États-Unis, le taux national d'inoccupation des appartements était de 6,8 % à la fin de 2024.⁸
- La croissance rapide du commerce électronique au Canada et aux États-Unis a entraîné une expansion considérable des secteurs de la logistique et de la distribution dans les deux pays, ce qui, selon Equiton Partners, devrait augmenter considérablement la demande d'espace industriel.

Biens immobiliers productifs

En général, les biens immobiliers productifs de revenus sont soit des biens qui produisent activement des revenus réguliers, soit de nouvelles constructions qui sont achevées et louées en grande partie. Il existe différents types de biens immobiliers productifs de revenus : les immeubles multi-résidentiels, les commerces de détail, les bureaux et les immeubles industriels constituent la majeure partie des biens immobiliers, tandis que les hôtels, les mini-entrepôts, les parcs de stationnement, les logements pour personnes âgées et d'autres biens immobiliers spécialisés complètent cette catégorie d'actifs.

Immeubles à logements multiples

En tant que catégorie d'actifs, les immeubles à logements multiples couvrent un large éventail qui comprend techniquement tous les bâtiments contenant au moins deux cellules d'habitation, qui sont adjacents verticalement ou horizontalement. Les types de propriétés résidentielles à logements multiples comprennent les maisons en rangée, les condominiums et les appartements, qui partagent des systèmes physiques tels que les murs, les toits, le chauffage et la climatisation, les services publics ou les commodités. Le secteur immobilier classe les propriétés à logement multiple en catégories A, B ou C en fonction de critères tels que l'âge, la qualité, les commodités, le loyer et l'emplacement, entre autres facteurs.

Les propriétés résidentielles à logements multiples offrent généralement des rendements réguliers, car les gens ont toujours besoin d'un endroit où vivre, quelle que soit la phase du cycle économique. Par conséquent, dans les marchés normaux, l'occupation résidentielle tend à rester raisonnablement élevée. Un autre facteur contribuant à la stabilité de l'immobilier résidentiel est que la perte d'un seul locataire a un impact minime sur les résultats d'un portefeuille multi-résidentiel, alors que la perte d'un locataire dans d'autres types de propriétés peut avoir des effets néfastes. La diminution de l'offre de terrains aménageables dans de nombreuses grandes villes nord-américaines continue à exercer une pression sur l'accession à la propriété à un prix abordable, augmentant ainsi la demande de logements locatifs. Dans de

⁵ Statistique Canada, Tableau 17-10-0005-01, *Estimations de la population, selon le groupe d'âge et le genre au 1^{er} juillet, Canada, provinces et territoires. Date de diffusion : 2024-09-25.*

⁶ Statista – « Population distribution in the United States in 2023, by generation. »

⁷ Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (automne 2024).

⁸ Bureau du recensement des États-Unis, « *Rental Vacancy Rate for the United States [USRVAC]* », extrait de la *FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis*; <https://fred.stlouisfed.org/series/USRVAC>.

nombreuses villes du Canada et des États-Unis, les tendances démographiques laissent entendre également une augmentation à long terme de la location par rapport à la propriété. De plus, il existe, sur de nombreux marchés nord-américains, des obstacles importants à la construction de nouveaux développements, car, entre autres facteurs, et de l'avis d'Equiton Partners, certains bâtiments peuvent être achetés bien en dessous de leur coût de remplacement.

Propriétés de commerce de détail

Les propriétés de commerce de détail comprennent de nombreux types de propriétés, dont les grands centres commerciaux régionaux, les centres commerciaux de liquidation, les centres commerciaux avec épicerie, les centres avec magasins de grande surface, les centres commerciaux à ciel ouvert et les magasins indépendants à locataire unique. Les propriétés de commerce de détail peuvent être situées dans les centres-villes métropolitains et les quartiers de banlieue et font souvent partie d'un projet intégré comprenant non seulement des points de vente, mais aussi d'autres commodités telles que des salons de quilles, des cinémas et des patinoires.

Les propriétés de commerce de détail situées dans des zones à fort achalandage sont des investissements très prisés et présentent plusieurs avantages par rapport à d'autres types de biens. Tout d'abord, les grandes propriétés commerciales bénéficient souvent d'une barrière d'entrée élevée. Cela est particulièrement vrai dans les centres urbains où l'offre de terrains est limitée et où la cession de terrains à des fins commerciales est fortement réglementée par le gouvernement. En outre, le coût de construction d'un centre commercial est inabordable, et les banques ne financent généralement la construction d'un projet de centre commercial que si le promoteur a des antécédents bien établis dans ce secteur. Pour cette raison, il est peu probable que les propriétés de commerce de détail soient confrontées à une offre excédentaire ou à une concurrence sérieuse de la part de nouveaux arrivants sur le marché.

Un autre avantage des propriétés de commerce de détail est que les propriétés établies constituent un service essentiel pour les consommateurs et, malgré l'émergence des achats en ligne, de nombreux produits de base pour les consommateurs, comme les produits d'épicerie frais, les coupes de cheveux, les sorties au restaurant, le magasinage et les divertissements, sont achetés en personne. Les détaillants ont donc encore besoin de structures traditionnelles pour fournir ces services. De plus, quelle que soit la situation économique, il est peu probable que les dépenses consacrées à ces produits de base hebdomadaires se détériorent autant, par rapport aux sous-secteurs des services non essentiels, tels que les niveaux d'occupation des hôtels.

Les propriétés de commerce de détail ont souvent des contrats de location plus favorables (des baux à loyer hypernet, des hausses de loyer et ententes visant à conserver une partie des profits des locataires lorsque les ventes atteignent des niveaux cibles) avec leurs locataires par rapport à d'autres types de propriétés. Lorsque les immeubles commerciaux concluent des contrats de location avantageux avec leurs locataires, le propriétaire du bien se décharge effectivement des principales dépenses liées à l'exploitation du bien tout en assurant une croissance soutenue des revenus. Les coûts de l'assurance, des réparations du bâtiment et des impôts fonciers sont tous répercutés sur les locataires, ce qui permet aux propriétaires de conserver la plus grande partie possible du rendement immobilier. De tels contrats de location sont rarement utilisés pour d'autres types de biens.

Immeubles de bureaux

Les immeubles de bureaux peuvent aller des gratte-ciel dans des quartiers d'affaires centraux aux parcs de bureaux et aux bâtiments indépendants, que l'on trouve généralement dans les zones suburbaines adjacentes. Les différents types d'immeubles de bureaux répondent aux besoins d'un groupe diversifié de locataires, allant des multinationales aux jeunes entreprises.

L'un des principaux avantages des immeubles de bureaux est que leurs locataires, en particulier les locataires principaux, prennent généralement des baux relativement longs par rapport aux locataires occupant des propriétés industrielles ou commerciales. Par conséquent, les immeubles de bureaux ont une moyenne pondérée de l'expiration du contrat de location relativement plus longue que les autres types d'immeubles commerciaux. Ces baux fournissent un flux de revenus plus sûr qui constitue une grande partie du rendement de l'investissement dans l'immobilier commercial, de sorte que la durée de ces baux contribue à soutenir la valeur. Par exemple, une moyenne pondérée de l'échéance du contrat de location de cinq ans ou plus indique que les flux de revenus futurs de l'actif sont relativement sûrs.

Propriétés industrielles

Les propriétés industrielles sont de toutes formes et de toutes tailles et conviennent à un large éventail de types d'entreprises. Les propriétés industrielles peuvent généralement être divisées en propriétés spécialisées et propriétés à espace flexible.

Les propriétés spécialisées répondent généralement aux besoins d'un locataire ou d'un type de locataire particulier. Il existe cependant une capacité limitée à pouvoir réaménager de manière significative les propriétés spécialisées si le besoin s'en fait sentir. Les exemples de propriétés spécialisées comprennent les grands entrepôts/centres de distribution, les bâtiments de fabrication (également connus sous le nom de bâtiments industriels lourds), les bâtiments de réfrigération/entrepôts frigorifiques et les centres d'hébergement de télécommunications/données (également connus sous le nom de centres de commutation, cybercentres, installations d'hébergement Web et centres de télécommunications).

Les propriétés à espace flexible peuvent être plus facilement réaffectées, sont souvent capables d'accueillir un large éventail d'utilisateurs et sont généralement constituées de plus d'une seule installation. Les bâtiments de fabrication légère comprenant des bureaux, des bâtiments de recherche et de développement (c'est-à-dire les parcs d'affaires de type campus), des bâtiments d'exposition, qui combinent un espace d'exposition au détail avec un stockage et une distribution importante sur place, et de petits entrepôts et centres de distribution, sont des propriétés à espace flexible typiques.

Contrairement à de nombreuses autres formes d'immobilier commercial, comme les hôtels ou les centres commerciaux, les propriétés industrielles sont construites plus rapidement et leur durée de construction dépasse rarement un an. Les développements de bâtiments industriels sont donc considérés comme plus réactifs aux conditions économiques actuelles et ne sont pas aussi sensibles à une construction excessive.

Un autre avantage des propriétés industrielles est qu'elles sont relativement plus configurables et peuvent être adaptées à des demandes d'espace particulières tout au long du cycle économique. Lorsque l'économie ralentit et que les stocks s'accumulent, l'espace qui était

auparavant utilisé pour l'activité de fabrication peut être rapidement converti en entrepôt ou même en espace de bureaux.

Enfin, et surtout, les propriétés industrielles nécessitent souvent des dépenses en capital relativement plus modestes par rapport à d'autres types de propriétés. Là encore, contrairement aux hôtels et aux centres commerciaux, les propriétés industrielles n'ont guère besoin de faire l'objet de rénovations esthétiques périodiques ou de projets d'amélioration des actifs. Des dépenses en capital modestes se traduisent généralement par un revenu par propriété plus élevé.

Construction et développement immobiliers

La construction et le développement immobiliers peuvent englober une grande variété d'activités en vue d'ajouter de la valeur, d'une manière ou d'une autre, à une propriété existante. Les processus et les activités d'un projet peuvent être nombreux et souvent compliqués. Il peut s'agir de l'acquisition de biens, de divers types de financement, de la planification et des autorisations municipales, de l'ingénierie, des travaux environnementaux, de la vente et du marketing, de l'aménagement du terrain et de la construction. Ils peuvent également sous-entendre la coordination par de nombreux consultants, fournisseurs et entrepreneurs.

Les projets de développement et de construction varient et peuvent avoir pour but de rénover ou de réaffecter un bâtiment existant en vue de sa relocation ou de sa vente. Ils peuvent également inclure l'achat de terrains vierges (ou de structures existantes à démolir) dans le but de construire une nouvelle structure telle qu'une sous-division résidentielle, un centre commercial ou un immeuble de grande hauteur. Les projets sont généralement conservés pour créer un flux de revenus ou vendus.

Les occasions de développement immobilier sont nombreuses et peuvent être situées dans les centres métropolitains et les marchés suburbains. Elles peuvent englober plusieurs types de projets de développement, notamment les commerces de détail, les bureaux, les industries, les usages mixtes, les immeubles en copropriété de moyenne et de grande hauteur, les lots subdivisés et les sous-divisions résidentielles. Le développement peut également être réalisé directement ou en partenariat avec d'autres entreprises.

Prêts et financements immobiliers

Dans les villes les plus peuplées d'Amérique du Nord, les grandes institutions, les banques et les sociétés de fiducie se font concurrence pour les occasions de prêts de premier niveau, à fort volume, garantis ou assurables, avec une offre excédentaire de capital aux occasions. Dans tous les autres marchés, il existe un déséquilibre quasi constant entre le capital et la demande de fonds hypothécaires commerciaux pour les propriétés immobilières de niveau intermédiaire et les projets de développement et de construction. Dans ces marchés, les prêteurs privés se font concurrence pour les occasions de prêts de développement et de construction à faible volume, avec une offre habituellement excédentaire d'occasions de capitaux à des prix appropriés.

Hypothèques sur les terrains et les avant-projets

Les prêts hypothécaires pour l'acquisition de terrains, l'avant-projet et l'infrastructure ont lieu à un stade précoce du développement d'un projet et sont souvent caractérisés comme des prêts

hypothécaires d'avant-projet en raison de l'utilisation de fonds pour financer l'acquisition de terrains et le financement des coûts d'avant-projet pendant le processus d'approbation.

Hypothèques de développement et de construction

Les prêts hypothécaires de développement et de construction suivent les prêts hypothécaires d'avant-projet à mesure que les projets avancent dans le cycle de développement. Les prêts hypothécaires de développement et de construction financent l'installation et la construction de routes, de systèmes de drainage, d'égouts, de services publics et d'autres améliorations semblables sur une propriété ainsi que la construction de structures résidentielles ou commerciales. Dans tous les segments, la durée moyenne des prêts hypothécaires est de 12 à 24 mois.

Hypothèques à terme

Les hypothèques à terme permettent au propriétaire d'un bien immobilier productif achevé ou presque achevé de différer l'obtention d'un financement à plus long terme jusqu'à ce que les conditions justifient des modalités de financement plus favorables. Les taux hypothécaires varient en fonction de l'emprunteur, de l'emplacement de la propriété, du type de propriété et du ratio prêt-valeur. Ces prêts hypothécaires sont généralement à court ou moyen terme, car le besoin de financement de l'emprunteur est motivé par une occasion particulière d'utilisation des fonds sur une base provisoire ou comme méthode de financement de transition jusqu'à ce que la propriété soit admissible à des programmes de prêteurs institutionnels à long terme et à faible coût. Les prêts de ce segment ont généralement une durée moyenne de 6 à 24 mois, mais l'évolution des conditions du marché ou les critères des prêteurs institutionnels créent la possibilité de prêts hypothécaires à plus long terme.

Dans les structures de capital immobilier, tout comme dans les structures de capital des entreprises, les placements par emprunt conservent une priorité plus élevée, ce qui signifie que les investisseurs en dette immobilière commerciale conservent une position moins risquée que leurs homologues en actions, qui offrent une meilleure protection contre les variations des évaluations du marché. Les porteurs de titres d'emprunt ont une créance prioritaire et sont normalement directement garantis par la propriété sous-jacente et les améliorations mises en place.

La société en commandite peut investir dans des secteurs qui ne sont pas décrits dans le présent document, mais qui sont considérés comme appropriés sous réserve des directives de placement. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Directives de placement* ».

Objectif à long terme

L'objectif à long terme de la fiducie est de maximiser la valeur pour les porteurs de parts de fiducie au moyen de distributions en espèces périodiques et croissantes, payables mensuellement à partir des investissements dans les parts SCS de catégorie A, les parts SCS de catégorie B, les parts SCS de catégorie C, les parts SCS de catégorie F et les parts SCS de catégorie I. La société en commandite vise à investir dans (a) des biens immobiliers productifs existants de type résidentiel, commercial, industriel, à usage mixte, hybride et autre; (b) le développement et la construction de biens immobiliers; et (c) le financement et les prêts immobiliers. L'objectif de rendement total de la fiducie devrait être généré par une distribution annuelle (versée mensuellement), des distributions spéciales (qui peuvent provenir de prêts, de projets de

développement, de ventes de propriétés et de diverses autres sources), ainsi qu'une appréciation du capital au fil du temps. La fiducie vise des distributions annuelles (versées mensuellement) de 0,60 \$ par part de fiducie de catégorie A, 0,65 \$ par part de fiducie de catégorie B, 0,70 \$ par part de fiducie de catégorie C et 0,70 \$ par part de fiducie de catégorie F, pour un rendement initial cible de 6 % par part de fiducie de catégorie A, 6,5 % par part de fiducie de catégorie B, 7 % par part de fiducie de catégorie C et 7 % par part de fiducie de catégorie F, sur la base d'un prix de souscription de 10,00 \$.⁹ Les distributions annuelles ciblées pour les parts de fiducie de catégorie I seront déterminées par des négociations avec les acquéreurs potentiels de parts de fiducie de catégorie I. Bien que chacune des différentes catégories de parts de fiducie puisse verser des distributions dont le montant varie, la part de cette distribution entre le revenu et le capital sera la même pour chaque catégorie de parts de fiducie. Voir « *Activité de la fiducie – L'activité de la fiducie* ». Afin d'atteindre ses objectifs, la fiducie doit réussir à lever des capitaux par le biais de l'offre et des offres futures.

Objectifs à court terme

L'objectif principal de la fiducie dans les 12 mois suivants est de rechercher des souscripteurs, de conclure l'offre et de réaliser les offres supplémentaires. La fiducie investira les fonds recueillis par de telles offres dans la société en commandite par le biais de l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I, qui, à son tour, investira dans des placements produisant un revenu au Canada.

Le tableau suivant présente la façon dont la fiducie a l'intention d'atteindre ces objectifs :

| Ce que nous devons faire et comment nous le ferons | Date d'achèvement de la cible ou, si elle est inconnue, le nombre de mois pour l'achever | Notre coût lié à l'achèvement des travaux |
|---|--|---|
| Achever les offres supplémentaires et acquérir d'autres parts SCS de catégorie A, parts SCS de catégorie B, parts SCS de catégorie C, parts SCS de catégorie F et parts SCS de catégorie I. | Périodiquement tout au long des 12 prochains mois | Voir « <i>Emploi des fonds disponibles</i> ». |

Fonds insuffisants

La majeure partie des fonds disponibles amassés dans le cadre de l'offre seront investis dans la société en commandite par l'achat de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I. Dans l'éventualité où les fonds disponibles investis dans la société en commandite ne sont pas suffisants pour effectuer des acquisitions ou d'autres activités de la société en commandite, y compris ses dépenses, celle-ci peut organiser des prêts Equiton à la société en commandite de la part d'Equiton Partners ou l'émission de parts SCS rachetables à Equiton Partners.

Les modalités de tels prêts Equiton seront déterminées au moment de les effectuer. Toutefois, la fiducie prévoit que les prêts Equiton seront des prêts dont seulement les intérêts sont exigibles,

⁹ Le rendement initial ciblé par part de fiducie de catégorie A et de catégorie F sera plus élevé pour les porteurs de parts achetant des parts de fiducie à un prix de souscription réduit. Par exemple, à un prix de souscription de 9,00 \$, le rendement initial visé est de 6,67 % par part de fiducie de catégorie A et de 7,78 % par part de fiducie de catégorie F.

sans durée fixe et porteront le taux d'intérêt annuel fixe du taux préférentiel plus 2 % payable mensuellement. De plus, la fiducie prévoit également que les prêts Equiton seront remboursés à Equiton Partners en espèces ou en parts SCS rachetables (à la discrétion d'Equiton Partners) et seront cessibles par Equiton Partners.

CONTRATS IMPORTANTS

Déclaration de fiducie

Voici un résumé seulement de certaines dispositions de la Déclaration de fiducie et des parts de fiducie. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de la Déclaration de fiducie, dont un exemplaire peut être obtenu en écrivant à investors@equiton.com. Les termes utilisés dans cette section, mais non définis, ont la signification qui leur est donnée dans la Déclaration de fiducie.

Généralités

La fiducie est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société. Elle est régie par le droit commun des fiducies, sauf si un tel droit commun a été ou est modifié ou abrégé de temps à autre pour la fiducie par :

- (a) les lois applicables; et
- (b) les modalités énoncées dans la Déclaration de fiducie.

La fiducie vise à se qualifier comme une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt et a été établie pour mener des activités afin de produire un revenu au profit exclusif des porteurs de parts de la fiducie et, à la dissolution de la fiducie, l'actif net de la fiducie sera liquidé et le produit sera distribué aux porteurs de parts de fiducie conformément à leurs droits, comme le prévoit la Déclaration de fiducie.

Fiduciaires

La Déclaration de fiducie prévoit un minimum de deux (2) et un maximum de neuf (9) fiduciaires. Le conseil des fiduciaires a été initialement nommé par Equiton Partners, la majeure partie des fiduciaires étant des fiduciaires indépendants. Le mandat applicable à chaque fiduciaire prend fin à la dissolution de la fiducie. Tout fiduciaire peut démissionner sur préavis écrit à la fiducie. Un fiduciaire peut être relevé de ses fonctions en tout temps, pour un motif valable ou non, par Equiton Partners. Un poste vacant parmi les fiduciaires peut être pourvu par une résolution des fiduciaires qui demeurent, à condition qu'ils forment un quorum et que la majorité des fiduciaires formant le quorum résident au Canada aux fins de la Loi de l'impôt (ou s'ils ne sont pas résidents du Canada, un nouveau fiduciaire peut être désigné par Equiton Partners). S'il advenait qu'un fiduciaire indépendant cesse d'être un fiduciaire, cette position serait pourvue par une personne qui se qualifierait comme fiduciaire indépendant. La majorité des fiduciaires seront, en tout temps, des résidents du Canada aux fins de la Loi de l'impôt.

Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts

La Déclaration de fiducie renferme des dispositions relatives aux « **conflits d'intérêts** ». Étant donné que les fiduciaires et les hauts dirigeants de la fiducie exercent un large éventail d'activités immobilières et d'autres activités, la Déclaration de fiducie contient des dispositions

concernant un fiduciaire, un cadre de la fiducie ou toute personne ou tout groupe associé ou affilié, qui stipule que :

Une « **question de conflit d'intérêts** » signifie une situation dans laquelle une personne raisonnable estime qu'un fiduciaire ou un cadre de la fiducie, ou une entité liée à l'un de ceux-ci, possède un intérêt pouvant entrer en conflit avec la capacité d'une telle personne à agir de bonne foi et dans l'intérêt supérieur de la fiducie (ou tel que le terme « question de conflit d'intérêts » peut être modifié à l'article 1.2[a] du Règlement 81-107 de temps à autre) et comprend, mais sans s'y limiter, les situations dans lesquelles une telle personne : (i) est une partie dans un contrat ou une opération d'importance (tel que déterminé par les fiduciaires agissant raisonnablement), conclu ou proposé, avec la fiducie ou l'une de ses filiales ou sociétés affiliées (une « **opération importante** »); ou (ii) est un administrateur, un fiduciaire ou un cadre d'une personne, d'une filiale, d'une partie liée ou d'une société affiliée de toute personne qui est partie d'une opération importante, ou toute personne ayant un intérêt substantiel dans l'une de celles-ci. En présence d'une question de conflit d'intérêts, le cadre ou le fiduciaire en conflit doit déclarer par écrit aux fiduciaires la nature et l'étendue d'un tel intérêt, ou demander de l'inscrire dans le procès-verbal des réunions, comme suit :

- (a) dans le cas d'un fiduciaire, la déclaration requise doit être faite :
 - (i) à l'assemblée des fiduciaires ou à la réunion du comité pertinent, selon le cas, durant laquelle un conflit d'intérêts est d'abord examiné;
 - (ii) si un tel fiduciaire n'avait aucun intérêt auparavant dans une question de conflit d'intérêts, à la première réunion après qu'il est devenu intéressé;
 - (iii) si un tel fiduciaire devient intéressé après avoir conclu une entente relative à la question de conflit d'intérêts, à la première rencontre après qu'il est devenu intéressé; ou
 - (iv) si une personne physique intéressée dans une opération importante devient ultérieurement un fiduciaire, à la première réunion après qu'il est devenu fiduciaire;
- (b) dans le cas d'un cadre de la fiducie, qui n'est pas un fiduciaire, la déclaration requise doit être faite :
 - (i) immédiatement après qu'un tel cadre a pris connaissance que la question de conflit d'intérêts doit être examinée ou a été examinée à l'assemblée des fiduciaires ou à la réunion du comité pertinent, selon le cas;
 - (ii) si un tel cadre devient intéressé après avoir conclu une entente relative à la question de conflit d'intérêts, immédiatement après qu'il a pris connaissance qu'il est devenu intéressé; ou
 - (iii) si une personne physique intéressée dans une question de conflit d'intérêts devient ultérieurement un cadre de la fiducie, immédiatement après qu'une telle personne a accédé à cette fonction;
- (c) nonobstant les articles 4.7(a) et 4.7(b) de la Déclaration de fiducie, (i) la détention de parts de fiducie ou de parts SCS par Equiton Partners ou l'une de ses sociétés

affiliées ne sera pas considérée comme une question de conflit d'intérêts, et (ii) si la question, dans le cours normal des affaires de la fiducie, ne nécessite pas d'approbation de la part des fiduciaires ou des porteurs de parts, si une telle question constitue une « question de conflit d'intérêts », le fiduciaire ou le cadre de la fiducie en conflit doit déclarer, par écrit ou au comité pertinent, selon le cas, la nature et l'étendue de son intérêt immédiatement après avoir pris connaissance de la question de conflit d'intérêts, et une telle question doit être présentée aux fiduciaires indépendants aux fins d'approbation, conformément aux exigences d'approbation unanime, telles que décrites dans la section « *Questions concernant le fiduciaire indépendant* » ci-dessous;

- (d) un tel fiduciaire évoqué à l'article 4.7 de la Déclaration de fiducie ne doit pas voter sur une résolution en vue d'approuver la question de conflit d'intérêts, à moins que celle-ci :
 - (i) soit principalement liée à sa rémunération à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire de la fiducie; ou
 - (ii) concerne la compensation d'un tel fiduciaire en vertu de l'article 14.1 de la Déclaration de fiducie ou l'achat d'une assurance responsabilité;
- (e) aux fins de la présente, un avis général aux fiduciaires par un fiduciaire ou un dirigeant de la fiducie déclarant la source d'un conflit, par exemple s'il est un dirigeant, un fiduciaire ou un cadre d'une personne ou de toute société affiliée, partie liée ou filiale de toute personne, ou s'il a un intérêt important dans l'une de celles-ci, et qu'il est considéré comme intéressé dans toute question de conflit d'intérêts qu'il a conclue ou peut conclure, constitue une déclaration suffisante de l'intérêt quant à la question de conflit d'intérêts conclue ou qui peut l'être, à condition qu'un tel avis général soit acheminé au bureau principal et au centre administratif de la fiducie, ainsi qu'à chaque fiduciaire personnellement. Dans l'éventualité où une assemblée des porteurs de parts est convoquée pour confirmer ou approuver une question de conflit d'intérêts qui est le sujet d'un avis général aux fiduciaires, la nature et l'étendue de l'intérêt dans la question de conflit d'intérêts du fiduciaire ou du dirigeant donnant un tel avis général doivent être déclarées avec suffisamment de détails dans l'avis convoquant une telle assemblée des porteurs de parts, ou dans toute circulaire d'information prévue par la Déclaration de fiducie ou la loi applicable;
- (f) lorsqu'une question de conflit d'intérêts est conclue entre l'émetteur et un fiduciaire ou un cadre de la fiducie, ou entre la fiducie et une autre personne ou une société affiliée, une partie liée ou une filiale d'une telle autre personne, dans laquelle un fiduciaire ou un cadre de la fiducie a un intérêt important :
 - (i) un tel fiduciaire ou dirigeant de la fiducie n'a aucune responsabilité envers la fiducie ou les porteurs de parts à l'égard de tout profit ou gain réalisé à la suite de la question de conflit d'intérêts; et
 - (ii) la question de conflit d'intérêts n'est ni nulle, ni annulable,

du seul fait de la relation en question ou qu'un tel fiduciaire ou cadre soit présent à l'assemblée des fiduciaires ou à un comité qui autorise la question de conflit d'intérêts, ou si l'on tient compte de sa présence afin de déterminer si le quorum est atteint, si un tel fiduciaire ou cadre de la fiducie a déclaré son intérêt conformément à l'article 4.7 de la Déclaration de fiducie, et que la question de conflit d'intérêts était raisonnable et équitable pour la fiducie au moment de son approbation;

- (g) nonobstant toute disposition au présent article, mais sans limiter l'effet de l'article 4.7(f) de la Déclaration de fiducie, un fiduciaire ou un cadre de la fiducie, agissant honnêtement et de bonne foi, n'est pas tenu responsable envers la fiducie ou les porteurs de parts pour tout profit ou gain réalisé à la suite d'une telle question de conflit d'intérêts en raison seulement de la relation déclarée, et la question de conflit d'intérêts, s'il est raisonnable et juste pour la fiducie à ce moment précis qu'elle soit approuvée, ne l'est pas en raison seulement de l'intérêt nul ou annulable d'un tel fiduciaire ou cadre, lorsque :
 - (i) la question de conflit d'intérêts est confirmée ou approuvée à l'assemblée des porteurs de parts dûment convoquée à cet effet; et
 - (ii) la nature et l'étendue de l'intérêt d'un tel fiduciaire ou cadre dans la question de conflit d'intérêts sont déclarées avec suffisamment de détails dans l'avis convoquant une telle assemblée des porteurs de parts, ou dans toute circulaire d'information prévue par la Déclaration de fiducie ou la loi applicable; et
- (h) sous réserve des articles 4.7(f) et 4.7(g) de la Déclaration de fiducie, lorsqu'un fiduciaire ou un cadre de la fiducie ne déclare pas son intérêt dans une question de conflit d'intérêts conformément à cette Déclaration de fiducie ou ne se conforme pas à l'article 4.7 de celle-ci, les fiduciaires ou tout porteur de parts, en plus d'exercer tout autre droit ou réparation lié à un tel manquement pouvant l'être en droit ou en équité, peuvent demander à la cour une ordonnance annulant la question de conflit d'intérêts et ordonnant à un tel fiduciaire ou cadre de rendre des comptes à la fiducie pour tout profit ou gain réalisé.

La société en commandite a des dispositions en matière de conflits d'intérêts similaires à celles décrites ci-dessus.

Questions concernant le fiduciaire indépendant

Nonobstant toute indication contraire aux présentes, en plus de nécessiter l'approbation d'une majorité des fiduciaires, l'approbation unanime d'au moins la majorité des fiduciaires indépendants en fonction à ce moment-là qui n'ont aucun intérêt en la matière (donnée par un vote à l'assemblée des fiduciaires ou par consentement écrit) est requise pour toute décision en vue d'approuver une question de conflit d'intérêts, y compris, mais sans s'y limiter :

- (a) conclure une entente ou effectuer une opération dans laquelle toute partie liée a un intérêt important ou apporter une modification importante à une telle entente ou opération;

- (b) concernant une réclamation par une partie liée ou contre celle-ci;
- (c) concernant une réclamation selon laquelle les intérêts d'une partie liée diffèrent des intérêts de la fiducie;
- (d) visant à permettre à la société en commandite d'investir dans toute propriété immobilière ou autre dans laquelle une partie liée a un intérêt, ou de vendre tout intérêt dans une telle propriété à une partie liée;
- (e) visant à approuver ou à mettre en œuvre toute entente conclue entre la fiducie, ses filiales ou des parties liées à un fiduciaire qui n'est pas indépendant ou un associé, avec une autre filiale ou partie liée;
- (f) recommander aux porteurs de parts votantes d'augmenter le nombre de fiduciaires siégeant au conseil des fiduciaires ou d'autoriser les fiduciaires à modifier le nombre de fiduciaires de temps à autre; et
- (g) déterminer la rémunération de tout cadre ou employé de la fiducie.

Nonobstant ce qui précède, aucune question de conflit d'intérêts ne doit être approuvée à moins que deux fiduciaires indépendants au minimum puissent voter sur une telle question, et aucune question de conflit d'intérêts ne peut être approuvée sans le consentement unanime de tous les fiduciaires indépendants autorisés à voter sur une telle question.

Comité financier

La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent nommer un comité financier composé d'au moins trois (3) fiduciaires, qui doivent être en majorité des fiduciaires indépendants et des résidents canadiens.

Le comité financier doit :

- (i) examiner les procédures de la fiducie aux fins de contrôle interne en collaboration avec les vérificateurs et le directeur financier de la fiducie;
- (ii) examiner le mandat des vérificateurs;
- (iii) examiner et recommander aux fiduciaires aux fins d'approbation les états financiers annuels et trimestriels, les analyses de la direction, l'analyse de la situation financière et les résultats d'exploitation;
- (iv) évaluer le personnel financier et comptable de la fiducie; et
- (v) examiner toute opération importante à l'extérieur des activités habituelles de la fiducie et tout litige en cours impliquant celle-ci.

Les vérificateurs ont le droit de recevoir un avis les informant de chaque réunion du comité financier, d'y participer et d'y être entendus; si un membre du comité le demande, ils doivent participer à toute réunion du comité financier tenue durant leur mandat. Les décisions prises au cours d'une réunion du comité financier concernant les questions soulevées doivent être prises par la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par un consentement écrit

signé par tous les membres du comité financier. Les vérificateurs ou un membre du comité financier peuvent convoquer une réunion du comité financier au moins 48 heures à l'avance.

Comités supplémentaires

La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent créer de tels comités supplémentaires lorsqu'ils les considèrent, à leur discrétion, comme nécessaires ou souhaitables pour gouverner les affaires de la fiducie de manière appropriée, à condition que la majorité des membres de tout comité supplémentaire soient des résidents canadiens. De plus, les fiduciaires ne doivent pas déléguer de pouvoirs aux comités supplémentaires qu'un conseil d'administration d'une société gouvernée conformément à la *LOSA* n'accorderait pas.

Rémunération des fiduciaires et des cadres supérieurs

Les fiduciaires sont rémunérés pour leurs services comme ceux-ci le déterminent à l'unanimité de temps à autre. Les fiduciaires qui sont employés par la fiducie et reçoivent un salaire de celle-ci ne bénéficieront pas d'une rémunération autre que le remboursement des frais de la part de la fiducie. Voir « Intérêts des fiduciaires, de la direction, des promoteurs et des porteurs principaux – Rémunération et participation ».

Parts de fiducie

Les intérêts financiers de la fiducie, autres que la part de fiducie initiale, sont divisés en intérêts de différentes catégories, appelés « Parts de fiducie de catégorie A », « Parts de fiducie de catégorie B », « Parts de fiducie de catégorie C », « Parts de fiducie de catégorie F », « Parts de fiducie de catégorie I », « Parts votantes spéciales » et d'autres catégories de parts de la fiducie peuvent être créées par les fiduciaires (collectivement appelées « **parts de fiducie** »). Le nombre de parts de fiducie que la fiducie est autorisée à émettre est illimité. Les parts de fiducie seront émises en tant que titres entièrement libérés et non susceptibles d'appels subséquents. Chaque part de fiducie doit être dévolue irrévocablement au porteur. Les parts de fiducie émises et en circulation peuvent être subdivisées ou consolidées de temps à autre par les fiduciaires avec l'approbation de la majorité des porteurs de parts de fiducie, ou comme prévu à l'article 6.5 de la Déclaration de fiducie, cependant, aucune approbation ne sera requise en ce qui concerne la consolidation des parts de fiducie à la suite d'une distribution de parts de fiducie. Les parts de fiducie ne sont pas des « dépôts » au sens donné dans la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées selon les dispositions de cette loi ni d'aucune autre. Les parts de fiducie ne seront pas cotées en bourse ou dans d'autres marchés publics.

En date des présentes, 4 634 699,98 parts de fiducie de catégorie A, 400 990,51 parts de fiducie de catégorie B, 398 727,73 parts de fiducie de catégorie C, 329 407,53 parts de fiducie de catégorie F et aucune part de fiducie de catégorie I étaient émises et en circulation.

Parts votantes spéciales

Les parts votantes spéciales sont des parts non participantes de la fiducie qui ne comportent aucun droit économique relatif à la fiducie, ni à l'égard des distributions ou des biens de celle-ci, mais qui confèrent aux porteurs un vote par part. Les parts votantes spéciales peuvent seulement être émises en lien avec les parts SCS rachetables, dans le but de fournir aux porteurs de celles-ci des droits de vote à l'égard de la fiducie. Les parts votantes spéciales seront émises en conjonction avec les parts SCS rachetables auxquelles elles sont liées et ne seront attestées que par les certificats représentant de telles parts SCS rachetables. Les parts votantes spéciales ne

seront pas transférables séparément des parts SCS rachetables auxquelles elles sont liées et seront automatiquement transférées lors du transfert des parts SCS rachetables en question. Lors du rachat d'une part SCS rachetable par la société en commandite, la part votante spéciale liée à la part SCS rachetable en question sera automatiquement rachetée et annulée sans contrepartie sans aucune action requise par les fiduciaires, et l'ancien porteur de la part votante spéciale n'aura plus aucun droit à l'égard de celle-ci. Les parts votantes spéciales ne seront pas admissibles aux droits de rachat offerts par les parts de fiducie.

À la date des présentes, aucune part votante spéciale n'était émise et en circulation.

Achat de parts de fiducie

La fiducie aura le droit d'acheter aux fins d'annulation en tout temps la totalité ou de temps à autre en partie les parts de fiducie en circulation, à un prix par part de fiducie et selon une base déterminée par les fiduciaires conformément à toutes les lois applicables.

Rachat des parts de fiducie

Conformément à la Déclaration de fiducie, chaque porteur de part de fiducie a le droit d'exiger le rachat par la fiducie, en tout temps ou de temps à autre à la demande du porteur de part de fiducie, la totalité ou une partie des parts de fiducie enregistrées au nom du porteur de parts de fiducie aux prix déterminés et payables conformément aux conditions suivantes :

- (a) La date de rachat mensuelle (la « **date de rachat** ») est le 15^e jour de chaque mois. Si le 15^e jour du mois n'est pas un jour ouvrable, la date de rachat du mois en question sera le jour ouvrable suivant. Pour exercer le droit du porteur de parts de fiducie d'exiger un rachat, une notice dûment complétée et signée (la « **notice de rachat** ») exigeant de la fiducie le rachat des parts en question, dans un format approuvé par les fiduciaires, précisant la catégorie de parts de fiducie et le nombre de parts de fiducie à racheter, doit être envoyée à la fiducie à son adresse d'affaires. La notice de rachat doit être reçue au plus tard 30 jours avant la date de rachat à envisager comme date de rachat en question. Si une notice n'est pas acheminée au moins 30 jours à l'avance, les fiduciaires ne seront tenus d'effectuer le rachat de parts de fiducie qu'à la date de rachat subséquente suivante. Aucune forme ni méthode d'achèvement ou d'exécution ne sera suffisante à moins qu'elle ne satisfasse en tout point les fiduciaires et ne soit accompagnée par toute preuve supplémentaire que les fiduciaires peuvent raisonnablement exiger concernant l'identité, la capacité ou l'autorité de la personne qui donne la notice de rachat.
- (b) Pour ce qui est de la date de rachat, à la suite du paiement du montant de rachat (défini ci-dessous), en plus de la part des distributions impayées au pro rata déclarées et versées aux parts de fiducie avant la date de rachat, le porteur de parts de fiducie cessera de détenir des droits à l'égard des parts de fiducie remises aux fins de rachat (autrement que pour recevoir le montant de rachat de celles-ci) et n'aura également plus le droit de recevoir les distributions qui sont payables aux porteurs de parts de fiducie inscrits à une date subséquente à la date de rachat. Les parts de fiducie seront considérées comme remises aux fins de rachat à la date de rachat, à condition que la fiducie ait reçu, à la satisfaction des fiduciaires,

la notice de rachat et les autres documents ou preuves requis, comme mentionné précédemment.

- (c) À la réception par la fiducie de la notice de rachat conformément au présent article, le porteur de parts de fiducie remises aux fins de rachat aura le droit d'obtenir un montant de rachat (le « **montant de rachat** ») égal à la valeur marchande le jour de la notice de rachat, multipliée par le nombre de parts de fiducie qu'un porteur de parts de fiducie présente aux fins de rachat, moins les frais de mise en œuvre du rachat (le « **coût de rachat** »), à condition que la fiducie ait le droit de compenser le montant de rachat autrement payable avec les frais d'acquisition reportés ou les frais de rachat anticipé. Le conseil des fiduciaires a adopté une politique déterminant que le coût de rachat doit être inférieur à (i) 2 % de la valeur marchande des parts de fiducie qui sont rachetées, et (ii) 150 \$. Par exemple, un rachat de parts de fiducie d'une valeur marchande de 5 000 \$ aura un coût de rachat de 100 \$.
- (d) Sous réserve de l'alinéa (e) ci-dessous, le montant de rachat payable relatif aux parts de fiducie remises aux fins de rachat durant un mois donné doit être versé à la date de rachat par virement télégraphique ou chèque, tiré d'une banque à charte canadienne ou d'une fiducie dans la devise légale du Canada, payable au pair à l'ordre du porteur de parts de fiducie qui a exercé son droit de rachat. Le paiement du montant de rachat est réputé de façon concluante être effectué lorsque le chèque est envoyé par la poste dans une enveloppe-réponse affranchie adressée à la personne qui a vendu les parts de fiducie, à moins qu'un tel chèque soit refusé sur présentation. À la suite d'un tel paiement, la fiducie sera libérée de toute responsabilité envers la personne qui a vendu les parts de fiducie en question.
- (e) L'alinéa (d) ci-dessus ne s'applique pas aux parts de fiducie remises aux fins de rachat par un porteur de parts de fiducie, si le montant total payable par la fiducie conformément à l'alinéa (c) ci-dessus concernant de telles parts de fiducie et toutes les autres parts de fiducie remises aux fins de rachat au cours du même mois civil excède 50 000 \$ (la « **limite mensuelle** »); à condition que les fiduciaires puissent, à leur propre discrétion, augmenter une telle limite mensuelle à l'égard de toutes les parts de fiducie remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné.
- (f) Si, conformément à l'alinéa (e) ci-dessus, l'alinéa (d) ne s'applique pas aux parts de fiducie remises aux fins de rachat par un détenteur de parts de fiducie, le montant du rachat auquel le porteur de parts de fiducie aurait droit doit être versé et satisfait comme suit :
 - (i) une partie du montant de rachat équivalente à la limite mensuelle divisée par le nombre total de parts de fiducie remises par tous les porteurs de parts de fiducie aux fins de rachat au cours du mois, multipliée par le nombre de parts de fiducie remises aux fins de rachat par un porteur de parts de fiducie, doit être versé en espèces, conformément à l'alinéa (d) *mutatis mutandis* appliqué; et

- (ii) le reste du montant de rachat sera payé et satisfait par l'émission d'un ou plusieurs billets de rachat au porteur de parts de fiducie, conformément à l'alinéa (g).

À la suite du paiement ou de la satisfaction du montant de rachat, conformément aux sous-alinéas (f)(i) et (f)(ii) ci-dessus, la fiducie sera libérée de toute responsabilité envers le porteur de parts de fiducie ou l'ancien porteur de parts de fiducie.

- (g) Si l'alinéa (f) ci-dessus s'applique à certaines ou à toutes les parts de fiducies remises aux fins de rachat par un porteur de parts de fiducie, la fiducie doit, sous réserve de la réception de toutes les approbations réglementaires requises, émettre au porteur de parts de fiducie un ou plusieurs billets de rachat dont le montant cumulé du principal est égal au montant de rachat moins le montant en espèces payé ou payable au porteur de parts de fiducie conformément au sous-alinéa (f)(i) ci-dessus. Sous réserve des lois applicables, les billets de rachat seront émis au porteur de parts de fiducie ou à l'ordre du porteur de parts de fiducie à la date de rachat. Un billet de rachat peut être remis pour paiement conformément à ses conditions.
- (h) Toutes les parts de fiducie qui sont vendues conformément aux alinéas qui précèdent doivent être annulées; celles-ci ne seront plus en circulation et ne seront pas réémises.
- (i) Aux fins des présentes, la « **valeur marchande** » signifie la valeur marchande des parts de fiducie au moment où la demande de rachat applicable est reçue par la fiducie, comme le déterminent les fiduciaires à leur seule discrétion, divisée par le nombre de parts de fiducie en circulation à ce moment.

Réunions des porteurs de parts votantes

Le conseil des fiduciaires peut, à tout moment, convoquer une assemblée des porteurs de parts votantes et sera tenu de convoquer une assemblée à la réception d'une demande écrite des porteurs de parts votantes détenant, au total, 25 % ou plus des parts votantes en circulation. Une assemblée des porteurs d'une catégorie de parts de fiducie peut être convoquée par le conseil des fiduciaires si la nature des affaires à examiner à l'assemblée ne concerne que les porteurs de parts de fiducie de la catégorie de parts de fiducie. Une assemblée des porteurs d'une catégorie de parts de fiducie est convoquée par le conseil des fiduciaires sur demande écrite des porteurs de parts de fiducie de la catégorie détenant au total au moins 25 % des parts de fiducie de la catégorie alors en circulation, et cette demande doit préciser le ou les motifs de la convocation de cette assemblée.

Toute question devant être examinée lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes, à l'exception de certaines questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts votantes par résolution spéciale, nécessitera l'approbation des porteurs de parts votantes par résolution ordinaire. Le quorum d'une assemblée convoquée pour examiner une telle question sera constitué d'au moins deux porteurs de parts votantes ou de toute catégorie de parts de fiducie présents en personne ou par procuration et représentant au moins 25 % des parts votantes ou de la catégorie de parts de fiducie, selon le cas. Si le quorum n'est pas atteint à une assemblée dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour l'assemblée, l'assemblée, si elle est convoquée à

la suite d'une demande des porteurs de parts votantes, sera annulée, mais autrement l'assemblée sera reportée à un autre jour, au moins 10 jours plus tard, choisi par les fiduciaires et un avis sera donné aux porteurs de parts votantes de cette reprise d'assemblée. Les porteurs de parts votantes présents à toute reprise d'assemblée constitueront le quorum.

Chaque porteur de parts votantes a droit à un vote par part votante qu'il détient et les votes des porteurs de parts votantes se dérouleront de telle sorte que les porteurs de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F, de catégorie I et de parts votantes spéciales votent ensemble comme une seule catégorie. Nonobstant ce qui précède, si les fiduciaires déterminent que la nature des délibérations d'une assemblée touche les porteurs de parts de fiducie d'une catégorie de parts de fiducie d'une façon substantiellement différente de son effet sur les porteurs de parts de fiducie d'une autre catégorie de parts de fiducie, les parts de fiducie de cette catégorie touchée feront l'objet d'un vote distinct en tant que catégorie. Pour plus de certitude, lorsqu'un vote de catégorie distincte est tenu, les porteurs de parts votantes spéciales n'ont pas le droit de voter.

Les questions suivantes doivent être approuvées par une résolution ordinaire et seront considérées comme approuvées, consenties ou confirmées, selon le cas, lors de l'adoption de cette résolution ordinaire :

- (a) sous réserve des exigences relatives à une résolution spéciale, toute question ou tout élément indiqué dans la Déclaration de fiducie comme devant être consenti ou approuvé par les porteurs de parts votantes; et
- (b) toute question que le conseil des fiduciaires juge approprié de soumettre aux porteurs de parts votantes pour confirmation ou approbation.

Les questions suivantes doivent être approuvées par une résolution spéciale et seront considérées comme approuvées, consenties ou confirmées, selon le cas, lors de l'adoption de cette résolution spéciale :

- (a) toute modification de la base du calcul des frais ou d'autres dépenses portés en compte à la fiducie qui pourrait entraîner une augmentation des frais de la fiducie, à l'exception des frais facturés par une personne ou une société sans lien de dépendance avec la fiducie;
- (b) une réduction du montant payable sur toute part de fiducie en circulation lors de la liquidation de la fiducie;
- (c) un amendement, une modification ou une variation des dispositions ou des droits attachés aux parts votantes; ou
- (d) la modification ou l'élimination de tout droit de vote lié à toute part votante en circulation.

Nonobstant ce qui précède ou toute autre disposition des présentes, aucune confirmation, aucun consentement ou aucune approbation ne doit être demandé ou avoir d'effet et aucun porteur de parts votantes ne peut effectuer, confirmer, consentir ou approuver, de quelque manière que ce soit, lorsque cela augmente les obligations des fiduciaires ou réduit la rémunération payable aux fiduciaires ou la protection qui leur est offerte, à moins que les fiduciaires n'aient donné leur

consentement écrit préalable. Aucune assemblée des porteurs de parts votantes n'a été convoquée par la fiducie.

Émission de parts de fiducie

Les fiduciaires peuvent attribuer et émettre des parts de fiducie à une date, à un endroit, d'une manière (y compris conformément à un régime applicable de temps à autre concernant le réinvestissement des distributions par les porteurs de parts de fiducie de la fiducie de parts de fiducie) et à la personne, aux personnes ou à la catégorie de personnes que les fiduciaires déterminent à leur entière discrétion. Le prix ou la valeur de la contrepartie pour laquelle les parts de fiducie peuvent être émises et les conditions générales de l'émission des parts de fiducie seront déterminés par les fiduciaires à leur entière discrétion, généralement (mais pas nécessairement) en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir à titre de placeur à l'égard des offres de parts de fiducie. Lorsque les parts de fiducie sont émises en tout ou en partie pour une contrepartie autre que des espèces, la résolution des fiduciaires attribuant et autorisant l'émission de ces parts de fiducie indiquera l'équivalent juste en espèces de l'autre contrepartie reçue.

Limitation quant à la propriété par des non-résidents

La fiducie n'a pas été établie et n'est pas maintenue principalement au profit d'une ou de plusieurs personnes non résidentes en vertu de la Loi de l'impôt. À aucun moment plus de 49 % des parts de fiducie (sur un certain nombre de parts de fiducie ou à la juste valeur marchande) alors en circulation ne peuvent être détenues par ou au bénéfice de personnes qui ne sont pas des résidents du Canada et de sociétés en commandite autres que les « sociétés de personnes canadiennes » aux fins de la Loi de l'impôt (« **non-résidents** »). Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations portant sur les territoires dans lesquelles les propriétaires bénéficiaires des parts de fiducie sont résidents (y compris, dans le cas d'une société en commandite, s'il s'agit d'une société en commandite canadienne) ou des déclarations des porteurs de parts de fiducie indiquant si ces parts de fiducie sont détenues au profit de non-résidents. Si les fiduciaires prennent connaissance que plus de 49 % des parts de fiducie alors en circulation sont, ou pourraient être, détenues par ou au profit de non-résidents ou que cette situation est imminente, les fiduciaires peuvent l'annoncer publiquement et ils n'accepteront pas une souscription pour ces parts de fiducie, n'émettrons pas ni n'inscrivons un transfert de ces parts de fiducie à une personne à moins que la personne fournisse une déclaration que la personne n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ses parts de fiducie au nom d'un propriétaire bénéficiaire non résident. Si les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts de fiducie alors en circulation sont détenues par ou au profit de non-résidents, les fiduciaires peuvent envoyer un avis aux porteurs de parts de fiducie non résidents et aux porteurs de parts de fiducie pour des non-résidents choisis dans l'ordre inverse de leur acquisition ou de leur inscription ou de telle manière que les fiduciaires peuvent considérer juste et réalisable, les obligeant de vendre ou de racheter leurs parts de fiducie en tout ou en partie dans un délai ne dépassant pas 30 jours. Si les porteurs de parts de fiducie qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu ou racheté le nombre précisé de parts de fiducie ou fourni une preuve suffisante aux fiduciaires qu'ils ne sont pas des non-résidents et ne détiennent pas leurs parts de fiducie au profit de non-résidents au cours de cette période, les fiduciaires peuvent vendre ou racheter ces parts de fiducie au nom de ces porteurs de parts de fiducie (et les fiduciaires auront la procuration de ces porteurs de parts de fiducie à cette fin) et, dans l'intérim, les droits de vote et de distribution, le cas échéant, rattachés à ces parts de fiducie seront suspendus. Advenant une telle vente, les porteurs de parts de fiducie affectés cesseront d'être des porteurs de parts de fiducie et leurs droits seront limités à recevoir

le produit net de la vente à la remise de ces parts de fiducie. Dans toute situation où il n'est pas clair si les parts de fiducie sont détenues au profit de non-résidents, les fiduciaires peuvent exercer leur discrétion quant à déterminer si ces parts de fiducie sont ainsi détenues ou non, et leur détermination est contraignante pour les porteurs de parts de fiducie.

Renseignements et rapports

Les fiduciaires doivent fournir aux porteurs de parts votantes les états financiers annuels vérifiés de la fiducie dans les 120 jours suivant la fin de l'exercice de la fiducie.

Modifications à la Déclaration de fiducie

Une majorité des fiduciaires, y compris une majorité des fiduciaires indépendants, peut, sans l'approbation des porteurs de parts votantes, apporter certaines modifications à la Déclaration de fiducie, y compris des modifications :

- (a) pour la conformité continue aux lois applicables (y compris la *Loi de l'impôt sur le revenu*), aux règlements, aux exigences ou aux politiques de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur : (1) les fiduciaires ou la fiducie; (2) le statut de la fiducie en tant que « fiducie d'investissement à participation unitaire » et « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt; ou (3) la distribution des parts de fiducie;
- (b) qui, de l'avis des fiduciaires agissant raisonnablement, sont nécessaires pour maintenir les droits des porteurs de parts de fiducie énoncées dans la Déclaration de fiducie;
- (c) pour éliminer des conflits ou des incohérences dans la Déclaration de fiducie ou pour apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts de fiducie;
- (d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de modifications de lois fiscales ou d'autres lois ou à leur administration ou application;
- (e) à toute fin (sauf une au regard de laquelle un vote de porteur de parts de fiducie est précisément requis autrement) qui, de l'avis des fiduciaires, n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts de fiducie et qui est nécessaire ou souhaitable;
- (f) réputées nécessaires ou recommandées pour assurer que la fiducie n'a pas été créée ou entretenue principalement au profit de personnes qui ne sont pas des résidents canadiens; et
- (g) pour mettre en œuvre tout régime de réinvestissement de distributions ou des modifications à celui-ci.

En aucun cas, les fiduciaires ne peuvent modifier la Déclaration de fiducie sans le consentement des porteurs de parts votantes si cette modification (i) modifie les droits de vote des porteurs de parts de la fiducie; ou (ii) fait en sorte que la fiducie n'est pas ou cesse d'être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt.

Terme de la fiducie

Sauf si la fiducie est menée à terme conformément aux dispositions de la Déclaration de fiducie, la fiducie demeurera pleinement en vigueur aussi longtemps qu'un bien en fiducie est détenu par les fiduciaires, et les fiduciaires auront tous les pouvoirs et pouvoirs discrétionnaires, explicites et implicites, conférés sur eux par la loi applicable ou par la Déclaration de fiducie.

À la cessation des activités de la fiducie, les droits sur l'actif de la fiducie seront acquittés dès que possible, les actifs nets de la fiducie seront liquidés et le produit sera distribué aux porteurs de parts de fiducie conformément à leurs droits énoncés dans la Déclaration de fiducie.

Politique de distribution

La Déclaration de fiducie stipule que la fiducie peut distribuer aux porteurs de parts de fiducie, à ou vers chacune des dates de distribution, un pourcentage du bénéfice distribuable de la fiducie (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie) pour la période de distribution alors clôturée, comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion.

Le montant total des distributions réalisées payables par la fiducie au plus tard le 31 décembre de toute année civile ou à la fin de toute autre année d'imposition, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, ne doit pas être inférieur au montant nécessaire pour garantir que la fiducie ne sera pas responsable du paiement de l'impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année (déterminé sans égard aux distributions de primes de l'année automatiquement réinvesties dans des parts de fiducie conformément au RRD). Le montant, le cas échéant, de la distribution nécessaire pour se conformer à la clause précédente pour une année particulière est réputé être déclaré par les fiduciaires comme une distribution, et sera dû et payable à la première des dates suivantes : la dernière date de distribution relative à cette année, le 31 décembre de cette année, ou à la fin de cette autre année d'imposition, aux personnes qui sont des porteurs de parts de fiducie inscrits à cette date, ce montant est payable en espèces, sauf si les fiduciaires choisissent, à leur entière discrétion, de payer ce montant en parts de fiducie au cours d'une année donnée, auquel cas ce montant est payable en parts de fiducie. Pour une plus grande certitude, un porteur de parts de fiducie détient le droit légal d'exiger le paiement au moment où une distribution est rendue payable (ce qui ne doit pas être plus tard que la fin de l'année d'imposition pertinente de la fiducie dans le cas des distributions décrites dans le présent paragraphe).

De plus, de temps à autre, les fiduciaires peuvent déclarer payable et distribuer ce ou ces montants tirés des gains en capital nets réalisés (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie), du capital de la fiducie, à partir du bénéfice de la fiducie, ou autrement au cours de tout exercice, à ce montant et à une date ne dépassant pas le 31 décembre de cette année déterminés par les fiduciaires – dans la mesure où ces bénéfices, gains en capital et capitaux n'ont pas déjà été payés, répartis ou distribués aux porteurs de parts de fiducie. Les distributions sont déclarées et payées à la discrétion des fiduciaires et ont été payées en espèces au moyen des revenus de la fiducie ou comme rendement sur capital (particulièrement au cours des premières années de la fiducie); toutefois, pour la majorité des détenteurs de parts de fiducie qui ont choisi de participer au régime de réinvestissement des distributions, ces distributions sont automatiquement réinvesties dans des parts de fiducie additionnelles. Les fiduciaires, à leur discrétion, peuvent répartir les distributions parmi les catégories de parts de fiducie pour tenir compte des commissions, des commissions de suivi et d'autres coûts attribuables aux réseaux de ventes associés à chaque catégorie de part de fiducie,

aussi longtemps qu'une proportion du revenu de fiducie, des gains en capital nets réalisés ou du capital de la fiducie distribués aux porteurs de parts de fiducie de chaque catégorie de part de fiducie sera égale à la proportion de la distribution totale reçue par chaque catégorie de part de fiducie. Les distributions par parts de fiducie doivent être identiques au sein de la même catégorie.

Les distributions peuvent être ajustées pour des montants payés dans des périodes de distribution antérieures si le bénéfice distribuable de la fiducie réel des périodes de distribution antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires pour ces périodes de distribution antérieures. Au choix de chaque porteur de parts de fiducie, mais sous réserve de la Déclaration de fiducie, les distributions payables en espèces seront versées en espèces ou seront réinvesties dans des parts de fiducie semblables conformément à tout régime de réinvestissement de distribution ou régime d'achat de parts adopté par les fiduciaires. Toute distribution sera versée proportionnellement aux personnes qui sont des porteurs de parts de fiducie à la date de la clôture des registres pour la distribution applicable.

Chaque année, les fiduciaires procéderont à des désignations aux fins de l'impôt sur le revenu à l'égard des montants payés ou payables ou jugés payés aux porteurs de parts de fiducie pour les montants que les fiduciaires considèrent raisonnables en toute circonstance, y compris des désignations à l'égard des dividendes imposables ou réputés reçus par la fiducie dans l'année sur les actions de sociétés canadiennes imposables, la partie imposable des gains en capital nets réalisés au cours de l'année et les revenus de sources étrangères de la fiducie et les taxes étrangères à l'égard de ces revenus de sources étrangères pour l'année, le cas échéant, autre que les gains en capital sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie. Dans la mesure où ces montants ne donnent pas lieu à un revenu imposable ou à des gains en capital imposables dans la fiducie, les fiduciaires effectueront des désignations en vertu de la Loi de l'impôt afin que le montant attribué à un porteur de parts de la fiducie et non déduit par la fiducie ne soit pas inclus dans le revenu du porteur de parts de fiducie aux fins de la Loi de l'impôt. Toute distribution des gains en capital nets réalisés doit comprendre la partie non imposable des gains en capital de la fiducie qui est incluse dans cette distribution.

Les fiduciaires peuvent désigner tout revenu de fiducie ou tout gain en capital net réalisé par la fiducie dans le cadre d'un rachat de parts de fiducie comme ayant été payé ou rendu payable au porteur de parts demandant le rachat.

Les fiduciaires peuvent déduire ou retenir des distributions payables à un porteur de parts de fiducie tous les montants exigés par la loi d'être retenus de ces distributions, que ces distributions soient sous la forme d'espèces, de parts de fiducie supplémentaires ou autre. Dans le cas d'une distribution de parts de fiducie supplémentaires, les fiduciaires peuvent vendre les parts de fiducie d'un porteur de parts de fiducie au nom de ce porteur de parts de fiducie pour payer les retenues d'impôts à la source et pour payer toutes les dépenses raisonnables des fiduciaires à cet égard et les fiduciaires auront la procuration de ce porteur de parts de fiducie à cette fin, à la suite de quoi les parts de fiducie restantes de ce porteur de parts de fiducie peuvent être consolidées comme décrit dans les présentes. Advenant une telle vente, le porteur de parts de fiducie affecté cessera d'être le porteur de ces parts de fiducie.

Lorsque la fiducie détermine que la fiducie n'a pas un montant suffisant en espèces pour effectuer le paiement du plein montant de toute distribution déclarée payable conformément à la Déclaration de fiducie à la date d'échéance d'un tel paiement, à la discrétion des fiduciaires, le paiement peut inclure l'émission de parts de fiducie supplémentaires ou des fractions de ces parts de fiducie, selon le cas, si nécessaire, ayant une juste valeur marchande comme déterminée

par les fiduciaires égale à la différence entre le montant de cette distribution et le montant en espèces déterminé disponible par les fiduciaires pour le paiement de cette distribution dans le cas de parts de fiducie. Les fiduciaires consolideront le nombre de parts de fiducie en circulation après une distribution de parts de fiducie supplémentaires, afin que chaque porteur de parts de fiducie détienne le même nombre de parts de fiducie qu'avant la distribution de parts de fiducie supplémentaires (sous réserve de réductions pour tenir compte des retenues d'impôt applicables).

Régime de réinvestissement des distributions

La fiducie a mis en œuvre un régime de réinvestissement des distributions (RRD) selon lequel les porteurs de parts de fiducie de catégorie A, B, C, F ou I qui ne sont pas des non-résidents ont le droit de choisir de réinvestir automatiquement en tout ou en partie les distributions en espèces de la fiducie en parts de fiducie supplémentaires. Les participants au RRD recevront des parts de fiducie supplémentaires en prime qui équivalent à 2 % des distributions réinvesties.

Directives de placement et politiques d'exploitation

Directives de placement

La Déclaration de fiducie renferme certaines directives portant sur les placements qui peuvent être effectués par la fiducie. En outre, les directives ci-dessous sont censées établir de façon générale les paramètres en vertu desquels toute filiale de la fiducie ou la société en commandite est autorisée à investir. Les références à la fiducie ci-dessous comprennent chacune de ces filiales ou la société en commandite. Les directives sont les suivantes :

- (a) la fiducie concentre ses activités d'investissement principalement sur ce qui suit :
 - (i) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de propriétés produisant un revenu, y compris des appartements multi-résidentiels, des logements pour étudiants, des résidences pour retraités, des espaces commerciaux, de vente au détail, de bureaux et industriels, des propriétés à usage mixte, des propriétés hybrides et des propriétés spécialisées (dans chaque cas, tel que déterminé par les fiduciaires) (collectivement, les « **Propriétés productives** »);
 - (ii) des projets de développement immobilier résidentiel, commercial, industriel ou autre, ou des projets de redéveloppement et de valeur ajoutée (collectivement, « **Construction et développement ou redéveloppement et activités à valeur ajoutée** »); et
 - (iii) le financement et les prêts immobiliers généraux (« **Activités de financement et de prêt** »);(collectivement, les « **Activités d'investissement de la fiducie** » et chacune une « **Activité d'investissement de la fiducie** »);
- (b) nonobstant tout énoncé dans la Déclaration de fiducie à l'effet du contraire, la fiducie n'effectuera ni n'autorisera une filiale de détenir aucun placement, ne prendra aucune mesure ni n'omettra de prendre une mesure qui, à tout moment, entraînerait :

- (i) que la fiducie ne remplisse pas ou cesse de remplir les conditions requises pour être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt; ou
 - (ii) que la fiducie ou toute filiale soit redevable de l'impôt payable par une fiducie EIPD en vertu de l'article 122 de la Loi de l'impôt ou par une société de personnes intermédiaires de placement déterminées en vertu de l'article 197 de la Loi de l'impôt;
- (c) à compter de la date à laquelle la fiducie a une valeur comptable brute d'au moins cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$), la fiducie cherchera à cibler les allocations de portefeuille suivantes :
- (i) Propriétés produisant un revenu – 25 % à 80 % du portefeuille de la fiducie;
 - (ii) Construction et développement ou redéveloppement et activités à valeur ajoutée – jusqu'à 50 % du portefeuille de la fiducie;
 - (iii) Activités de financement et de prêt – jusqu'à 50 % du portefeuille de la fiducie; et
 - (iv) Encaisse et équivalents d'encaisse – jusqu'à 100 %;
- (d) la fiducie peut effectuer ses placements et mener ses activités, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'un placement dans une ou plusieurs personnes selon les conditions déterminées par les fiduciaires de temps à autre, y compris par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes (société en nom collectif ou société en commandite), de sociétés à responsabilité illimitée et de sociétés à responsabilité limitée; ou par tout autre moyen que la fiducie juge approprié;
- (e) à l'exception des placements temporaires détenus en espèces, les dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie inscrites en vertu des lois d'une province au Canada, les titres de créance gouvernementaux ou les instruments du marché monétaire à court terme émis ou garantis par une banque à charte canadienne de l'Annexe I venant à échéance dans l'année qui suit la date de l'émission et à l'exception de ce qui est permis dans les directives de placement et les politiques d'exploitation de la fiducie, la fiducie ne peut, directement ou indirectement, détenir les titres d'une personne sauf dans la mesure où ces titres constitueraient une activité d'investissement de la fiducie (comme déterminé par les fiduciaires) et si, nonobstant toute indication contraire dans la Déclaration de fiducie, mais en toute instance sous réserve de (a) et (b) ci-dessus, la fiducie peut détenir les titres d'une personne acquis en matière de la conduite, directe ou indirecte, des activités d'investissement de la fiducie;
- (f) aucun placement ne sera effectué, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation à moins que ce placement soit accessoire à une transaction :

- (i) lorsque les revenus seront dérivés, directement ou indirectement, principalement d'une activité d'investissement de la fiducie;
 - (ii) lorsqu'en général cela implique la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, direct ou indirect, de biens immobiliers détenus à des fins d'investissement;
 - (iii) qui peut investir dans des prêts immobiliers, tels que des premières et deuxièmes hypothèques, le financement mezzanine, les prêts pour terrains et le financement de la construction; ou
 - (iv) qui peut investir dans la construction et le développement de projets résidentiels, commerciaux, industriels ou autres projets de développement immobilier;
- (g) nonobstant toute autre disposition de cette section, les titres d'un émetteur assujéti au Canada peuvent être acquis à condition que :
- (i) les activités de l'émetteur soient axées sur des activités d'investissement de la fiducie; et
 - (ii) dans le cas de tout placement ou de toute acquisition proposés qui entraîneraient la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres participatifs en circulation de l'émetteur de titres, le placement ou l'acquisition soit dans l'intérêt stratégique de la fiducie comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion;
- (h) aucun placement ne sera effectué dans des droits ou dans des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier;
- (i) nonobstant toute autre disposition aux présentes, des placements peuvent être effectués qui sont non conformes aux dispositions de la présente section (autre que l'alinéa [b]) à condition que :
- (i) le coût total de celui-ci (qui, dans le cas d'un montant investi pour l'acquisition de biens immobiliers, est le prix d'achat moins le montant de toute dette prise en charge ou encourue par rapport à l'acquisition et garantis par une hypothèque sur cet immeuble) n'excède pas 15 % de la valeur comptable brute; et
 - (ii) la réalisation de ce placement ne viole pas la Déclaration de fiducie.

La fiducie a respecté les directives énoncées ci-dessus depuis sa création.

Politiques d'exploitation

L'exploitation et les activités de la fiducie seront menées conformément aux politiques d'exploitation suivantes :

- (a) le titre de chaque bien immobilier sera détenu et enregistré au nom (i) d'une société de capitaux ou d'une autre entité appartenant en totalité à la société en commandite ou détenue conjointement, directement ou indirectement, par la société en commandite ou pour son compte, (ii) du commandité, ou (iii) d'une société de capitaux ou d'une autre entité appartenant indirectement en totalité à la fiducie ou en copropriété indirecte par la fiducie avec des coentreprises ou des partenaires ou en son nom;
- (b) aucune dette ne sera encourue ni prise en charge si,
 - (i) pour les revenus immobiliers, après avoir tenu compte de la création ou de la prise en charge de la dette, la dette totale y compris des montants tirés en vertu d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition, mais ne comprenant pas les droits d'assurance hypothécaire encourus par rapport à la création ou à la prise en charge de cette dette comme pourcentage de la valeur comptable brute, serait supérieure à 75 %; ou
 - (ii) pour la construction et le développement ou le redéveloppement et les activités à valeur ajoutée, la dette totale encourue dans le cadre de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette ne doit pas dépasser les normes typiques de l'industrie relatives aux prêts à des fins commerciales semblables;
- (c) la fiducie ne garantira pas, directement ou indirectement, les dettes ou les obligations d'une personne, à moins que (i) cette garantie ne soit donnée dans le cadre d'un investissement ou soit accessoire à un investissement qui est par ailleurs autorisé en vertu de la Déclaration de fiducie, et que (ii) la garantie n'entraîne pas la disqualification de la fiducie à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt;
- (d) la fiducie ne s'engagera pas dans des activités de financement et de prêt à moins que :
 - (i) une garantie acceptable pour le prêt (telle que déterminée par les fiduciaires) soit fournie; et que
 - (ii) la dette totale encourue dans le cadre de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette ne dépasse pas les normes typiques de l'industrie relatives aux prêts à des fins commerciales semblables;
- (e) la fiducie ne s'engagera pas dans des activités de construction et de développement ou de redéveloppement et de valeur ajoutée, à moins qu'il ne s'agisse d'un projet acceptable (tel que déterminé par les fiduciaires);
- (f) l'obtention et le maintien en vigueur, en tout temps, d'une couverture d'assurance à l'égard des droits sur l'actif potentiel de la fiducie et de la perte accidentelle de la valeur des biens en fiducie contre les risques, pour des montants, auprès des assureurs et dans chaque cas selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriées, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les détenteurs d'actifs comparables et, pour plus de précision, la fiducie n'est pas obligée de souscrire une assurance titres;

- (g) un audit environnemental de phase I est effectué ou obtenu lorsque les fiduciaires le jugent approprié ou nécessaire; et
- (h) la fiducie n'investira pas dans une activité d'investissement de la fiducie tant qu'elle n'aura pas exercé la diligence raisonnable appropriée (comme le déterminent les fiduciaires) pour cette activité d'investissement de la fiducie.

Aux fins des politiques d'exploitation qui précèdent, les actifs, les dettes, les droits sur l'actif et les transactions d'une société de capitaux, d'une fiducie, d'une société de personnes ou d'une autre entité dans laquelle la fiducie a un intérêt, direct ou indirect, seront réputés appartenir à la fiducie selon une base consolidée proportionnelle, sauf dans la mesure où un tel traitement serait incompatible avec les exigences applicables en vertu de la Loi de l'impôt ou si les fiduciaires considèrent qu'un tel traitement est inapproprié dans les circonstances. De plus, dans le texte qui précède, tout renvoi à un investissement dans un bien immobilier sera réputé inclure un investissement dans une entente de coentreprise.

Le terme « **dette** » signifie (sans duplication) :

- (a) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie pour de l'argent emprunté;
- (b) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie encourue par rapport à l'acquisition de biens immeubles, d'actifs ou d'affaires autre que le montant d'impôt à payer futur découlant d'acquisitions indirectes;
- (c) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie émise ou prise en charge à titre du prix d'achat reporté d'un bien immeuble;
- (d) toute obligation de location-acquisition, directe ou indirecte, de la fiducie;
- (e) toute obligation, directe ou indirecte, du type indiqué aux paragraphes (a) à (d) d'une autre personne, le paiement duquel la fiducie a garanti, directement ou indirectement, ou pour lequel la fiducie est responsable; et
- (f) tout montant garanti par tout actif de la fiducie;

à condition que (i) aux fins des paragraphes (a) à (d), une obligation (sauf les obligations non garanties convertibles) constitue une dette seulement dans la mesure où elle apparaîtrait comme un passif au bilan consolidé de la fiducie conformément aux IFRS au Canada; (ii) les obligations qui font l'objet d'un renvoi aux paragraphes (a) à (d) excluent les dettes fournisseurs, les distributions payables et les charges à payer découlant du cours normal des affaires; (iii) les obligations non garanties convertibles constitueront une dette dans la mesure du montant du solde du principal; (iv) l'émission de parts rachetables ne constituera pas une dette; et (v) les obligations figurant dans les paragraphes (a) à (d) peuvent être exclues par les administrateurs si ces derniers considèrent qu'un tel traitement est inapproprié dans les circonstances.

La fiducie a respecté les politiques d'exploitation énoncées ci-dessus depuis sa création.

Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation

Sous réserve de la Déclaration de fiducie, toute directive de placement ou politique d'exploitation de la fiducie énoncée dans cette section peut être modifiée par une résolution ordinaire lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes convoquée pour la modification des directives de placement ou par résolution écrite sauf si un tel changement est nécessaire assurer la conformité aux lois applicables, aux règlements ou aux autres exigences par les autorités de réglementation pertinentes de temps à autre ou pour conserver l'état de la fiducie en tant que « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour répondre à des modifications à la Loi de l'impôt ou à leur interprétation.

L'Entente SCS

Voici un résumé de certaines dispositions matérielles de l'Entente SCS seulement. Pour une compréhension complète de toutes les dispositions de l'Entente SCS, il est recommandé de consulter l'Entente SCS elle-même, dont il est possible d'obtenir un exemplaire auprès du commandité.

Responsabilité limitée des commanditaires

En vertu des dispositions de l'Entente SCS, la responsabilité des commanditaires est limitée à l'apport en capital de ce commanditaire plus sa quote-part des bénéfices non répartis de la société en commandite. En général, les commanditaires ne seront aucunement responsables de l'ensemble des dettes, des obligations ou des manquements de la société en commandite au-delà de leur investissement dans celle-ci.

Parts SCS

La société en commandite est autorisée à émettre diverses catégories de participation dans la société, y compris un nombre illimité de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I, un nombre illimité de parts SCS rachetables et des participations de commandité comme énoncées dans l'Entente SCS. Une participation dans une société est un bien meuble. Un partenaire n'a aucun intérêt dans un bien particulier de la société en commandite (comme défini dans l'Entente SCS) par l'entremise de ses parts SCS.

Sauf indication contraire dans l'Entente SCS, aucune part SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F ou de catégorie I n'aura, en aucun cas, un privilège ou un droit sur toute autre part SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F ou de catégorie I. Les porteurs de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I auront droit à un vote pour chaque part SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I détenue relativement à toutes les questions à décider par les commanditaires. Les parts SCS de catégorie A, parts SCS de catégorie B, parts SCS de catégorie C, parts SCS de catégorie F et parts SCS de catégorie I ont le droit de participer aux distributions de la société en commandite comme énoncé dans l'Entente SCS.

Les parts SCS rachetables ont un prix de souscription basé sur les prix de marché des parts de fiducie et sont rachetables, en tout ou en partie, en tout temps et au choix de la société en commandite, à un prix équivalent à la valeur marchande de telles parts SCS rachetables, comme le détermine le commandité de temps à autre. Un porteur de parts SCS rachetables a

le droit à un vote pour chaque part SCS rachetable détenue relativement à toutes les questions à trancher par les commanditaires. Les porteurs de parts SCS rachetables auront le droit de recevoir des distributions par part SCS rachetable égales aux distributions par part SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I. Les parts SCS rachetables ont un rang équivalent aux parts SCS de catégorie A, parts SCS de catégorie B, parts SCS de catégorie C, parts SCS de catégorie F et parts SCS de catégorie I dans l'éventualité d'une liquidation de la société en commandite.

Le commandité, à titre de commandité de la société en commandite, détient un droit de copropriété de 0,001 % dans la société en commandite. Le commandité a le droit de recevoir des distributions en espèces ou en parts SCS à l'égard de sa participation.

Restrictions sur les transferts de parts SCS

L'Entente SCS stipule que les parts SCS peuvent être vendues uniquement en conformité aux dispositions de l'Entente SCS et ne peuvent pas être vendues, cédées ou autrement transférées sans l'accord du commandité.

Tout transfert autorisé de parts SCS doit être effectué conformément aux exigences applicables des lois canadiennes sur les valeurs mobilières.

Procuration

L'Entente SCS renferme une procuration irrévocable portant sur diverses questions énumérées, autorisant le commandité, au nom des commanditaires, entre autres, à exécuter toute modification de l'Entente SCS (sous réserve d'approbations exigées en vertu de l'Entente SCS) et tous les instruments nécessaires pour dissoudre la société en commandite (conformément aux dispositions de l'Entente SCS) ainsi que l'ensemble des enregistrements, élections, déterminations, désignations, déclarations de renseignements, oppositions, avis d'opposition ou documents ou instruments semblables, soit conjointement avec des tiers ou autrement en vertu de la Loi de l'impôt ou de la législation fiscale de toute province ou de tout territoire par rapport aux affaires de la société en commandite ou à la participation d'un commanditaire dans celle-ci.

L'Entente SCS stipule qu'un bénéficiaire autorisé d'une part SCS sera réputé de façon concluante, une fois qu'il en devient porteur, d'avoir reconnu et accepté d'être lié aux dispositions de l'Entente SCS à titre de commanditaire et sera réputé de façon concluante d'avoir fourni la procuration irrévocable décrite ci-dessus au commandité.

Attribution du bénéfice net ou de la perte nette

Le bénéfice aux fins d'impôt ou la perte aux fins d'impôt pour une année d'imposition donnée est attribué au commandité et aux commanditaires comme suit :

- (a) 0,001 % du bénéfice aux fins d'impôt ou de la perte aux fins d'impôt de chaque source pour cette année d'imposition est attribué au commandité; et
- (b) le bénéfice aux fins d'impôt ou la perte aux fins d'impôt pour cette année d'imposition qui n'est pas attribué au commandité est attribué aux commanditaires qui détiennent des parts SCS à la fin de l'exercice.

Le bénéfice ou la perte de la société en commandite aux fins comptables d'un exercice donné est attribué aux commanditaires dans la même proportion que l'attribution du bénéfice aux fins d'impôt ou de la perte aux fins d'impôt pour cette année d'imposition, conformément aux dispositions de l'Entente SCS.

Distributions

La société en commandite distribuera de façon proportionnelle au commandité et aux porteurs de parts SCS dont les noms apparaissent aux registres de la société au dernier jour de chaque mois civil, (i) 0,001 % du flux de trésorerie distribuable de la société en commandite au commandité et (ii) 99,999 % du flux de trésorerie distribuable de la société en commandite aux porteurs de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I, de parts SCS rachetables et toute autre part SCS comme déterminée par le commandité. Les distributions seront effectuées dans les 15 jours suivant la fin de chaque mois. En outre, la société en commandite peut effectuer une distribution à tout autre moment.

Rapports aux commanditaires

La société en commandite tient des états financiers distincts des partenaires et la société fournira à chacun des partenaires des exemplaires de ses états financiers audités au plus tard 120 jours suivant chaque fin d'exercice, en tout cas préparés conformément aux IFRS. Le commandité prépare ou fera préparer toute déclaration d'impôts fédérale, provinciale et municipale ou déclaration de renseignements dont la production est requise par la société en commandite et tous les états financiers exigés par chacun des commanditaires pour permettre la production de toute déclaration d'impôts ou de renseignements qui doit être produite par ce commanditaire.

Assemblées des commanditaires

Le commandité peut convoquer une assemblée des commanditaires à tout moment et doit le faire à la réception d'une demande écrite des commanditaires détenant au moins 50,1 % de l'ensemble des parts SCS précisant l'objectif ou les objectifs de l'assemblée. Si le commandité ne convoque pas une assemblée des commanditaires dans un délai de 21 jours suivant cette demande écrite des commanditaires, dans le cas d'une assemblée extraordinaire, tout commanditaire peut convoquer cette assemblée conformément aux dispositions de l'Entente SCS. Les assemblées seront tenues à la date et au lieu établi dans l'avis convoquant l'assemblée, à condition que l'assemblée puisse être tenue par conférence téléphonique. Les dépenses des appels et des tenues de toutes les assemblées seront prises en charge par la société en commandite. Aux assemblées, chaque commanditaire (à l'exception d'un commanditaire en défaut) aura droit à un vote pour chaque part SCS entière enregistrée au nom du commanditaire.

En vertu de l'Entente SCS, les questions suivantes exigent l'approbation des commanditaires par voie de résolution spéciale, ce qui signifie une résolution approuvée par un vote exprimé en personne ou par procuration, par les porteurs de plus de 75 % du nombre total des parts SCS émises et en circulation à une assemblée dûment constituée des commanditaires, ou une résolution écrite signée par les commanditaires détenant en totalité plus de 75 % du nombre total des parts SCS émises et en circulation :

- (a) la destitution du commandité lorsque le commandité a commis un manquement important à l'Entente SCS, ce manquement a continué pendant 30 jours suivant l'avis et, si cette destitution entraînait la société en commandite à ne pas avoir de commandité, l'élection d'un nouveau commandité comme stipulé dans l'Entente SCS;
- (b) une renonciation à tout manquement, autre que celui relié à l'insolvabilité, à la faillite ou au redressement judiciaire de la société en commandite de la part du commandité selon des conditions déterminées par les commanditaires, et la libération du commandité de toute réclamation s'y rapportant;
- (c) la modification, la transformation ou l'abrogation de toute résolution spéciale passée antérieurement par les porteurs de parts SCS;
- (d) la modification de l'Entente SCS conformément aux dispositions de l'Entente SCS;
- (e) une fusion ou une consolidation impliquant la société en commandite, à l'exception d'une fusion ou d'une consolidation impliquant uniquement la société et une ou plusieurs de ses filiales;
- (f) une consolidation, subdivision ou recatégorisation des parts SCS ou d'une catégorie des parts SCS;
- (g) la continuation de la société en commandite si la société est dissoute par l'effet de la loi; et
- (h) l'ajout, la modification ou le retrait de tout droit, privilège, restriction ou condition rattachés aux parts SCS qui peuvent être raisonnablement considérés avoir une incidence négative importante sur les porteurs de parts SCS.

Indemnisation du commandité

Le commandité et chacun de ses dirigeants, administrateurs, employés et agents, entre autres, sont indemnisés par la société en commandite dans la pleine mesure permise par la loi à partir des actifs de la société pour l'ensemble des obligations, réclamations, pertes, coûts et dépenses subis par eux de la manière et dans la mesure stipulée par l'Entente SCS.

Livres et registres

La société en commandite tient, à son bureau principal, un ensemble complet et approprié de livres de comptes, de dossiers et de registres de l'exploitation et des affaires de la société, y compris le registre des noms et des adresses de tous les partenaires.

Les livres de la société en commandite sont maintenus à des fins de production de rapports financiers sur une base d'exercice conformément aux IFRS.

Droit d'inspection des livres et registres

L'Entente SCS stipule qu'un commanditaire peut, pour un but raisonnablement associé à la participation de ce commanditaire à titre de commanditaire, à sa demande raisonnable et à ses propres frais, obtenir : des exemplaires de l'Entente SCS, la Déclaration de société en commandite, le registre des partenaires et les modifications à ces documents; des exemplaires de tous les documents déposés par la société en commandite auprès d'une autorité en valeurs mobilières au Canada; des exemplaires des procès-verbaux des assemblées des partenaires; et tout autre renseignement portant sur les affaires de la société en commandite comme il est juste et raisonnable ou dont un commanditaire a droit en vertu de la *Loi sur les sociétés en nom collectif* (Ontario).

Les porteurs de parts de fiducie ne sont pas des commanditaires et, par conséquent, n'ont pas les droits susmentionnés accordés aux commanditaires. Toutefois, les porteurs de parts de fiducie peuvent, sur demande raisonnable et à leurs frais, examiner certains livres et registres de la société en commandite consultables au siège social de la fiducie pendant les heures d'ouverture habituelles.

Le commandité peut préserver la confidentialité de tout renseignement vis-à-vis les commanditaires (autres que les livres et registres indiqués ci-dessus) qui, de l'avis raisonnable du commandité, doit être gardé confidentiel dans l'intérêt supérieur de la société en commandite ou dont celle-ci est tenue par la loi ou des ententes tierces de garder confidentiel.

Cessation

Sous réserve du respect des procédures stipulées dans l'Entente SCS, la société en commandite sera dissoute à la première des éventualités suivantes à survenir : (i) la destitution ou la réputée destitution d'un commandité unique à moins que ce commandité soit remplacé comme indiqué dans l'Entente SCS, (ii) la vente, l'échange ou autre disposition de la totalité ou la quasi-totalité des actifs de la société en commandite, si approuvée par une résolution spéciale conformément à l'Entente SCS, (iii) l'adoption d'une résolution spéciale approuvant la dissolution de la société en commandite, et (iv) la date de dissolution entraînée par l'effet de la loi.

Le commandité

Le commandité est constitué en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario). Le commandité est détenu et contrôlé indirectement par Jason Roque, qui est également un directeur et le président du commandité. Helen Hurlbut est une administratrice et la directrice des finances du commandité. Voir « Expérience des membres de la direction » et « Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées ».

Fonctions et pouvoirs du commandité

L'Entente SCS intègre par renvoi les directives de placement et politiques d'exploitation énoncées dans la Déclaration de fiducie, et le commandité est lié par ces directives de placement et politiques d'exploitation et mène les activités de la société en commandite en conformité à celles-ci.

Le commandité est autorisé de mener les activités de la société en commandite et, sous réserve des dispositions de l'Entente SCS, a plein pouvoir et l'autorité exclusive pour administrer, gérer,

contrôler et exploiter les activités de la société en commandite. Les responsabilités du commandité incluent : négocier, exécuter et réaliser toutes les ententes au nom de la société en commandite; ouvrir et gérer des comptes bancaires au nom de la société en commandite; emprunter des fonds ou contracter des dettes au nom de la société en commandite; émettre des parts SCS de catégorie A, des parts SCS de catégorie B, des parts SCS de catégorie C, des parts SCS de catégorie F, des parts SCS de catégorie I ou des parts SCS rachetables aux commanditaires; effectuer des distributions de bénéfice distribuable; émettre la dette ou les instruments de créance de la société en commandite; hypothéquer, grever d'une charge, céder, donner en gage ou autrement créer une sûreté à l'égard de la totalité ou d'une partie des biens de la société en commandite ou de toute filiale de celle-ci; gérer, contrôler et développer toutes les activités de la société en commandite; engager et payer les coûts et les dépenses associés à la société en commandite; l'emploi, la conservation, l'embauche ou le renvoi de personnel, agents, représentants, professionnels ou autres intervenants d'investissement à sa discrétion; engager des agents, y compris toute filiale ou tout associé pour aider à la prestation de ses responsabilités de gestion à la société en commandite; investir la trésorerie dans tout placement approuvé à son entière discrétion; acquérir, détenir, transférer, adopter ou autrement traiter avec les titres d'entités principalement engagées dans les activités de la société en commandite qui sont des entreprises autorisées pour la société en commandite comme stipulé dans l'Entente SCS; maintenir, améliorer ou modifier des actifs de la société de temps à autre; voir à la bonne gestion de la société en commandite et gérer, contrôler et développer toutes les activités de celle-ci; agir à titre de mandataire ou d'agent pour la société en commandite en matière de décaissements ou de collecte de fonds pour celle-ci; payer les dettes et satisfaire aux obligations de la société en commandite, et traiter et régler toute réclamation de la société en commandite; intenter ou défendre toute action ou procédure par la société en commandite, contre celle-ci ou associée à celle-ci; produire les déclarations ou autres documents (y compris les déclarations de revenus) exigés par toute autorité gouvernementale ou semblable; retenir les services d'un avocat, expert, conseiller ou consultant comme il considère approprié; acquérir ou, sous réserve de l'article 8.16 de l'Entente SCS, disposer des actifs de la société en commandite; contracter des contrats de couverture ou des arrangements semblables afin de permettre à la société en commandite d'atténuer ou d'éliminer l'exposition de celle-ci aux risques de taux d'intérêt, de devise ou d'autres risques associés aux activités de la société en commandite; faire tout ce qui s'inscrit dans le cadre de l'exercice des activités de la société en commandite ou qui s'y rapporte ou qui est prévu dans l'Entente SCS; exécuter, reconnaître et livrer les documents nécessaires pour effectuer la totalité ou une partie de ce qui précède ou autrement associés aux activités de la société en commandite; produire les choix fiscaux, formulaires, oppositions ou avis d'opposition ou documents semblables au nom de la société en commandite et (dans la mesure nécessaire) au nom des commanditaires en vertu de la Loi de l'impôt ou toute autre législation fiscale; obtenir toute couverture d'assurance; et réaliser les buts, objectifs et activités de la société en commandite.

Le commandité peut de temps à autre déléguer son pouvoir et son autorité ou obtenir de l'aide d'autres parties conformément aux dispositions de l'Entente SCS.

Remboursement du commandité

Le commandité a le droit de recouvrer de la société en commandite l'ensemble des coûts et dépenses directs raisonnables subis par le commandité dans la réalisation de ses fonctions en vertu de l'Entente SCS au nom de la société en commandite.

Politique en matière de conflit d'intérêts du commandité

Les dirigeants du commandité ont adopté une politique en matière de conflit d'intérêts ayant essentiellement les mêmes modalités que celles énoncées à l'article intitulé *Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts* de la présente notice d'offre. Cette politique a fait l'objet des révisions nécessaires pour qu'elle soit applicable aux dirigeants du commandité, *mutatis mutandis*.

L'Entente de gestion des actifs

Conformément aux termes de l'Entente de gestion des actifs, Equiton Partners a été désignée comme le gestionnaire unique et exclusif des affaires de la fiducie et de la société en commandite. Equiton Partners fournit à la société en commandite, entre autres, les services stratégiques, de conseil, de gestion d'actifs, d'administration, de gestion des biens, de location, de gestion de la construction, de gestion de prêt et financière, et des services administratifs nécessaires à la gestion des opérations quotidiennes de la société en commandite et de ses actifs. Dans l'exécution de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs, Equiton Partners est tenue d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions avec diligence, honnêteté, bonne foi et dans l'intérêt supérieur de la société en commandite, notamment en appliquant le niveau de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances semblables.

Les services devant être dispensés par Equiton Partners en vertu de l'Entente de gestion des actifs comprennent, sans s'y limiter : (a) la structuration de l'offre, de la fiducie et de la société en commandite; (b) la coordination avec les conseillers juridiques et fiscaux; (c) l'identification et la recherche d'occasions d'investissement pour la société en commandite; (d) faire preuve de diligence raisonnable sur les occasions d'investissement; (e) effectuer une analyse continue des conditions du marché afin de surveiller les investissements de la société en commandite; (f) conseiller la société en commandite en matière de cession de ses investissements; (g) fournir des services de communication et de rapports aux investisseurs de la fiducie et de la société en commandite; et (h) prendre toutes les autres dispositions et conclure des accords ou des documents pour le compte de la fiducie ou de la société en commandite en vue d'atteindre les objectifs de placement de la fiducie.

Nonobstant ce qui précède, il peut parfois être prudent pour Equiton Partners de déléguer certaines de ses responsabilités en vertu de l'Entente de gestion des actifs à des fournisseurs tiers. Si Equiton Partners devait déléguer l'une de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs, cette délégation se fera aux frais d'Equiton Partners et ne libérera pas Equiton Partners de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs.

Equiton Partners fournit le personnel administratif, de direction et de gestion qui peut être raisonnablement nécessaire pour remplir ses obligations en utilisant ses propres employés et sera donc responsable de toutes les questions liées à l'emploi de ces employés. Conformément aux termes de l'Entente de gestion des actifs, Equiton Partners assume tous les coûts et dépenses encourus par Equiton Partners en rapport avec tous les salaires, les dépenses des employés, le loyer et l'équipement des bureaux, et les autres dépenses habituellement considérées comme des frais généraux d'Equiton Partners. La fiducie ou la société en commandite, le cas échéant, couvre toutes les dépenses ordinaires encourues dans le cadre de son exploitation et de sa gestion, y compris, sans s'y limiter, les coûts de transaction, les frais payables à Equiton Partners à titre de gestionnaire et à d'autres fournisseurs de services tiers, le

service de la dette, les frais et services juridiques, comptables, de vérification et d'évaluation, les primes d'assurance des dirigeants et agents pour les dirigeants et agents d'Equiton Partners et des fiduciaires, les coûts de déclaration aux porteurs de parts de fiducie, les coûts encourus dans le cadre des relations avec les investisseurs, les impôts et les autres dépenses extraordinaires que la fiducie ou la société en commandite peuvent encourir.

La durée de l'Entente de gestion des actifs se poursuivra, sous réserve d'une résiliation anticipée dans certaines circonstances, jusqu'à la liquidation ou la dissolution de la société en commandite et de la fiducie. L'Entente de gestion des actifs peut être dissoute de façon anticipée dans certaines circonstances, notamment (i) en cas de dissolution, de liquidation, de faillite ou d'insolvabilité d'Equiton Partners; et (ii) en cas de manquement aux normes de diligence d'Equiton Partners, lequel manquement peut être contesté par Equiton Partners agissant de bonne foi en soumettant la question à un arbitrage, la décision résultant de cet arbitrage étant définitive. L'Entente de gestion des actifs ne sera pas résiliée tant que l'arbitre n'aura pas rendu sa décision.

L'Entente de gestion des actifs contient des dispositions d'indemnisation en vertu desquelles la fiducie indemnise Equiton Partners des pertes, dépenses, dommages ou préjudices subis dans le cadre de son mandat en vertu de l'Entente de gestion des actifs, à condition que cela ne résulte pas d'une faute intentionnelle, de mauvaise foi, de fraude, de négligence grave ou d'un manquement à la norme de diligence due en vertu de l'Entente de gestion des actifs. En outre, en vertu de l'Entente de gestion d'actifs, Equiton Partners indemnise la fiducie contre les pertes, dépenses, dommages ou préjudices subis en raison d'une faute intentionnelle, de la mauvaise foi, d'une fraude, d'une négligence grave ou d'une violation de la norme de diligence due en vertu de l'Entente de gestion d'actifs par Equiton Partners.

Au titre de la prestation de services de gestion, la fiducie et la société en commandite versent collectivement à Equiton Partners des frais de gestion d'actifs (les « **frais de gestion d'actifs** »), d'un montant annuel égal à 1,0 % de la valeur de l'actif net de la fiducie. Les frais de gestion d'actifs sont payables le dernier jour de chaque mois civil pendant la durée de l'Entente de gestion des actifs, d'un montant égal à un douzième (1/12) des frais de gestion d'actifs annuels.

Des services supplémentaires peuvent être fournis par Equiton Partners, ses sociétés affiliées ou d'autres parties liées à la société en commandite et à ses filiales, ce qui peut entraîner des frais supplémentaires, y compris, mais sans s'y limiter, des frais de placement pour compte, des frais de gestion immobilière, des frais de gestion de projet, des frais de gestion de la construction, des frais de prêt et de financement, des frais d'acquisition, des frais de cession et des frais de garantie. Tous les services supplémentaires devant être fournis par Equiton Partners ou ses sociétés affiliées à la société en commandite et à ses filiales le seront à des conditions qui ne seront pas moins favorables pour la société en commandite ou ses filiales que celles offertes par des personnes sans lien de dépendance offrant des services comparables.

Equiton Partners est une partie liée à la société en commandite et l'Entente de gestion des actifs n'a pas été négociée sans lien de dépendance entre les parties. Voir « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* » et « *Facteurs de risque – Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées – Conflits d'intérêts potentiels* ».

L'Entente SCS commerciale, l'Entente SCS financière et l'Entente SCS de développement

L'Entente SCS commerciale et l'Entente SCS financière

Les dispositions de l'Entente SCS commerciale et l'Entente SCS financière sont essentiellement semblables aux dispositions de l'Entente SCS. Pour une compréhension complète de toutes les dispositions de l'Entente SCS commerciale et l'Entente SCS financière, il est recommandé de consulter l'Entente SCS commerciale et l'Entente SCS financière elles-mêmes, dont des exemplaires peuvent être obtenus auprès de la fiducie.

L'Entente SCS de développement

Les dispositions de l'Entente SCS de développement sont essentiellement semblables à celles de l'Entente SCS, à l'exception de l'attribution du bénéfice net ou de la perte nette et des dispositions relatives à la distribution, dont les résumés sont présentés ci-dessous :

Attribution du bénéfice net ou de la perte nette

Le bénéfice aux fins d'impôt ou la perte aux fins d'impôt pour une année d'imposition donnée est attribué au commandité du développement et aux commanditaires de la société en commandite de développement comme suit :

- 1) Au commandité du développement, 20 % du « revenu ajusté aux fins de l'impôt » ou de la « perte ajustée aux fins de l'impôt » (chacun étant défini dans l'Entente SCS de développement) de chaque source pour cette année d'imposition; à condition que la perte aux fins d'impôt de la société en commandite de développement attribuée au commandité du développement n'excède pas un montant égal au montant du revenu de la société en commandite de développement aux fins d'impôt attribué au commandité du développement au cours de toutes les années d'imposition antérieures, moins le montant de toute perte de la société en commandite de développement aux fins d'impôt attribué au commandité du développement au cours de toutes les années d'imposition antérieures; et
- 2) Aux commanditaires de la société en commandite de développement, le solde de toutes les recettes de la société en commandite de développement aux fins d'impôt ou les pertes aux fins d'impôt pour cette année d'imposition qui n'est pas attribué au commandité du développement, et tous les autres éléments de revenu, de gain, de perte, de déduction, de récupération et de crédit de la société en commandite de développement qui sont attribuables aux fins de la Loi de l'impôt et des autres lois fiscales pertinentes.

Nonobstant ce qui précède, le commandité du développement peut ajuster la répartition des revenus à des fins fiscales et des pertes à des fins fiscales d'une façon que le commandité du développement juge juste et raisonnable pour la société en commandite de développement.

Distributions

Pour chaque période de distribution de la société en commandite de développement, la société en commandite de développement distribuera :

- (i) au commandité du développement un montant égal à 20 % du bénéfice distribuable de la société en commandite de développement, moins toute partie de ce montant ayant été distribuée au commandité du développement au cours d'une période

antérieure ou qui est distribuable au commandité du développement au cours de la période actuelle conformément à (ii) ci-dessous;

- (ii) au commandité du développement un montant égal à 20 % de toute augmentation de la valeur des propriétés de la société en commandite de développement reconnues dans le cadre d'un événement de réalisation par rapport à la valeur de ces propriétés à la date de l'Entente SCS ou au moment de l'acquisition, selon la dernière éventualité (une « **distribution de la comptabilisation** »), à condition que le commandité du développement n'ait droit à une distribution de la comptabilisation que dans la mesure où la valeur de réalisation à l'égard d'un événement de réalisation particulier n'a pas été prise en compte dans le calcul d'une distribution de la comptabilisation antérieure; et
- (iii) aux commanditaires de la société en commandite de développement, tout bénéfice distribuable de la société en commandite de développement non distribué au commandité du développement.

Le commandité du développement peut, à sa discrétion, choisir de reporter le paiement de toute distribution à laquelle il a droit en vertu des points (i) ou (ii) ci-dessus, à condition que le montant distribué au commandité du développement pour toute période de distribution de la société en commandite de développement ne soit pas inférieur à 0,001 % du bénéfice distribuable de la société en commandite de développement pour cette période. Toute distribution reportée ainsi sera ajoutée aux distributions payables au commandité du développement au cours des périodes de distribution ultérieures jusqu'à ce que ces distributions reportées soient payées en totalité.

En outre, la société en commandite de développement peut effectuer une distribution à tout autre moment.

Le commandité du développement peut choisir de recevoir toute distribution qui lui est payable sous la forme de parts SCS limitées de la société en commandite de développement ayant une juste valeur marchande égale au montant de cette distribution.

Pour une compréhension complète de toutes les dispositions de l'Entente SCS de développement, il est recommandé de consulter l'Entente SCS de développement elle-même, dont un exemplaire peut être obtenu auprès de la fiducie.

L'Entente de gestion des actifs commerciaux

Voici un résumé seulement de certaines dispositions matérielles de l'Entente de gestion des actifs commerciaux. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de l'Entente de gestion des actifs commerciaux, dont un exemplaire peut être obtenu en écrivant à investors@equiton.com. Equiton Partners est une partie liée à la fiducie et l'Entente de gestion des actifs commerciaux n'a pas été négociée sans lien de dépendance entre les parties.

Responsabilités

Conformément aux conditions de l'Entente de gestion des actifs commerciaux, Equiton Partners a été nommée gestionnaire des actifs et a la responsabilité de gérer la société de personnes à fin commerciale et de fournir des conseils à l'égard des biens immeubles de la société de personnes à fin commerciale. Equiton Partners fournit des services stratégiques, de conseil, de gestion d'actifs, de gestion de prêt et financière, et des services administratifs nécessaires à la gestion des opérations quotidiennes de la société de personnes à fin commerciale et de ses

biens. Dans l'exécution de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs commerciaux, Equiton Partners est tenue d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions avec diligence, honnêteté et bonne foi.

Parmi d'autres responsabilités, Equiton Partners est responsable de : donner des conseils en matière d'acquisition, de disposition et de gestion des actifs à la Société de personnes à fin commerciale; procéder à un examen de vérification diligente raisonnable à l'acquisition potentielle de tous les biens immeubles à la Société de personnes à fin commerciale; embaucher et gérer des spécialistes, consultants, conseillers et d'autres personnes semblables de temps à autre pour avancer et soutenir les services énoncés dans l'Entente de gestion des actifs commerciaux à condition que les honoraires et les frais remboursables de chacun de ces spécialistes, consultants ou conseillers soient pour le compte de la Société de personnes à fin commerciale et non pour le compte d'Equiton Partners; préparer et distribuer une estimation annuelle par bien immeuble du montant à mettre de côté des produits des biens immeubles de la Société de personnes à fin commerciale dans le but d'apporter les améliorations nécessaires; établir et maintenir une marge de crédit commerciale de découvert bancaire pour protéger la Société de personnes à fin commerciale et toute filiale contre des frais de découvert; utiliser les fonds de réserve des biens immeubles de la Société de personnes à fin commerciale pour gérer les besoins en flux de trésorerie de la Société de personnes à fin commerciale et de toute filiale, y compris la facturation et le recouvrement d'intérêts sur tout prêt à court terme accordé à des filiales individuelles à partir de ces fonds de réserve; considérer et mettre en œuvre, à sa discrétion, comme susmentionné, des couvertures financières à l'égard des intérêts, des devises, des produits de base et autres ainsi que d'autres politiques pour la gestion (augmenter, maintenir ou réduire) de l'exposition aux risques de la Société de personnes à fin commerciale et ses filiales sur une base consolidée; ouvrir et gérer tout compte de placement, bancaire, de négociation ou de courtage nécessaire pour gérer les couvertures financières susmentionnées; et utiliser des efforts commercialement raisonnables avec des prêteurs tiers pour établir le financement ou le refinancement à court et à long terme pour l'un ou plusieurs des biens immeubles de la Société de personnes à fin commerciale ou pour la Société de personnes à fin commerciale à condition qu'en aucun cas cela constitue une initiative d'Equiton Partners d'accorder un prêt à la Société de personnes à fin commerciale ou à une filiale en tout temps, pour tout montant.

Modalité de l'Entente de gestion des actifs commerciaux

Equiton Partners exécute les services énoncés dans l'Entente de gestion des actifs commerciaux. La période initiale de l'Entente de gestion des actifs commerciaux a expiré le 3 décembre 2024, mais selon ses modalités, elle a été automatiquement prolongée jusqu'au 3 décembre 2029 et se poursuivra automatiquement pour des périodes supplémentaires de cinq (5) ans à moins d'être résiliée par l'une ou l'autre des parties. L'Entente de gestion des actifs commerciaux prendra fin à la première des dates suivantes : (a) à l'échéance de la période initiale ou d'une période de renouvellement, comme énoncé dans l'Entente de gestion des actifs commerciaux; (b) si Equiton Partners ou la société de personnes à fin commerciale contrevient ou manque de façon importante aux dispositions de l'Entente de gestion des actifs commerciaux et cela n'est pas remédié dans un délai de 30 jours suivant l'avis à ce sujet; (c) à tout moment, à l'avis préalable par écrit de 180 jours d'Equiton Partners; ou (d) si Equiton Partners ou la société de personnes à fin commerciale fait faillite ou devient insolvable.

Frais

Pendant la durée de l'Entente de gestion des actifs commerciaux, la société de personnes à fin commerciale paiera à Equiton Partners ce qui suit :

- (a) des frais de transaction équivalents à 1,0 % du prix d'achat de chacun des biens immeubles de la société de personnes à fin commerciale acquis ou vendu par la société de personnes à fin commerciale (calculé sans duplication), plus les taxes applicables;
- (b) des frais de gestion équivalents à 1,0 % de la valeur brute de l'actif (définie dans l'Entente de gestion des actifs commerciaux) de la société de personnes à fin commerciale; et
- (c) des frais de financement par rapport à toute transaction de financement impliquant les biens immeubles de la société de personnes à fin commerciale, équivalents à :
 - (i) 1 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement principale ou de premier rang,
 - (ii) 0,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de refinancement avec un prêteur existant, et
 - (iii) au plus 1,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement mezzanine ou subordonné.

De plus, la société de personnes à fin commerciale paiera directement, ou remboursera à Equiton Partners tous les frais remboursables subis par Equiton Partners par rapport aux services de gestion rendus par Equiton Partners en vertu de l'Entente de gestion des actifs commerciaux. Pour plus de clarté, la société de personnes à fin commerciale remboursera à Equiton Partners les coûts et dépenses encourus par Equiton Partners en ce qui concerne les logiciels, les salaires, les ressources humaines, la formation et le développement et autres coûts et dépenses opérationnels semblables.

Incitation au rendement

Equiton Partners aura droit à (i) une participation de 20 % des distributions en espèces de la société de personnes à fin commerciale (dont 80 % d'une telle distribution en espèces allant aux investisseurs) et (ii) une participation de 20 % à toute augmentation de la valeur nette réelle de l'un des biens immeubles de la société de personnes à fin commerciale (dont 80 % d'une telle augmentation allant aux investisseurs), calculée et payable au moment où cette augmentation de la valeur nette réelle est réalisée par une vente ou autre disposition, du financement ou du refinancement ou de l'émission de parts de commanditaire supplémentaires par la société de personnes à fin commerciale, dans chaque cas, sans que Equiton Partners soit obligée de contribuer au capital ou d'acheter des parts de la société de personnes à fin commerciale.

L'Entente de gestion des actifs financiers

Voici un résumé de certaines dispositions matérielles de l'Entente de gestion des actifs financiers seulement. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de l'Entente de gestion des actifs financiers, dont un exemplaire peut être obtenu en écrivant à investors@equiton.com. Equiton Partners est une partie liée à la fiducie et l'Entente de gestion des actifs financiers n'a pas été négociée sans lien de dépendance entre les parties.

Responsabilités

Conformément aux termes de l'Entente de gestion des actifs financiers, Equiton Partners a été nommée gestionnaire des actifs et a la responsabilité de gérer le partenariat financier et de fournir des conseils concernant les activités de prêt et d'investissement du partenariat financier. Equiton Partners fournit des services stratégiques, de conseil, de gestion d'actifs, de gestion de prêt et financière, et des services administratifs nécessaires à la gestion des opérations quotidiennes du

partenariat financier et de ses placements. Dans l'exécution de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs financiers, Equiton Partners est tenue d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions avec diligence, honnêteté et bonne foi.

Parmi d'autres responsabilités, Equiton Partners est responsable de : fournir une analyse continue du marché au Canada et ailleurs pour les activités de prêt dans le domaine de l'immobilier et des activités connexes; fournir des conseils en matière de prêt, de consultation et de gestion d'actifs au partenariat financier; procéder à un examen de vérification diligente raisonnable à l'acquisition potentielle de tous les actifs ou prêts au partenariat financier; embaucher et gérer des spécialistes, des consultants, des conseillers ou d'autres professionnels semblables de temps à autre pour avancer et soutenir les services décrits dans l'Entente de gestion des actifs financiers, à condition que les honoraires et les frais remboursables de chacun de ces spécialistes, consultants ou conseillers soient pour le compte du partenariat financier et non pour le compte d'Equiton Partners; préparer et distribuer des estimations annuelles de chaque actif et prêt à mettre de côté des produits des prêts de la société de personnes à fin commerciale dans le but de couvrir les pertes sur prêts et les baisses de valeur encourues; établir et maintenir une marge de crédit commerciale de découvert bancaire pour protéger le partenariat financier et toute filiale contre des frais de découvert; utiliser les fonds de réserve du partenariat financier pour gérer les besoins en flux de trésorerie du partenariat financier et de toute filiale, y compris la facturation et le recouvrement d'intérêts sur tout prêt à court terme accordé à des filiales individuelles à partir de ces fonds de réserve; considérer et mettre en œuvre, à sa discrétion, comme susmentionné, des couvertures financières à l'égard des intérêts, des devises, des produits de base et autres ainsi que d'autres politiques pour la gestion (augmenter, maintenir ou réduire) de l'exposition aux risques du partenariat financier et ses filiales sur une base consolidée; ouvrir et gérer tout compte de placement, bancaire, de négociation ou de courtage nécessaire pour gérer les couvertures financières susmentionnées; et utiliser des efforts commercialement raisonnables avec des prêteurs tiers pour établir le financement ou le refinancement à court et à long terme pour l'un ou plusieurs des prêts du partenariat financier ou pour le partenariat financier à condition qu'en aucun cas cela ne constitue une initiative d'Equiton Partners d'accorder un prêt à un partenariat financier ou à une filiale en tout temps, pour tout montant.

Modalité de l'Entente de gestion des actifs financiers

Equiton Partners fournira les services définis dans l'Entente de gestion des actifs financiers, sous réserve d'une cessation anticipée dans certaines circonstances, jusqu'à la liquidation ou la dissolution du partenariat financier ou d'Equiton Partners. L'Entente de gestion des actifs financiers sera résiliée à la première des dates suivantes : (a) si Equiton Partners ou le partenariat financier commet une violation substantielle de l'Entente de gestion des actifs financiers qui n'a pas été corrigée dans un délai de 30 jours; (b) à tout moment, à l'avis préalable par écrit de 180 jours d'Equiton Partners; ou (c) si Equiton Partners ou le partenariat financier fait faillite ou devient insolvable.

Frais

Pendant la durée de l'Entente de gestion des actifs financiers, le partenariat financier paiera à Equiton Partners des frais de gestion équivalents à 1,0 % de la valeur brute de l'actif (définie dans l'Entente de gestion des actifs financiers) du partenariat financier.

De plus, le partenariat financier paiera directement, ou remboursera à Equiton Partners tous les frais remboursables subis par Equiton Partners en ce qui concerne les services de gestion rendus

par Equiton Partners en vertu de l'Entente de gestion des actifs financiers. Pour plus de clarté, le partenariat financier remboursera à Equiton Partners les coûts et dépenses encourus par Equiton Partners en ce qui concerne les coûts et les dépenses liés aux logiciels et aux ressources humaines. Le partenariat financier remboursera également à Equiton Partners tous les autres coûts standard qu'Equiton Partners peut assumer directement ou indirectement dans le cadre d'une activité de courtage ou de prêt.

Incitation au rendement

Pendant l'Entente de gestion des actifs financiers, Equiton Partners aura droit à une incitation au rendement basée sur 20 % du revenu net gagné par le partenariat financier.

L'Entente de gestion des actifs de développement

Voici un résumé de certaines dispositions matérielles de l'Entente de gestion des actifs de développement seulement. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de l'Entente de gestion des actifs de développement, dont un exemplaire peut être obtenu en écrivant à investors@equiton.com. Equiton Partners est une partie liée à la fiducie et l'Entente de gestion des actifs de développement n'a pas été négociée sans lien de dépendance entre les parties.

Responsabilités

Conformément aux termes de l'Entente de gestion des actifs de développement, Equiton Partners a été nommée gestionnaire des actifs et a la responsabilité de gérer la société en commandite de développement et de fournir des conseils concernant les activités d'acquisition, de développement et de cession de la société en commandite de développement. Equiton Partners fournit des services stratégiques, de conseil, de gestion d'actifs, de gestion de prêt et financière, et des services administratifs nécessaires à la gestion des opérations quotidiennes de la société en commandite de développement et de ses placements. Dans l'exécution de ses obligations en vertu de l'Entente de gestion des actifs de développement, Equiton Partners est tenue d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions avec diligence, honnêteté et bonne foi.

Parmi d'autres responsabilités, Equiton Partners est responsable de : l'identification et la recherche d'occasions d'investissement et de développement immobilier pour la société en commandite de développement; fournir des conseils en matière d'acquisition, de développement, de cession et de gestion d'actifs à la société en commandite de développement; faire preuve de diligence raisonnable sur les occasions d'investissement et de développement immobilier; établir des systèmes juridiques et comptables adéquats pour assurer un contrôle approprié des investissements de la société en commandite de développement; assurer la gestion, la planification financière et commerciale de la société en commandite de développement; maintenir des relations permanentes avec les coentrepreneurs, les courtiers immobiliers, les prêteurs et les directeurs de développement; effectuer une analyse continue des conditions du marché afin de surveiller les investissements de la société en commandite de développement; conseiller la société en commandite de développement en matière de cession de ses investissements; et négocier et réaliser la cession de ses investissements conformément aux conditions et aux délais fixés par Equiton Partners.

Modalité de l'Entente de gestion des actifs de développement

Equiton Partners fournira les services définis dans l'Entente de gestion des actifs de développement, sous réserve d'une cessation anticipée dans certaines circonstances, jusqu'à la liquidation ou la dissolution de la société en commandite de développement. L'Entente de gestion des actifs de développement sera résiliée à la première des dates suivantes : (a) si Equiton Partners ou la société en commandite de développement commet une violation substantielle de l'Entente de gestion des actifs de développement qui n'a pas été corrigée dans un délai de 30 jours; (b) à tout moment, à l'avis préalable par écrit de 180 jours d'Equiton Partners; ou (c) si Equiton Partners ou la société en commandite de développement fait faillite ou devient insolvable.

Frais

Pendant la durée de l'Entente de gestion des actifs de développement, la société en commandite de développement paiera à Equiton Partners ce qui suit :

- (a) des frais de structuration équivalents à 3,0 % des apports en capital des sociétés en commandite à la société en commandite de développement, calculés et payables le dernier jour de chaque mois à l'égard des apports en capital reçus par la société en commandite de développement chaque mois; et
- (b) des frais de gestion équivalents à 3,0 % des capitaux propres de la société en commandite de développement à l'égard de chaque projet de développement développé par la société en commandite de développement (chacun, un « **projet** »), calculés et payables le dernier jour de chaque mois en montants égaux calculés au prorata de la durée prévue de chaque projet à compter de la date de la dépense initiale du directeur de développement concernant un projet et se terminant à la date d'achèvement du projet, comme indiqué dans le budget de chaque projet approuvé par la société en commandite de développement, qui peut être ajusté de temps à autre. Si la société en commandite de développement vend un projet ou une propriété d'un projet sans achever le projet, toute partie de ces frais de gestion qui n'était pas due et payable avant le moment de la vente deviendra due et payable à la clôture de la vente.

Les frais susmentionnés sont payables en espèces ou en parts SCS limitées de la société en commandite de développement, à la seule discrétion d'Equiton Partners. Equiton Partners annulera les frais payables en vertu de l'Entente de gestion des actifs de développement relativement aux transactions avec les entités gérées par Equiton Partners afin d'éviter la duplication des frais.

De plus, la société en commandite de développement paiera directement, ou remboursera à Equiton Partners tous les frais remboursables subis par Equiton Partners en ce qui concerne les services de gestion rendus par Equiton Partners en vertu de l'Entente de gestion des actifs de développement. Pour plus de clarté, la société en commandite de développement remboursera à Equiton Partners les coûts et dépenses encourus par Equiton Partners en ce qui concerne les logiciels, les salaires, les ressources humaines, la formation et le développement et autres coûts et dépenses opérationnels semblables.

INTÉRÊTS DES FIDUCIAIRES, DE LA DIRECTION, DES PROMOTEURS ET DES PORTEURS PRINCIPAUX

Rémunération et participation

| Nom et municipalité de la résidence principale ou, s'il ne s'agit pas d'une personne, territoire de l'organisation | Postes détenus (p. ex., fiduciaire, administrateur, promoteur et/ou porteur principal) et la date d'entrée en poste | Indemnités versées par l'émetteur dans le plus récent exercice financier complété et les indemnités prévues être versées dans l'exercice financier en cours | Le nombre, le type et le pourcentage des titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre minimale ⁽⁵⁾ | Le nombre, le type et le pourcentage des titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre maximale ⁽⁵⁾ |
|--|---|---|---|---|
| Jason Roque <i>Hamilton, Ontario</i> | Fiduciaire, président-directeur général, depuis le 30 avril 2018 | 0 \$ ⁽¹⁾ | 4 023,58 parts de fiducie de catégorie A | S/O |
| Helen Hurlbut <i>Mississauga, Ontario</i> | Fiduciaire, directrice des finances, depuis le 30 avril 2018 | 0 \$ ⁽¹⁾ | 2 263 parts de fiducie de catégorie A | S/O |
| William Woods ⁽²⁾ <i>Toronto, Ontario</i> | Fiduciaire, depuis le 30 avril 2018 | 14 000 \$ ⁽³⁾ 14 000 \$ (prévu en 2025) | 3 840,29 parts de fiducie de catégorie A | S/O |
| Bill Zigomanis ⁽²⁾ <i>Toronto, Ontario</i> | Fiduciaire, depuis le 30 avril 2018 | 14 000 \$ ⁽³⁾ 14 000 \$ (prévu en 2025) | S/O | S/O |
| Robert Mongeau ⁽²⁾ <i>Whistler, Colombie-Britannique</i> | Fiduciaire, depuis le 30 avril 2018 | 14 000 \$ ⁽³⁾ 14 000 \$ (prévu en 2025) | S/O | S/O |
| Equiton Partners inc. <i>Ontario</i> | Promoteur, depuis le 30 avril 2018 | 0 \$ ⁽⁴⁾ | 21 284,12 parts de catégorie F | S/O |

Remarques :

- (1) M. Roque et Mme Hurlbut ne recevront aucune rémunération de la fiducie. M. Roque reçoit une rémunération d'Equiton Partners à titre de président d'Equiton Partners. Mme Hurlbut reçoit une rémunération d'Equiton Partners à titre de directrice des finances d'Equiton Partners.
- (2) Fiduciaire indépendant.
- (3) Chaque fiduciaire indépendant est payé 3 500 \$ plus les taxes applicables par trimestre.
- (4) Equiton Partners ne recevra aucune rémunération de la fiducie. Equiton Partners recevra des honoraires de la société en commandite à titre de gestionnaire de la fiducie et de la société en commandite. Voir « *L'Entente de gestion des actifs* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

- (5) Il n'y a aucune offre maximale ou minimale. La fiducie offrira un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue. Les catégories de parts de fiducie en circulation seront en fonction des parts de fiducie souscrites.

Expérience des membres de la direction

Le tableau suivant révèle les principales fonctions de chaque fiduciaire, administrateur, promoteur et porteur principal au cours des cinq dernières années :

| Nom | Profession principale et description de l'expérience associée à la profession |
|---------------|--|
| Jason Roque | <p>Jason Roque est le président d'Equiton Partners, une société axée sur l'investissement immobilier qu'il a démarrée en 2014. Avant d'occuper ce poste, M. Roque était le chef de la direction d'une entreprise de promotion immobilière de 2006 à 2014.</p> <p>M. Roque possède plus de 20 ans d'expérience en promotion immobilière. Auparavant, à titre de chef de la direction de LIV Communities (anciennement Landmart Homes), il a transformé le constructeur de maisons sur mesure régional en une société de promotion immobilière à pleine échelle. Pendant cette période, il a dirigé tous les aspects des activités de promotion et de construction, sélectionnant avec soin les terrains et supervisant l'exploitation avec une équipe dévouée pour garantir la rentabilité. M. Roque a reçu son baccalauréat en économie de l'Université de Toronto.</p> |
| Helen Hurlbut | <p>Helen Hurlbut est la directrice des finances d'Equiton Partners. Elle est responsable de la gestion financière globale, ainsi que de la croissance, du développement et de la sécurité d'Equiton Partners. Avant d'occuper ce poste, Mme Hurlbut était chef des finances chez Cherishome Living (anciennement McArthur Properties) de 2011 à 2014, chef des finances d'Empire Communities de 2007 à 2010 et vice-présidente et trésorière de Mattamy Homes de 1998 à 2007.</p> <p>Au cours de ses 30 ans d'expérience dans les secteurs immobiliers commercial, industriel et résidentiel, elle a assumé des rôles de direction dans des entreprises de promotion et d'investissement immobilier de premier plan. Elle est comptable en management accrédité et comptable professionnel agréé, et détient un baccalauréat spécialisé en économie et en administration des affaires de l'Université York. Elle offre régulièrement son temps et son expertise bénévolement à des conseils d'administration locaux et à des organismes sans but lucratif.</p> |
| William Woods | <p>William Woods possède une vaste expérience du marché international des valeurs mobilières et une expertise particulière en matière de gestion d'entreprise. Il est un expert reconnu en matière de gouvernance des fonds d'investissement et des sociétés publiques. Il a conseillé des gouvernements et des organismes d'aide supranationaux, comme la Banque mondiale et la société financière internationale sur les lois sur les valeurs mobilières et les services financiers.</p> <p>M. Woods possède également 20 années d'expérience dans le développement des affaires et la planification stratégique pour les bourses, dont plus de 6 années en tant que PDG de la Bermuda Stock Exchange. Il a contribué à la conception de marchés de capitaux ainsi qu'au marketing et</p> |

| | |
|----------------|--|
| | <p>au développement d'entreprises boursières à Hong Kong, en Chine, en Inde et au Canada. Il a cofondé Independent Review Inc. et y a occupé le poste de président-directeur général pendant 15 ans.</p> <p>M. Woods est actuellement membre indépendant du conseil d'administration de fonds spéculatifs extraterritoriaux et membre du comité d'examen indépendant de plusieurs groupes de fonds d'investissement canadiens. Il est employé par Paradigm Governance Partners Ltd. et est le directeur général de WWWoods & Co. Limited, une société qui fournit des services d'administrateurs indépendants et une expertise de conseil spécialisée dans le domaine des services financiers, des marchés de capitaux et du commerce électronique interentreprises.</p> <p>M. Woods a fait ses études au Royaume-Uni et a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Manchester. Il est autorisé à exercer aux Bermudes, en Angleterre et au Pays de Galles ainsi qu'à Hong Kong. Il a obtenu le titre d'IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés en juin 2017.</p> |
| Bill Zigomanis | <p>Bill Zigomanis est un dirigeant ayant de l'expérience dans les secteurs des services bancaires d'investissement, des prêts aux grandes entreprises, de la gestion des risques et du développement et de la gestion de logements locatifs.</p> <p>M. Zigomanis est vice-président directeur de CanMar Contracting Ltd, une entreprise de restauration innovante employant de nouvelles technologies et de nouveaux matériaux de construction. Il est chargé d'améliorer le profil de l'entreprise en établissant une forte présence directe auprès de diverses associations sectorielles, de propriétaires et de gestionnaires immobiliers.</p> <p>À titre de vice-président des placements de Boardwalk Real Estate Investment Trust (« Boardwalk ») de 2009 à 2017, M. Zigomanis a fait la promotion de Boardwalk en tant que locateur et détenteur d'actions de premier ordre au sein de la communauté des banques d'investissement.</p> <p>Avant d'occuper son poste chez Boardwalk, il a travaillé pour le Groupe Financier Banque TD à titre de vice-président associé aux hypothèques résidentielles pour logements multiples, où il était responsable du rendement de ce service. Lors de son passage à ce poste, il a bâti le plus important portefeuille de prêts hypothécaires multifamiliaux au Canada et a accru le nombre de nouveaux montages d'affaires et la rentabilité qui en découlait. Il compte également plus de 25 années d'expérience dans le cadre du programme d'assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.</p> <p>Pendant 14 ans, M. Zigomanis a été président et membre du conseil d'administration de la Federation of Rental-housing Providers of Ontario, la plus grande association de gestion immobilière en Ontario représentant plus de 2 200 membres qui possèdent et gèrent plus de 350 000 unités locatives.</p> <p>M. Zigomanis est détenteur d'un diplôme en administration des affaires (marketing) du Collège Centennial. Il est membre de l'Institut des banquiers canadiens (Université de Toronto) et diplômé de la TD Leadership Academy de la Ivey School of Business de l'Université Western en Ontario.</p> |

| | |
|----------------|---|
| Robert Mongeau | <p>Robert Mongeau est un dirigeant avec plus de 30 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier commercial. Il est président d'Axeum Inc., une firme de consultation qui fournit des services de conseil stratégique aux organisations immobilières et de vente au détail.</p> <p>Avant de fonder Axeum, M. Mongeau était président de Canadian Tire Real Estate Limited et premier vice-président de l'immobilier de la Société Canadian Tire. Dans ces rôles, il a géré l'acquisition, le développement, la construction et la gestion du vaste portefeuille de propriétés de bureaux, industrielles et de distribution détenues et louées par la société, ainsi que de plus de 1 700 emplacements de vente au détail. En tant que membre de l'équipe de direction, il a joué un rôle déterminant dans plusieurs initiatives stratégiques, notamment l'acquisition du groupe Forzani, l'offre publique initiale de CT REIT et l'acquisition de Helly Hansen.</p> <p>Avant d'occuper son poste chez Canadian Tire, M. Mongeau a supervisé le développement immobilier des supermarchés « Maxi » et « Maxi & Co. » de Loblaw Companies Limited/Provigo Inc. De plus, il a pratiqué le droit immobilier et commercial pendant huit ans, notamment à titre d'avocat-conseil principal de l'immobilier, chez Provigo Inc. M. Mongeau détient un baccalauréat en droit de l'Université de Sherbrooke et a été admis au Barreau du Québec en 1989.</p> |
|----------------|---|

Pénalités, sanctions, insolvabilité et infractions criminelles ou infractions quasi criminelles

À la connaissance de la fiducie, aucun fiduciaire, dirigeant ou personne de contrôle de la fiducie (un « **initié** »), ou tout émetteur duquel un initié était un fiduciaire, administrateur, dirigeant ou personne de contrôle :

- (a) au cours des 10 dernières années, n'a fait l'objet d'une amende ou sanction, ou d'une ordonnance d'interdiction d'opérations qui a été en vigueur pour une période de plus de 30 jours consécutifs;
- (b) au cours des 10 dernières années, n'a effectué une déclaration de faillite, une cession de biens volontaire, une proposition concordataire aux termes d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité, des procédures, un arrangement ou un concordat avec des créanciers, ou n'a nommé un séquestre, séquestre-gérant ou syndic de faillite pour détenir les actifs;
- (c) n'a jamais plaidé coupable, ou été reconnu coupable (i) d'une déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou une infraction punissable par mise en accusation en vertu du Code criminel (Canada); (ii) d'une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou dans un territoire étranger; (iii) d'un délit mineur ou d'un acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique, ou de tout État ou territoire des États-Unis d'Amérique; ou (iv) d'une infraction à la législation pénale de tout autre territoire étranger.

Certains prêts

À la date de la présente notice d'offre, il n'y a aucune obligation non garantie, obligation ou aucun prêt entre la fiducie et une partie liée. Cependant, Equiton Partners peut fournir des prêts Equiton à la société en commandite pour (a) faire partie du paiement des investissements futurs ou existants; (b) rembourser une dette; (c) racheter les parts SCS rachetables; ou (d) payer les frais de démarrage de la fiducie. La fiducie prévoit que les prêts Equiton seront des prêts dont seulement les intérêts sont exigibles, sans durée fixe et porteront le taux d'intérêt annuel fixe du taux préférentiel plus 2 % payable mensuellement. De plus, la fiducie prévoit également que les prêts Equiton seront remboursés à Equiton Partners en espèces ou en parts SCS rachetables (à la discrétion d'Equiton Partners) et seront cessibles par Equiton Partners.

STRUCTURE DU CAPITAL

Capital en parts de fiducie

| Description du titre ⁽¹⁾ | Nombre autorisé à émettre | Prix initial par titre ⁽²⁾ | Nombre en circulation au 31 mars 2025 | Nombre en circulation après l'offre minimale ⁽³⁾ | Nombre en circulation après l'offre maximale ⁽³⁾ |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| Parts de fiducie de catégorie A | Illimité | 10,00 \$ | 4 634 699,98 | S/O | S/O |
| Parts de fiducie de catégorie B | Illimité | 10,00 \$ | 400 990,51 | S/O | S/O |
| Parts de fiducie de catégorie C | Illimité | 10,00 \$ | 398 727,73 | S/O | S/O |
| Parts de fiducie de catégorie F | Illimité | 10,00 \$ | 329 407,53 | S/O | S/O |
| Parts de fiducie de catégorie I | Illimité | 10,00 \$ | Aucune | S/O | S/O |

Remarques :

- (1) Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de fiducie – Parts de fiducie », pour les dispositions relatives aux parts de fiducie.
- (2) Les parts de fiducie ont été initialement émises à un prix de souscription réduit de 9,00 \$ par part de fiducie jusqu'à ce que la fiducie ait recueilli environ 5 000 000 \$. Par la suite, le prix de souscription par part de fiducie a été augmenté progressivement jusqu'à atteindre 10,00 \$.
- (3) Il n'y a aucune offre maximale ou minimale. La fiducie offrira un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue. Les catégories de parts de fiducie en circulation seront en fonction des parts de fiducie souscrites.

Titres de créance à long terme

En date des présentes, la fiducie n'a aucune dette à long terme. La dette à long terme de certaines des filiales de la fiducie est énoncée à l'Annexe « A » – Renseignements sommaires sur les prêts hypothécaires.

Placements antérieurs

Le tableau suivant présente l'émission des parts de fiducie, ou les titres échangeables pour des parts de fiducie dans la période de 12 mois précédant la date des présentes :

| Date de l'émission | Type de titres émis | Nombre de titres émis | Prix par titre | Total des fonds reçus |
|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 8 avril 2024 | Catégorie A | 71 840,731000 | 10,00 \$ | 718 407 \$ |
| 22 avril 2024 | Catégorie A | 47 434,114000 | 10,00 \$ | 474 341 \$ |
| 6 mai 2024 | Catégorie A | 20 650,852000 | 10,00 \$ | 206 509 \$ |
| 21 mai 2024 | Catégorie A | 47 577,457000 | 10,00 \$ | 475 775 \$ |
| 10 juin 2024 | Catégorie A | 82 681,113000 | 10,00 \$ | 826 811 \$ |
| 24 juin 2024 | Catégorie A | 31 586,794000 | 10,00 \$ | 315 868 \$ |
| 8 juillet 2024 | Catégorie A | 44 057,798000 | 10,00 \$ | 440 578 \$ |
| 8 juillet 2024 | Catégorie A | 649,500000 | 10,00 \$ | 6 495 \$ |
| 22 juillet 2024 | Catégorie A | 98 524,906000 | 10,00 \$ | 985 249 \$ |
| 22 juillet 2024 | Catégorie A | 1 945,405800 | 10,00 \$ | 19 454 \$ |
| 12 août 2024 | Catégorie A | 125 356,963000 | 10,00 \$ | 1 253 570 \$ |
| 12 août 2024 | Catégorie A | 2 696,131470 | 10,00 \$ | 26 961 \$ |
| 26 août 2024 | Catégorie A | 72 177,055000 | 10,00 \$ | 721 771 \$ |
| 26 août 2024 | Catégorie A | 1 475,987940 | 10,00 \$ | 14 760 \$ |
| 9 septembre 2024 | Catégorie A | 62 218,502000 | 10,00 \$ | 622 185 \$ |
| 9 septembre 2024 | Catégorie A | 1 596,555060 | 10,00 \$ | 15 966 \$ |
| 23 septembre 2024 | Catégorie A | 77 999,726000 | 10,00 \$ | 779 997 \$ |
| 23 septembre 2024 | Catégorie A | 1 410,000000 | 10,00 \$ | 14 100 \$ |
| 7 octobre 2024 | Catégorie A | 61 754,457000 | 10,00 \$ | 617 545 \$ |
| 7 octobre 2024 | Catégorie A | 375,000000 | 10,00 \$ | 3 750 \$ |
| 21 octobre 2024 | Catégorie A | 8 336,512000 | 10,00 \$ | 483 365 \$ |
| 21 octobre 2024 | Catégorie A | 46,278510 | 10,00 \$ | 463 \$ |
| 11 novembre 2024 | Catégorie A | 102 491,346000 | 10,00 \$ | 1 024 913 \$ |
| 11 novembre 2024 | Catégorie A | 74,792190 | 10,00 \$ | 748 \$ |
| 25 novembre 2024 | Catégorie A | 66 214,375000 | 10,00 \$ | 662 144 \$ |
| 9 décembre 2024 | Catégorie A | 540,781000 | 10,00 \$ | 605 408 \$ |
| 19 décembre 2024 | Catégorie A | 42 920,658000 | 10,00 \$ | 429 207 \$ |
| 13 janvier 2025 | Catégorie A | 30 059,852000 | 10,00 \$ | 300 599 \$ |
| 27 janvier 2025 | Catégorie A | 58 980,567000 | 10,00 \$ | 589 806 \$ |
| 10 février 2025 | Catégorie A | 42 197,548000 | 10,00 \$ | 421 975 \$ |
| 24 février 2025 | Catégorie A | 44 799,523000 | 10,00 \$ | 447 995 \$ |
| 10 mars 2025 | Catégorie A | 50 240,058000 | 10,00 \$ | 504 201 \$ |
| 17 mars 2025 | Catégorie A | 33 411,898000 | 10,00 \$ | 334 119 \$ |
| 24 mars 2025 | Catégorie A | 18 302,230000 | 10,00 \$ | 183 022 \$ |
| 12 août 2024 | Catégorie B | 5 000,000000 | 10,00 \$ | 50 000 \$ |
| 12 août 2024 | Catégorie B | 150,000000 | 10,00 \$ | 1 500 \$ |
| 23 septembre 2024 | Catégorie B | 13 320,000000 | 10,00 \$ | 133 200 \$ |

| Date de l'émission | Type de titres émis | Nombre de titres émis | Prix par titre | Total des fonds reçus |
|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 23 septembre 2024 | Catégorie B | 399,600000 | 10,00 \$ | 3 996 \$ |
| 21 mai 2024 | Catégorie C | 2 500,000000 | 10,00 \$ | 25 000 \$ |
| 10 juin 2024 | Catégorie C | 4 100,000000 | 10,00 \$ | 41 000 \$ |
| 22 juillet 2024 | Catégorie C | 25 700,000000 | 10,00 \$ | 257 000 \$ |
| 22 juillet 2024 | Catégorie C | 750,000000 | 10,00 \$ | 7 500 \$ |
| 12 août 2024 | Catégorie C | 10 700,000000 | 10,00 \$ | 107 000 \$ |
| 26 août 2024 | Catégorie C | 28 750,000000 | 10,00 \$ | 287 500 \$ |
| 26 août 2024 | Catégorie C | 862,500000 | 10,00 \$ | 8 625 \$ |
| 9 septembre 2024 | Catégorie C | 62 957,933000 | 10,00 \$ | 629 579 \$ |
| 9 septembre 2024 | Catégorie C | 1 888,737990 | 10,00 \$ | 18 887 \$ |
| 25 novembre 2024 | Catégorie C | 3 746,900000 | 10,00 \$ | 37 469 \$ |
| 10 février 2025 | Catégorie C | 32 404,000000 | 10,00 \$ | 324 040 \$ |
| 10 mars 2025 | Catégorie C | 7 500,000000 | 10,00 \$ | 75 000 \$ |
| 17 mars 2025 | Catégorie C | 25 000,000000 | 10,00 \$ | 250 000 \$ |
| 24 mars 2025 | Catégorie C | 42,764000 | 10,00 \$ | 428 \$ |
| 8 avril 2024 | Catégorie F | 2 000,000000 | 10,00 \$ | 20 000 \$ |

Remarques :

- (1) Au cours des 12 mois précédant la date des présentes, la fiducie a émis 211 764,9060 parts de fiducie de catégorie A, 20 211,8857 parts de fiducie de catégorie B, 15 948,9299 parts de fiducie de catégorie C et 13 441,3666 parts de catégorie F dans le cadre du RRD. Les porteurs de parts de fiducie inscrits au régime RRD reçoivent des parts de fiducie supplémentaires en prime qui équivalent à 2 % des distributions réinvesties dans le cadre du régime RRD.

MODALITÉS DES PARTS DE FIDUCIE

Les parts de fiducie ont les droits, privilèges, restrictions et conditions qui leur sont attribués par la Déclaration de fiducie, y compris ce qui suit :

Droit de vote

Les porteurs de parts de fiducie peuvent participer et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts de fiducie où toutes les catégories de parts de fiducie ont droit de vote et chaque part de fiducie donnera droit au porteur de celle-ci à un vote à cette assemblée. Les porteurs de parts votantes spéciales pourront être avisés, assister et participer aux assemblées de toutes les catégories de parts de fiducie. Les porteurs d'une catégorie de parts de fiducie peuvent participer et voter à toutes les assemblées des porteurs de cette catégorie de parts de fiducie et chaque part de fiducie donnera droit au porteur de celle-ci à un vote à cette assemblée. Les porteurs de parts votantes spéciales n'auront aucun droit d'être avisés, d'assister ou de participer à des assemblées d'une catégorie de parts de fiducie.

Rachat des parts de fiducie

Chaque porteur de parts de fiducie a le droit d'exiger le rachat par la fiducie, en tout temps ou de temps à autre à la demande du porteur de parts de fiducie, la totalité ou une partie des parts de fiducie enregistrées au nom du porteur de parts de fiducie aux prix déterminés et payables conformément aux conditions stipulées dans la Déclaration de fiducie. Voir « *Contrats*

importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie » et « Fonctionnalités de rachat et des frais relatifs aux parts de catégorie ».

Politique de distribution

La Déclaration de fiducie stipule que la fiducie peut distribuer aux porteurs de parts de fiducie, à chacune des dates de distribution ou vers cette date, un pourcentage du bénéfice distribuable de la fiducie (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie) pour la période de distribution alors clôturée, comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion.

Le montant total du revenu de fiducie et des gains en capital nets réalisés dus et payables par la fiducie au plus tard le 31 décembre de toute année civile ou à la fin de toute autre année d'imposition, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, ne doit pas être inférieur au montant nécessaire pour garantir que la fiducie ne sera pas responsable du paiement de l'impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année (déterminé sans égard aux distributions de primes de l'année automatiquement réinvesties dans des parts de fiducie conformément au RRD).

De plus, de temps à autre, les fiduciaires peuvent déclarer payable et distribuer ce ou ces montants tirés des gains en capital nets réalisés (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie), du capital de la fiducie, à partir du bénéfice de la fiducie, ou autrement au cours de tout exercice, à ce montant et à une date ne dépassant pas le 31 décembre de cette année déterminés par les fiduciaires – dans la mesure où ces bénéfices, gains en capital et capitaux n'ont pas déjà été payés, répartis ou distribués aux porteurs de parts de fiducie. Les distributions sont déclarées et payées à la discrétion des fiduciaires. Les fiduciaires, à leur discrétion, peuvent répartir les distributions parmi les catégories de parts de fiducie pour tenir compte des commissions, des commissions de suivi et d'autres coûts attribuables aux réseaux de ventes associés à chaque catégorie de part de fiducie. Les distributions par parts de fiducie doivent être identiques au sein de la même catégorie.

Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Politique de distribution* ».

PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION

Les souscripteurs souhaitant souscrire des parts de fiducie devront signer une convention de souscription (la « **Convention de souscription** ») avec la fiducie qui renfermera, entre autres, des représentations, garanties et engagements par le souscripteur qu'il est dûment autorisé d'acheter les parts de fiducie, qu'il achète les parts de fiducie à titre d'investissement pour son propre compte et non pour la revente, portant sur son statut de société ou autre pour acheter les parts de fiducie, et que la fiducie compte sur une exonération des exigences de fournir au souscripteur un prospectus et que, découlant de l'acquisition des titres en vertu de cette exonération, quelques protections, droits et recours en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, y compris des droits légaux de résiliation ou de dommages, ne seront pas à la disposition du souscripteur.

On se reporte à la Convention de souscription qui accompagne la présente notice d'offre pour les dispositions de ces représentations, garanties et engagements.

Le montant de souscription minimale est de 10 000 \$ par souscripteur, à condition que la fiducie puisse, à sa seule discrétion, accepter des souscriptions d'un montant inférieur, à la discrétion des fiduciaires.

Afin de souscrire des parts de fiducie, un acheteur doit remplir, signer et livrer la documentation suivante au placeur pour compte Equiton, Equiton Capital inc., 1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1 :

- (a) un (1) exemplaire signé de la Convention de souscription (y compris toutes les annexes applicables) qui accompagne la présente notice d'offre;
- (b) un chèque certifié, une traite bancaire ou un dépôt direct d'un montant égal au montant intégral du prix de souscription des parts, payable à : « **Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton** » ou comme autrement indiqué par l'émetteur; et
- (c) tout autre document jugé nécessaire par la fiducie ou le placeur pour compte Equiton pour se conformer aux lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

Sous réserve des lois sur les valeurs immobilières applicables et le droit de résolution de deux jours du souscripteur, une souscription de parts de fiducie, attestée par une Convention de souscription dûment remplie remise à la fiducie, sera irrévocable par le souscripteur. Voir « *Droits d'action du souscripteur* ».

Les souscripteurs ne recevront pas de certificats physiques représentant les parts de fiducie. Sauf à la demande expresse d'un souscripteur approuvée par la fiducie à sa seule discrétion, l'inscription des participations en parts de fiducie a lieu électroniquement par un système d'inscription en compte. Un acheteur de parts de fiducie (sous réserve de certaines exceptions) ne reçoit qu'une confirmation de la part du service de compte par lequel les parts de fiducie sont achetées.

Vous devez examiner avec soin les dispositions de la Convention de souscription qui accompagne la présente notice d'offre pour des renseignements plus détaillés portant sur vos droits et obligations et ceux de la fiducie. La signature et la livraison de la Convention de souscription vous lie à ses dispositions, qu'elle soit exécutée par vous ou par un mandataire en votre nom. Vous devez consulter vos propres conseillers professionnels. Voir « *Facteurs de risque* ».

La contrepartie offerte par chaque souscripteur sera détenue en fiducie pendant une période de deux jours au cours de laquelle le souscripteur peut demander le retour de la contrepartie présentée en émettant un avis à la fiducie au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature par le souscripteur de la Convention de souscription.

Les souscriptions de parts de fiducie sont reçues, sous réserve de rejet et d'attribution, en tout ou en partie, et sous réserve du droit de la fiducie et du placeur pour compte Equiton de fermer les livres de souscription à tout moment, sans avis. La fiducie se réserve le droit, à sa seule discrétion, de refuser une souscription. Si une souscription de parts de fiducie n'est pas acceptée, tous les produits de souscription, sans intérêts, seront retournés dans les meilleurs délais au souscripteur.

La clôture de l'offre peut avoir lieu périodiquement, comme convenu par la fiducie et le placeur pour compte Equiton.

OPTIONS D'ACHAT

Parts de fiducie de catégorie A

La fiducie offre aux souscripteurs trois options d'achat différentes pour les parts de fiducie de catégorie A : (i) frais d'acquisition reportés; (ii) frais réduits; et (iii) frais de suivi.

Option 1 – Option de frais d'acquisition reportés

Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent recevra une commission initiale de 8 % du prix de souscription. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A avant le cinquième anniversaire de leur achat, les frais d'acquisition reportés suivants seront affectés en compensation du montant de rachat payable :

Si elles sont rachetées dans la 1^{re} année – 9,0 %

Si elles sont rachetées dans la 2^e année – 8,5 %

Si elles sont rachetées dans la 3^e année – 7,0 %

Si elles sont rachetées dans la 4^e année – 6,0 %

Si elles sont rachetées dans la 5^e année – 5,0 %

Après – 0,0 %

Option 2 – Option à frais réduits

Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent recevra une commission initiale de 4 % et une commission de suivi de 0,75 % par an, à partir de la première année pour aussi longtemps que le souscripteur demeure un porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A avant le cinquième anniversaire de leur achat, les frais de rachat anticipé suivants seront affectés en compensation du montant de rachat payable :

Si elles sont rachetées dans les 18 premiers mois – 5,0 %

Si elles sont rachetées dans la deuxième période de 18 mois – 4,0 %

Option 3 – Option à frais d'acquisition initiaux

Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent négociera une commission (le cas échéant) que le souscripteur paiera directement et le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent recevra une commission de suivi de 1 % par an à partir de la première année pour aussi longtemps que le souscripteur demeure un porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A dans les six premiers mois de la souscription, des frais de rachat anticipé de 4,0 % seront affectés en compensation du montant de rachat payable.

Parts de fiducie de catégorie B

Les souscripteurs peuvent souscrire des parts de fiducie de catégorie B par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit agissant à titre de sous-agent. Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent reçoit une commission initiale de 4 % du prix de souscription et une commission de suivi de 0,25 % par an, aussi longtemps que le souscripteur demeure le porteur de ces parts de fiducie de catégorie B. Les souscripteurs qui achètent des parts de fiducie de catégorie B doivent détenir à la clôture, sauf renonciation de la fiducie, des parts de fiducie de catégorie B dont le coût d'achat initial global n'est pas inférieur à un montant déterminé par la fiducie (le « **montant du placement minimal de catégorie B** »). Le montant du placement minimal de catégorie B peut être modifié par la fiducie de temps à autre. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie B avant le cinquième anniversaire de leur achat, les frais de rachat anticipé suivants seront affectés en compensation du montant de rachat payable :

Si elles sont rachetées dans les 18 premiers mois – 4,5 %

Si elles sont rachetées dans la 2^e période de 18 mois – 4,0 %

Parts de fiducie de catégorie C

Les souscripteurs peuvent souscrire des parts de fiducie de catégorie C par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit agissant à titre de sous-agent. Le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent recevra une commission initiale de 1,0 % du prix de souscription. Les souscripteurs qui achètent des parts de fiducie de catégorie C doivent détenir à la clôture, sauf renonciation par la fiducie, des parts de fiducie de catégorie C dont le coût d'achat initial total n'est pas inférieur à un montant déterminé par la fiducie (le « **montant du placement minimal de catégorie C** »). Le montant du placement minimal de catégorie C peut être modifié par la fiducie de temps à autre. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie C avant le cinquième anniversaire de leur achat, les frais de rachat anticipé suivants seront affectés en compensation du montant de rachat payable :

Si elles sont rachetées dans les 12 premiers mois – 4,0 %

Si elles sont rachetées dans la 2^e période de 12 mois – 3,0 %

Parts de fiducie de catégorie F

Option de compte à frais fixes

Les parts de fiducie de catégorie F ne peuvent être souscrites que par des comptes à frais fixes où le souscripteur paie des frais annuels à un courtier en vertu d'un programme à services tarifés. Aucune commission ni aucune commission de suivi ne sont payées sur les parts de fiducie de catégorie F. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie F dans les 6 premiers mois suivant la date de souscription, des frais de rachat anticipé de 4,0 % seront appliqués au calcul du montant de rachat.

Les conseillers en placement ou les souscripteurs qui achètent ou ont acheté des parts de fiducie de catégorie F pour un montant total égal à 5 000 000 \$ ou tout autre montant pouvant être déterminé par les fiduciaires pourront, sous réserve du consentement des fiduciaires, désigner à

nouveau ces parts de fiducie de catégorie F en tant que parts de fiducie de catégorie I selon un ratio d'une part de fiducie de catégorie F pour une part de fiducie de catégorie I.

Parts de fiducie de catégorie I

Les parts de fiducie de catégorie I sont destinées aux investisseurs institutionnels. Les frais payables pour les parts de fiducie de catégorie I sont établis selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le résumé suivant a été fourni par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseiller juridique de la fiducie, et décrit, en date des présentes, les incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la Loi de l'impôt à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts de fiducie acquises dans le cadre de l'offre par un porteur de parts de fiducie qui, à tout moment pertinent, aux fins de la Loi de l'impôt, est (ou est présumé être) un résident du Canada, a un lien de dépendance avec la fiducie et ses sociétés affiliées, n'est pas affilié à la fiducie ou à l'une de ses sociétés affiliées et détient des parts de fiducie en tant qu'immobilisations. En général, les parts de fiducie seront considérées en tant qu'immobilisations d'un porteur de parts de fiducie à condition que le porteur de parts de fiducie ne détienne pas les parts de fiducie dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises dans une, ou plusieurs, transaction considérée comme une affaire de nature commerciale. Certains porteurs de parts de fiducie qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs parts de fiducie en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit de faire le choix irrévocable permis par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt, d'avoir leurs parts de fiducie et tout autre « titre canadien » (comme le définit la Loi de l'impôt) détenus au cours de l'année d'imposition du choix et de chaque année d'imposition subséquente, réputés être des immobilisations. Ces porteurs de parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour savoir si un tel choix est à leur disposition et souhaitable dans leur situation particulière.

Ce résumé ne s'applique pas à un porteur de parts de fiducie : (i) qui est une « institution financière » aux fins des règles « d'évaluation à la valeur du marché » de la Loi de l'impôt, (ii) qui est une « institution financière déterminée » telle que définie par la Loi de l'impôt, (iii) une participation dans laquelle est un « abri fiscal déterminé » tel que défini par la Loi de l'impôt, (iv) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » (tel que défini par la Loi de l'impôt) quant aux parts de fiducie, (v) qui présente ses « résultats fiscaux canadiens » (tel que défini par la Loi de l'impôt) dans une devise autre que le dollar canadien, ou (vi) qui détient ou détiendra plus d'une catégorie de parts de fiducie à tout moment particulier. Un tel porteur de parts de fiducie devrait consulter son propre conseiller fiscal pour déterminer les incidences fiscales de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts de fiducie acquises en vertu de l'offre. De plus, ce résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts d'un investisseur qui a emprunté de l'argent pour acquérir des parts de fiducie en vertu de l'offre.

Ce résumé se base sur les faits stipulés à la présente notice d'offre, certaines représentations factuelles énoncées dans un certificat signé par un cadre de la fiducie et fournies au conseiller juridique (le « **Certificat du dirigeant** »), en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt et ses règlements (les « **règlements** ») en vigueur à la date des présentes, les propositions précises pour modifier la Loi de l'impôt et les règlements (les « **propositions fiscales** ») annoncées au

public par ou au nom du ministre des Finances (Canada) avant la date des présentes, et la compréhension du conseiller des politiques administratives et pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (« **ARC** ») rendues accessibles au public avant la date des présentes. Ce résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles que proposées, mais il ne peut pas être garanti que les propositions fiscales seront adoptées sous leur forme actuelle, ou pas du tout. Ce résumé ne tient pas compte ni ne prévoit autrement des changements à la loi ou aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation actuelles de l'ARC, que ce soit par décision ou action législative, gouvernementale ou judiciaire, et il ne tient pas compte des lois ou considérations fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent différer considérablement de celles décrites dans la présente notice d'offre. Une modification de la Loi de l'impôt, des règlements ou des propositions fiscales pourrait sensiblement modifier le statut fiscal de la fiducie ou les incidences fiscales de l'investissement en parts de fiducie.

Le présent résumé n'aborde pas les considérations fiscales particulières associées à l'investissement proposé par la fiducie dans des propriétés aux États-Unis, y compris la disponibilité de crédits d'impôt étranger ou de déductions fiscales étrangères pour compenser tout impôt américain qui pourrait être payable par la fiducie, ses filiales ou les porteurs de parts de fiducie à l'égard de ces investissements. Ces considérations dépendront d'un certain nombre de facteurs, y compris la structure particulière par laquelle la fiducie investit dans des propriétés américaines, qui n'ont pas été déterminés à la date de la présente notice d'offre. Voir « *Facteurs de risque – Risques liés à l'impôt* ».

Ce résumé décrit les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables à une acquisition de parts de fiducie en vertu de l'offre et à la détention ou à la disposition de parts de fiducie par un détenteur décrit dans la présente. Les incidences fiscales sur l'acquisition, la détention ou la disposition de parts de fiducie varieront en fonction des circonstances particulières des porteurs de parts de fiducie, y compris la province ou le territoire, ou les provinces ou territoires, où le porteur de parts de fiducie réside ou exploite des activités. Par conséquent, ce résumé est de nature générale seulement et ne vise pas à offrir des conseils juridiques ou fiscaux à un porteur de parts de fiducie potentiel. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils en matière des incidences fiscales du placement, de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts de fiducie pour leur situation particulière.

Statut de la fiducie

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Ce résumé présume que la fiducie est admissible, et continuera d'être admissible en tout temps, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Pour être considérée comme une fiducie de fonds commun de placement, la fiducie doit notamment être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la Loi de l'impôt, ne doit pas être établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents du Canada, doit limiter ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (autres que des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers, ou du capital immobilier ou un capital immobilier ou un intérêt dans un capital immobilier), (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion (ou d'une participation dans un bien immobilier) ou tout capital immobilier

(ou intérêt dans un capital immobilier) qui est une immobilisation de la fiducie, ou (iii) toute combinaison des activités décrites en (i) et (ii), et doit compter au moins 150 porteurs de parts de fiducie détenant chacun au moins 100 parts de fiducie d'une catégorie donnée qui sont admissibles à la distribution au public et dont la juste valeur marchande totale n'est pas inférieure à 500 \$ (les « **exigences minimales de distribution** »). À cet égard, un agent de la fiducie a signalé aux conseillers juridiques (i) que les fiduciaires ont l'intention de faire en sorte que la fiducie soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement pendant toute la durée de vie de la fiducie, (ii) que l'engagement de la fiducie respecte et continuera de respecter les restrictions applicables aux fiducies de fonds de placement, et (iii) qu'il n'y a pas lieu de croire que la fiducie ne respectera pas les exigences minimales de la distribution à tout moment pertinent.

Si la fiducie n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à tout moment particulier, les incidences fiscales fédérales canadiennes décrites ci-dessous seraient, à certains égards, matériellement différentes.

Les règles FIPD

Ce résumé est fondé sur l'hypothèse que la fiducie ne sera pas assujettie à l'impôt applicable aux fiducies FIPD définies dans les règles applicables aux fiducies FIPD et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées, chacune étant définie dans la Loi de l'impôt (les « **règles FIPD** ») et que la société en commandite et toute autre filiale dans laquelle la fiducie détient une participation directe ou indirecte ne seront pas non plus soumises aux règles FIPD.

Les règles FIPD imposent certains revenus d'une fiducie cotée ou négociée en bourse distribués à ses investisseurs et certains revenus d'une société de personnes cotée ou négociée en bourse comme si le revenu avait été généré par une société canadienne imposable et distribué sous forme de dividendes à ses actionnaires. Ces règles s'appliquent uniquement aux « fiducies FIPD », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » et à leurs investisseurs.

Les règles FIPD s'appliquent à une fiducie ou une société en commandite dont les intérêts sont cotés ou négociés en bourse ou sur un autre marché public (comme défini aux fins des règles FIPD) si la fiducie ou la société en commandite détient un ou plusieurs « biens qui ne font pas partie du portefeuille », à moins que, dans le cas d'une fiducie, cette fiducie soit considérée comme une « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt. Les biens qui ne font pas partie du portefeuille comprennent généralement certains investissements dans des immeubles situés au Canada, dans des sociétés et des fiducies résidant au Canada et dans des sociétés en commandite avec des liens précis avec le Canada. La fiducie ne s'attend pas à ce que les parts de fiducie ou toute participation dans la fiducie, la société en commandite ou toute autre filiale soient cotées ou négociées en bourse ou sur un autre marché public aux fins des règles FIPD. Toutefois, si des placements dans la fiducie, la société en commandite ou toute autre filiale devaient être cotés ou négociés en bourse, rien ne garantit que la fiducie, la société en commandite ou une autre filiale ne sera pas assujettie aux règles FIPD, auquel cas, certaines incidences fiscales décrites ci-dessous seraient, à certains égards, matériellement et négativement différentes.

Imposition de la fiducie

L'année d'imposition de la fiducie est généralement l'année civile. Dans chaque année d'imposition, la fiducie sera généralement assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour l'année, y compris la portion imposable des gains en capital nets réalisés pour cette année et sa part allouée de revenus de chaque source de la société en commandite pour son exercice financier se terminant dans l'année d'imposition donnée ou coïncidant avec celle-ci, moins la partie déduite par la fiducie à l'égard des montants payés ou payables, ou réputés payés ou payables, dans l'année aux porteurs de parts de fiducie. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts de fiducie dans une année d'imposition si le porteur de parts de fiducie a le droit de faire exécuter le paiement du montant dans cette année.

La fiducie ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur les montants reçus à titre de distributions de la société en commandite. Les distributions à la fiducie de la société en commandite entraîneront généralement une réduction du prix de base rajusté des parts de fiducie de la société en commandite selon le montant de cette distribution. Le revenu attribué à la fiducie par la société en commandite pour un exercice financier de la société en commandite augmentera généralement le prix de base rajusté des parts de la fiducie dans la société en commandite, et les pertes attribuées à la fiducie par la société en commandite qui ne sont pas limitées par l'application des règles « à risque » dans la Loi de l'impôt réduiront généralement le prix de base rajusté des parts de la fiducie dans la société en commandite, au début de l'exercice financier suivant. Si, à la suite d'une distribution à la fiducie, le prix de base rajusté des parts de fiducie de la société en commandite à la fin de l'exercice de la société en commandite est un montant négatif, la fiducie sera réputée réaliser un gain en capital d'un tel montant pour son année d'imposition au cours de laquelle cet exercice prend fin et le prix de base rajusté des parts de fiducie de la société en commandite sera porté à zéro.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt, la fiducie peut déduire des frais administratifs raisonnables et d'autres dépenses raisonnables qu'elle a engagées en vue de tirer un revenu, dans la mesure où ils ne sont pas de nature capitalistique. La fiducie peut également déduire de son revenu pour un an une partie des dépenses raisonnables engagées par la fiducie dans le cadre de l'émission de parts de fiducie. La partie des frais d'émission déductibles par la fiducie au cours d'une année d'imposition représente 20 % du total des frais d'émission, au prorata lorsque l'année d'imposition de la fiducie est inférieure à 365 jours. Les pertes subies par la fiducie (y compris les pertes attribuées à la fiducie par la société en commandite et pouvant être déduites par la fiducie) ne peuvent pas être attribuées aux porteurs de parts de fiducie, mais peuvent généralement être reportées et déduites dans le calcul du revenu imposable de la fiducie au cours des années à venir conformément aux règles et restrictions détaillées de la Loi de l'impôt.

De récentes modifications de la Loi de l'impôt (les « **règles RDEIF** ») visent, le cas échéant, à limiter la déductibilité des dépenses d'intérêts et de financement dans certaines circonstances, y compris le calcul du revenu ou des pertes d'une fiducie aux fins de la Loi de l'impôt. Si les règles RDEIF s'appliquent à la fiducie, le montant des dépenses d'intérêts et de financement autrement déductibles par la fiducie peut être réduit et la composante imposable des distributions de la fiducie aux porteurs de parts de la fiducie peut être augmentée en conséquence. Un responsable de la fiducie a informé le conseil que la fiducie ne s'attend pas à ce que les règles RDEIF aient

un impact négatif sur la fiducie ou sur les porteurs de parts de la fiducie (en ce qui concerne leur investissement dans la fiducie), mais il ne peut y avoir aucune garantie à cet égard.

La Déclaration de fiducie prévoit généralement que le montant nécessaire pour garantir que la fiducie ne sera pas responsable du paiement d'un impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour une année quelconque (déterminé sans tenir compte des distributions de primes versées au cours de l'année et automatiquement réinvesties dans des parts de fiducie conformément au RRD) sera déclaré par les fiduciaires à titre de distribution, et sera dû et payable, à la première des dates suivantes : la dernière date de distribution à l'égard de l'année, le 31 décembre de cette année, ou la fin de cette autre année d'imposition de la fiducie, aux personnes qui sont des porteurs de parts de fiducie à cette date. Un agent de la fiducie a signalé aux conseillers juridiques que celle-ci a l'intention de déduire aux fins de la Loi de l'impôt le montant payé ou payable en espèces ou en parts de fiducie aux porteurs de parts de fiducie (sauf les distributions de primes versées en vertu du RRD) pour chaque année d'imposition. Par conséquent, si cela est fait, la fiducie ne sera généralement pas assujettie à l'impôt non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

La fiducie pourra, pour chaque année d'imposition, réduire (ou recevoir un remboursement à cet égard) son passif, le cas échéant, pour l'impôt de la partie imposable de ses gains en capital nets réalisés d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt lors du rachat des parts de fiducie au cours de l'année (le « **remboursement des gains en capital** »). Dans certaines circonstances, le remboursement des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée peut ne pas compenser complètement l'obligation fiscale de la fiducie pour cette année d'imposition découlant du rachat des parts de fiducie. La Déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie du revenu ou des gains en capital réalisés par la fiducie à la suite de ces rachats peut, au gré des fiduciaires, être traitée comme un revenu payé ou payable au porteur de parts de fiducie qui procède au rachat et, sous réserve de la règle ATR dont il est question ci-dessous, sera déductible par la fiducie dans le calcul de son revenu. Ce revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu d'un porteur de parts de fiducie qui procède au rachat (en tant que revenu ou gains en capital imposables). La Loi de l'impôt comprend une disposition anti-évitement particulière (désignée aux présentes comme la « **Règle ATR** ») en vertu de laquelle la fiducie n'aura généralement pas droit à une déduction dans le calcul de son revenu à l'égard des montants alloués aux porteurs de parts de fiducie à l'égard (i) des gains en capital imposables dans la mesure où le montant ainsi attribué est supérieur au gain en capital imposable qui aurait autrement été réalisé par le porteur de parts de fiducie effectuant le rachat (comme déterminé par les fiduciaires de la fiducie en employant des moyens raisonnables pour obtenir les informations requises pour déterminer le coût des parts de fiducie des porteurs de parts de fiducie) ou (ii) du revenu de la fiducie (autre que les gains en capital imposables). Par conséquent, la composante imposable des distributions de la fiducie aux porteurs de parts de fiducie qui n'ont pas de droit de rachat peut être affectée négativement. Les fiduciaires ont l'intention, dans la mesure du possible, d'administrer le rachat des parts de fiducie de façon à ce qu'aucune déduction par la fiducie ne soit refusée en vertu de la règle ATR.

Imposition des sociétés en commandite et filiales de la fiducie

Chaque membre de la société en commandite, ou toute autre filiale qui est une société en commandite (y compris la fiducie en tant que membre de la société en commandite) devra inclure (ou aura le droit de déduire, sous réserve des règles « à risque ») dans le calcul de son revenu, sa part du revenu (ou de la perte) de chaque source d'une telle société en commandite pour

l'année d'imposition donnée de cette société en commandite se terminant à, ou coïncidant avec, l'année d'imposition ou exercice financier, le cas échéant, si un tel revenu est effectivement distribué au membre au cours de l'année. À cette fin, le revenu ou la perte d'une société en commandite de chaque source sera calculé pour chaque exercice financier comme si cette société en commandite était une personne distincte habitant au Canada.

Dans la mesure où une société en commandite ou une autre filiale qui est une société en commandite détient des parts d'un émetteur structuré comme une fiducie résidant au Canada qui n'est pas, au cours de l'année d'imposition pertinente, une « fiducie FIPD » et qui est détenu comme immobilisation aux fins de la Loi de l'impôt, la société en commandite sera tenue d'inclure dans le calcul de son revenu le revenu net, y compris les gains en capital nets imposables, payé ou payable à la société en commandite par l'émetteur au cours de l'année civile où l'année d'imposition se termine, même si certains de ces montants peuvent être réinvestis dans des parts additionnelles de l'émetteur. Pourvu que les désignations appropriées soient faites par l'émetteur, les gains en capital nets imposables réalisés par l'émetteur, le revenu de source étrangère de l'émetteur et les dividendes imposables de sociétés canadiennes imposables reçus par l'émetteur qui sont payés ou payables par l'émetteur à la société en commandite conserveront effectivement leur caractère entre les mains de la société en commandite. La société en commandite sera tenue de réduire le prix de base rajusté des parts de l'émetteur de tout montant payé ou payable par l'émetteur à la société en commandite, sauf dans la mesure où le montant a été inclus dans le calcul du revenu de la société en commandite ou était la part de la société en commandite de la partie non imposable des gains en capital de l'émetteur, dont la partie imposable a été désignée à l'égard de la société en commandite. Si le prix de base rajusté de ces parts de la société en commandite atteint un montant négatif à tout moment au cours d'une année d'imposition de la société en commandite, ce montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par la société en commandite au cours de cette année d'imposition et le prix de base rajusté de ces parts de la société en commandite sera augmenté du montant de ce gain en capital réputé, jusqu'à concurrence de zéro.

Dans le calcul du revenu ou des pertes de la société en commandite ou d'une autre filiale qui est une société en commandite, des déductions peuvent généralement être faites pour des dépenses administratives et autres engagées dans le but de générer un revenu d'entreprise ou de biens dans la mesure où ils ne sont pas de nature capitalistique et n'excèdent pas un montant ou un intérêt raisonnable à l'égard de la dette d'une telle société en commandite engagée dans le but de gagner un revenu (sous réserve de l'alinéa suivant) et la déduction pour amortissement disponible.

Si les règles RDEIF s'appliquent à la fiducie, celle-ci peut être tenue d'inclure un montant dans le calcul de son revenu au titre de la part qui lui est attribuée des dépenses d'intérêts et de financement déduites par la société en commandite (ou une autre filiale qui est une société en commandite), et la composante imposable des distributions de la fiducie aux porteurs de parts de la fiducie peut être augmentée en conséquence. Voir l'analyse des règles RDEIF ci-dessus dans la section « Imposition de la fiducie ».

Le revenu ou la perte de la société en commandite ou d'une autre filiale qui est une société en commandite de chaque source pour un exercice financier sera attribué aux membres de cette société en commandite (y compris la fiducie en tant que membre de la société en commandite) sur la base de leurs parts respectives de ces revenus ou pertes comme prévu dans l'entente de société en commandite applicable, sous réserve des règles en vertu de la Loi de l'impôt.

Les distributions à un commanditaire qui dépassent la part du revenu du commanditaire pour un exercice financier entraîneront généralement une réduction du prix de base rajusté des parts du commanditaire dans la société en commandite selon le montant de cet excédent. Dans certaines circonstances, les distributions à un commanditaire qui entraîneraient autrement une réduction du prix de base rajusté des parts du commanditaire pourraient entraîner un gain en capital réputé, comme décrit ci-dessus dans « *Imposition de la fiducie* ».

Si la société en commandite (ou toute filiale qui est une société en commandite) subit des pertes aux fins de la Loi de l'impôt, la capacité de la fiducie de déduire ces pertes pourrait être limitée par les règles « à risque » de la Loi de l'impôt.

Imposition des porteurs de parts de fiducie

Distributions

Sous réserve de l'application des règles FIPD évoquées ci-dessus, un porteur de parts de fiducie devra généralement inclure le revenu pour une année d'imposition donnée, la partie du revenu de fiducie et la partie imposable des gains en capital nets réalisés de la fiducie pour l'année d'imposition se terminant dans l'année d'imposition donnée du porteur de parts de fiducie ou coïncidant avec celle-ci, qui est payée ou payable ou réputée payée ou payable, au porteur de parts de fiducie au cours de l'année d'imposition donnée, si cette partie est reçue en espèces, en parts de fiducie supplémentaires ou autres. Aucune perte de la fiducie aux fins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée ou traitée comme une perte par la fiducie aux porteurs de parts de fiducie.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés de la fiducie, dont la partie imposable est désignée par la fiducie à l'égard du porteur de parts de fiducie, payée ou payable, ou réputé payée ou payable, à un porteur de parts de fiducie au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts de fiducie pour l'année. Tout autre montant excédant le revenu de fiducie et les gains en capital nets réalisés de la fiducie payés ou payables, ou réputés payés ou payables, par la fiducie à un porteur de parts de fiducie au cours d'une année d'imposition, y compris toute distribution de prime réinvestie dans des parts de fiducie en vertu du RRD, n'est généralement pas tenu d'être inclus dans le revenu du porteur de parts de fiducie pour l'année. Un porteur de parts de fiducie devra réduire le prix de base rajusté de ses parts de fiducie par la partie de tout montant (autre que les produits de la disposition relatifs au rachat des parts de fiducie et de la partie non imposable des gains en capital nets réalisés de la fiducie pour l'année, dont la partie imposable a été désignée par la fiducie à l'égard du porteur de parts de fiducie) payé ou payable au porteur de parts de fiducie par la fiducie qui n'était pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts de fiducie. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part de fiducie serait autrement inférieur à zéro, le montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par le porteur de parts de fiducie provenant de la disposition de la part de fiducie et sera ajouté au prix de base rajusté de la fiducie afin qu'il soit remis à zéro. La composition des distributions versées par la fiducie, dont certaines parties peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou non imposables, peut changer de temps à autre, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt des porteurs de parts de fiducie.

À condition que des désignations appropriées soient faites par la fiducie, la partie imposable des gains en capital nets réalisés de la fiducie, tout dividende imposable reçu ou réputé reçu par la fiducie sur des actions de sociétés canadiennes imposables et tout revenu de sources étrangères de la fiducie, payé ou payable à un porteur de parts de fiducie, garderont efficacement leur

caractère et seront traités comme tel par le porteur de parts de fiducie en vertu de la Loi de l'impôt. Dans la mesure où les montants sont désignés comme des dividendes imposables provenant de sociétés canadiennes, les règles de majoration et de dividende pour impôts s'appliqueront, y compris la majoration et le crédit améliorés applicables aux dividendes désignés comme « dividendes admissibles », et l'impôt remboursable en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt peut être payable par les porteurs de parts de fiducie qui sont des « sociétés privées » (comme le définit la Loi de l'impôt) et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéficiaire. Dans la mesure où des montants sont désignés comme revenus de source étrangère, la portion correspondante de « l'impôt sur le revenu des entreprises » et de « l'impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » (comme le définit la Loi de l'impôt) réputée avoir été payée par la fiducie à l'égard de ces revenus de source étrangère sera réputée avoir été payée par le porteur de parts de fiducie pour l'application des dispositions de la Loi de l'impôt sur le crédit pour impôt étranger.

Dispositions des parts de fiducie

À la disposition ou à la disposition réputée d'une part de fiducie (y compris un rachat), un porteur de parts de fiducie réalisera généralement un gain en capital (ou une perte en capital) égal au montant par lequel le « produit de la disposition » du porteur de parts de fiducie (comme défini dans la Loi de l'impôt) dépasse le (ou est inférieur au) total du prix de base rajusté de la part de fiducie et de tous les coûts raisonnables de la disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas de montant payable par la fiducie devant être inclus dans le revenu du porteur de parts de fiducie (comme tout montant désigné comme payable par la fiducie à un porteur de parts de fiducie qui demande le rachat de ses parts à partir des gains en capital ou du revenu de la fiducie, compte tenu de la discussion ci-dessus concernant la règle ATR).

Le prix de base rajusté d'une part de fiducie à un porteur de parts de fiducie inclura généralement tous les montants payés par le porteur de parts de fiducie pour la part de fiducie sous réserve de certains rajustements et peut être réduit par les distributions versées par la fiducie à un porteur de parts de fiducie, comme il est décrit ci-dessus. Le coût pour un porteur de parts de fiducie des parts de fiducie reçues à la place d'une distribution de bénéficiaire en espèces de la fiducie sera égal au montant de cette distribution qui satisfait par l'émission de ces parts de fiducie. Le coût des parts de fiducie acquises lors du réinvestissement des distributions aux termes du RRD correspondra au montant de ce réinvestissement. Aux fins de la détermination du prix de base rajusté d'une part de fiducie à un porteur de parts de fiducie, lors de l'acquisition d'une part de fiducie, le coût de la nouvelle part de fiducie sera calculé en moyenne avec le prix de base rajusté de toutes les parts de fiducie identiques détenues par le porteur de parts de fiducie en tant qu'immobilisation immédiatement avant cette acquisition. Il n'y aura généralement pas d'augmentation ou de diminution nette dans le prix de base rajusté de toutes les parts de fiducie d'un porteur de parts de fiducie à la suite de toute distribution de prime réinvestie automatiquement dans des parts de fiducie sous le RRD (sauf dans la mesure où une telle distribution de prime entraîne un gain en capital réputé tel que décrit ci-dessus); cependant, le prix de base rajusté agrégé par part de fiducie des parts de fiducie des porteurs de parts de fiducie sera généralement réduit.

Un rachat de parts de fiducie en contrepartie d'espèces ou d'un billet de rachat, le cas échéant, sera une disposition de ces parts de fiducie pour un produit de disposition égal au montant de ces espèces ou la juste valeur marchande de ce billet de rachat, le cas échéant, moins tout

montant désigné comme payable par la fiducie au porteur de parts de fiducie sur les gains en capital ou le revenu de la fiducie, tel que décrit ci-dessus.

Les porteurs de parts de fiducie exerçant le droit de rachat réaliseront par conséquent un gain en capital (ou une perte en capital) si le produit de la disposition reçue dépasse (ou est inférieur à) le prix de base rajusté des parts de fiducie rachetées et tous les coûts raisonnables de la disposition. L'imposition des gains et des pertes en capital est décrite ci-dessous sous « *Imposition des gains et des pertes en capital* ».

Une consolidation de parts de fiducie à la suite d'une distribution versée en parts de fiducie ne sera pas considérée comme une disposition de parts de fiducie par les porteurs de parts de fiducie. Le prix de base rajusté agrégé à un porteur de parts de fiducie de toutes les parts de fiducie du porteur de parts de fiducie ne changera pas par suite de la consolidation des parts de fiducie; toutefois, le prix de base rajusté par part de fiducie augmentera.

Lorsqu'un porteur de parts de fiducie qui est une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part de fiducie, la perte en capital du porteur de parts de fiducie découlant de la disposition sera généralement réduite du montant des dividendes reçus par la fiducie et précédemment attribués par la fiducie au porteur de parts de fiducie, dans la mesure et les circonstances prescrites dans la Loi de l'impôt. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie est membre d'une société en commandite qui dispose de parts de fiducie.

Nouvelle désignation des parts de fiducie

Les porteurs de parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant les conséquences d'une nouvelle désignation des parts de fiducie de catégorie A en parts de fiducie de catégorie B ou en parts de fiducie de catégorie C, des parts de fiducie de catégorie B en parts de fiducie de catégorie C et des parts de fiducie de catégorie F en parts de fiducie de catégorie I, y compris si une telle nouvelle désignation constituera ou non une disposition imposable des parts de fiducie applicables aux fins de la Loi de l'impôt.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net de la fiducie payé ou payable, ou réputé payé ou payable, à un porteur de parts de fiducie qui est une personne physique ou une fiducie (à l'exception de certains types de fiducies indiqués dans la Loi de l'impôt), qui est désigné comme des dividendes imposables ou des gains en capital nets imposables, et des gains en capital réalisés lors de la disposition de parts de fiducie par un tel porteur de parts de fiducie, peut augmenter la responsabilité du porteur de parts de fiducie en matière d'impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt.

Impôt remboursable

Un porteur de parts de fiducie qui est tout au long d'une année d'imposition une « société privée sous contrôle canadien » ou qui est à tout moment de l'année d'imposition une « SPC importante » (chacune étant définie dans la Loi de l'impôt) peut être tenu de payer un impôt supplémentaire (remboursable dans certaines circonstances) au titre de son « revenu de placement total » (défini dans la Loi de l'impôt) pour l'année, qui est généralement défini comme incluant les intérêts, la totalité ou la quasi-totalité des revenus et des gains en capital imposables

payés ou payables, ou réputés payés ou payables, au porteur de parts de fiducie par la fiducie, et les gains en capital imposables réalisés lors de la cession de parts de fiducie par ce porteur de parts de fiducie. Les porteurs de parts de fiducie sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Imposition des gains et des pertes en capital

La moitié de tout gain en capital (un « gain en capital imposable ») réalisé par un porteur de parts de fiducie lors d'une cession ou d'une cession réputée de parts de fiducie et la partie imposable de tout gain en capital net réalisé désigné par la fiducie à l'égard d'un porteur de parts de fiducie sera incluse dans le revenu à titre de gain en capital imposable, et la moitié de toute perte en capital (une « perte en capital déductible ») subie par un porteur de parts de fiducie lors d'une cession ou d'une cession réputée de parts de fiducie doit généralement être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur de parts de fiducie au cours de l'année de la cession. Des pertes en capital déductibles réalisées en plus des gains en capital imposables au cours d'une année d'imposition donnée peuvent généralement être déduites des gains en capital imposables réalisés au cours des trois années d'imposition précédentes ou au cours d'une année d'imposition subséquente, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci.

Admissibilité à l'investissement

À condition que la fiducie soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, les parts de fiducie seront des placements admissibles pour les fiducies régies par les régimes enregistrés d'épargne-retraite (« **REER** »), les fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), les régimes enregistrés d'épargne-invalidité (« **REEI** »), les régimes de participation différée aux bénéficiaires, les régimes enregistrés d'épargne-études (« **REEE** »), les comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») et les comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt (chacun un « **Régime enregistré** »).

Nonobstant ce qui précède, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, d'un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE, sera soumis à une pénalité fiscale si les parts de fiducie détenues dans ce CELI, REEI, compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, REER, FERR ou REEE sont un « placement interdit » comme le définit la Loi de l'impôt pour ce régime enregistré. Les parts de fiducie ne seront généralement pas un « placement interdit » pour les fiducies régies par un tel régime enregistré à condition que le porteur du CELI, du REEI ou du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur du REEE, le cas échéant, (i) ait un lien de dépendance avec la fiducie en vertu de la Loi de l'impôt et (ii) n'ait pas de « participation importante », comme le définit la Loi de l'impôt, dans la fiducie. En outre, les parts de fiducie ne seront pas en général un « placement interdit » pour une fiducie régie par un CELI, un REEI, un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, un REER, un FERR ou un REEE si les parts de fiducie sont un « bien exclu » (comme défini aux fins des règles relatives aux placements interdits dans la Loi de l'impôt) pour une telle fiducie. Les titulaires d'un CELI, d'un REEI ou d'un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les souscripteurs d'un REEE devraient consulter leurs conseillers fiscaux pour savoir si les parts de fiducie constitueront un « placement interdit » pour leur situation particulière.

Un billet de rachat ne sera pas un investissement admissible pour les régimes enregistrés, et la réception de ces biens au rachat d'une part de fiducie peut entraîner des conséquences défavorables à ce régime enregistré ou au porteur, rentier, souscripteur ou bénéficiaire à l'égard de ce régime enregistré. Par conséquent, les porteurs, les rentiers et les souscripteurs de régimes enregistrés qui détiennent des parts de fiducie devraient consulter leurs conseillers fiscaux avant d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts de fiducie.

OBLIGATIONS D'ÉCHANGE DE RENSEIGNEMENTS

La Loi de l'impôt comprend des dispositions qui mettent en œuvre la Norme commune de déclaration de l'OCDE (les « **dispositions de la NCD** ») et l'Accord Canada–États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux (l'« **IGA** » et ensemble, avec les dispositions de la NCD, la « **législation sur l'échange de renseignements à des fins fiscales** »). Conformément à la loi sur l'échange de renseignements à des fins fiscales, certaines « institutions financières canadiennes » (définies dans la lois sur l'échange de renseignements à des fins fiscales) sont tenues d'établir des procédures, en termes généraux, pour identifier les comptes détenus par des résidents de pays étrangers ou par certaines entités organisées dans un pays étranger ou les « personnes chargées du contrôle » habitant dans un pays étranger (ou, dans le cas des États-Unis, dont le porteur ou toute personne chargée du contrôle est un citoyen américain) et de communiquer les informations requises à l'Agence du revenu du Canada. Ces renseignements seront échangés par l'Agence du revenu du Canada de façon réciproque et bilatérale avec les pays dans lesquels le porteur du compte ou une telle personne détenant le contrôle habite (ou dont le porteur ou la personne chargée du contrôle est un citoyen, le cas échéant), lorsque ces pays ont convenu d'un échange bilatéral de renseignements avec le Canada auquel s'applique la législation sur l'échange de renseignements à des fins fiscales. En vertu de la Législation sur l'échange de renseignements à des fins fiscales, les porteurs de parts de fiducie peuvent être tenus de fournir certains renseignements concernant leur statut fiscal aux fins de cet échange de renseignements, à moins que l'investissement ne soit détenu dans un régime enregistré.

RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES

Conformément à la Convention de placement pour compte pour aider à réaliser des ventes de parts de fiducie, la fiducie a retenu les services d'un placeur pour compte Equiton à titre d'agent de placement des parts de fiducie et le placeur pour compte Equiton peut retenir les services de sous-agents et la fiducie peut, de temps à autre, retenir les services d'autres agents de placement en plus du placeur pour compte Equiton. Pour les détails de la rémunération payée aux vendeurs et aux intermédiaires, y compris au placeur pour compte Equiton, consultez « *Options d'achat* ». En plus des commissions de vente décrites dans « *Options d'achat* », la fiducie doit payer :

- (a) au placeur pour compte Equiton et les autres agents de placement un coût de gros de 1,25 % du produit brut de l'offre;
- (b) au placeur pour compte Equiton et les autres agents de placement des frais de courtier de 1,5 % du produit brut de l'offre;
- (c) au placeur pour compte Equiton ou tout placeur pour compte principal désigné par le placeur pour compte Equiton un honoraire de placeur pour compte principal pouvant atteindre 1,0 % du produit brut de l'offre; et

- (d) au placeur pour compte Equiton et aux autres agents de placement les coûts et dépenses engagés par le placeur pour compte Equiton et les agents de placement dans le cadre de l'offre.

La fiducie a accepté, sous réserve de certaines exceptions, d'indemniser le placeur pour compte Equiton et tout autre placeur pour compte principal, et peut indemniser d'autres agents de placement, administrateurs, directeurs, employés et agents contre certaines responsabilités, y compris, sans limitations, les responsabilités civiles en vertu de la législation canadienne sur les valeurs mobilières, et de contribuer à tout paiement que le placeur pour compte peut être tenu d'effectuer à cet égard.

RELATION ENTRE LA FIDUCIE, LE PLACEUR POUR COMPTE EQUITON ET LES AUTRES PARTIES LIÉES

Le placeur pour compte Equiton, Equiton Partners, le commandité, le commandité commercial, le commandité financier et le commandité du développement sont tous des sociétés liées entre elles, car chacune d'elle est contrôlée par Jason Roque et chaque entité est une partie liée à la fiducie. Ces entités peuvent avoir une influence importante sur la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale, le partenariat financier, la société en commandite de développement et, par conséquent, sur les résultats financiers de la fiducie. Vous devez examiner cette section attentivement. Voir « *Facteurs de risque – Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées – Conflits d'intérêts potentiels* ».

En outre, la fiducie ou ses filiales peuvent engager des parties liées pour qu'elles fournissent divers services à la fiducie et à ses filiales, ce qui peut entraîner des frais supplémentaires, y compris, mais sans s'y limiter, des frais de gestion immobilière, des frais de gestion de projet, des frais de gestion de la construction, des frais de prêt et de financement, des frais d'acquisition, des frais de cession et des frais de garantie. La fiducie s'attend à ce que les ententes conclues avec ces parties liées soient assujetties aux conditions et aux frais du marché. Voir « *Facteurs de risque – Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées – Conflits d'intérêts potentiels* ».

Le placeur pour compte Equiton

Jason Roque, un fiduciaire et président-directeur général de la fiducie, indirectement et par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, contrôle le placeur pour compte Equiton, en plus d'être un directeur et le président du placeur pour compte Equiton. En outre, Helen Hurlbut, une fiduciaire et directrice des finances de la fiducie, est la directrice des finances du placeur pour compte Equiton. Par conséquent, le placeur pour compte Equiton est une partie liée à la fiducie.

De plus, le placeur pour compte Equiton agit exclusivement pour le compte de certaines entreprises qui sont directement ou indirectement contrôlées par Jason Roque ou la propriété véritable de celui-ci, ou qui détiennent des titres dans des entreprises qui sont directement ou indirectement contrôlées par Jason Roque ou la propriété véritable de celui-ci.

À la lumière de ce qui précède, la fiducie est un « émetteur lié » et un « émetteur associé » au placeur pour compte Equiton en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières. La

décision de distribuer les parts de fiducie et la détermination des modalités de distribution n'ont pas été négociées sans lien de dépendance entre le placeur pour compte Equiton et la fiducie. La décision de la fiducie d'effectuer l'offre n'a pas été prise à la demande du placeur pour compte Equiton ou à la suite d'une suggestion de celui-ci. Le placeur pour compte Equiton ne recevra aucun avantage lié à l'offre autre que la commission payable par la fiducie au placeur pour compte Equiton décrite ci-dessus sous « *Rémunération des vendeurs et des intermédiaires* ». Les produits de l'offre ne seront pas appliqués au profit du placeur pour compte Equiton. Toutefois, les produits de l'offre seront utilisés par la fiducie pour investir dans la société en commandite, dont le commandité est une société liée au placeur pour compte Equiton, et Equiton Partners, une société liée au placeur pour compte Equiton, recevra des honoraires de gestion d'actifs de la société en commandite pour son engagement en tant que gestionnaire de la société en commandite.

Equiton Partners

Equiton Partners, le gestionnaire de la société en commandite, de la société de personnes à fin commerciale, du partenariat financier et de la société en commandite de développement, est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, tous deux fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners, et Jason Roque l'unique dirigeant d'Equiton Partners. De plus, M. Roque contrôle indirectement Equiton Partners par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive. Par ailleurs, conformément à la Déclaration de fiducie, Equiton Partners a le droit de nommer tous les fiduciaires.

Equiton Development

Equiton Development Inc. est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, tous deux fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners, et Jason Roque l'unique dirigeant d'Equiton Development Inc.

Le commandité

Le commandité, par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, est détenu et contrôlé indirectement par Jason Roque, qui est également un administrateur et le président du commandité. Helen Hurlbut est la directrice des finances du commandité.

Le commandité commercial

Le commandité commercial, par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, est détenu et contrôlé indirectement par Jason Roque, qui est également un administrateur et le président du commandité commercial. Helen Hurlbut est la directrice des finances du commandité commercial.

Le commandité financier

Le commandité financier, par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, est détenu et contrôlé indirectement par Jason Roque, qui est également un administrateur et le président du commandité financier. Helen Hurlbut est la directrice des finances du commandité financier.

Le commandité du développement

Le commandité du développement, par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, est détenu et contrôlé indirectement par Jason Roque, qui est également un administrateur et le président du commandité du développement. Helen Hurlbut est la directrice des finances du commandité du développement.

En raison des relations indiquées ci-dessus, le placeur pour compte Equiton, Equiton Partners, le commandité, le commandité commercial, le commandité financier et le commandité du développement sont des parties liées à la fiducie. Jason Roque peut avoir une importante influence sur chacune de ces entités et chacune d'entre elles peut avoir une importante influence sur la société en commandite et sur la fiducie.

FACTEURS DE RISQUE

Il y a certains facteurs de risque inhérents à un investissement dans les parts de fiducie. La totalité ou la quasi-totalité des actifs de la fiducie sera constituée de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I. Par conséquent, les risques de la fiducie incluront les risques de la société en commandite et ses entités émettrices. Les souscripteurs doivent examiner attentivement les risques suivants de la fiducie, des parts de fiducie et de la société en commandite avant de souscrire les parts de fiducie.

Crises sanitaires

Les crises sanitaires ou tout autres virus, grippe, épidémie, pandémie ou toute autre maladie ou affection semblable (chacune étant une « crise sanitaire »), pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la capacité de la fiducie à verser des distributions aux porteurs de parts, sur les activités de la fiducie et sur les revenus de ses locataires et leur capacité de s'acquitter de leur obligation de paiement de loyer, en raison de perturbations dans les activités des entreprises et d'interruptions des marchés des capitaux menant à des réglementations gouvernementales ayant des effets négatifs sur les activités de la fiducie et sur les économies locales, nationales et mondiales. Une crise sanitaire pourrait entraîner un déclin général ou important de l'activité économique dans les régions où la fiducie détient des actifs, une augmentation du chômage, des pénuries de personnel, une réduction de l'achalandage en locataires, des restrictions de mobilité et d'autres mesures de quarantaine, des pénuries de produits, une augmentation des réglementations gouvernementales et la mise en quarantaine ou la contamination d'une ou de plusieurs propriétés de la fiducie. La contagion dans une propriété ou dans un marché dans lequel la fiducie opère pourrait avoir un impact négatif sur son occupation, sa réputation ou son attractivité. Tous ces événements peuvent avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie, ainsi que sur sa capacité à effectuer des distributions aux porteurs de parts de fiducie.

Risques liés au placement

Il s'agit d'une offre sans droit de regard

Il s'agit d'une offre partiellement « sans droit de regard ». La fiducie détient actuellement des investissements limités et n'a pas conclu d'accords contraignants relatifs aux investissements

qu'elle fera après la clôture; par conséquent, vous ne serez pas en mesure d'évaluer les investissements futurs avant d'acheter des parts de fiducie. Bien que la fiducie s'attende à ce que le produit net disponible de l'offre soit affecté à la réalisation de ses stratégies d'investissement conformément à ses politiques d'exploitation, Equiton Partners n'a pas repéré d'occasions d'investissement pour un investissement potentiel par la société en commandite avec le produit net de l'offre.

Puisqu'il s'agit d'une offre « sans droit de regard », la totalité du produit net de l'offre ne sera pas déployée immédiatement par la fiducie. Par conséquent, le produit net de l'offre ne devrait pas avoir d'incidence immédiate sur le revenu de distribution de la fiducie et, jusqu'à ce que ces fonds soient déployés par la fiducie, le rendement total par part de fiducie devrait être inférieur au rendement total annuel visé par la fiducie.

Disponibilité du bénéfice distribuable

Plusieurs facteurs auront une incidence sur le montant et le moment des distributions de la société en commandite et de la fiducie, notamment les besoins en fonds de roulement du portefeuille de propriétés, toute clause restrictive dans le financement par emprunt de tiers et l'incidence des crises sanitaires comme la pandémie de la COVID-19. Les souscripteurs doivent tenir compte des facteurs de risque énoncés dans les présentes, qui peuvent avoir une incidence sur la stabilité des distributions et le recouvrement de l'investissement initial du souscripteur.

Le flux de trésorerie distribuable de la société en commandite est calculé avant de déduire les éléments tels que les remboursements de capital, les dépenses en capital et les paiements du rachat de parts SCS rachetables et, en conséquence, peut dépasser la trésorerie réelle à la disposition de la société en commandite de temps à autre. La société en commandite peut être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'endettement ou d'augmenter ses capitaux afin de tenir compte de ces éléments, et rien ne garantit que les fonds seront libres, ou à des conditions favorables. Dans de telles circonstances, les distributions peuvent être réduites, ce qui peut donc avoir un impact négatif sur les distributions de la fiducie et le prix de marché des parts de fiducie. En outre, la fiducie peut verser des distributions sous forme de parts de fiducie supplémentaires ou de fractions de parts de fiducie. En conséquence, les distributions en espèces ne sont pas garanties et ne peuvent être garanties. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Politique de distribution* » et « *Contrats importants – L'Entente SCS – Distributions* ».

Le bénéfice distribuable de la fiducie est calculé selon la Déclaration de fiducie. Le bénéfice distribuable n'est pas une mesure reconnue par les IFRS et n'a pas de signification normalisée prescrite par les IFRS. Le bénéfice distribuable de la fiducie est utilisé parce que la direction de la fiducie estime que cette mesure non conforme aux IFRS est une mesure pertinente de la capacité de la fiducie de gagner et de distribuer les rendements en espèces aux porteurs de parts de fiducie. Le bénéfice distribuable calculé par la fiducie peut différer des calculs semblables rapportés par d'autres organisations semblables et, en conséquence, peut ne pas être comparable au bénéfice distribuable rapporté par ces organisations. Le bénéfice distribuable est calculé en fonction du revenu net de la fiducie, tel qu'il est déterminé conformément aux IFRS, sous réserve de certains ajustements définis dans les documents constitutifs de la fiducie.

Subordination structurelle des parts de fiducie

En cas de faillite, de liquidation ou de réorganisation de la fiducie ou de l'une de ses filiales, les porteurs de certaines de leurs dettes et certains créanciers commerciaux auront généralement droit au paiement de leurs créances sur les actifs de la fiducie et ces filiales avant que tout actif soit mis à la disposition des porteurs de parts de fiducie. Les parts de fiducie seront effectivement subordonnées à la plupart de la dette et des autres passifs de la fiducie et de ses filiales. Voir « *Politiques d'exploitation* ».

Responsabilité des porteurs de parts de fiducie

La Déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts de fiducie ne sera responsable d'une personne relativement à la détention d'une part de fiducie. En outre, une loi a été promulguée dans la province de l'Ontario et dans d'autres provinces et territoires, visant à fournir une responsabilité limitée aux porteurs de parts de fiducie dans ces provinces et territoires. Cependant, il subsiste un risque, que la fiducie considère comme faible dans les circonstances, qu'un porteur de parts de fiducie puisse être tenu personnellement responsable des obligations de la fiducie dans la mesure où les réclamations ne sont pas satisfaites par les biens en fiducie. Il est prévu que les affaires de la fiducie seront menées de façon à minimiser ce risque dans la mesure du possible.

Nature du placement

Le porteur d'une part de fiducie ne détiendra pas une part d'une personne morale. Les porteurs de parts de fiducie ne disposent pas des droits prévus par la loi normalement associés à la propriété des actions d'une société, y compris, par exemple, le droit d'intenter des recours en « oppression » ou des actions « obliques ». Les droits des porteurs de parts de fiducie sont fondés principalement sur la Déclaration de fiducie. Il n'existe pas de loi régissant les affaires de la fiducie équivalant à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) ou à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

Dilution du placement

Comme décrit dans la présente notice d'offre, les parts de fiducie offertes dans le cadre de l'offre sont vendues à différents prix, selon le nombre de parts de fiducie émises au moment de l'achat. Les investisseurs initiaux dans la fiducie ont payé 9,00 \$ par part de fiducie, tandis que les investisseurs qui ont souscrit des parts de fiducie après l'émission de 555 555 parts de fiducie paieront entre 9,10 \$ et 10,00 \$ par part de fiducie. Les parts de fiducie sont désormais émises à 10,00 \$ par part de fiducie. Les acheteurs qui souscrivent à un prix supérieur à 9,00 \$ par part de fiducie connaîtront une dilution immédiate de leur participation dans la fiducie, puisqu'ils paient un prix plus élevé par part de fiducie que les acheteurs antérieurs de parts de fiducie. Cet effet dilutif aura un impact significatif sur le rendement des investisseurs qui souscrivent à un prix plus élevé.

Restrictions sur la propriété des parts de fiducie

La Déclaration de fiducie impose diverses restrictions aux porteurs de parts de fiducie. En aucun temps plus de 49 % des parts de fiducie (sur un certain nombre de parts de fiducie ou à la juste

valeur marchande) alors en circulation ne peuvent être détenues par ou au bénéfice de personnes qui ne sont pas des résidents.

Liquidité des parts de fiducie et risque de rachat

À l'heure actuelle, il n'y a aucun marché dans lequel les parts de fiducie peuvent être vendues. **Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, aucun porteur du titre ne peut négocier les parts de fiducie durant un délai de quatre mois plus un jour après la date où la fiducie est devenue émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada.** La fiducie n'est pas un émetteur assujéti dans les provinces ou territoires du Canada et n'a pas l'intention de le devenir; ainsi, toutes les parts de fiducie seront assujéties à une période de restriction indéfinie. Les parts de fiducie peuvent seulement être transférées en vertu de dispenses limitées et en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Par conséquent, les porteurs de parts de fiducie ne seront peut-être pas en mesure de vendre les parts de fiducie facilement s'ils le peuvent et celles-ci ne seront peut-être pas acceptées comme garanties pour un prêt. Les porteurs de parts de fiducie doivent être prêts à détenir celles-ci indéfiniment et ne doivent pas s'attendre à être en mesure de liquider leur placement, et ce, même dans un cas d'urgence.

Les parts de fiducie sont rachetables sur demande du porteur de parts de fiducie. Toutefois, ces droits de rachat sont assujétis à des restrictions, y compris une limite mensuelle de 50 000 \$ à l'égard de toutes les parts de fiducie déposées aux fins de rachat. Si les rachats effectués au cours d'un mois civil dépassent la limite susmentionnée, la fiducie peut satisfaire au paiement du montant de rachat, en partie, par l'émission de billets de rachat qui sont des billets à ordre. Par conséquent, dans le cas où la fiducie connaîtrait un grand nombre de rachats, la fiducie pourrait ne pas être en mesure de satisfaire toutes les demandes de rachat en espèces. Les billets de rachat qui peuvent être reçus par suite d'un rachat de parts de fiducie ne constitueront pas des placements admissibles pour un régime enregistré et pourraient avoir des incidences fiscales défavorables s'ils sont détenus par un régime enregistré. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

Risques associés aux rachats

Emploi des liquidités disponibles

Le paiement en espèces par la fiducie du prix de rachat des parts de fiducie (contrairement au paiement du prix de rachat par le biais d'une émission de billets de rachat) réduira le montant des liquidités disponibles à la fiducie pour le paiement des distributions aux porteurs de parts de fiducie, puisque les paiements en espèces du montant dû au titre des rachats auront priorité sur le paiement des distributions en espèces.

Prix de rachat

Tout montant reçu lors d'un rachat de parts de fiducie sera égal au prix de rachat d'une part de fiducie, multiplié par le nombre de parts de fiducie que le porteur de parts de fiducie remet aux fins de rachat, moins les frais de mise en œuvre du rachat, tous les frais d'acquisition reportés et tous les frais de rachat anticipé. Voir « *Options d'achat* ». Voir « *Rachat des parts de fiducie* ».

Détermination du prix de rachat

Le montant reçu lors d'un rachat de parts de fiducie correspondra au prix de rachat et sera basé sur la valeur marchande des parts de fiducie le jour de la notice de rachat, multiplié par le nombre de parts de fiducie que le porteur de parts de fiducie remet aux fins de rachat, moins les frais de mise en œuvre du rachat, tous les frais d'acquisition reportés et tous les frais de rachat anticipé. Il y a un risque que l'estimation de la valeur marchande des parts de fiducie déterminée par les fiduciaires ne reflète pas avec exactitude la juste valeur marchande réelle des parts de fiducie et les porteurs de parts de fiducie n'auront aucun recours contre la fiducie ou les fiduciaires à cet égard.

Paiement des billets de rachat

Dans l'éventualité où la fiducie n'est pas en mesure de payer un billet de rachat à l'échéance, elle peut emprunter des fonds de parties liées et non liées, ou demander à repousser l'échéance du billet de rachat. Nonobstant ce qui précède, la fiducie peut ne pas disposer de fonds pour verser à l'échéance le solde du capital et les intérêts courus impayés en vertu des billets de rachat émis.

Les billets de rachat seront non garantis

Les billets de rachat émis par la fiducie seront des obligations de dette non garanties et peuvent être subordonnés à d'autres financements obtenus par la fiducie.

Priorité des billets de rachat sur les parts de fiducie

Les billets de rachat, s'ils sont émis par la fiducie, peuvent, dans certaines circonstances, avoir priorité sur les parts de fiducie dans l'éventualité d'une liquidation des biens de la fiducie. De nombreux aspects relatifs aux droits des créanciers et à la loi sur la faillite devront être évalués au moment de l'émission des billets de rachat et dans l'éventualité d'une liquidation des biens de la fiducie afin de déterminer si une telle priorité existe.

Risques liés à l'impôt

Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales ou provinciales canadiennes régissant les impôts sur le revenu et les politiques administratives et pratiques de cotisation actuelles de l'ARC concernant le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière pouvant avoir des répercussions négatives sur la fiducie ou les porteurs de parts de fiducie.

Il est prévu que la fiducie continuera d'être admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt. Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », la fiducie doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » telle que définie dans la Loi de l'impôt et doit restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (autres que des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers, ou un capital immobilier ou un intérêt dans un capital immobilier), (ii) l'acquisition, la détention, le maintien, l'amélioration, la location ou la gestion de tout bien immobilier (ou d'une participation dans un bien immobilier) ou tout capital immobilier (ou intérêt dans un capital immobilier) qui est une immobilisation de la fiducie; ou (iii) toute combinaison des activités décrites aux points (i) et (ii), et doit se conformer aux exigences minimales de la distribution. La fiducie doit continuellement se conformer à ces exigences. Si la

fiducie cesse d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt, les conséquences fiscales décrites à la section « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » seraient, à certains égards, matériellement et négativement différentes. Par exemple, dans un tel cas, les parts de fiducie cesseraient d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés à ce moment-là. De plus, la fiducie peut devenir assujettie à un impôt minimum de remplacement en vertu de l'article 127.5 de la Loi de l'impôt et à un impôt en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. En outre, les porteurs de parts de fiducie peuvent devenir assujettis à des taxes provinciales, telles que les droits de cession immobilière de l'Ontario, à l'égard de leurs parts de fiducie.

Une fiducie sera généralement réputée ne pas être une fiducie de fonds commun de placement si elle est établie et maintenue principalement au profit de non-résidents. La Loi de l'impôt ne prévoit aucun moyen de correction de la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement si cette règle de présomption devait s'appliquer à la fiducie.

Les augmentations du taux de TPS/TVH, les changements dans l'interprétation et l'administration de la TPS/TVH ou l'application de la TPS/TVH supplémentaire aux coûts ou aux coûts réputés qui ne sont pas actuellement considérés par la fiducie comme étant assujettis à la TPS/TVH peuvent faire en sorte que la fiducie ou ses filiales soient tenues de payer des montants accrus de TPS/TVH non recouvrable dans la mesure où ces coûts sont engagés (ou réputés être engagés) dans le cadre d'activités exemptes de TPS/TVH.

Si les parts de fiducie ou d'autres placements dans la fiducie deviennent publiquement cotés ou négociés, rien ne garantit que la fiducie ne sera pas assujettie aux règles FIPD, comme il est décrit à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut de la fiducie – Les règles FIPD ». Si cela devait se produire, l'application des règles relatives aux FIPD pourrait réduire le montant en espèces à disposition pour distribution aux porteurs de parts de fiducie et pourrait avoir une incidence défavorable sur le rendement après impôt des parts de fiducie de certains investisseurs.

La Loi de l'impôt impose des pénalités aux régimes enregistrés ou aux titulaires, rentiers et souscripteurs de certains régimes enregistrés pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles. Bien que les parts de fiducie soient actuellement admissibles à titre de placement admissible pour une fiducie régie par un CELI, REEI, CELIAPP, REER, FERR ou REEE, et qu'on s'attende à ce qu'elles continuent de l'être, leur détenteur, rentier ou souscripteur sera assujetti à une pénalité fiscale relativement aux parts de fiducie détenues dans une fiducie régie par un tel régime enregistré si ces parts de fiducie constituent un « placement interdit » aux fins de la Loi de l'impôt. De plus, les billets de rachat de la fiducie reçus par suite d'un rachat de parts de fiducie ne constitueront pas des placements admissibles pour des régimes enregistrés et pourraient avoir des incidences défavorables pour un régime enregistré ou le titulaire, le rentier, le souscripteur ou le bénéficiaire à l'égard de ce régime enregistré.

Les porteurs de parts de fiducie peuvent être tenus d'inclure des montants dans leur revenu imposable, même s'ils n'ont pas reçu de distribution en espèces à l'égard de ces montants. La Déclaration de fiducie prévoit qu'un montant suffisant du revenu de fiducie sera distribué chaque année aux porteurs de parts de fiducie ou autrement payé ou rendu payable afin d'éliminer la responsabilité de la fiducie à l'égard de l'impôt sur le revenu non remboursable en

vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Lorsque ce montant excède l'encaisse disponible pour distribution au cours de l'année, cet excédent peut être distribué aux porteurs de parts de fiducie sous forme de parts de fiducie supplémentaires.

La désignation des revenus ou des gains réalisés par la fiducie aux porteurs de parts de fiducie, y compris la désignation des gains réalisés à la disposition des investissements de la société en commandite ou d'autres filiales en tant que gains en capital, dépendra en grande partie de considérations factuelles. La direction s'efforcera de faire les évaluations appropriées du revenu ou des gains réalisés par la fiducie aux fins de la désignation de ces revenus ou gains pour les porteurs de parts de fiducie en fonction des renseignements dont ils disposent raisonnablement. Cependant, rien ne garantit que la manière dont la fiducie caractérise ces revenus ou gains sera acceptée par l'ARC. S'il est par la suite déterminé que la caractérisation de la fiducie d'un montant particulier était incorrecte, les porteurs de parts de fiducie pourraient subir des conséquences fiscales défavorables importantes.

La fiducie ou ses filiales peuvent faire l'objet d'une réévaluation aux fins de l'établissement des taxes de temps à autre. Ces réévaluations ainsi que les intérêts et pénalités connexes pourraient affecter négativement la fiducie et ses porteurs de parts de fiducie.

Dans le cas où la fiducie connaîtrait des « faits liés à la restriction des pertes » (comme le définit la Loi de l'impôt), (i) elle sera réputée aux fins d'impôts avoir un exercice qui se termine (ce qui pourrait entraîner une distribution imprévue du revenu de fiducie et des gains en capital nets réalisés, le cas échéant, à une date aux porteurs de parts de fiducie telle que la fiducie ne soit pas responsable de l'impôt non remboursable de tels montants en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt), et (ii) elle deviendra assujettie aux règles liées à la restriction des pertes généralement applicables aux sociétés qui éprouvent une acquisition du contrôle, y compris une réalisation réputée de toute perte en capital non réalisée et des restrictions au rapport de perte. La fiducie sera généralement assujettie à des faits liés à la restriction des pertes si un porteur de parts de fiducie devient un « bénéficiaire majoritaire », ou qu'un groupe de personnes devient un « groupe majoritaire de bénéficiaires », de la fiducie, comme ces termes sont définis dans les règles relatives aux personnes affiliées en vertu de la Loi de l'impôt, avec certaines modifications. Un bénéficiaire majoritaire de la fiducie est généralement un bénéficiaire du revenu ou du capital, le cas échéant, de la fiducie dont les intérêts bénéficiaires, ainsi que les intérêts bénéfiques des personnes et des sociétés en commandite avec qui le bénéficiaire est affilié, ont une juste valeur marchande supérieure à 50 % de la juste valeur marchande des participations dans le revenu ou le capital, le cas échéant, de la fiducie. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des porteurs de parts de fiducie – Distributions* » pour les conséquences fiscales d'une distribution imprévue ou autre aux porteurs de parts de fiducie.

La société en commandite peut investir dans des propriétés situées à l'extérieur du Canada, notamment aux États-Unis. De nombreux pays étrangers, y compris les États-Unis, conservent leur droit, en vertu des lois fiscales nationales et des conventions fiscales applicables en matière d'impôts sur le revenu et sur le capital (les « **Conventions fiscales** »), pour imposer le revenu payé ou crédité aux personnes qui ne sont pas des résidents de ces pays. Bien que la fiducie veuille faire ses investissements de façon à atténuer le montant des impôts étrangers encourus en vertu des lois fiscales étrangères et sous réserve de toute convention fiscale applicable à la mesure du possible, les investissements dans des propriétés étrangères sont susceptibles

d'assujettir la fiducie à des impôts étrangers sur le revenu payé ou crédité à la fiducie ou sur tout gain réalisé à la disposition de ces propriétés (y compris à l'égard du revenu et des gains provenant de la société en commandite). Tout impôt étranger encouru par la fiducie réduira généralement la valeur de la fiducie. Si des désignations appropriées sont faites par la fiducie à l'égard du revenu de source étrangère de la fiducie, ce revenu de source étrangère pouvant raisonnablement être considéré comme faisant partie du revenu de la fiducie distribué à un porteur de parts de fiducie et une partie de l'impôt étranger payé par la fiducie à cet égard peuvent être considérés comme un revenu de source étrangère de, et l'impôt étranger payé par, le porteur de parts de fiducie aux fins des dispositions de la Loi de l'impôt sur le crédit pour impôt étranger, sous réserve des règles et des restrictions détaillées qui y sont prévues. La capacité d'un porteur de parts de fiducie à bénéficier d'un crédit pour impôt étranger à l'égard des taxes étrangères encourues par la fiducie peut être affectée lorsque le porteur de parts de fiducie ne dispose pas de suffisamment d'impôts autrement payables en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt ou de suffisamment de revenus de source étrangère dans l'année d'imposition au cours de laquelle les taxes étrangères pertinentes sont payées, ou a d'autres revenus ou pertes de source étrangère, a payé d'autres taxes étrangères ou, dans certaines circonstances, n'a pas déposé de déclaration de revenus dans le territoire étranger applicable, lorsque cela est requis, pour l'année d'imposition pertinente. Bien que les dispositions relatives au crédit pour impôt étranger soient conçues pour éviter la double imposition, le crédit maximal est limité. Pour cette raison, et en raison des différences de délais dans la comptabilisation des dépenses et des revenus et d'autres facteurs, il existe un risque de double imposition. Les acquéreurs potentiels de parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant leur capacité à réclamer des crédits d'impôt étranger en fonction de leur situation particulière.

Dilution

Le nombre de parts de fiducie que la fiducie est autorisée à émettre est illimité. Les fiduciaires ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des parts de fiducie supplémentaires dans d'autres circonstances, y compris en vertu des divers régimes incitatifs de la fiducie, le cas échéant. Le nombre de parts SCS que la société en commandite est autorisée à émettre est illimité. Le commandité a le pouvoir discrétionnaire de faire en sorte que la société en commandite émette des parts SCS supplémentaires dans d'autres circonstances. Toute émission de parts de fiducie supplémentaires ou de parts SCS peut avoir un effet dilutif sur les porteurs de parts de fiducie.

Risque lié à la fiducie

Rendement antérieur

Les antécédents de la société ou l'expérience de la direction en matière d'immobilier, de gestion d'actifs et de finance ne représentent pas une indication ou une garantie du rendement futur de la société.

Accès au capital

Le secteur immobilier requiert des niveaux de capitaux très élevés. La société en commandite devra avoir accès au capital pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses importantes en immobilisations de temps à autre. Rien ne garantit que la société en commandite aura accès à un capital suffisant ou à un accès au capital ou à des créances hypothécaires dans des

conditions acceptables sur le plan commercial ou favorables à la société en commandite pour des acquisitions de biens immobiliers futurs, des activités de construction et de développement, du financement ou du refinancement de propriétés, des dépenses d'exploitation de financement ou d'autres fins. En outre, il n'y a aucune assurance ou garantie que les prêts hypothécaires, s'ils sont obtenus, seront renouvelés à leur échéance ou, s'ils sont renouvelés, le seront aux mêmes modalités (y compris le taux d'intérêt). En l'absence de financement hypothécaire, le nombre de propriétés que la société en commandite sera en mesure d'acheter diminuera, à moins qu'une source de financement supplémentaire ne soit identifiée, et le rendement de la propriété des propriétés (et, en fin de compte, le rendement d'un placement dans les parts de fiducie) sera réduit. Même si la société en commandite réussit à obtenir des prêts hypothécaires adéquats, elle pourrait ne pas être en mesure de générer des fonds suffisants grâce à l'exploitation de ses propriétés pour rembourser les prêts hypothécaires. Si un manquement se produit dans le cadre de l'un des prêts hypothécaires, un ou plusieurs des prêteurs pourraient exercer leurs droits, y compris, sans s'y limiter, la saisie ou la vente des propriétés de la société en commandite.

En outre, la société en commandite peut ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites énoncées dans la Déclaration de fiducie. De plus, les marchés financiers mondiaux ont connu une augmentation sensible de volatilité au cours des dernières années. Cette augmentation résulte en partie d'une réévaluation des actifs figurant aux bilans des institutions financières internationales et des titres connexes. Cette situation a contribué à une réduction de la liquidité des institutions financières et a restreint leur accès au crédit ainsi que celui des émetteurs qui y empruntaient. Il est possible que le financement dont la société en commandite peut avoir besoin pour accroître et étendre ses activités ne soit pas disponible ou s'il l'est, ne soit pas disponible dans des conditions favorables à la société en commandite. L'incapacité par la société en commandite d'accéder au capital requis pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de la société en commandite et les résultats des exploitations, et pourrait réduire la quantité d'encaisse à disposition pour la distribution. De plus, le degré d'endettement pourrait affecter la capacité de la société en commandite d'obtenir un financement supplémentaire à l'avenir.

Dépendance sur la société en commandite

La fiducie est une fiducie d'investissement à capital variable non constituée en personne morale qui dépend entièrement des opérations et des actifs de la société en commandite et ses entités émettrices. Les distributions en espèces aux porteurs de parts de fiducie dépendront, entre autres, de la capacité de la société en commandite de procéder à des distributions en espèces à l'égard des parts SCS de catégorie A, des parts SCS de catégorie B, des parts SCS de catégorie C, des parts SCS de catégorie F et des parts SCS de catégorie I. La société en commandite est une entité juridique distincte de la fiducie. La capacité de la société en commandite à effectuer des distributions en espèces ou d'autres paiements ou avances dépendra des résultats d'exploitation de la société en commandite et ses entités émettrices et pourra être restreinte, entre autres, par les lois et règlements applicables des entreprises, des impôts et autres et des restrictions contractuelles contenues dans les instruments régissant l'endettement de la société en commandite et ses entités émettrices.

Dépendance sur le personnel clé

La gestion de la fiducie et de la société en commandite et ses entités émettrices dépend des services de certains employés clés. La cessation d'emploi par Equiton Partners de l'une de ces

personnes clés pourrait avoir un effet défavorable important sur la fiducie, la société en commandite et ses entités émettrices.

Dépendance sur Equiton Partners

La société en commandite et ses entités émettrices dépendent d'Equiton Partners pour les services opérationnels et administratifs liés aux activités de la société en commandite et ses entités émettrices. Si Equiton Partners résilie l'Entente de gestion des actifs, l'Entente de gestion des actifs commerciaux ou l'Entente de gestion des actifs financiers, la société en commandite et ses entités émettrices peuvent être tenues d'engager les services d'un autre gestionnaire externe. La société en commandite et ses entités émettrices pourraient ne pas être capables d'engager un gestionnaire des actifs à des conditions acceptables, auquel cas les opérations et les liquidités disponibles pour la distribution de la société en commandite et de ses entités émettrices pourraient être affectées de façon négative.

Conflits d'intérêts potentiels

En règle générale, la fiducie peut faire l'objet de divers conflits d'intérêts en raison du fait que les fiduciaires et les hauts dirigeants de la fiducie, les hauts dirigeants d'Equiton Partners et les hauts dirigeants du commandité, du commandité commercial et du commandité financier sont engagés dans un large éventail d'activités immobilières et d'autres activités commerciales. La fiducie peut être impliquée dans des transactions qui entrent en conflit avec les intérêts de ce qui précède.

Les fiduciaires peuvent de temps à autre traiter avec des personnes, des entreprises, des institutions ou des sociétés avec lesquelles la fiducie peut traiter, ou qui peuvent demander des investissements semblables à ceux souhaités par la fiducie. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de la fiducie. En outre, de temps à autre, ces personnes peuvent être en concurrence avec la fiducie pour les possibilités d'investissement disponibles. Des conflits peuvent également exister en raison du fait que certains fiduciaires et cadres de la fiducie seront affiliés à Equiton Partners.

Plus précisément, Equiton Partners exploite des activités continues qui peuvent entraîner des conflits d'intérêts entre Equiton Partners et la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier. La société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier peuvent ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même s'ils y parviennent, la résolution peut être moins favorable à la société en commandite, à la société de personnes à fin commerciale et au partenariat financier, selon le cas, que si chacun d'entre eux traitait avec une partie liée. Les ententes conclues entre la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale, le partenariat financier et Equiton Partners peuvent être modifiées sur accord entre les parties, sous réserve des lois applicables. Compte tenu de l'influence importante d'Equiton Partners sur la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier, ces entités peuvent ne pas avoir le pouvoir de négocier toute modification nécessaire à ces ententes dans des conditions aussi favorables à la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier que celles dont la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier négocieraient avec une partie n'ayant pas une influence significative sur la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier. Equiton Partners est impliquée dans un large éventail d'activités immobilières et d'autres activités et peut être impliquée dans des transactions immobilières qui ne satisfont pas aux critères de placement de la société en commandite. Ces transactions pourraient inclure des transactions

immobilières qui ne contribuent pas à la société en commandite, des transactions impliquant des dépenses en capital importantes pour la société en commandite et des transactions qui peuvent être considérées comme trop faibles.

Lorsqu'un conflit d'intérêts survient, les fiduciaires ont mis en place une politique en la matière pour résoudre le conflit.

La Déclaration de fiducie contient des dispositions sur les « questions de conflits d'intérêts » qui obligent les fiduciaires à divulguer des participations importantes dans des contrats et des transactions importants et à s'abstenir de voter sur celles-ci. Toutes les questions de conflits d'intérêts doivent être approuvées à l'unanimité par les fiduciaires indépendants pour que la fiducie procède avec une telle question. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts* ».

Contrôles internes

Des contrôles internes efficaces sont nécessaires pour que la fiducie fournisse des rapports financiers fiables et pour aider à prévenir la fraude. Bien que la fiducie entreprenne un certain nombre de procédures et que le commandité, le commandité commercial, le commandité financier et Equiton Partners mettent en œuvre un certain nombre de garanties, dans chaque cas, afin d'assurer la fiabilité des rapports financiers de la fiducie, de la société en commandite, de ses entités émettrices et d'Equiton Partners, y compris ceux imposés à la fiducie en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières, la fiducie ne peut être certaine que de telles mesures veilleront à ce qu'elle maintienne un contrôle adéquat sur les processus et les rapports financiers. Le défaut de mettre en œuvre les contrôles nouveaux ou améliorés requis ou les difficultés rencontrées dans leur mise en œuvre pourrait nuire aux résultats d'exploitation de la fiducie ou entraîner le non-respect de ses obligations de déclaration. Si la fiducie ou ses vérificateurs découvrent une faiblesse matérielle, la divulgation de ce fait, même si elle a été rapidement corrigée, pourrait réduire la confiance du marché dans les états financiers de la fiducie et nuire à la valeur des parts de fiducie.

Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées

Jason Roque contrôle indirectement Equiton Partners, ainsi que le commandité, le commandité commercial et le partenariat financier. Equiton Partners a été embauchée par la fiducie, la société en commandite, la société de personnes à fin commerciale et le partenariat financier pour agir en tant que leur gestionnaire externe. Par conséquent, Jason Roque et Equiton Partners peuvent avoir une influence importante sur les affaires de la fiducie, de la société en commandite, de la société de personnes à fin commerciale et du partenariat financier.

De plus, la Déclaration de fiducie fournit à Equiton Partners le droit exclusif de nommer tous les fiduciaires. Aussi longtemps que les membres nommés par Equiton Partners sont des fiduciaires, Equiton Partners aura la possibilité d'exercer une certaine influence sur les affaires de la fiducie.

De plus, la fiducie et ses filiales peuvent engager d'autres parties liées pour fournir divers services moyennant des frais supplémentaires, y compris, mais sans s'y limiter, des frais de gestion immobilière, des frais de gestion de projet, des frais de financement, des frais d'acquisition, des frais de cession et des frais de garantie. Bien que la fiducie s'attende à ce que toute entente conclue avec ces parties liées soit assujettie aux conditions et aux frais du marché, rien ne le garantit.

Risques de litiges

Dans le cours normal des activités, la fiducie, la société en commandite et ses entités émettrices peuvent être impliquées, nommées comme partie ou sujet de diverses procédures judiciaires, y compris des procédures réglementaires, des procédures fiscales et des actions en justice concernant des blessures corporelles, des dommages matériels, des impôts fonciers, des droits fonciers, l'environnement et les différends contractuels. L'issue des procédures en cours ou futures ne peut pas être prédite avec certitude et peut être déterminée de façon défavorable à la fiducie, la société en commandite ou ses entités émettrices et, par conséquent, pourrait avoir un effet défavorable important sur les actifs, les passifs, les entreprises, la situation financière et les résultats d'exploitation de la fiducie. Même si la fiducie, la société en commandite ou ses entités émettrices prévalent dans une telle procédure judiciaire, celle-ci pourrait être coûteuse et prendre du temps et détourner l'attention de la direction et du personnel clé des activités commerciales de la fiducie, de la société en commandite ou de ses entités émettrices, ce qui pourrait nuire à sa situation financière.

Prise en charge du passif

La société en commandite et ses entités émettrices prendront en charge les passifs découlant des activités, des exploitations ou des actifs de la société en commandite et de ses entités émettrices ou conviendront d'indemniser les vendeurs pour les actifs en question. La société en commandite et ses entités émettrices peuvent assumer des responsabilités inconnues qui pourraient être considérables.

Dépendance aux sources extérieures de capitaux

Puisque la société en commandite s'attend à effectuer des distributions de trésorerie périodiques, il ne sera probablement pas possible de financer l'ensemble de ses besoins futurs en capital. La société en commandite devra donc s'appuyer sur des sources de capitaux de tierce partie, qui peuvent, ou non, être disponibles et à des conditions favorables. L'accès de la société en commandite aux sources de capitaux de tierce partie dépend d'un certain nombre d'éléments, y compris la perception par le marché de son potentiel de croissance et de ses revenus actuels et futurs potentiels. Si la société en commandite n'est pas en mesure d'obtenir des sources de capitaux de tierce partie, il se peut qu'elle ne soit pas en mesure de réaliser ses objectifs d'investissement, de satisfaire ses obligations ou d'effectuer des distributions régulières aux porteurs de parts de fiducie.

Risques liés aux instruments dérivés

La société en commandite peut investir et utiliser des instruments dérivés, y compris des contrats à terme, des contrats à livrer, des options et des swaps pour gérer ses risques liés aux services publics et aux taux d'intérêt inhérents à ses activités. Rien ne garantit que les activités de couverture de la société en commandite seront efficaces. En outre, ces activités, bien qu'elles soient destinées à atténuer la volatilité des prix, exposent la société en commandite à d'autres risques. La société en commandite est assujettie au risque de crédit que sa contrepartie (qu'il s'agisse d'une chambre de compensation dans le cas d'instruments négociés en bourse ou d'un autre tiers dans le cas d'instruments de gré à gré) pourrait être incapable de respecter ses obligations. De plus, la société en commandite risque de subir des pertes de marge de dépôt en cas de faillite du courtier avec lequel la société en commandite a une position ouverte sur une option, sur un contrat à terme standardisé ou sur un contrat à terme de gré à gré. En l'absence

de prix en vigueur sur le marché et d'informations sur les prix provenant de sources externes, l'évaluation de ces contrats implique un jugement et une utilisation d'estimations. En conséquence, les changements dans les hypothèses sous-jacentes ou l'utilisation de méthodes d'évaluation alternatives pourraient affecter la juste valeur déclarée de ces contrats. La capacité de la société en commandite à clôturer ses positions peut également être affectée par les limites de négociation quotidiennes imposées par les bourses sur les contrats à terme et les contrats d'options. Si la société en commandite n'est pas en mesure de liquider une position, elle sera incapable de réaliser son bénéfice ou de limiter ses pertes jusqu'à ce que l'option puisse être exercée ou expire ou jusqu'à ce que le contrat à terme standardisé ou de gré à gré prenne fin, selon le cas. L'incapacité de liquider des positions sur des options, des contrats à terme et des positions à terme pourrait également avoir un impact négatif sur la capacité de la société en commandite d'utiliser des instruments dérivés pour couvrir efficacement ses risques liés aux services et aux taux d'intérêt.

Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance sur les facilités de crédit

Le versement par la société en commandite d'une partie substantielle de ses flux de trésorerie opérationnels pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de croissance de la société en commandite à moins qu'elle ne puisse obtenir un financement supplémentaire. Un tel financement peut ne pas être accessible, ou renouvelable, à des conditions intéressantes.

Risque lié à l'investissement immobilier et à la propriété

Un placement dans des parts de fiducie offrira aux souscripteurs une exposition aux placements dans des biens immobiliers par le biais de la participation de la fiducie dans la société en commandite, ses entités émettrices et les propriétés. L'investissement dans l'immobilier comporte de nombreux risques indépendants de la volonté de la fiducie, y compris les facteurs suivants : les conditions économiques générales, les marchés immobiliers locaux, la demande de location de locaux, la concurrence d'autres lieux disponibles et divers autres facteurs. La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre du crédit et de la stabilité financière des locataires. Le bénéfice distribuable de la fiducie sera affecté de façon défavorable si un ou plusieurs locataires principaux ou un nombre important de locataires des propriétés acquises indirectement par la société en commandite ne peuvent pas respecter leurs obligations en vertu de leurs baux ou si une quantité importante d'espace libre dans de telles propriétés ne peut pas être louée à des conditions de location économiquement avantageuses. En cas de manquement d'un locataire, des retards ou des limitations dans l'application des droits en tant que bailleur peuvent être encourus et des coûts substantiels de protection de l'investissement de la société en commandite peuvent être engagés. La capacité de louer des locaux non loués dans des propriétés acquises indirectement par la société en commandite sera affectée par de nombreux facteurs. Des coûts peuvent être engagés pour apporter aux propriétés requises des améliorations ou des réparations par un nouveau locataire. Une détérioration prolongée des conditions économiques pourrait accroître et exacerber les risques susmentionnés. Le défaut de ne pas louer des locaux non loués en temps opportun ou du tout aurait probablement une incidence défavorable sur la situation financière de la fiducie.

Certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, les coûts d'entretien, les paiements hypothécaires, les coûts d'assurance et les frais associés doivent être effectués au cours de la période de propriété de biens immobiliers, que l'immeuble génère un revenu ou non. Les placements immobiliers ont tendance à être relativement illiquides, avec un degré de liquidité

qui fluctue en général par rapport à la demande et à l'intérêt suscité pour ces placements. Cette illiquidité aura tendance à limiter la capacité de la société en commandite de modifier son portefeuille rapidement pour répondre aux changements des conditions économiques ou d'investissement. Si, pour quelque raison que ce soit, la liquidation des biens est nécessaire, il existe un risque que le produit de la vente soit inférieur à la valeur comptable actuelle des placements de la société en commandite ou que les conditions du marché empêchent une cession rapide des actifs. La société en commandite pourrait, à l'avenir, être exposée à une baisse générale de la demande des locataires de locaux dans des immeubles. De plus, certains des baux des propriétés détenues par la société en commandite peuvent comporter des clauses de cessation anticipée qui, si elles étaient exercées, réduiraient la durée moyenne des baux.

Risque lié à l'acquisition

La société en commandite prévoit d'investir indirectement de façon sélective dans des participations dans des propriétés. Le placement indirect des intérêts dans des propriétés comporte le risque que les placements ne soient pas réalisés conformément aux attentes. En procédant à de telles acquisitions, la société en commandite encourra certains risques, notamment la dépense de fonds et le temps consacré par la direction à des transactions qui pourraient ne pas devenir réalité. Des risques supplémentaires inhérents aux acquisitions comprennent les risques que les propriétés dans lesquelles la société en commandite a investi indirectement n'atteignent pas les niveaux de rendement prévus et que les estimations des coûts, de l'horaire et des étapes nécessaires pour apporter des améliorations à la propriété selon la position sur le marché de cette propriété ou réaliser un projet lié à une propriété puissent s'avérer inexacts. Avant d'effectuer tout placement, la société en commandite et ses entités émettrices ont l'intention d'exercer une diligence raisonnable qu'elles jugent appropriée en fonction des faits et des circonstances applicables à chaque placement. Alors qu'elles exercent une diligence raisonnable, la société en commandite et ses entités émettrices, le cas échéant, peuvent être tenues d'évaluer d'importantes et complexes questions commerciales, financières, fiscales, comptables, environnementales et juridiques. Des conseillers juridiques et d'autres consultants externes peuvent être impliqués dans ce processus de diligence raisonnable à des degrés divers. Néanmoins, lors de la diligence raisonnable et d'une évaluation concernant un investissement, la société en commandite et ses entités émettrices, le cas échéant, s'appuient sur les ressources dont elles disposent, y compris les informations fournies par un vendeur, des partenaires en développement, des emprunteurs et, dans certains cas, des enquêtes de tierce partie, et les résultats de la diligence raisonnable peuvent ne pas révéler tous les faits pertinents qui peuvent être nécessaires à l'évaluation d'une telle occasion. De plus, une telle enquête n'entraînera pas nécessairement le succès de l'investissement.

Risque lié au prêt et au financement

Un investissement dans les parts de fiducie peut être un investissement dans le prêt et le financement immobiliers par le biais de la participation de la fiducie dans la société en commandite, ses entités émettrices et les activités de prêt et de financement que la société en commandite entreprend indirectement. L'investissement dans le prêt et le financement immobiliers est soumis à un certain nombre de risques, y compris les facteurs énumérés ci-dessous et d'autres événements et facteurs qui sont indépendants de la volonté de la fiducie. La société en commandite et ses entités émettrices comptent sur Equiton Partners ou sur des vendeurs tiers pour évaluer et identifier correctement les candidats qualifiés pour les prêts. Il est entendu qu'Equiton Partners entreprendra une analyse des caractéristiques

fondamentales de l'entreprise de tous les emprunteurs potentiels et utilisera des professionnels dans cette évaluation. En outre, il est entendu qu'Equiton Partners recherchera les facteurs qui affectent le risque de crédit de l'emprunteur et la capacité de l'emprunteur à rembourser le prêt. Si la société en commandite et ses entités émettrices font appel à des vendeurs tiers pour évaluer les candidats à un prêt, elles engageront les vendeurs qu'elles estiment compétents pour analyser et évaluer correctement les candidats potentiels à un prêt. Si l'évaluation de la capacité d'un emprunteur à rembourser un prêt ou de la valeur de la garantie d'un emprunteur n'est pas correcte, les prêts et les revenus de la société en commandite et de ses entités émettrices peuvent être plus risqués que prévu, ce qui peut nuire à sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Risque de crédit et manquement aux obligations de remboursement des emprunteurs

La société en commandite et ses entités émettrices seront exposées aux changements défavorables des conditions qui affectent les valeurs immobilières pour ses prêts immobiliers. Ces changements de marché peuvent être de nature et de portée régionales, nationales ou internationales, ou porter sur un actif particulier. Le risque est accru si les valeurs des actifs sous-jacents garantissant les prêts de la société en commandite et de ses entités émettrices tombent à des niveaux proches ou inférieurs aux montants des prêts. Toute diminution de la valeur des biens immobiliers peut retarder le développement de la garantie sous-jacente ou des plans d'affaires de l'emprunteur et aura un effet négatif sur la valeur de la garantie de la société en commandite ou de ses entités émettrices. Si la société en commandite ou son entité émettrice ne sont pas en mesure de réaliser leur titre pour récupérer les montants de capital plus les montants au titre des intérêts courus et des dépenses dans le cas d'un ou de plusieurs défauts de paiement du prêt, leur situation financière et leurs résultats d'exploitation seront alors affectés de manière négative.

Incapacité de réaliser ou de céder les sûretés accordées par les emprunteurs sur un prêt défaillant

La société en commandite ou ses entités émettrices obtiendront généralement une garantie pour leurs prêts. Cette garantie peut prendre diverses formes, y compris, mais sans s'y limiter, des hypothèques, des contrats de garantie générale, des cessions d'intérêts dans des biens, des gages d'actions et des garanties d'entreprise. De plus, si la société en commandite ou ses entités émettrices doivent faire valoir leur sûreté, elles peuvent engager des frais de vente importants, y compris des frais juridiques et autres. Rien ne garantit que le produit net obtenu par la réalisation de toute garantie détenue directement ou indirectement par la société en commandite ou les entités émettrices sera suffisant pour recouvrer le capital impayé et les intérêts courus dus en vertu du prêt concerné. Si la société en commandite subit un manque à gagner, sa situation financière et ses résultats d'exploitation seront affectés de manière négative. Il est impossible de garantir que la société en commandite ou ses entités émettrices seront en mesure de céder des titres en temps opportun et, par conséquent, leur situation financière peut être affectée de manière négative.

Risque lié au taux d'intérêt

Le risque lié au taux d'intérêt est le risque que la valeur marchande des actifs de la société en commandite puisse fluctuer en raison des variations des taux d'intérêt du marché. Cela peut avoir une incidence sur le coût d'emprunt du financement de la construction, des prêts hypothécaires et autres prêts. Les prêts hypothécaires obtenus par la société en commandite ou ses entités

émettrices peuvent comprendre une dette à des taux d'intérêt basés sur des taux de prêt variables qui entraîneront des fluctuations du coût d'emprunt de la société en commandite ou de ses entités émettrices. Les baisses des taux d'intérêt en vigueur peuvent réduire les taux d'intérêt que la société en commandite et ses entités émettrices sont en mesure d'imposer aux emprunteurs. Les augmentations des taux d'intérêt en vigueur peuvent faire en sorte que moins d'emprunteurs soient en mesure d'assumer le coût d'un prêt. Par conséquent, les fluctuations des taux d'intérêt peuvent avoir une incidence défavorable sur la rentabilité de la société en commandite.

Risque lié à la construction et au développement

Dans la mesure où la société en commandite ou ses entités émettrices s'engagent dans des activités de développement, de redéveloppement ou de rénovation majeure à l'égard de certaines propriétés, la société en commandite et ses entités émettrices seront assujetties à certains risques, notamment : (a) la disponibilité et la tarification du financement à des conditions standard ou favorables; (b) la disponibilité et la réception opportune des approbations de zonage et autres approbations réglementaires; (c) la capacité d'atteindre un niveau acceptable d'occupation à l'achèvement des travaux; (d) la possibilité que la société en commandite ne puisse pas récupérer les dépenses déjà encourues si elle abandonne les projets de développement ou de redéveloppement après avoir commencé à les explorer; (e) la possibilité que la société en commandite consacre des fonds et du temps de gestion à des projets qu'elle ne mène pas à bien; (f) les coûts de construction ou de redéveloppement d'un projet peuvent dépasser les estimations initiales, ce qui peut entraîner une baisse de la rentabilité du projet par rapport aux estimations initiales, voire sa non-rentabilité; (g) le temps nécessaire à l'achèvement de la construction ou du redéveloppement d'un projet ou à la location du projet achevé peut être plus long que prévu, ce qui peut avoir une incidence négative sur les flux de trésorerie et les liquidités de la société en commandite; (h) le coût et l'achèvement en temps voulu de la construction (y compris les risques hors du contrôle de la société en commandite, tels que les conditions météorologiques, les conditions de travail ou les pénuries de matériaux); (i) les conflits entre entrepreneurs et sous-traitants, les grèves, les conflits de travail ou les perturbations de l'approvisionnement; (j) les délais liés à l'obtention de, ou l'incapacité d'obtenir, les permis de zonage, d'occupation, d'utilisation des terres et tout autre permis gouvernemental nécessaire, ainsi que les modifications des lois sur le zonage et l'utilisation des terres; (k) les taux d'occupation et les loyers d'un projet achevé peuvent ne pas être suffisants pour rendre le projet rentable; et (l) la disponibilité et la tarification du financement des activités de développement de la société en commandite ou de ses entités émettrices à des conditions standard ou favorables.

Les risques susmentionnés pourraient entraîner d'importants retards ou dépenses imprévus et, dans certaines circonstances, empêcher le lancement ou l'achèvement d'activités de construction, de développement ou de réaménagement. En outre, les projets de construction, de développement et de réaménagement comportent des risques que les investissements ne soient pas conformes aux attentes et peuvent entraîner un risque accru de litiges avec les entrepreneurs, les sous-traitants, les fournisseurs, les partenaires et autres. L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière de la société en commandite et ses investisseurs (y compris celle de la fiducie), ses résultats d'exploitation, ses flux de trésorerie, ses distributions aux porteurs de parts de fiducie et sa capacité à s'acquitter de ses obligations en matière de capital et d'intérêts, le cas échéant.

Dans certaines circonstances, et en raison de la nature peu fluide des projets de développement inachevés, la société en commandite peut être soumise à des coûts ou à des frais

supplémentaires en ce qui concerne le rachat de toute participation dans un projet de développement avant son achèvement. La société en commandite peut également ne pas obtenir la pleine valeur marchande de sa participation dans un projet de développement lorsqu'un rachat est demandé ou que d'autres facteurs l'obligent à céder sa participation avant l'achèvement du projet. Certains gestionnaires d'actifs, administrateurs, gestionnaires ou partenaires de projets de développement (qui peuvent être des parties liées) peuvent également avoir le droit d'acheter des parts ou des participations dans un projet de développement à un prix inférieur à la valeur marchande totale lorsque la société en commandite ou une autre partie au projet de développement demande un rachat avant l'achèvement.

Si un porteur de parts de fiducie demande un rachat qui exige que la fiducie rachète la participation proportionnelle d'un porteur de parts de fiducie dans un projet de développement, ces coûts réduiront le montant du rachat auquel le porteur de parts de fiducie aura droit.

Questions environnementales

En vertu de diverses lois, la société en commandite ou ses entités émettrices pourraient devenir responsables des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques libérées sur ou dans des propriétés dans lesquelles la société en commandite et ses entités émettrices ont investi, directement ou indirectement, ou qui ont été éliminées à d'autres endroits. L'omission de supprimer ces substances ou de corriger la situation, le cas échéant, peut avoir une incidence défavorable sur la capacité du propriétaire de vendre ces biens immobiliers ou d'emprunter à l'aide d'un bien immobilier en garantie, et pourrait également entraîner des réclamations contre le propriétaire par des demandeurs privés ou des autorités gouvernementales.

Pertes non assurées

La société en commandite ou ses entités émettrices souscriront une assurance complète, y compris contre l'incendie, de responsabilité civile et de garantie supplémentaire, du type et dans les quantités habituellement obtenues pour les propriétés semblables à celles appartenant indirectement à la société en commandite et s'efforcera d'obtenir une couverture contre les tremblements de terre et les inondations lorsque cela est justifié. Il existe toutefois certains types de pertes (généralement de nature catastrophique) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Si une telle catastrophe se produisait à l'égard de l'un des biens dans lequel la société en commandite investit indirectement, la fiducie pourrait subir une perte de capital investi et ne réaliser aucun profit qui pourrait être prévu de la disposition de ces biens.

Dépendance à la gestion par des tiers

Equiton Partners peut faire appel à des tierces parties, y compris des sociétés de gestion indépendantes, des consultants externes et des gestionnaires des propriétés pour exécuter certaines activités immobilières, y compris des fonctions de gestion immobilière concernant certaines propriétés de la société en commandite ou de ses entités émettrices. Dans la mesure où Equiton Partners s'appuie sur ces sociétés de gestion, les employés de ces sociétés de gestion consacreront autant de temps à la gestion des propriétés qui, selon eux, est raisonnablement requis, et peuvent avoir des conflits d'intérêts dans l'allocation de temps de gestion, de services et de fonctions parmi les propriétés et leurs autres activités de développement, d'investissement ou de gestion.

Concurrence pour des placements immobiliers

La société en commandite et ses entités émettrices seront en concurrence avec des personnes physiques, sociétés, FPI, autres moyens et autres institutions (canadiennes et étrangères) qui cherchent actuellement, ou qui pourraient chercher dans le futur, pour des placements immobiliers semblables à ceux recherchés par la société en commandite et ses entités émettrices. Une disponibilité accrue des fonds d'investissement alloués à l'investissement immobilier pourrait accroître la concurrence pour des placements immobiliers et augmenter les prix d'achat, réduisant ainsi le rendement de ces placements.

Insuffisance des recettes

Le marché des projets de développement est particulièrement compétitif et bien qu'il semble y avoir suffisamment d'occasions pour la société en commandite et ses entités émettrices à l'heure actuelle, il est impossible de garantir que la société en commandite ou ses entités émettrices pourront repérer et rechercher des projets adéquats ou répondre à des appels d'offres concurrentiels sous des modalités appropriées, ce qui pourrait signifier que les revenus des propriétés dans lesquelles la société en commandite ou ses entités émettrices investissent pourraient ne pas être en mesure de couvrir les augmentations des dépenses d'exploitation ou les paiements liés au service de la dette en vertu des prêts, de financer les changements des taux d'intérêt variables imposés à l'égard de ces prêts ou de financer la distribution du fonds à la fiducie et, par conséquent, aux porteurs de parts de fiducie.

Fluctuations des taux de capitalisation

Tout comme les taux d'intérêt, les taux de capitalisation qui affectent la valeur sous-jacente de l'immobilier fluctuent généralement sur le marché des prêts. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt augmentent, les taux de capitalisation devraient généralement augmenter. Au cours de la période d'investissement, des gains et des pertes en capital au moment de la disposition peuvent survenir en raison de la diminution ou de l'augmentation de ces taux de capitalisation.

OBLIGATIONS D'INFORMATION

La fiducie n'est pas un émetteur assujéti dans un territoire quelconque. En Ontario, au Québec, en Saskatchewan et au Nouveau-Brunswick, la fiducie doit, dans les 120 jours suivant la fin de ses exercices financiers, communiquer les états financiers annuels aux organismes de réglementation des valeurs mobilières et les mettre raisonnablement à disposition pour chaque porteur de parts de fiducie qui a acquis des parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre. En Alberta, la fiducie doit, dans les 120 jours suivant la fin de ses exercices financiers, communiquer les états financiers annuels aux organismes de réglementation des valeurs mobilières et les mettre raisonnablement à disposition pour chaque porteur de parts de fiducie qui a acquis des parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre. En Nouvelle-Écosse, la fiducie doit, dans les 120 jours suivant la fin de ses exercices financiers, communiquer les états financiers annuels de la fiducie à chaque porteur de parts de fiducie qui a acquis des parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre. Ces états financiers doivent être fournis jusqu'à la première des dates suivantes : la date à laquelle la fiducie devient un émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada ou la date à laquelle la fiducie cesse d'exercer ses activités, et ils doivent être accompagnés d'un avis de la fiducie indiquant de façon raisonnable l'utilisation du montant brut par la fiducie au titre de la présente notice d'offre.

Au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse et en Ontario, la fiducie doit rendre raisonnablement à la disposition de chaque souscripteur qui a acquis des parts de fiducie dans le cadre de la présente notice d'offre, un avis de chacun des événements suivants dans les 10 jours suivant la survenance de l'événement :

- (a) une interruption de l'activité de la fiducie;
- (b) un changement dans l'activité de la fiducie; ou
- (c) un changement de contrôle de la fiducie.

Les états financiers ou d'autres informations relatives à la fiducie et qui vous sont fournies à l'avenir peuvent ne pas être suffisantes pour vos besoins pour vous permettre de préparer vos déclarations de revenus ou d'évaluer le rendement de votre placement.

RESTRICTIONS À LA REVENTE

Ces titres sont soumis à un certain nombre de restrictions sur la revente en vertu de la législation en valeurs mobilières, y compris une restriction à la négociation. Jusqu'à l'échéance de la restriction à la négociation, vous ne pourrez pas échanger les titres sauf si vous êtes admissible à une dispense de prospectus et des conditions d'inscription en vertu de la législation en valeurs mobilières.

Les parts de fiducie ne sont pas cotées en bourse. Les parts de fiducie ne peuvent être vendues dans aucun marché secondaire, nous ne garantissons aucunement qu'un tel marché sera établi et la fiducie n'a pas de projets actuels pour développer un tel marché. Par conséquent, le seul mode de liquidation d'un placement dans des parts de fiducie s'effectue par voie de rachat des parts de fiducie. Les rachats cumulés sont limités à 50 000 \$ par mois en espèces, à moins d'être approuvés par les fiduciaires, le reste des rachats excédant 50 000 \$ étant satisfait par l'émission d'un billet de rachat. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

Les souscripteurs des parts de fiducie sont invités à demander des conseils juridiques avant toute revente des parts de fiducie. Conformément à la Déclaration de fiducie, les porteurs de parts de fiducie ne peuvent transférer des parts de fiducie qu'avec l'approbation des fiduciaires. Les fiduciaires auront le pouvoir de restreindre l'inscription du transfert des parts de fiducie sur les livres de la fiducie sans engager leurs responsabilités envers les porteurs de parts de fiducie ou à d'autres personnes qui seront donc empêchés de procéder à un transfert.

Pour les souscripteurs habitant en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Québec, en Ontario, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador, sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, les parts de fiducie ne peuvent pas être négociées avant quatre (4) mois plus un jour après la date où la fiducie devient un émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada.

Pour les souscripteurs habitant au Manitoba, à moins d'être autorisé en vertu d'une loi sur les valeurs mobilières, un porteur de parts de fiducie ne doit pas échanger les parts de fiducie sans le consentement écrit préalable de l'organisme de réglementation du Manitoba, à moins que (i) la

fiducie ait déposé un prospectus auprès de l'organisme de réglementation du Manitoba à l'égard des parts de fiducie et que l'organisme de réglementation du Manitoba ait remis un visa pour ce prospectus; ou que (ii) le porteur de parts de fiducie ait détenu les parts de fiducie depuis au moins 12 mois. L'organisme de réglementation du Manitoba consentira à un tel échange s'il est d'avis qu'il n'est pas préjudiciable à l'intérêt public.

Si les certificats physiques représentant les parts de fiducie sont émis, la légende suivante sera inscrite :

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, le porteur du titre doit le conserver durant un délai de quatre (4) mois plus un jour après la date où la fiducie est devenue émetteur assujetti dans une province ou un territoire du Canada. »

À l'heure actuelle, la fiducie n'est pas un émetteur assujetti dans les provinces ou territoires du Canada et n'a pas l'intention de le devenir dans une province ou un territoire du Canada.

DROITS D'ACTION DU SOUSCRIPTEUR

Si vous achetez ces parts de fiducie, vous aurez certains droits; certains d'entre eux sont décrits ci-dessous. Pour obtenir des renseignements sur vos droits, vous devriez consulter un avocat.

Droit de résolution de deux jours pour un souscripteur

Les souscripteurs peuvent annuler leurs contrats d'acheter les parts de fiducie. Pour ce faire, le souscripteur doit envoyer un avis à la fiducie avant minuit le deuxième (2^e) jour ouvrable après que le souscripteur a signé la Convention de souscription à l'égard des parts de fiducie.

Droits d'action prévus par la loi pour l'information fautive ou trompeuse

La législation sur les valeurs mobilières dans certaines provinces du Canada fournit aux acquéreurs de parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre un droit d'action légal en dommages-intérêts ou en résiliation en plus des autres droits qu'ils peuvent avoir dans les cas où la notice d'offre et toute modification à celle-ci contiennent une « fautive déclaration ». Dans le cas où il est utilisé ici, le terme « fautive déclaration » signifie une déclaration fautive d'un fait important ou une omission d'indiquer un fait important qui doit être indiqué ou qui est nécessaire pour que toute déclaration ne soit pas trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été établie. Ces droits ou avis à cet égard doivent être exercés ou livrés, le cas échéant, par le souscripteur dans les délais prescrits et sont assujettis aux moyens de défense et aux limitations prévus par la législation en valeurs mobilières applicable. Les souscripteurs habitant dans les provinces du Canada qui ne prévoient pas de tels droits légaux se verront accorder un droit contractuel semblable au droit d'action statutaire et de résiliation décrit ci-dessous pour les acheteurs résidant en Ontario et ce droit fera partie de la Convention de souscription à conclure entre chaque acheteur et la fiducie dans le cadre de cette offre.

Les résumés suivants sont assujettis aux dispositions expresses de la législation en valeurs mobilières applicable dans chacune des provinces du Canada et aux règlements, règles et énoncés de politique en vigueur. Les souscripteurs doivent se reporter à la législation en valeurs mobilières applicable dans leur province ainsi que les règlements, les règles et les énoncés de politique en vigueur pour le texte intégral de ces dispositions, ou consulter leur conseiller juridique.

Les droits d'action contractuels et statutaires décrits dans la présente notice d'offre s'ajoutent, sans dérogation, à tout autre droit ou recours que les acheteurs peuvent avoir.

Droits des souscripteurs en Alberta

L'article 204(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Alberta) prévoit que si une personne ou entreprise achète un titre offert par la notice d'offre contenant une fausse déclaration, l'acheteur a, sans tenir compte s'il s'est fondé sur cette information fausse ou trompeuse, un droit d'action (a) en dommages-intérêts contre (i) la fiducie, (ii) les dirigeants de la fiducie à la date de la notice d'offre, et (iii) toute personne ou entreprise qui a signé la notice d'offre, et (b) en résiliation contre la fiducie, à condition que :

- (a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation, il cesse d'avoir un droit d'action en dommages-intérêts contre la personne ou l'entreprise visée ci-dessus;
- (b) aucune personne ou entreprise mentionnée ci-dessus ne soit tenue responsable si elle prouve que l'acheteur avait connaissance de la fausse déclaration;
- (c) aucune personne ou entreprise (à l'exception de la fiducie) mentionnée ci-dessus ne soit tenue responsable si elle prouve que la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur sans la connaissance ou le consentement de la personne ou de l'entreprise et que, en prenant connaissance de son envoi, la personne ou l'entreprise a donné sans délai un avis raisonnable au directeur administratif et à l'émetteur que la notice d'offre a été envoyée sans la connaissance et le consentement de la personne ou de l'entreprise;
- (d) aucune personne ou entreprise (à l'exception de la fiducie) mentionnée ci-dessus ne soit tenue responsable si elle prouve que la personne ou l'entreprise, dès qu'elle a eu connaissance de la fausse déclaration dans la notice d'offre, a retiré le consentement de la personne ou de l'entreprise à la notice d'offre et a donné un avis raisonnable au directeur administratif et à l'émetteur du retrait et son motif;
- (e) aucune personne ou entreprise (l'exception de la fiducie) mentionnée ci-dessus ne soit tenue responsable si, à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui est présentée comme étant fondée sur l'opinion d'un expert ou comme étant une copie, un extrait, un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, la personne ou l'entreprise prouve que la personne ou l'entreprise n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas :
 - (i) qu'il y a eu une fausse déclaration; ou
 - (ii) que la partie pertinente de la notice d'offre :
 - (A) n'a pas reflété fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou
 - (B) ne constituait pas une copie ou un extrait fidèle du rapport, de l'avis ou de la déclaration de l'expert;

- (f) la personne ou l'entreprise (à l'exception de l'émetteur) ne soit pas tenue responsable à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui ne prétend pas être fondée sur l'opinion d'un expert et être une copie, un extrait, un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou l'entreprise
 - (i) n'ait pas fait d'enquête raisonnable et suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune fausse déclaration n'a été communiquée, et
 - (ii) croie qu'il y a eu une fausse déclaration;
- (g) en aucun cas, les sommes recouvrables ne puissent être supérieures au prix auquel les titres ont été offerts en vertu de la notice d'offre;
- (h) le défendeur ne puisse être tenu responsable de la totalité ou une partie des dommages lorsqu'il établit que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas des fausses déclarations.

L'article 211 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Alberta) prévoit qu'aucune action ne peut être entreprise pour l'application de ces droits plus de :

- (a) dans le cas d'une action en résiliation, 180 jours à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas de toute action, autre qu'une action en résiliation, la première des dates suivantes :
 - (i) 180 jours à compter du jour où le requérant a initialement eu connaissance des faits qui ont donné naissance à la cause d'action; ou
 - (ii) 3 ans à compter du jour de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action.

Droits des souscripteurs en Colombie-Britannique

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en résiliation décrit à la présente est conféré par l'article 132.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Colombie-Britannique). L'article 132.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Colombie-Britannique) prévoit, dans les parties pertinentes, que si une notice d'offre (telle que la présente notice d'offre) contient une fausse déclaration, l'acheteur sera réputé s'être fondé sur cette fausse déclaration s'il s'agissait d'une fausse déclaration au moment de l'achat, et l'acheteur a, sous certaines réserves et limitations, un recours statuaire en dommages-intérêts contre la fiducie et, sous certaines réserves supplémentaires, chaque administrateur de la fiducie à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre ou, autrement, il peut choisir d'exercer son droit de résiliation contre la fiducie, auquel cas il ne bénéficie plus du droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie, à condition, entre autres, que :

- (a) aucune personne ne soit tenue responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de la fausse déclaration;

- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune personne ne soit tenue responsable de la totalité ou une partie des dommages si elle prouve que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas de l'information fautive ou trompeuse; et
- (c) en aucun cas, les sommes recouvrables dans le cadre d'une action ne puissent être supérieures au prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes à l'acheteur.

De plus, aucune personne ou entreprise, à l'exception de la fiducie, ne seront tenues responsables si cette personne ou entreprise prouve que :

- (a) la notice d'offre a été envoyée ou livrée à l'acheteur à son insu ou sans son consentement et que, dès qu'elle a été informée de sa livraison, la personne ou l'entreprise a donné un avis général écrit à la fiducie que la notice d'offre a été livrée à son insu et sans son consentement;
- (b) après la livraison de la notice d'offre et après qu'elle a eu connaissance de la fautive déclaration, la personne ou l'entreprise a retiré le consentement de la personne ou de l'entreprise à la notice d'offre et a donné un avis écrit à la fiducie du retrait et son motif; ou
- (c) à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui est présentée (i) comme étant fondée sur l'opinion d'un expert ou (ii) comme étant une copie, un extrait, un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, la personne ou l'entreprise prouve que la personne ou l'entreprise n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas (A) qu'il y a eu une fautive déclaration ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ne représentait pas équitablement le rapport, l'opinion ou la déclaration de l'expert ou qu'elle n'était pas adéquate en tant que copie, extrait, rapport, opinion ou déclaration d'un expert.

De plus, lorsqu'une fautive déclaration est comprise dans une notice d'offre, les administrateurs de la fiducie, et toute personne ou entreprise qui a signé la notice d'offre, ne seront pas tenus responsables à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui ne prétend pas être fondée sur l'opinion d'un expert et être une copie, un extrait, un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou l'entreprise n'ait pas mené une enquête suffisante pour établir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y a eu aucune fautive déclaration, ou qu'elle croie qu'il y a eu une fautive déclaration.

Une personne n'est pas responsable d'une fautive déclaration contenue dans l'information prospective si la personne prouve que le document contenant l'information prospective comportait une mise en garde raisonnable qui la qualifiait comme telle et dégageait les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prévisions ou projections dans l'information prospective, ainsi qu'un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections faisant partie de l'information prospective, et que la personne avait une base raisonnable pour tirer les conclusions ou faire les prévisions et les projections énoncées comme de l'information prospective.

Si une fautive déclaration se trouve dans un document incorporé par renvoi, ou réputé incorporé par renvoi, à la notice d'offre, la fautive déclaration est présumée se trouver dans la notice d'offre.

L'article 140 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Colombie-Britannique) prévoit qu'aucune action ne peut être entreprise pour l'application de ces droits plus de :

- (a) dans le cas d'une action en résiliation, 180 jours à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, la première des dates suivantes :
 - (i) 180 jours après le jour où l'acheteur a été informé des faits à l'origine de l'action; ou
 - (ii) trois ans à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action.

Droits des souscripteurs en Saskatchewan

L'article 138(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* de 1988 (Saskatchewan), ainsi modifiée (la « **Loi de la Saskatchewan** ») prévoit que lorsqu'une notice d'offre (comme la présente notice d'offre) ou toute modification à celle-ci est envoyée ou livrée à un acheteur et qu'elle contient des fausses déclarations, un acheteur qui achète un titre couvert par la notice d'offre ou toute modification, sans tenir compte si l'acheteur s'est fondé sur cette information fausse ou trompeuse, a un droit d'action en résiliation contre la fiducie ou un porteur vendeur pour qui le placement est fait ou a un droit d'action en dommages-intérêts contre :

- (a) la fiducie ou le porteur vendeur pour qui le placement est fait;
- (b) chaque promoteur et administrateur de la fiducie ou le porteur vendeur, le cas échéant, au moment où la notice d'offre ou toute modification à celle-ci a été envoyée ou livrée;
- (c) chaque personne ou entreprise qui a déposé le consentement en vertu de l'offre, mais uniquement à l'égard des rapports, des opinions et des déclarations provenant d'elles;
- (d) chaque personne ou entreprise qui, en plus des personnes ou des entreprises mentionnées dans (a) à (c) ci-dessus, a signé la notice d'offre ou la modification à celle-ci; et
- (e) chaque personne ou entreprise qui vend des titres au nom de la fiducie ou d'un porteur vendeur, en vertu de la notice d'offre ou la modification à celle-ci.

Ces droits de résiliation et de dommages et intérêts sont assujettis à certaines limitations, notamment :

- (a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation contre la fiducie ou le porteur vendeur, il cesse d'avoir un droit d'action en dommages-intérêts contre cette partie;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, un défendeur ne sera pas tenu responsable de la totalité ou une partie des dommages s'il prouve que ceux-ci ne

représentent pas la dépréciation des valeurs des titres en raison des fausses déclarations sur lesquelles elles sont fondées;

- (c) aucune personne ou entreprise, à l'exception de la fiducie ou le porteur vendeur, ne sera tenue responsable de toute partie de la notice d'offre ou toute modification à celle-ci qui ne prétend pas être fondée sur l'opinion d'un expert et être une copie, un extrait, un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, à moins que la personne ou l'entreprise ait omis de mener une enquête suffisante de façon à obtenir des motifs raisonnables de croire qu'il n'y a eu aucune fausse déclaration, ou qu'elle croie qu'il y a eu une fausse déclaration;
- (d) en aucun cas, les sommes recouvrables ne peuvent être supérieures au prix auquel les titres ont été offerts; et
- (e) aucune personne ou entreprise ne sera tenue responsable dans une action en résiliation ou en dommages-intérêts si elle prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de la fausse déclaration.

De plus, aucune personne ou entreprise, à l'exception de la fiducie ou du porteur vendeur, ne sera tenue responsable si la personne ou l'entreprise prouve que :

- (a) la notice d'offre ou toute modification à celle-ci a été envoyée ou livrée sans la connaissance ou le consentement de la personne ou de l'entreprise et que, en prenant connaissance de son envoi ou sa livraison, la personne ou l'entreprise a donné un avis général raisonnable que la notice d'offre a été envoyée ou livrée;
- (b) après le dépôt de la notice d'offre ou la modification à celle-ci et avant l'achat des titres par l'acheteur, dès qu'elle a eu connaissance de l'existence d'une fausse déclaration dans la notice d'offre ou la modification à celle-ci, la personne ou l'entreprise a retiré le consentement de la personne ou de l'entreprise et a donné un avis général raisonnable de ce retrait et des motifs qui le justifient;
- (c) à l'égard de toute partie de la notice d'offre ou toute modification à celle-ci qui est présentée comme étant fondée sur l'opinion d'un expert ou comme étant une copie, un extrait, un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, que cette personne ou entreprise n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y a eu une fausse déclaration, que la partie de la notice d'offre ou que toute modification à celle-ci n'a pas représenté équitablement le rapport, l'opinion ou la déclaration de l'expert ou qu'elle n'était pas adéquate en tant que copie, extrait, rapport, opinion ou déclaration d'un expert.

Une personne ou entreprise qui vend des titres au nom de la fiducie ou d'un porteur vendeur en vertu de la notice d'offre ou de la modification à celle-ci n'est pas tenue responsable pour tous dommages-intérêts ou toute résiliation en vertu de l'article 138(1) ou 138(2) la Loi de la Saskatchewan si cette personne peut prouver qu'elle ne peut pas raisonnablement être considérée comme ayant eu connaissance de toute fausse déclaration dans la notice d'offre ou la modification à celle-ci.

Les moyens de défense sur lesquels d'autres personnes ou nous pouvons nous fonder ne sont pas tous décrits dans les présentes. Veuillez consulter le texte intégral de la Loi de la Saskatchewan pour en avoir une liste complète.

L'article 138.2 de la Loi de la Saskatchewan prévoit également que lorsqu'une personne physique fait une déclaration verbale à un acheteur qui contient une fausse déclaration relative au titre acheté et que la déclaration verbale est faite avant ou simultanément avec l'achat du titre, l'acheteur a, sans tenir compte si l'acheteur s'est fondé sur cette fausse déclaration, un droit d'action en dommages-intérêts contre la personne physique qui a fait la déclaration verbale.

L'article 141(1) de la Loi de la Saskatchewan prévoit à un acheteur le droit d'annuler le contrat d'achat et de recouvrer la totalité de l'argent et les autres contreparties payées par l'acheteur pour les titres si les titres sont vendus en contravention de la Loi de la Saskatchewan, les règlements de la Loi de la Saskatchewan ou une décision de la Saskatchewan Financial Services Commission.

L'article 141(2) de la Loi de la Saskatchewan prévoit également un droit d'action en résiliation ou en dommages-intérêts à un acquéreur de valeurs mobilières à qui une notice d'offre ou toute modification à celle-ci n'a pas été envoyée ou livrée avant ou en même temps que l'acheteur ait conclu une entente d'achat de titres, en vertu de l'article 80.1 de la Loi de la Saskatchewan.

Les droits d'action en dommages-intérêts ou en résiliation en vertu de la Loi de la Saskatchewan s'ajoutent à tout autre droit dont un acheteur peut bénéficier aux termes de la loi et n'en sont pas une dérogation.

L'article 147 de la Loi de la Saskatchewan prévoit qu'aucune action ne peut être entreprise pour l'application de ces droits accordés par la présente plus de :

- (a) dans le cas d'une action en résiliation, 180 jours à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas de toute action, autre qu'une action en résiliation, la première des dates suivantes :
 - (i) un an à compter du jour où le requérant a initialement eu connaissance des faits qui ont donné naissance à la cause d'action; ou
 - (ii) six ans à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action.

La Loi de la Saskatchewan prévoit également qu'un acheteur qui a reçu une notice d'offre modifiée livrée conformément au paragraphe 80.1(3) de la Loi de la Saskatchewan a le droit de se retirer de l'entente d'achat des titres en déposant un avis à la personne ou l'entreprise qui vend les titres, indiquant l'intention de l'acheteur de ne pas être lié par le contrat d'achat, à condition que cet avis soit remis par l'acheteur dans les deux jours ouvrables suivant la réception de la notice d'offre modifiée.

Droits des souscripteurs au Manitoba

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en résiliation décrit à la présente est conféré par l'article 141.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba). L'article 141.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba) prévoit, dans les parties pertinentes, que si une notice d'offre (telle que la présente notice d'offre) contient une information fausse ou trompeuse, l'acheteur sera réputé s'être fondé sur cette information, s'il s'agissait d'une information fausse ou trompeuse au moment de l'achat, et a, sous certaines réserves et limitations, un droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie et, sous certaines réserves supplémentaires, chaque administrateur de la fiducie à la date de la notice d'offre, et chaque personne qui a signé la notice d'offre, ou, autrement, peut choisir d'exercer un droit d'action en résiliation contre la fiducie, auquel cas, l'acheteur n'aura aucun droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie, les administrateurs de la fiducie ou les personnes qui ont signé la notice d'offre à condition, entre autres, que :

- (a) aucune personne ne soit tenue responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de la fausse déclaration;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune personne ne soit tenue responsable de la totalité ou une partie des dommages si elle prouve que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas de l'information fausse ou trompeuse; et
- (c) en aucun cas, les sommes recouvrables dans le cadre d'une action ne puissent être supérieures au prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes à l'acheteur.

De plus, aucune personne ou entreprise, à l'exception de la fiducie, ne seront tenues responsables si cette personne ou entreprise prouve que :

- (a) la notice d'offre a été envoyée ou livrée à l'acheteur à son insu ou sans son consentement et que, dès qu'elle a été informée de sa livraison, la personne ou l'entreprise a donné un avis général raisonnable à la fiducie que la notice d'offre a été livrée à son insu et sans son consentement;
- (b) après la livraison de la notice d'offre et après qu'elle a été informée du fait que la notice d'offre contenait une information fausse ou trompeuse, la personne ou l'entreprise a retiré son consentement à la notice d'offre et a donné un avis général raisonnable à l'émetteur du retrait et des motifs qui le justifient; ou
- (c) à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui est présentée (i) comme étant fondée sur l'opinion d'un expert ou (ii) comme étant une copie, un extrait d'un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, la personne ou l'entreprise prouve que la personne ou l'entreprise n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas après une enquête raisonnable (A) qu'il y a eu une information fausse ou trompeuse ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ne représentait équitablement le rapport, l'opinion ou la déclaration de l'expert ou qu'elle n'était pas adéquate en tant que copie, extrait, rapport, opinion ou déclaration d'un expert.

De plus, lorsqu'une information fautive ou trompeuse est comprise dans une notice d'offre, les administrateurs de la fiducie, et toute personne ou entreprise qui a signé la notice d'offre, ne seront pas tenus responsables à l'égard de toute partie de la notice d'offre qui ne prétend pas être fondée sur l'opinion d'un expert et être une copie, un extrait d'un rapport, un avis ou une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou l'entreprise n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fautive ou trompeuse n'était communiquée ou sauf si elle croyait que la partie en cause contenait une information fautive ou trompeuse.

Si une fautive déclaration se trouve dans un document incorporé par renvoi, ou réputé incorporé par renvoi, à la notice d'offre, la fautive déclaration est présumée se trouver dans la notice d'offre.

L'article 141.4(2) de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba) prévoit qu'aucune action ne peut être entreprise pour l'application de ces droits plus de :

- (a) dans le cas d'une action en résiliation, 180 jours à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, la première des dates suivantes :
 - (i) 180 jours après le jour où l'acheteur a été informé des faits à l'origine de l'action; ou
 - (ii) deux ans après le jour de la transaction qui est à l'origine de l'action.

Droits des souscripteurs en Ontario

L'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) prévoit que tout acquéreur de titres en vertu d'une notice d'offre (tel que la présente notice d'offre) aura un droit légal d'action en dommages-intérêts ou en résiliation contre la fiducie et tout porteur vendeur dans le cas où la notice d'offre contient une information fautive ou trompeuse. Un acheteur qui achète des titres offerts par la notice d'offre pendant la période de distribution a, qu'il se soit fié ou non à cette information fautive ou trompeuse, un droit d'action en dommages-intérêts ou, autrement, en tant que détenteur des titres, un droit d'action en résiliation contre la fiducie et tout porteur vendeur à condition que :

- (a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation, il cesse d'avoir un droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie et les porteurs vendeurs, le cas échéant;
- (b) la fiducie et les porteurs vendeurs, le cas échéant, ne soient pas tenus responsables s'ils prouvent que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fautive ou trompeuse;
- (c) la fiducie et les porteurs vendeurs, le cas échéant, ne soient pas tenus responsables de la totalité ou une partie des dommages s'ils prouvent que ceux-ci ne représentent pas la dépréciation des valeurs des titres en raison des fautes déclarations sur lesquelles elle s'est fondée;

- (d) en aucun cas, les sommes recouvrables ne puissent être supérieures au prix auquel les titres ont été offerts; et
- (e) la fiducie ne soit pas tenue responsable d'une information fausse ou trompeuse liée à l'information prospective si la fiducie prouve que :
 - (i) la notice d'offre contient une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective comme telle et dégage les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prévisions ou projections dans l'information prospective, ainsi qu'un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections faisant partie de l'information prospective; et que
 - (ii) la fiducie a une base raisonnable pour tirer la conclusion ou faire les prévisions et les projections énoncées dans l'information prospective.

L'article 138 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) prévoit qu'aucune poursuite ne peut être entreprise pour l'application de ces droits plus de :

- (a) dans le cas d'une action en résiliation, 180 jours à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, la première des dates suivantes :
 - (i) 180 jours après le jour où l'acheteur a été informé des faits à l'origine de l'action; ou
 - (ii) trois ans à compter de la date de la transaction qui a donné naissance à la cause d'action.

Droits des souscripteurs au Québec

En plus de tout autre droit ou recours que les acheteurs peuvent avoir, si la présente notice d'offre livrée à un investisseur habitant au Québec contient une fausse déclaration, l'investisseur aura des droits d'action statutaires en vertu de la législation québécoise ou, si la législation québécoise ne prévoit pas de tels droits, des droits contractuels d'action équivalents aux droits d'action statutaires énoncés ci-dessus à l'égard des acheteurs habitant en Ontario.

Les droits d'action statutaires prévus par la loi pour les acheteurs habitant au Québec sont énoncés à l'article 221 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec). L'article 221 stipule que les droits d'action établis en vertu des articles 217 à 219, qui traitent des fausses déclarations contenues dans un prospectus, s'appliquent également aux acheteurs de titres en vertu d'une notice d'offre prescrite par le règlement. Un acheteur qui a souscrit des titres acquis dans une distribution effectuée avec une notice d'offre contenant une fausse déclaration peut demander la résiliation du contrat ou la révision du prix, sans préjudice d'une demande en dommages et intérêts. Le défendeur ne peut rejeter la demande que s'il est prouvé que l'acheteur avait connaissance, au moment de la transaction, de la fausse déclaration alléguée.

L'acheteur peut réclamer des dommages et intérêts à la fiducie, aux administrateurs ou dirigeants de la fiducie, au courtier contracté avec la fiducie et à toute personne tenue de signer une attestation dans la notice d'offre. L'acheteur peut également réclamer des dommages et intérêts à l'expert dont l'opinion, contenant une fausse déclaration, figurait, avec son consentement, dans la notice d'offre.

Droits des souscripteurs en Nouvelle-Écosse

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en résiliation décrit à la présente est conféré par l'article 138 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouvelle-Écosse). L'article 138 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouvelle-Écosse) prévoit, dans les parties pertinentes, que si une notice d'offre (telle que la présente notice d'offre), y compris tout amendement, publicité ou documentation commerciale (comme indiqué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* [Nouvelle-Écosse]), contient une information fausse ou trompeuse, l'acheteur sera réputé s'être fondé sur cette information fausse ou trompeuse s'il s'agissait d'une information fausse ou trompeuse au moment de l'achat et qu'il a, sous certaines réserves et limitations, des droits d'action en dommages-intérêts contre la fiducie et, sous certaines réserves supplémentaires, chaque administrateur de la fiducie à la date de la notice d'offre et chaque personne qui a signé la notice d'offre ou, autrement, peut choisir d'exercer un droit légal de résiliation contre la fiducie, auquel cas, l'acheteur n'aura aucun droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie, les administrateurs de la fiducie ou les personnes qui ont signé la notice d'offre à condition, entre autres, que :

- (a) aucune action ne soit intentée pour faire appliquer le droit d'action en résiliation ou en dommages-intérêts par un acheteur résidant en Nouvelle-Écosse plus de 120 jours après la date à laquelle le paiement initial a été effectué pour les titres;
- (b) aucune personne ne soit tenue responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de la fausse déclaration;
- (c) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune personne ne soit tenue responsable de la totalité ou une partie des dommages si elle prouve que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas de l'information fausse ou trompeuse; et
- (d) en aucun cas, les sommes recouvrables dans le cadre d'une action ne puissent être supérieures au prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes à l'acheteur.

De plus, aucune personne ou entreprise, à l'exception de la fiducie, ne seront tenues responsables si cette personne ou entreprise prouve que :

- (a) la notice d'offre ou la modification à celle-ci a été envoyée ou livrée à l'acheteur à son insu ou sans son consentement et que, dès qu'elle a été informée de sa livraison, la personne ou l'entreprise a donné un avis général raisonnable à l'émetteur que la notice d'offre a été livrée à son insu et sans son consentement;
- (b) après la livraison de la notice d'offre ou de la modification à celle-ci et avant l'achat des titres par l'acheteur, en connaissance de toute information fausse ou trompeuse dans la notice d'offre ou la modification à celle-ci, la personne ou

l'entreprise a retiré son consentement à la notice d'offre ou la modification à celle-ci, et a donné un avis général raisonnable du retrait et des motifs; ou

- (c) à l'égard de toute partie de la notice d'offre ou toute modification à celle-ci qui est présentée (i) comme étant fondée sur l'opinion d'un expert ou (ii) comme étant une copie, un extrait d'un rapport, une opinion ou une déclaration d'un expert, la personne ou l'entreprise n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas après une enquête raisonnable (A) qu'il y a eu une information fausse ou trompeuse, ou (B) que la partie pertinente de la notice d'offre ou que la modification à celle-ci ne représentait pas équitablement le rapport, l'opinion ou la déclaration de l'expert ou qu'elle n'était pas adéquate en tant que copie, extrait, rapport, opinion ou déclaration d'un expert.

De plus, aucune personne ou entreprise, à l'exception de la fiducie, ne sera tenue responsable de toute partie de la notice d'offre ou toute modification à celle-ci qui n'est pas apparemment (a) fondée sur l'autorité d'un expert ou (b) présentée comme étant une copie, un extrait d'un rapport, un avis ou une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou l'entreprise (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fausse ou trompeuse n'était communiquée ou (ii) sauf si elle croyait que la partie en cause contenait information fausse ou trompeuse.

Si une information fausse ou trompeuse se trouve dans un document incorporé par renvoi, ou réputé incorporé par renvoi, à la notice d'offre ou la modification à celle-ci, l'information fausse ou trompeuse est présumée se trouver dans la notice d'offre ou dans la modification à celle-ci.

Droits des souscripteurs au Nouveau-Brunswick

L'article 150 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick) prévoit que si une notice d'offre (telle que la présente notice d'offre) contient une information fausse ou trompeuse, un acheteur qui achète un titre offert par la notice d'offre est réputé s'être fondé sur cette information fausse ou trompeuse, s'il s'agissait d'une information fausse ou trompeuse au moment de l'achat, et :

- (a) l'acheteur a le droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie, les administrateurs de la fiducie, chaque personne qui a signé la notice d'offre et tout porteur vendeur au nom duquel la distribution est effectuée, ou
- (b) lorsque l'acheteur a acheté les titres d'une personne visée à l'alinéa (a), l'acheteur peut choisir d'exercer un droit de résiliation contre la personne, auquel cas l'acheteur n'a aucun droit d'action en dommages-intérêts contre la personne.

Il existe diverses protections à la disposition de la fiducie et du porteur vendeur. En particulier, aucune personne ne sera tenue responsable d'une information fausse ou trompeuse si une telle personne prouve que l'acheteur a acheté les titres avec la connaissance de l'information fausse ou trompeuse lorsque l'acheteur a acheté les titres. En outre, dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant recouvrable ne dépassera pas le prix auquel les titres ont été offerts en vertu de la notice d'offre et tout défendeur ne pourra être tenu responsable de la totalité ou une partie des dommages-intérêts lorsqu'il établit que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas des fausses déclarations.

Droits des souscripteurs à Terre-Neuve-et-Labrador

Le droit d'action en dommages-intérêts ou en résiliation décrit à la présente est conféré par l'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Terre-Neuve-et-Labrador). L'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Terre-Neuve-et-Labrador) prévoit, dans les parties pertinentes, que si une notice d'offre (telle que la présente notice d'offre) contient une information fausse ou trompeuse, sans tenir compte si l'acheteur s'est fondé sur cette information fausse ou trompeuse, l'acheteur a, sous certaines réserves et limitations, un droit légal d'action en dommages-intérêts contre la fiducie, et, sous certaines réserves supplémentaires, chaque administrateur de la fiducie à la date de la notice d'offre, et chaque personne qui a signé la notice d'offre, ou, autrement, peut choisir d'exercer un droit légal en résiliation contre la fiducie, auquel cas, l'acheteur n'aura aucun droit d'action en dommages-intérêts contre la fiducie, les administrateurs de la fiducie ou les personnes qui ont signé la notice d'offre à condition, entre autres, que :

- (a) aucune personne ne soit tenue responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de la fausse déclaration;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune personne ne soit tenue responsable de la totalité ou une partie des dommages si elle prouve que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas de l'information fausse ou trompeuse; et
- (c) en aucun cas, les sommes recouvrables dans le cadre d'une action ne puissent être supérieures au prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes à l'acheteur.

Droits des souscripteurs à l'Île-du-Prince-Édouard, aux Territoires du Nord-Ouest, au Yukon et au Nunavut

À l'Île-du-Prince-Édouard, la *Loi sur les valeurs mobilières* (Î.-P.-É.), au Yukon, la *Loi sur les valeurs mobilières* (Yukon), au Nunavut, la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nunavut) et dans les Territoires du Nord-Ouest, la *Loi sur les valeurs mobilières* (Territoires du Nord-Ouest) prévoient un droit légal d'action en dommages-intérêts ou en résiliation aux acheteurs habitant respectivement à l'Île-du-Prince-Édouard, au Yukon, au Nunavut et aux Territoires du Nord-Ouest, dans les cas où la présente notice d'offre ou modification à celle-ci contient une information fausse ou trompeuse, quels droits sont semblables, mais pas identiques, aux droits dont disposent les acheteurs de Terre-Neuve-et-Labrador.

Mise en garde concernant les rapports, déclarations ou avis d'experts

La présente notice d'offre comprend : (i) la section intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », préparée par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. et en vigueur à la date de la présente notice d'offre; et (ii) les états financiers annuels vérifiés de la fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que le rapport des vérificateurs indépendants préparé par Doane Grant Thornton S.E.N.C.R.L./s.r.l. Vous ne disposez d'aucun droit d'action légal à l'encontre de ces parties pour une fausse déclaration contenue dans la notice d'offre. Pour plus d'informations, nous vous conseillons de consulter un conseiller juridique.

QUESTIONS CONNEXES

Conseiller juridique

Certaines questions juridiques liées à la présente offre seront tranchées par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. pour le compte de la fiducie.

Vérificateur, agent des transferts et registraire

Le vérificateur de la fiducie est Doane Grant Thornton S.E.N.C.R.L./s.r.l. Odyssey Trust Company agit à titre d'agent des transferts et de registraire des parts de la fiducie.

ANNEXE « A » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

| Emplacement | Prix d'achat | Prêt hypothécaire impayé au 31 décembre 2024 | Date d'échéance | Taux d'intérêt |
|---|------------------------------|--|------------------------------|----------------------------------|
| 710 Woolwich Street, Guelph, Ontario ⁽¹⁾ | 4 142 000 \$ | 2 368 655 \$ | 1 ^{er} octobre 2028 | 6,61 % |
| 708 Woolwich Street, Guelph, Ontario ⁽²⁾ | 61 000 000 \$ ⁽²⁾ | 27 932 928 \$ ⁽²⁾ | Dus sur demande | Taux préféréntiel + 1,50 % |
| 1960-1980 Hyde Park Road, London, Ontario ⁽³⁾ | 11 170 000 \$ | 6 189 009 \$ | 1 ^{er} avril 2027 | 4,43 % |

- (1) L'hypothèque est accordée à une propriété commerciale détenue à 100 % par la société de personnes à fin commerciale. Voir l'Annexe « P-1 » pour plus de détails.
- (2) L'hypothèque garantit le financement de la construction d'un montant maximum de 35 250 000 dollars sur un projet immobilier détenu par une coentreprise dans laquelle la société en commandite de développement détient une participation de 85 % et dont la valeur à l'achèvement est estimée à 61 000 000 dollars. Voir l'Annexe « P » pour plus de détails.
- (3) L'hypothèque est accordée à une propriété commerciale détenue à 100 % par la société de personnes à fin commerciale. Voir l'Annexe « P-1 » pour plus de détails.

ANNEXE « B » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES¹⁰

| Mois | Prix unitaire | Distribution de catégorie A | Distribution de catégorie B | Distribution de catégorie C | Distribution de catégorie F | Distribution de catégorie I |
|----------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Septembre 2019 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Octobre 2019 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Novembre 2019 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Décembre 2019 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Janvier 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Février 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Mars 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Avril 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Mai 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | – | – |
| Juin 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Juillet 2020 | 9,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Août 2020 | 9,10 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Septembre 2020 | 9,20 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Octobre 2020 | 9,20 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Novembre 2020 | 9,20 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Décembre 2020 | 9,30 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Janvier 2021 | 9,30 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Février 2021 | 9,40 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Mars 2021 | 9,40 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Avril 2021 | 9,50 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Mai 2021 | 9,60 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Juin 2021 | 9,80 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Juillet 2021 | 9,90 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Août 2021 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Septembre 2021 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Octobre 2021 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Novembre 2021 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Décembre 2021 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Janvier 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Février 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,05 \$ | – |
| Mars 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |

¹⁰ La fiducie a versé des distributions qui ont dépassé les flux de trésorerie provenant des opérations. La source de ces distributions était le produit de l'émission de parts de fiducie.

| Mois | Prix unitaire | Distribution de catégorie A | Distribution de catégorie B | Distribution de catégorie C | Distribution de catégorie F | Distribution de catégorie I |
|----------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Avril 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Mai 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Juin 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | – | – | 0,06 \$ | – |
| Juillet 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Août 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Septembre 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Octobre 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Novembre 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Décembre 2022 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Janvier 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Février 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | – |
| Mars 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Avril 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Mai 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Juin 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Juillet 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Août 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Septembre 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Octobre 2023 | 10,00 \$ | 0,10 \$ | 0,11 \$ | 0,12 \$ | 0,12 \$ | – |
| Novembre 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Décembre 2023 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Janvier 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Février 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Mars 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Avril 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Mai 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Juin 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Juillet 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Août 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Septembre 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Octobre 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Novembre 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Décembre 2024 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Janvier 2025 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |
| Février 2025 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | – |
| Mars 2025 | 10,00 \$ | 0,05 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | 0,06 \$ | – |

ANNEXE « C » – RACHATS HISTORIQUES

| Description du titre | Date de fin de l'exercice financier | Nombre de titres faisant l'objet d'une demande de rachat en cours le premier jour de la période | Nombre de titres qui ont fait l'objet d'une demande de rachat de la part des investisseurs au cours de la période | Nombre de titres rachetés au cours de la période | Prix moyen payé pour les titres achetés | Source des fonds utilisés pour réaliser les rachats | Nombre de titres faisant l'objet d'une demande de rachat en cours le dernier jour de l'année |
|----------------------|-------------------------------------|---|---|--|---|---|--|
| Parts de fiducie | 2022 | 0 | 19 787 | 19 787 | 10,00 \$ | Liquidités provenant des opérations et des activités de financement | 0 |
| Parts de fiducie | 2023 | 0 | 230 170 | 204 486 | 10,00 \$ | Liquidités provenant des opérations et des activités de financement | 25 684 |

| Description du titre | Dates de début et de fin de la période | Nombre de titres faisant l'objet d'une demande de rachat en cours le premier jour de la période | Nombre de titres qui ont fait l'objet d'une demande de rachat de la part des investisseurs au cours de la période | Nombre de titres rachetés au cours de la période | Prix moyen payé pour les titres achetés | Source des fonds utilisés pour réaliser les rachats | Nombre de titres faisant l'objet d'une demande de rachat en cours le dernier jour de l'année |
|----------------------|---|---|---|--|---|---|--|
| Parts de fiducie | Du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 mars 2024 | 25 684 | 18 904 | 29 448 | 10,00 \$ | Liquidités provenant des opérations et des activités de financement | 14 330* * Payable le 17 avril, date de rachat |

| Date de rachat | Rachats demandés (parts) | Rachats demandés \$ | Rachats payés \$ |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Aucun rachat demandé en 2018 | | | |
| Aucun rachat demandé en 2019 | | | |
| Janvier | - | - | - |
| Février | - | - | - |
| Mars | - | - | - |
| Avril | - | - | - |
| Mai | - | - | - |
| Juin | - | - | - |
| Juillet | - | - | - |
| Août | 233,228768 | 2 099,06 \$ | 2 099,06 \$ |
| Septembre | - | - | - |
| Octobre | - | - | - |
| Novembre | 594,701620 | 5 471,25 \$ | 5 471,25 \$ |
| Décembre | 241,207186 | 2 243,23 \$ | 2 243,23 \$ |
| Total de 2020 | 1 706,578118 | 15 653,87 \$ | 15 653,87 \$ |
| Janvier | - | - | - |
| Février | 241,207186 | 2 243,23 \$ | 2 243,23 \$ |
| Mars | 1 963,775902 | 18 459,49 \$ | 18 459,49 \$ |
| Avril | 1 063,829787 | 10 000,00 \$ | 10 000,00 \$ |
| Mai | 5 981,146261 | 56 820,89 \$ | 56 820,89 \$ |
| Juin | - | - | - |
| Juillet | 5 740,736568 | 56 236,99 \$ | 56 236,99 \$ |
| Août | - | - | - |
| Septembre | - | - | - |
| Octobre | - | - | - |
| Novembre | - | - | - |
| Décembre | 1 000,000000 | 10 000,00 \$ | 10 000,00 \$ |
| Total de 2021 | 15 990,695704 | 153 760,60 \$ | 153 760,60 \$ |
| Janvier | - | - | - |
| Février | - | - | - |
| Mars | 2 597,862795 | 25 978,63 \$ | 25 978,63 \$ |
| Avril | 258,251130 | 2 852,51 \$ | 2 852,51 \$ |
| Mai | 1 875,101536 | 18 751,02 \$ | 18 751,02 \$ |
| Juin | 1 370,000000 | 13 700,00 \$ | 13 700,00 \$ |
| Juillet | 4 260,909531 | 42 609,10 \$ | 42 609,10 \$ |
| Août | 139,260000 | 1 392,60 \$ | 1 392,60 \$ |
| Septembre | 7 432,037726 | 74 320,38 \$ | 74 320,38 \$ |
| Octobre | - | - | - |

| Date de rachat | Rachats demandés (parts) | Rachats demandés \$ | Rachats payés \$ |
|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Novembre | 1 853,673626 | 18 536,74 \$ | 18 536,74 \$ |
| Décembre | – | – | – |
| Total de 2022 | 19 787,096340 | 197 870,97 \$ | 197 870,97 \$ |
| Janvier | – | – | – |
| Février | 6 356,539840 | 63 565,40 \$ | 63 565,40 \$ |
| Mars | 2 090,000000 | 20 900,00 \$ | 20 900,00 \$ |
| Avril | 1 063,011270 | 10 630,11 \$ | 10 630,11 \$ |
| Mai | 4 071,110283 | 40 711,10 \$ | 40 711,10 \$ |
| Juin | 2 898,361324 | 28 983,61 \$ | 28 983,61 \$ |
| Juillet | 10 202,326235 | 102 030,26 \$ | 102 030,26 \$ |
| Août | 35 676,863136 | 356 768,63 \$ | 356 768,63 \$ |
| Septembre | 120 693,187313 | 1 206 931,87 \$ | 1 206 931,87 \$ |
| Octobre | 4 234,539459 | 42 345,39 \$ | 42 345,39 \$ |
| Novembre | 3 215,447022 | 32 154,47 \$ | 32 154,47 \$ |
| Décembre | 13 984,600000 | 139 846,02 \$ | 139 846,02 \$ |
| Total 2023 | 204 485,985880 | 2 044 859,86 \$ | 2 044 859,86 \$ |
| Janvier | 25 683,793030 | 256 837,93 \$ | 256 837,93 \$ |
| Février | 1 063,922632 | 10 639,23 \$ | 10 639,23 \$ |
| Mars | 2 700,284639 | 27 002,85 \$ | 27 002,85 \$ |
| Avril | 14 329,679267 | 143 296,80 \$ | 143 296,80 \$ |
| Mai | 21 918,492312 | 219 184,94 \$ | 219 184,94 \$ |
| Juin | 14 596,694964 | 145 966,95 \$ | 145 966,95 \$ |
| Juillet | 27 258,615124 | 272 586,15 \$ | 272 586,15 \$ |
| Août | 27 434,686290 | 274 346,87 \$ | 274 346,87 \$ |
| Septembre | 30 591,651532 | 305 916,53 \$ | 305 916,53 \$ |
| Octobre | 11 742,825170 | 117 428,26 \$ | 117 428,26 \$ |
| Novembre | 12 829,643628 | 128 296,44 \$ | 128 296,44 \$ |
| Décembre | 52 307,705952 | 523 077,07 \$ | 523 077,07 \$ |
| Total 2024 | 242 457,994540 | 2 424 580,02 \$ | 2 424 580,02 \$ |
| Janvier | 15 462,960624 | 154 629,61 \$ | 154 629,61 \$ |
| Février | 9 520,239100 | 95 203,91 \$ | 95 203,91 \$ |

ANNEXE « L » – PRÊTS

| Montant du prêt | Date de financement | Durée | Date d'échéance | Taux d'intérêt | Nature du bien sous-jacent | Emplacement de la propriété | Rapport prêt-valeur ⁽¹⁾ | Courtier hypothécaire |
|-------------------------------|---------------------|---------|---------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| \$4 200 000 \$ ⁽²⁾ | 16 septembre 2024 | 18 mois | 1 ^{er} mars 2026 | Taux préférentiel de RBC + 1,50 % | Immeubles résidentiels assemblés pour le développement | Toronto, Ontario | 30,5 % ⁽²⁾ | S/O |

(1) Rapport prêt-valeur calculé à la date de financement.

(2) La fiducie a l'intention de prêter indirectement 4 200 000 \$ à Vinci LP, une société en commandite liée, garantie par une sûreté dans une cession de contrats d'achat et de vente pour l'achat de six immeubles résidentiels assemblés en vue de leur réaménagement.

ANNEXE « P » – PROJETS

708 et 710 Woolwich Street, Guelph, Ontario

Le 28 août 2020, la société en commandite de développement a conclu une entente de copropriété (l'« **Entente de copropriété** ») avec RHH Rental Properties Ltd. (« **RHH** »), un tiers indépendant, établissant les conditions d'une coentreprise (la « **coentreprise** ») entre la société en commandite de développement et RHH dans le cadre de l'acquisition et du développement d'une propriété située au 710 Woolwich Street, à Guelph, en Ontario (la « **propriété Woolwich** »). Un immeuble commercial entièrement loué à un seul locataire se trouvait sur la propriété. Conformément aux termes de l'entente de copropriété, la société en commandite de développement a acquis une participation de 85 % dans la coentreprise.

La société en commandite de développement a proposé la construction d'un nouvel immeuble de commerce de détail et le relogement du locataire actuel, comme le permet le bail, la démolition de l'immeuble de commerce de détail existant et le développement d'un immeuble en copropriété résidentiel composé de 96 maisons de ville sur la propriété de Woolwich (le « **projet Woolwich** »). Le 25 septembre 2020, la coentreprise a conclu un accord de développement avec RHH, en vertu duquel RHH a été nommé directeur de développement, chargé de gérer la construction et le développement du projet Woolwich. Le gestionnaire de la propriété Woolwich est Equiton Partners.

Les approbations de zonage et autres approbations règlementaires concernant le projet Woolwich ont été reçues et la construction du nouveau bâtiment commercial de la phase 1 a été achevée. Le locataire a été relogé dans les nouveaux locaux et le bâtiment commercial existant a été démoli. L'immeuble commercial et le terrain attenant, désormais connus au niveau municipal sous le nom de 710 Woolwich Street (l'« **immeuble commercial** »), ont été séparés de l'immeuble Woolwich et la société en commandite simple (SCS) commerciale a acquis l'immeuble commercial, y compris la participation de 15 % de RHH, le 7 septembre 2023 (voir l'Annexe « P-1 » Immobiliers commerciaux). La phase 2 consiste en la construction de 96 maisons de ville en copropriété résidentielle sur les terrains restants, désormais connus au niveau municipal sous le nom de 708 Woolwich Street et commercialisés sous le nom de Marquis Modern Towns. Le 5 septembre 2024, la société en commandite de développement a acquis la participation de 15 % de RHH dans le reste du projet Woolwich et a nommé Equiton Development Inc., une partie liée à la fiducie, comme gestionnaire de développement chargé de gérer l'achèvement du projet Woolwich. Les ventes se poursuivent avec plus de 50 % des unités vendues et la construction est presque terminée. Les acheteurs ont commencé l'occupation et l'enregistrement de la copropriété est prévu au deuxième trimestre 2025 en attendant l'achèvement final de la construction. La fiducie prévoit que les coûts totaux de développement du projet Woolwich s'élèveront à environ 35 millions de dollars.

Fiducie Condominium Sandstones (2257 Kingston Road, Toronto, Ontario)

Le 28 août 2022, la société en commandite de développement a acquis 43 000 parts de catégorie B de la Fiducie Condominium Sandstones pour un prix d'achat de 4 300 000 \$, ce qui représente 11 % de l'offre maximale de parts de fiducie de ce fonds de développement à capital fixe. La Fiducie Condominium Sandstones est un émetteur lié à la fiducie et le produit de la vente de ses parts de fiducie est utilisé pour acquérir des parts SCS de catégorie A de la Fiducie Condominium Sandstones, qui a l'intention de développer un immeuble en copropriété de moyenne hauteur (le « **condominium Sandstones** ») sur les terrains dont l'adresse municipale

est le 2257 Kingston Road dans la ville de Toronto (la « **propriété Kingston Rd.** ») Et de vendre les unités de condominium Sandstones au grand public.

Le 9 septembre 2022, la Fiducie Condominium Sandstones a acquis la propriété Kingston Rd. La Fiducie Condominium Sandstones exploitera le centre commercial situé dans l'immeuble sur Kingston Rd. jusqu'à ce que l'immeuble soit prêt à être réaménagé et a nommé Equiton Partners inc. comme gestionnaire de l'immeuble. La Fiducie Condominium Sandstones a nommé Equiton Development Inc., une partie liée à la fiducie, en tant que gestionnaire de développement responsable de la gestion du développement de l'immeuble en copropriété Sandstones. L'immeuble en copropriété Sandstones devrait compter environ 13 étages et environ 300 unités d'habitation en copropriété, ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée.

La modification du règlement de zonage a été accordée et l'approbation du plan du site a été soumise. Il est prévu que le condominium Sandstones sera pratiquement achevé d'ici la fin de la période d'environ 5,33 ans suivant la date de clôture de l'immeuble de Kingston Rd. Les coûts de développement sont estimés à environ 203 millions de dollars.

Fiducie Vicinity Condos (875 The Queensway, Toronto, Ontario)

Le 28 août 2023, la société en commandite de développement a acquis 24 000 parts de catégorie B de la Fiducie Vicinity Condos pour un prix d'achat de 2 400 000 \$, ce qui représente 9 % de l'offre maximale de parts de fiducie de ce fonds de développement à capital fixe. La Fiducie Vicinity Condos est un émetteur lié à la fiducie et le produit de la vente de ses parts de fiducie est utilisé pour acquérir des parts SCS de catégorie A de la Fiducie Vicinity Condos, qui a l'intention de développer un immeuble en copropriété de moyenne hauteur (le « **condominium Vicinity** ») sur les terrains dont l'adresse municipale est le 875 The Queensway dans la ville de Toronto (la « **propriété Queensway** ») et de vendre les unités de condominium Vicinity au grand public.

Le 29 août 2023, la SCS Vicinity Condos a acquis la propriété Queensway. La SCS Vicinity Condos a nommé Equiton Development Inc., une partie liée à la fiducie, en tant que gestionnaire de développement responsable de la gestion du développement de l'immeuble en copropriété Vicinity. L'immeuble en copropriété Vicinity devrait compter environ 11 étages et environ 186 cellules d'habitation en copropriété, ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée.

L'approbation du zonage a été reçue et la vente et la commercialisation des unités de copropriété ont commencé. L'immeuble en copropriété Vicinity devrait être en grande partie achevé au terme de la période d'environ 3,25 ans suivant la date de clôture de la propriété Queensway. Les coûts de développement sont estimés à environ 116 millions de dollars.

Fiducie Ten99 Broadview (1099 Broadview Avenue, Toronto, Ontario)

Le 16 août 2024, la société en commandite de développement a acquis 32 000 parts de catégorie B de la Fiducie Ten99 Broadview pour un prix d'achat de 3 200 000 \$, ce qui représente 9 % de l'offre maximale de parts de fiducie de la première tranche de parts de fiducie et 5 % de l'offre maximale de parts de fiducie de ce fonds de développement à capital fixe. La Fiducie Ten99 Broadview est un émetteur lié à la fiducie et le produit de la vente de ses parts de fiducie est utilisé pour acquérir des parts SCS de catégorie A de la Fiducie Ten99 Broadview, qui a l'intention de développer un immeuble en copropriété de moyenne hauteur (le « **condominium Ten99** »)

sur les terrains dont l'adresse municipale est le 1099 Broadview Avenue dans la ville de Toronto (la « **propriété Broadview** ») et de vendre l'immeuble en copropriété Ten99 au grand public.

Le 30 avril 2024, la SCS Ten99 Broadview a acquis la propriété Broadview. La SCS Ten99 Broadview exploitera la zone commerciale située sur la propriété Broadview jusqu'à ce que la propriété Broadview soit prête à être réaménagée et a nommé Equiton Partners Inc. comme gestionnaire de la propriété. La SCS Ten99 Broadview a nommé Equiton Development Inc., une partie liée à la fiducie, en tant que gestionnaire de développement responsable de la gestion du développement de l'immeuble en copropriété Ten99. L'immeuble en copropriété Ten99 devrait compter environ 12 étages et environ 355 cellules d'habitation en copropriété, ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée.

Les approbations de zonage et autres approbations réglementaires concernant le projet de l'immeuble en copropriété Ten99 n'ont pas encore été reçues. L'approbation du zonage devrait être obtenue en 2025 et l'immeuble en copropriété Ten99 devrait être en grande partie achevé à la fin de la période d'environ 5,17 ans suivant la date de clôture de la propriété Broadview. Les coûts de développement sont estimés à environ 264 millions de dollars.

Equiton Development Inc., constituée en vertu des lois de l'Ontario le 31 mars 2015, est titulaire d'une licence émise par l'Office de réglementation de la construction des logements (et anciennement Tarion Warranty Corporation) depuis le 22 juin 2015. Le nom, la profession principale et la description de l'expérience associée à cette profession, pour chaque administrateur et dirigeant de Equiton Development Inc., sont indiqués ci-dessous :

Administrateurs et dirigeants de Equiton Development Inc.

| Nom officiel complet | Profession principale et description de l'expérience associée à la profession |
|----------------------|---|
| Jason Roque | M. Roque est président et directeur d'Equiton Development Inc. et directeur général d'Equiton Partners Inc. Il possède plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et du développement, notamment en tant que chef de la direction d'une entreprise de promotion immobilière, où il encadrerait tous les aspects de l'activité de développement et de construction. |
| Helen Hurlbut | Mme Hurlbut est directrice financière d'Equiton Development Inc. et d'Equiton Partners Inc. Mme Hurlbut possède plus de 30 ans d'expérience dans les secteurs de l'immobilier commercial, industriel et résidentiel, où elle a occupé des postes de direction au sein de plusieurs grandes sociétés d'investissement et de développement immobilier. |

À la connaissance de la fiducie, aucun administrateur, dirigeant ou personne de contrôle d'Equiton Development Inc., ni aucun émetteur dont l'une de ces personnes était administratrice, dirigeante ou personne de contrôle :

- (a) au cours des 10 dernières années, n'a fait l'objet d'une amende ou sanction, ou d'une ordonnance d'interdiction d'opérations qui a été en vigueur pour une période de plus de 30 jours consécutifs;
- (b) au cours des 10 dernières années, n'a effectué une déclaration de faillite, une cession de biens volontaire, une proposition concordataire aux termes d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité, des procédures, un arrangement ou un concordat avec des créanciers, ou n'a nommé un séquestre, séquestre-gérant ou syndic de faillite pour détenir les actifs; ou
- (c) n'a jamais plaidé coupable, ou été reconnu coupable (i) d'une déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou une infraction punissable par mise en accusation en vertu du Code criminel (Canada); (ii) d'une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou dans un territoire étranger; (iii) d'un délit mineur ou d'un acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique, ou de tout État ou territoire des États-Unis d'Amérique; ou (iv) d'une infraction à la législation pénale de tout autre territoire étranger.

ANNEXE « P-1 » – IMMOBILIERS COMMERCIAUX



London, Ontario

1960, 1970, 1972 Et 1980 Hyde Park Road

Date d'achat : 10 décembre 2021

Prix d'achat : 11,17 M\$

Taux d'inoccupation : Loué à 100 %

Loyer net moyen : Environ 30 \$ par pied carré

Durée moyenne du bail restant : Environ 6,3 ans



Guelph, Ontario

710 Woolwich Street

Date d'achat : 6 septembre 2023

Prix d'achat : 4 142 000 \$

Taux d'inoccupation : Loué à 100 %

Loyer net moyen : Environ 38 \$ par pied carré

Durée moyenne du bail restant : Environ 10 ans

États financiers consolidés

Fiducie de revenu et développement immobilier
Equiton

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et
2023

Table des matières

| | Page |
|--|-------------|
| Rapport de l'auditeur indépendant | 1 - 2 |
| États consolidés de la situation financière | 3 |
| États consolidés du résultat net et du résultat global | 4 |
| États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts | 5 |
| Tableaux consolidés des flux de trésorerie | 6 |
| Notes | 7 - 30 |

Rapport de l'auditeur indépendant

Doane Grant Thornton LLP
11th Floor
200 King Street West
Toronto (Ontario)
M5H 3T4

Tél. : 1-416-366-0100
Télec. : 1-416-360-4949

Aux fiduciaires de
Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de **Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton**, qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de **Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton** aux 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (Normes IFRS de comptabilité).

Fondement de l'opinion

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

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

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

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

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la fiducie;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la fiducie à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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

Doane Grant Thornton LLP

Toronto, Canada
Le 10 mars 2025

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

États consolidés de la situation financière

Aux 31 décembre

2024

2023

Actifs

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Trésorerie | 6 920 435 \$ | 6 324 356 \$ |
| Trésorerie soumise à restrictions | 34 975 | 15 304 |
| Créances | 58 829 | 186 946 |
| Charges payées d'avance | 657 074 | 651 907 |
| Immeubles de placement (note 4) | 15 872 467 | 14 558 207 |
| Biens immobiliers en cours d'aménagement (note 5) | 40 922 128 | 12 493 106 |
| Montants à recevoir de parties liées (note 6) | 15 020 | 3 300 |
| Billet à ordre à recevoir (note 10) | 2 243 990 | - |
| Participation dans Vicinity Condos Trust (note 7) | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Participation dans Sandstones Condo Trust (note 7) | 4 300 000 | 4 300 000 |
| Participation dans Ten99 Broadview Trust (note 7) | 3 200 000 | - |
| Immobilisations corporelles | 41 968 | - |
| Prêts hypothécaires (note 9) | 4 148 000 | - |
| Autres actifs | 264 513 | - |
| Total des actifs | 81 079 399 \$ | 40 933 126 \$ |

Passifs

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Dettes et charges à payer | 4 346 051 \$ | 2 114 838 \$ |
| Dépôts de clients | 2 892 980 | 1 250 000 |
| Souscriptions de parts détenues en fiducie | 34 975 | 15 304 |
| Dépôt de garantie | 70 108 | 51 932 |
| Montants à payer à des parties liées (note 6) | 73 149 | 416 740 |
| Emprunts hypothécaires (note 11) | 8 449 703 | 8 593 260 |
| Emprunt à la construction (note 12) | 27 932 928 | 2 975 000 |
| Passifs, compte non tenu de l'actif net attribuable aux porteurs de parts | 43 799 894 | 15 417 074 |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts | 37 279 505 | 25 516 052 |
| Total des passifs et de l'actif net attribuable aux porteurs de parts | 81 079 399 \$ | 40 933 126 \$ |

Engagements (note 16)

Approuvé au nom de la Fiducie,

_____ Fiduciaire

_____ Fiduciaire

Voir les notes.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

États consolidés du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre

2024

2023

Produits

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| Revenu locatif | 1 184 284 \$ | 1 143 636 \$ |
| Produits d'intérêts | 433 473 | 367 346 |
| Autres produits | 478 664 | 140 821 |
| | <u>2 096 421</u> | <u>1 651 803</u> |

Charges

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Honoraires de gestion des actifs (note 14) | 750 676 | 588 494 |
| Frais bancaires | 8 814 | 8 869 |
| Cotisations et abonnements | 28 417 | 36 116 |
| Charges d'intérêts et frais de financement | 492 645 | 372 545 |
| Frais généraux et charges administratives | 107 598 | 113 691 |
| Commissions de montage (note 14) | 1 042 | 70 134 |
| Droits de participation (note 14) | 39 392 | 47 201 |
| Honoraires de professionnels | 340 254 | 298 500 |
| Charges d'exploitation des immeubles | 602 006 | 430 663 |
| Frais de vente et de commercialisation | 128 803 | 299 181 |
| Amortissement des immobilisations corporelles (Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement | 41 967 | - |
| | <u>(940 618)</u> | <u>1 515 494</u> |
| | <u>1 600 996</u> | <u>3 780 888</u> |

Résultat net et résultat global

| | | |
|--|-------------------|-----------------------|
| | <u>495 425 \$</u> | <u>(2 129 085) \$</u> |
|--|-------------------|-----------------------|

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

| | Parts | Déficit | Actif net attribuable aux porteurs de parts |
|---|-------------------|-----------------------|--|
| Actif net attribuable aux porteurs de parts au 1 ^{er} janvier 2023 | 22 429 883 | (3 784 301)\$ | 18 645 582 \$ |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « A » (note 13) | 9 471 042 | - | 9 471 042 |
| Rachat de parts de fiducie de catégorie « A » (note 13) | (497 691) | - | (497 691) |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « F » (note 13) | 298 851 | - | 298 851 |
| Rachat de parts de fiducie de catégorie « F » (note 13) | (1 547 169) | - | (1 547 169) |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « B » (note 13) | 3 125 178 | - | 3 125 178 |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « C » (note 13) | 1 581 113 | - | 1 581 113 |
| Frais d'émission (note 13) | (1 202 200) | - | (1 202 200) |
| Distributions aux porteurs de parts | - | (2 229 569) | (2 229 569) |
| Résultat net et résultat global | - | (2 129 085) | (2 129 085) |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts au 31 décembre 2023 | 33 659 007 | (8 142 955)\$ | 25 516 052 \$ |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts au 1 ^{er} janvier 2024 | 33 659 007 | (8 142 955)\$ | 25 516 052 \$ |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « A » (note 13) | 15 683 813 | - | 15 683 813 |
| Rachat de parts de fiducie de catégorie « A » (note 13) | (1 713 419) | - | (1 713 419) |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « F » (note 13) | 198 937 | - | 198 937 |
| Rachat de parts de fiducie de catégorie « F » (note 13) | (618 536) | - | (618 536) |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « B » (note 13) | 494 304 | - | 494 304 |
| Rachat de parts de fiducie de catégorie « B » (note 13) | (77 625) | - | (77 625) |
| Émission de parts de fiducie de catégorie « C » (note 13) | 1 554 180 | - | 1 554 180 |
| Rachat de parts de fiducie de catégorie « C » (note 13) | (15 000) | - | (15 000) |
| Frais d'émission (note 13) | (1 492 538) | - | (1 492 538) |
| Distributions aux porteurs de parts | - | (2 746 088) | (2 746 088) |
| Résultat net et résultat global | - | 495 425 | 495 425 |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts au 31 décembre 2024 | 47 673 123 | (10 393 618)\$ | 37 279 505 \$ |

Voir les notes.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre

2024

2023

Augmentation (diminution) de la trésorerie

Activités d'exploitation

| | | |
|--|---------------|------------------|
| Résultat net et résultat global | 495 425 \$ | (2 129 085) \$ |
| Éléments sans effet sur la trésorerie : | | |
| Amortissement des frais de financement différés | 43 229 | 34 587 |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 41 967 | - |
| (Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement | (940 618) | 1 515 494 |
| Variations des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation (note 15) | 432 843 | 1 828 013 |
| Trésorerie liée aux activités d'exploitation | <u>72 846</u> | <u>1 249 009</u> |

Activités de financement

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Produits de l'émission de parts de catégorie « A » | 13 789 538 | 7 994 946 |
| Produits de l'émission de parts de catégorie « B » | 302 696 | 3 012 269 |
| Produits de l'émission de parts de catégorie « C » | 1 419 561 | 1 511 251 |
| Produits de l'émission de parts de catégorie « F » | 66 914 | 130 342 |
| Rachat de parts de catégorie « A » | (1 713 419) | (497 691) |
| Rachat de parts de catégorie « F » | (618 536) | (1 547 169) |
| Rachat de parts de catégorie « B » | (77 625) | - |
| Rachat de parts de catégorie « C » | (15 000) | - |
| Distributions | (393 563) | (402 191) |
| Frais d'émission | (1 492 538) | (1 202 200) |
| Frais de financement différés | (107 961) | (62 225) |
| Produits tirés (remboursement) d'emprunts hypothécaires | 21 780 692 | 967 740 |
| Trésorerie liée aux activités de financement | <u>32 940 759</u> | <u>9 905 072</u> |

Activités d'investissement

| | | |
|---|---------------------|--------------------|
| (Émission) produits tirés de prêts hypothécaires, montant net | (4 148 000) | 2 424 744 |
| Ajout aux immeubles de placement et dépenses d'investissement | (373 642) | (837 507) |
| Acquisition de participations | (3 200 000) | (2 400 000) |
| Acquisition d'une participation dans un immeuble en cours d'aménagement, déduction faite de la trésorerie | (1 551 935) | - |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | (83 935) | - |
| Ajouts aux biens immobiliers en cours d'aménagement | (23 040 343) | (5 454 293) |
| Trésorerie liée aux activités d'investissement | <u>(32 397 855)</u> | <u>(6 267 056)</u> |

Augmentation nette de la trésorerie au cours de l'exercice

615 750

4 887 025

Trésorerie à l'ouverture

6 339 660

1 452 635

Trésorerie à la clôture

6 955 410 \$

6 339 660 \$

La trésorerie se compose de ce qui suit :

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Trésorerie | 6 920 435 \$ | 6 324 356 \$ |
| Trésorerie soumise à restrictions | 34 975 | 15 304 |

Renseignements supplémentaires liés aux activités de financement sans effet sur la trésorerie

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 2 352 525 \$ | 1 827 376 \$ |
| Distributions dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | (2 352 525) | (1 827 376) |

Voir les notes.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

1. Nature des activités

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton (« la fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 30 avril 2018 en vertu des lois de la province de l'Ontario.

Aux 31 décembre 2024 et 2023, la fiducie était admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu du paragraphe 132(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et a été constituée principalement dans le but d'investir indirectement dans un ensemble diversifié d'actifs immobiliers en Amérique du Nord, notamment des immeubles productifs de revenus, des projets d'aménagement immobilier et de construction et des opérations de financement immobilier, entre autres par voie de prêts immobiliers.

Aux 31 décembre 2024 et 2023, la fiducie détenait une participation de 99,999 % dans Equiton Real Estate Income and Development Fund LP (la « société en commandite ») et la société en commandite détenait une participation de 99,999 % dans trois sociétés en commandite différentes, à savoir Equiton Real Estate Development Fund LP, Equiton Commercial Real Estate Fund LP et Equiton Real Estate Financial LP. Jusqu'au 5 septembre 2024, Equiton Real Estate Development Fund LP détenait une participation de 85 % dans un immeuble de placement en cours d'aménagement par la voie d'une entreprise commune.

La fiducie n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu. Le bénéfice net (ou la perte) de la fiducie est attribué aux porteurs de parts aux fins de l'impôt sur le revenu. Aucune charge d'impôt n'a été comptabilisée.

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la fiducie. Le siège social de la fiducie est situé à l'adresse suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1.

Les états financiers consolidés ont été approuvés et leur publication a été autorisée par les fiduciaires le 10 mars 2025.

3. Résumé des méthodes comptables significatives

Les principales méthodes comptables appliquées pour préparer les présents états financiers consolidés sont présentées ci-après.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la fiducie et ceux des autres entités dans lesquelles elle détient une participation lui conférant le contrôle. La fiducie exerce un contrôle lorsqu'elle est exposée ou a des droits à des rendements variables en raison de la détention de participations dans des entités émettrices et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur ces entités par la voie de ces participations. Les participations sont consolidées à partir de la date à laquelle le contrôle est transféré à la fiducie et cessent d'être consolidées à partir de la date à laquelle la fiducie perd ce contrôle.

La fiducie détient une participation dans la société en commandite sur laquelle elle exerce un contrôle par la voie d'accords contractuels qui lui confèrent le contrôle. Les résultats liés aux participations acquises ou cédées au cours de l'exercice sont inclus dans les états consolidés du résultat net et du résultat global à partir de la date de prise d'effet de l'acquisition et jusqu'à la date de prise d'effet de la cession, selon le cas.

Les soldes et les transactions intragroupe ainsi que les profits et les pertes latents ou les produits et les charges résultant de transactions intragroupe sont éliminés au moment de l'établissement des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec les participations de la fiducie sont éliminés à hauteur de la participation de la fiducie dans l'entité. Les pertes latentes sont éliminées de la même manière que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'y a aucune indication objective de dépréciation.

Les états financiers consolidés de la fiducie font état des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de la fiducie, ainsi que de ceux associés à ses participations directes et indirectes dans les sociétés en commandite suivantes :

| Entité | Pourcentage de participation directe aux 31 décembre | |
|---|--|----------|
| | 2024 | 2023 |
| Equiton Real Estate Income and Development Fund LP | 99,999 % | 99,999 % |
| Equiton Real Estate Financial LP | 99,999 % | 99,999 % |
| Equiton Commercial Real Estate Fund Limited Partnership | 99,999 % | 99,999 % |
| Equiton Real Estate Development Fund LP | 99,999 % | 99,999 % |

Les présents états financiers consolidés ont été établis selon la méthode du coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement et de la participation dans Sandstones Condo Trust, Vicinity Condos Trust et Ten99 Broadview Trust, qui sont comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net.

Immeubles de placement

Les immeubles qui sont détenus dans le but de réaliser un rendement à long terme ou de valoriser le capital, ou les deux, sont classés comme des immeubles de placement. Les immeubles de placement comprennent également les immeubles qui sont en cours de construction ou qui seront aménagés en vue d'être ultérieurement utilisés comme des immeubles de placement.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Immeubles de placement (suite)

Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût, y compris les coûts de transaction connexes, les commissions de location initiales et, le cas échéant, les coûts d'emprunt. Les immeubles de placement comprennent également les améliorations locatives, les frais de location (les commissions et les ajustements au titre de la comptabilisation des loyers de manière linéaire) afin d'éviter une double comptabilisation lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement.

Les dépenses ultérieures sont inscrites à l'actif par voie d'incorporation à la valeur comptable de l'actif uniquement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs associés à la dépense iront à la fiducie et que le coût de l'élément peut être évalué de façon fiable. Ces coûts comprennent les coûts de préparation des locaux, qui sont engagés pour améliorer l'état d'un espace afin d'accroître sa capacité de location, ainsi que les dépenses d'investissement. La totalité des autres coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés.

Les variations de la juste valeur sont comptabilisées à l'état du résultat net et du résultat global. Les immeubles de placement sont décomptabilisés une fois qu'ils ont été cédés.

Voir ci-après pour plus de précisions sur le traitement des coûts de location inscrits à l'actif par voie d'inclusion dans la valeur comptable de l'immeuble de placement concerné.

Biens immobiliers en cours d'aménagement

Les biens immobiliers en cours d'aménagement sont acquis ou construits en vue d'être vendus dans le cours normal des activités et sont détenus en tant qu'inventaire et évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités, calculé d'après les prix du marché en vigueur à chaque date de clôture et actualisé pour tenir compte de la valeur temps de l'argent, si elle est significative, moins les coûts d'achèvement estimés et les frais de vente estimés.

Le coût comprend toutes les dépenses engagées pour l'acquisition des biens et les autres coûts engagés pour les amener à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent. Cela comprend les dépenses préalables à l'aménagement, les coûts directs liés à l'aménagement et à la construction ainsi que les coûts d'emprunt directement attribuables à la constitution de l'inventaire. Les coûts directs liés à l'inventaire de biens immobiliers sont fondés sur les coûts réels qui ont été engagés ou qui le seront.

Frais de location

Les frais de location sont des coûts engagés par la fiducie pour inciter un locataire à conclure un bail visant des locaux dans les immeubles. Les frais de location se composent de cinq catégories de coûts, dont le traitement comptable est le suivant :

i) Commissions de location

Les commissions de location sont engagées par le bailleur lors de la négociation et de l'exécution des transactions de location. Ces coûts sont incorporés au coût des immeubles de placement et sont pris en compte dans l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement s'ils sont significatifs; sinon ils sont comptabilisés en charges.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Frais de location (suite)

ii) Améliorations locatives

Les améliorations locatives sont des coûts engagés pour apporter des améliorations locatives aux locaux des locataires. Ces coûts sont incorporés au coût des immeubles de placement et sont pris en compte lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement.

iii) Incidatifs à la location

Les incitatifs à la location comprennent des paiements en trésorerie, le rachat d'obligations locatives antérieures et le paiement de frais de déménagement. Ils sont comptabilisés comme une créance et amortis par la voie d'une réduction des produits locatifs sur la durée initiale des baux correspondants. Ces créances sont incluses dans les immeubles de placement et sont prises en compte lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement.

iv) Dispenses de loyers ou loyers inférieurs au taux du marché

Les incitatifs accordés sous forme de dispenses de loyers ou de loyers inférieurs au taux du marché font partie des ajustements au titre de la comptabilisation des loyers de manière linéaire. La comptabilisation des loyers de manière linéaire est décrite dans la note portant sur la comptabilisation des produits.

v) Frais de commercialisation

Les frais de commercialisation comprennent les coûts liés à la publicité, aux plans d'aménagement, aux vérifications de crédit et à la promotion. Ces coûts sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés.

Afin de réparer ou de remplacer certains éléments, la fiducie peut engager des coûts importants qui sont recouvrables auprès des locataires. Si ces coûts répondent aux critères permettant de les comptabiliser en tant qu'améliorations, ils sont incorporés au coût des immeubles de placement dans la période au cours de laquelle ils sont engagés. Sinon, ils sont comptabilisés à titre de charges d'exploitation dans l'état du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle ils sont engagés.

Les frais engagés pour remplacer et réparer des éléments à long terme sont recouverts auprès des locataires au coût majoré des intérêts sur un certain nombre de périodes. Le montant recouvert pendant la période considérée est inclus dans les recouvrements des charges d'exploitation. Aucune créance n'est constituée au titre des recouvrements potentiels futurs des éléments à long terme en raison du manque de certitude quant au recouvrement.

Partenariats

Un partenariat est un accord contractuel aux termes duquel la fiducie ou une entité sous son contrôle et d'autres parties entreprennent une activité économique soumise à un contrôle conjoint, les décisions stratégiques, financières et opérationnelles relatives aux activités du partenariat nécessitant le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Il existe deux types de partenariats : les coentreprises et les entreprises communes. Une entreprise commune est un accord conjoint en vertu duquel la fiducie a des droits sur les actifs et des obligations relatives aux passifs faisant l'objet de l'accord. Une coentreprise est un accord conjoint aux termes duquel la fiducie a des droits uniquement sur l'actif net de l'entité.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Partenariats (suite)

Les entreprises communes sont comptabilisées en constatant la part proportionnelle de la fiducie dans les actifs, les passifs, les produits, les charges et les flux de trésorerie de l'entreprise commune. Lorsque Equiton Real Estate Development Fund LP conclut des transactions avec la fiducie ou d'autres sociétés en commandite pour le compte de l'entité détenue en copropriété, les profits et les pertes latents sont éliminés à hauteur de la participation de la fiducie dans l'entreprise commune. La fiducie était partie à un seul partenariat, qui était une entreprise commune, par la voie de la participation de 85 % de Equiton Real Estate Development Fund LP dans un immeuble situé au 710 Woolwich Street, à Guelph, en Ontario (voir la note 8). Le 5 septembre 2024, la fiducie a acquis la participation restante du copropriétaire, devenant ainsi l'unique propriétaire de l'immeuble.

Comptabilisation des produits

La fiducie a conservé pratiquement tous les risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, elle comptabilise les contrats de location avec ses locataires à titre de contrats de location simple.

Ainsi, la fiducie continue de comptabiliser les produits de location de base selon une méthode d'amortissement linéaire, aux termes de laquelle le total des loyers en espèces à recevoir pendant la durée d'un contrat de location est comptabilisé de manière égale sur cette période. Par conséquent, le loyer à recevoir qui est comptabilisé correspond à l'écart entre l'ajustement des loyers comptabilisés à titre de produits selon la méthode de l'amortissement linéaire et le loyer à recevoir des locataires conformément aux modalités des baux. Ce loyer à recevoir est compris dans les immeubles de placement.

Les autres produits de location compris dans les contrats de location, comme les produits de stationnement, les produits tirés des activités de stockage, les produits tirés des services d'affichage et les frais de résiliation de bail, sont comptabilisés à titre de produits pendant la période au cours de laquelle les services sont rendus et le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les composantes « services » des contrats de location de la fiducie entrent dans le champ d'application d'FRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, notamment les recouvrements des charges d'exploitation et des impôts fonciers. La fiducie comptabilise les produits tirés des recouvrements pendant la période au cours de laquelle les services correspondants sont rendus et le recouvrement est raisonnablement assuré.

Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts hypothécaires sont comptabilisés au taux d'intérêt effectif et comptabilisés sur la durée du prêt hypothécaire lorsqu'il existe une assurance raisonnable quant à l'évaluation et au recouvrement. Les commissions des prêteurs sont gagnées sur la durée du prêt hypothécaire à mesure que les obligations de prestation sont remplies. Les commissions des prêteurs reçues avant d'être comptabilisées en tant que produits sont différées et comptabilisées sur la durée du prêt hypothécaire.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Dépôts des locataires

Les dépôts des locataires sont comptabilisés initialement à la juste valeur de la trésorerie reçue et sont ensuite évalués au coût amorti. La fiducie obtient des dépôts de la part des locataires comme garantie de restitution des locaux loués à la fin de la durée du bail dans un bon état prédéterminé ou pour des paiements de location précisés dans le bail.

Instruments financiers

i) Actifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instruments financiers*, les actifs financiers doivent être évalués à la juste valeur au moment de leur comptabilisation initiale. Par la suite, les actifs financiers sont classés et évalués selon la façon dont la fiducie gère ses instruments financiers et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Selon IFRS 9, les actifs financiers se classent dans les trois principales catégories suivantes :

- i) évalués au coût amorti;
- ii) à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global;
- iii) à la juste valeur par le biais du résultat net.

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il respecte les deux conditions suivantes :

- i) il est détenu selon un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- ii) ses conditions contractuelles donnent lieu, aux dates précisées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les actifs financiers de la fiducie sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers évalués ultérieurement au coût amorti se composent de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des créances, des montants à recevoir de parties liées, du billet à ordre à recevoir et des prêts hypothécaires. Les participations dans Sandstones Condo Trust, Vicinity Condos Trust et Ten99 Broadview Trust ne répondent pas aux critères permettant de les évaluer au coût amorti et sont donc évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net.

Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers, IFRS 9 utilise un modèle prospectif lié aux pertes de crédits attendues. Il existe deux options pour évaluer les pertes de crédit attendues, soit les pertes de crédit attendues pour la durée de vie et les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir.

La fiducie utilise la mesure de simplification pour déterminer les pertes de crédit attendues à l'égard des créances à l'aide d'une matrice des provisions; celle-ci se fonde sur l'historique des pertes de crédit ajusté pour tenir compte de facteurs prospectifs spécifiques aux débiteurs et à l'environnement économique pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers (suite)

ii) Passifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instrument financiers*, les passifs financiers doivent être évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Par la suite, les passifs financiers sont classés dans l'une des deux catégories suivantes :

- i) coût amorti;
- ii) juste valeur par le biais du résultat net.

Aux termes d'IFRS 9, tous les passifs financiers sont classés et évalués ultérieurement au coût amorti, sauf dans certains cas précis. La fiducie n'a aucun passif financier qui satisfait aux définitions de ces cas précis. Les passifs financiers se composent des dettes, des dépôts de clients, des souscriptions de parts détenues en fiducie, des dépôts de garantie, des montants à payer à des parties liées, du billet à ordre à recevoir et de l'emprunt à la construction.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation à titre de passif est acquittée, annulée ou a expiré.

iii) Juste valeur

Les évaluations à la juste valeur comptabilisées à l'état de la situation financière sont classées à l'aide d'une hiérarchie des justes valeurs qui reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs. Chaque catégorie de juste valeur est classée en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble. L'estimation de l'importance d'une donnée d'entrée particulière pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble fait appel au jugement, si l'on prend en compte les facteurs propres à l'actif ou au passif.

La hiérarchie des justes valeurs pour l'évaluation des actifs et des passifs se détaille comme suit :

Niveau 1 : les cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 : les données d'entrée autres que les cours de marché inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif et le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 : les données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

La juste valeur de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des créances, des prêts hypothécaires, du montant à recevoir de parties liées ou à payer à des parties liées, du billet à ordre à recevoir, des dettes, des dépôts de clients, des souscriptions de parts détenues en fiducie, du dépôt de garantie et de l'emprunt à la construction se rapproche de leur juste valeur en raison de l'échéance à court terme de ces instruments financiers.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instruments financiers (suite)

iii) Juste valeur (suite)

Le niveau auquel l'actif ou le passif financier est classé est déterminé en fonction du niveau le plus bas de données d'entrées importantes utilisées pour l'évaluation de la juste valeur. La participation dans Sandstones Condo Trust, la participation dans Vicinity Condos Trust et la participation dans Ten99 Broadview Trust représentent toutes des actifs financiers évalués à la juste valeur à l'état de la situation financière et sont toutes classées au niveau 2 (niveau 2 en 2023). Ces instruments sont évalués en fonction des transactions récentes sur le marché. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux au cours des exercices 2024 et 2023.

La juste valeur des participations dans Sandstones Condo Trust, Vicinity Condos Trust et Ten99 Broadview Trust ainsi que celle des prêts hypothécaires et des emprunts hypothécaires et de l'emprunt à la construction au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, compte non tenu des coûts de financement différés, s'établissent comme suit :

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|--------------|-------------|
| Prêts hypothécaires | 4 200 000 \$ | - \$ |
| Participation dans Sandstones Condo Trust | 4 300 000 | 4 300 000 |
| Participation dans Vicinity Condos Trust | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Participation dans Ten99 Broadview Trust | 3 200 000 | - |
| Emprunts hypothécaires et emprunt à la construction | 36 436 311 | 11 568 260 |

En comparaison, la valeur comptable s'établit comme suit :

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|--------------|-------------|
| Prêts hypothécaires | 4 200 000 \$ | - \$ |
| Participation dans Sandstones Condo Trust | 4 300 000 | 4 300 000 |
| Participation dans Vicinity Condos Trust | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Participation dans Ten99 Broadview Trust | 3 200 000 | - |
| Emprunts hypothécaires et emprunt à la construction | 36 382 631 | 11 568 260 |

La juste valeur des emprunts hypothécaires pour l'exercice 2024 a varié par rapport à la valeur comptable en raison des fluctuations des taux d'intérêt depuis leur émission.

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques

Les estimations et les jugements font l'objet d'une réévaluation constante et sont fondés sur l'expérience passée ajustée aux conditions actuelles du marché et sur d'autres facteurs. La direction fait des estimations et formule des hypothèses sur le futur. Par définition, les estimations comptables qui en découlent seront rarement identiques aux résultats réels connexes.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques (suite)

a) Estimations

La fiducie a formulé les estimations comptables critiques suivantes :

Immeubles de placement

Pour établir des estimations de la juste valeur de ses immeubles de placement, les hypothèses sous-jacentes aux valeurs estimatives sont limitées par la disponibilité de données comparables et par l'incertitude inhérente à toute prévision d'événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

- i. Baux immobiliers
- ii. Loyers du marché
- iii. Taux de capitalisation finaux du marché
- iv. Taux d'actualisation
- v. Taux de capitalisation directs
- vi. Contexte économique et conjoncture des marchés
- vii. Activité sur les marchés

Lors de la détermination de la valeur recouvrable nette estimative aux fins du test de dépréciation, les hypothèses des valeurs estimées sous-jacentes sont limitées par la disponibilité de données comparables et par l'incertitude des prévisions concernant les événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les résultats réels pourraient être différents des montants estimés.

En outre, le calcul des remboursements de coûts par les locataires pour les impôts fonciers, les assurances et les frais d'entretien des aires communes est complexe et nécessite la formulation d'un certain nombre d'estimations, notamment lors de l'interprétation des modalités et autres dispositions des baux des locataires. Les baux des locataires ne sont pas uniformes en ce qui concerne ces remboursements de coûts, et il peut y avoir des différences dans les calculs. Tout au long de l'exercice, des ajustements sont apportés à ces produits tirés du recouvrement des coûts en fonction de la meilleure estimation par la fiducie des montants définitifs à facturer et à recouvrer.

Valeur nette de réalisation des biens immobiliers en cours d'aménagement

Les biens immobiliers en cours d'aménagement sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Pour calculer la valeur nette de réalisation, la direction doit estimer le prix de vente de ces actifs en se fondant sur les prix du marché en vigueur à la date de clôture et l'actualiser pour tenir compte de la valeur temps de l'argent, si elle est significative, moins les coûts d'achèvement estimés et les frais de vente estimés. Si les estimations diffèrent sensiblement des résultats réels, la valeur comptable de ces actifs peut être surévaluée ou sous-évaluée dans les états consolidés de la situation financière et, par conséquent, le résultat d'une période donnée peut être surévalué ou sous-évalué.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques (suite)

b) Jugements

Contrats de location

La fiducie exerce son jugement afin de déterminer si les améliorations dont bénéficient les locataires dans le cadre de leur contrat de location représentent une dépense d'investissement ou un incitatif à la location.

Évaluation du contrôle

Pour déterminer si la fiducie contrôle les entités dans lesquelles elle investit, la direction est tenue d'examiner et d'évaluer la définition du contrôle selon IFRS 10. La fiducie a évalué que Sandstones Condo Trust, Vicinity Condos Trust et Ten99 Broadview Trust ont la capacité de diriger toutes les activités pertinentes de Sandstones Condo Limited Partnership, de Vicinity Condos Limited Partnership et de Ten99 Broadview Limited Partnership. Il a été établi que le commandité ne contrôle pas Sandstones Condo Limited Partnership, Vicinity Condos Trust ou Ten99 Broadview Trust. L'exercice du jugement est requis pour déterminer si les droits de la fiducie font en sorte de lui conférer le contrôle des fiducies respectives.

Actif net attribuable aux porteurs de parts

Les parts de la fiducie sont rachetables au gré du porteur et sont donc considérées comme un instrument remboursable au gré du porteur conformément aux dispositions de la Norme comptable internationale 32 *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), sous réserve de certaines limites et restrictions. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont remplies, auquel cas ils peuvent être présentés comme des capitaux propres. Les parts de la fiducie ne remplissent pas les conditions requises et ont donc été présentées comme des actifs nets attribuables aux porteurs de parts conformément aux dispositions d'IAS 32.

Partenariats

Lorsqu'elle détermine la méthode de comptabilisation appropriée pour la participation de la fiducie dans une entreprise détenue en copropriété, la fiducie exerce son jugement afin de déterminer le degré de contrôle qu'elle exerce, directement ou par l'intermédiaire d'un accord, sur les activités pertinentes de l'entité détenue en copropriété. Avant le 1^{er} septembre 2024, la fiducie a déterminé que sa participation dans l'entité détenue en copropriété constitue une entreprise commune.

Les estimations et les jugements font l'objet d'une réévaluation constante et sont fondés sur l'expérience passée et d'autres facteurs, y compris les prévisions d'événements futurs jugées raisonnables dans les circonstances actuelles. Par définition, les estimations comptables seront rarement identiques aux résultats réels connexes. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans l'exercice au cours duquel les estimations sont révisées et dans tous les exercices futurs touchés par la révision.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Modifications de normes comptables futures

IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18, qui remplacera IAS 1 *Présentation des états financiers*. L'objectif d'IFRS 18 est d'établir les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir dans les états financiers à usage général afin de s'assurer qu'ils fournissent des informations pertinentes représentant fidèlement les actifs, les passifs, les capitaux propres, les produits de activités ordinaires et les charges de l'entité.

La norme IFRS 18 introduit les éléments suivants :

- des sous-totaux et catégories définis dans l'état du résultat net;
- des exigences visant à améliorer le regroupement et la ventilation;
- des exigences en matière d'informations à fournir dans les notes annexes au sujet des mesures de la performance définies par la direction;
- des améliorations ciblées au tableau des flux de trésorerie par la voie de modifications apportées à la norme IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*.

La norme IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027 et doit être appliquée de manière rétrospective et conformément à des dispositions transitoires spécifiques. L'adoption anticipée est autorisée. La fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura cette norme sur ses états financiers.

4. Immeubles de placement

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Solde à l'ouverture | 14 558 207 \$ | 11 715 494 \$ |
| Transfert depuis les biens immobiliers en cours d'aménagement | - | 3 520 700 |
| Acquisition d'un bien immobilier auprès de RHH Rental Properties Ltd. | - | 621 300 |
| Dépenses d'investissement et coûts de transaction | 373 642 | 216 207 |
| Augmentation de la juste valeur de marché des immeubles de placement | 940 618 | <u>(1 515 494)</u> |
| Solde à la clôture | <u>15 872 467 \$</u> | <u>14 558 207 \$</u> |

La société en commandite détenait deux immeubles de placement au 31 décembre 2024 :

- 1960-1980 Hyde Park Road, London, Ontario
- 710 Woolwich Street, Guelph, Ontario

La juste valeur de l'immeuble de placement situé au 1960-1980 Hyde Park Road, à London, en Ontario, a été ajustée à sa juste valeur de marché de 11 372 467 \$. L'immeuble a été évalué par des évaluateurs indépendants professionnels qualifiés, titulaires d'une qualification professionnelle reconnue et ayant une expérience récente des lieux où se trouvent les biens immobiliers productifs de revenus faisant l'objet de l'évaluation.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

4. Immeubles de placement (suite)

La juste valeur de l'immeuble de placement situé au 710 Woolwich Street, à Guelph, en Ontario, a été ajustée à sa juste valeur de marché de 4 500 000 \$. L'immeuble a été évalué par des évaluateurs indépendants professionnels qualifiés, titulaires d'une qualification professionnelle reconnue et ayant une expérience récente des lieux où se trouvent les biens immobiliers productifs de revenus faisant l'objet de l'évaluation.

L'hypothèse la plus importante concernant l'évaluation des immeubles de placement formulée au moyen de la méthode de capitalisation directe des revenus se rapporte au taux de capitalisation.

Les variations des taux de capitalisation et la variabilité des flux de trésorerie sont les deux variables auxquelles les valeurs sont les plus sensibles. Si le taux de capitalisation augmentait de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 745 467 \$ (590 700 \$ en 2023). Si le taux de capitalisation diminuait de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 822 533 \$ (700 000 \$ en 2023). Le taux de capitalisation utilisé est de 5,19 % (5,75 % en 2023).

5. Biens immobiliers en cours d'aménagement

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Solde à l'ouverture | 12 493 106 \$ | 10 559 513 \$ |
| Coûts d'aménagement | 21 166 358 | 5 454 293 |
| Acquisition d'un bien immobilier auprès de RHH Rental Properties Ltd. | 7 262 664 | - |
| Transfert aux immeubles de placement | <u>-</u> | <u>(3 520 700)</u> |
| Solde à la clôture | <u>40 922 128 \$</u> | <u>12 493 106 \$</u> |

Le tableau ci-dessus fait état des biens immobiliers en cours d'aménagement qui étaient auparavant détenus en copropriété (note 8). Le 5 septembre 2024, Equiton Real Estate Development Fund LP a acquis la participation restante de 15 %, de sorte que la fiducie était l'unique propriétaire du projet d'aménagement au 31 décembre 2024.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

6. Transactions entre parties liées

Convention avec Equiton Capital Inc.

La fiducie a conclu une convention de placement pour compte avec Equiton Capital Inc. (le « placeur pour compte »), une partie liée en raison a) d'un partage du personnel dirigeant clé avec la fiducie et b) du contrôle indirect exercé sur Equiton Capital Inc. par l'un des fiduciaires de la fiducie. La fiducie a retenu les services du placeur pour compte pour le placement de ses parts.

En vertu de cette convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte de 1 492 538 \$ (1 081 298 \$ en 2023) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, lesquels sont inscrits dans les frais d'émission dans les états consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

Montants à recevoir de parties liées

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------------------|-----------------|
| Montant à recevoir de Equiton Balanced Real Estate Fund GP Inc. (une partie liée agissant à titre de commandité de Equiton Balanced Real Estate Fund LP) | 4 820 \$ | 1 100 \$ |
| Montant à recevoir de Equiton Real Estate Commercial GP Inc. (une partie liée agissant à titre de commandité de Equiton Real Estate Commercial LP) | 2 500 | 500 |
| Montant à recevoir de Equiton Real Estate Development GP Inc. (une partie liée agissant à titre de commandité de Equiton Real Estate Development LP) | 2 500 | 500 |
| Montant à recevoir de Equiton Real Estate Financial GP Inc. (une partie liée agissant à titre de commandité de Equiton Real Estate Financial LP) | 5 200 | 1 200 |
| | <u>15 020 \$</u> | <u>3 300 \$</u> |

Montants à payer à des parties liées

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Montant à payer à Equiton Partners Inc. (une partie liée agissant à titre de gestionnaire d'actifs des sociétés en commandite) | 58 880 \$ | 416 740 \$ |
| Montant à payer à Equiton Capital Inc. (une partie liée en raison d'une gestion commune) | 14 269 | - |
| | <u>73 149 \$</u> | <u>416 740 \$</u> |

Tous les montants à payer à des parties liées et à recevoir de parties liées ne sont pas garantis, ne portent pas intérêt et sont payables ou remboursables à vue.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

7. Participations dans Sandstones Condo Trust, Vicinity Condos Trust et Ten99 Broadview Trust

Le 31 août 2022, la fiducie a acquis 43 000 parts de catégorie « B » de Sandstones Condo Trust pour un montant de 4 300 000 \$. Sandstones Condo Trust est une partie liée du fait d'une gestion commune. Elle contrôle une société en commandite qui aménage un immeuble à logements multiples situé au 2257 Kingston Road à Toronto, en Ontario. La participation dans Sandstones Condo Trust est comptabilisée à sa juste valeur de marché, laquelle correspondait approximativement à la valeur comptable au 31 décembre 2024.

Le 24 août 2023, la société en commandite a acquis 24 000 parts de catégorie « B » de Vicinity Condos Trust pour un montant de 2 400 000 \$. Vicinity Condos Trust est une partie liée du fait d'une gestion commune. Elle contrôle une société en commandite qui aménage un immeuble à logements multiples situé au 875 Queensway à Toronto, en Ontario. La participation dans Vicinity Condos Trust est comptabilisée à sa juste valeur de marché, laquelle correspondait approximativement à la valeur comptable au 31 décembre 2024.

Le 16 avril 2024, la société en commandite a acquis 32 000 parts de catégorie « B » de Ten99 Broadview Trust pour un montant de 3 200 000 \$. Ten99 Broadview Trust est une partie liée du fait d'une gestion commune. Elle contrôle une société en commandite qui aménage un immeuble à logements multiples situé au 1099 Broadview Ave. à Toronto, en Ontario. La participation dans Ten99 Broadview Trust est comptabilisée à sa juste valeur de marché, laquelle correspondait approximativement à la valeur comptable au 31 décembre 2024.

8. Partenariats

Participations dans des entreprises communes

Les participations indirectes de la fiducie dans le bien immobilier en cours d'aménagement situé au 710 Woolwich Street, à Guelph, en Ontario, étaient auparavant soumises à un contrôle conjoint et comptabilisées comme une entreprise commune. Equiton Real Estate Development Fund LP avait précédemment conclu une convention de copropriété avec RHH Rental Properties Ltd. visant l'aménagement d'un immeuble résidentiel à logements multiples comprenant des maisons en rangée à Guelph, en Ontario. La copropriété a été constituée le 28 août 2021 et était régie par une convention de copropriété en vigueur à cette date. Pendant la période au cours de laquelle elle était en vigueur, la convention de copropriété stipulait qu'un comité des copropriétaires devait être formé et se composer de deux membres, dont un membre était nommé par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes, telles qu'elles sont définies dans les conventions, nécessitent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires.

Le 5 septembre 2024, Equiton Real Estate Development Fund LP a acquis la participation restante du copropriétaire, portant ainsi sa participation dans l'immeuble à 100 % (85 % en 2023). L'acquisition de la participation restante a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs, et le prix d'achat de 1 600 000 \$ a été affecté à la juste valeur des actifs nets acquis. Le tableau qui suit présente les informations financières relatives à la quote-part de 100 % de la fiducie dans l'entreprise commune au 5 septembre 2024 :

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

8. Partenariats (suite)

Participations dans des entreprises communes (suite)

| | 5 septembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Actifs | 100 % | 85 % |
| Trésorerie | 320 314 \$ | 218 479 \$ |
| Créances | 18 260 | 27 797 |
| Charges payées d'avance et dépôts de garantie | 656 800 | 558 279 |
| Montant à recevoir de RHH Rental Properties Ltd. | 3 081 515 | - |
| TVH à recevoir | 1 381 172 | - |
| Bien immobilier en cours d'aménagement | 34 067 537 | 12 665 735 |
| Total des actifs | 39 525 598 \$ | 13 470 290 \$ |
| Passifs | | |
| Dettes et charges à payer | 4 339 669 \$ | 1 594 747 \$ |
| Dépôts de clients | 2 943 320 | 1 275 000 |
| Montant à payer à Equiton Real Estate Development Fund LP | 2 776 983 | - |
| Emprunt hypothécaire | 20 656 074 | 2 975 000 |
| Total des passifs | 30 716 046 | 5 844 747 |
| Capitaux propres du copropriétaire | 8 809 552 | 7 625 543 |
| Total des passifs et des capitaux propres du copropriétaire | 39 525 598 \$ | 13 470 290 \$ |

9. Prêts hypothécaires

| Type de paiement | Taux d'intérêt | Date d'échéance | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|------|
| a) Intérêts seulement | Taux préférentiel +1,50 % | 31 mars 2026 | 3 000 000 \$ | - \$ |
| b) Intérêts seulement | Taux préférentiel +1,50 % | 30 juin 2026 | 1 200 000 | - |
| | | | 4 200 000 | - |
| Moins : frais de financement différés | | | (52 000) | - |
| | | | 4 148 000 \$ | - \$ |

Les frais de financement différés reçus en 2024 ont totalisé 71 000 \$ (51 553 \$ en 2023).

- a) Le prêt hypothécaire accordé en septembre 2024 à Vinci LP (une société en commandite sous gestion commune) porte intérêt au taux de base majoré de 1,50 %. Le prêt est consenti pour une durée de 18 mois. Le taux de base au 31 décembre 2024 s'établissait à 5,45 %.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

9. Prêts hypothécaires (suite)

- b) Le prêt hypothécaire accordé en décembre 2024 à Vinci LP (une société en commandite sous gestion commune) porte intérêt au taux de base majoré de 1,50 %. Le prêt est consenti pour une durée de 18 mois. Le taux de base au 31 décembre 2024 s'établissait à 5,45 %.

Les prêts hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin d'établir s'il existe une indication objective de dépréciation. Un placement hypothécaire ou sous forme de prêts est déprécié s'il existe une indication objective qu'un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale d'un actif et que cet événement générateur de pertes a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif, qui peut être estimée de façon fiable. Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, il n'existait aucune provision pour pertes de placements hypothécaires. Il a été estimé que la juste valeur des prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme (note 3).

10. Billet à ordre à recevoir

Le billet à ordre à recevoir porte intérêt au taux de base majoré de 10 % (15,45 % au 31 décembre 2024) et est payable à vue, la direction s'efforçant activement d'obtenir le paiement. Le billet à ordre est garanti par un contrat de sûreté générale. Le montant a été évalué au 31 décembre 2024 afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un billet à ordre à recevoir est considéré comme déprécié s'il existe une indication objective qu'un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale de l'actif et que cet événement générateur de pertes a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif, qui peut être estimée de façon fiable. Comme le billet à ordre est garanti, aucune perte n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024.

11. Emprunts hypothécaires

| Type de paiement | Taux d'intérêt | Date d'échéance | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| a) Paiements mensuels combinés | 4,43 % | 1 ^{er} avril 2027 | 6 189 009 \$ | 6 348 784 \$ |
| b) Paiements mensuels combinés | 6,61 % | 1 ^{er} oct. 2028 | 2 368 655 | 2 395 666 |
| | | | 8 557 664 | 8 744 450 |
| Moins : frais de financement différés | | | (107 961) | (151 190) |
| | | | 8 449 703 \$ | 8 593 260 \$ |

Les remboursements futurs attendus du principal sont les suivants :

| | |
|------|---------------------|
| 2025 | 195 759 \$ |
| 2026 | 205 171 |
| 2027 | 5 880 499 |
| 2028 | 2 276 235 |
| | 8 557 664 \$ |

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

11. Emprunts hypothécaires (suite)

- a) L'emprunt hypothécaire a été contracté auprès de First National Financial LP. L'emprunt porte intérêt à 4,43 % et arrive à échéance le 1^{er} avril 2027. La fiducie doit se conformer à sa convention hypothécaire. Aux 31 décembre 2024 et 2023, la fiducie respectait les exigences du débiteur hypothécaire.
 - b) L'emprunt hypothécaire a été contracté auprès de First National Financial LP. L'emprunt porte intérêt à 6,61 % et arrive à échéance le 1^{er} octobre 2028. La fiducie doit se conformer à sa convention hypothécaire. Aux 31 décembre 2024 et 2023, la fiducie respectait les exigences du débiteur hypothécaire.
-

12. Emprunt à la construction

L'emprunt à la construction a été contracté auprès de VersaBank, il porte intérêt au taux préférentiel majoré de 1,50 % (5,45 % au 31 décembre 2024) et est payable à vue. L'emprunt hypothécaire prévoit des avances d'un montant maximal de 35 250 000 \$ devant être faites en trois tranches distinctes. La fiducie doit se conformer à sa convention hypothécaire. Aux 31 décembre 2024 et 2023, la fiducie respectait les exigences du débiteur hypothécaire.

L'emprunt à la construction est garanti par une hypothèque de premier rang de 40 000 000 \$, conférant au prêteur une sûreté de premier rang sur l'immeuble. La fiducie a également fourni un contrat de sûreté générale, une cession générale de tous les autres contrats, une cession générale des loyers et des baux, une convention de priorité relative à l'assureur des dépôts, ainsi qu'une cession des produits d'assurance.

13. Capitaux propres

En 2024, la fiducie a émis 1 378 957 parts de catégorie « A » (799 494 parts de catégorie « A » en 2023) à un prix de 10 \$ la part (prix de 10 \$ la part en 2023), 6 692 parts de catégorie « F » (316 029 parts de catégorie « F » en 2023) à un prix de 10 \$ la part (prix de 10 \$ la part en 2023), 30 270 parts de catégorie « B » (301 227 parts de catégorie « B » en 2023) à un prix de 10 \$ la part (prix de 10 \$ la part en 2023) ainsi que 141 956 parts de catégorie « C » (151 125 parts de catégorie « C » en 2023) à un prix de 10 \$ la part (prix de 10 \$ la part en 2023), ce qui a donné lieu à un produit net de 15 578 709 \$ (produit net de 12 648 808 \$ en 2023). En outre, un nombre total de 240 059 parts (186 462 parts en 2023) a été émis dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD ») de la fiducie et 242 459 parts (204 486 parts en 2023) ont été rachetées.

a) Autorisé

i) Parts de fiducie de catégorie « A »

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie « A » rachetables.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

13. Capitaux propres (suite)

a) Autorisé (suite)

ii) Parts de fiducie de catégorie « F »

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie « F » rachetables.

iii) Parts de fiducie de catégorie « B »

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie « B » rachetables.

iv) Parts de fiducie de catégorie « C »

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie « C » rachetables.

v) Parts de fiducie de catégorie « I »

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie « I » rachetables. Aux 31 décembre 2024 et 2023, aucune part de fiducie de catégorie « I » n'avait été émise.

b) Parts en circulation

| Parts de fiducie de catégorie « A » | Nombre | Montant |
|---|------------------|----------------------|
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 2 030 997 | 17 493 363 \$ |
| Émission de parts | 799 494 | 7 994 946 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 150 622 | 1 476 096 |
| Rachat de parts | (49 769) | (497 691) |
| Frais d'émission | - | (759 876) |
| Solde au 31 décembre 2023 | 2 931 344 | 25 706 838 \$ |
| Émission de parts | 1 378 957 | 13 789 538 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 193 293 | 1 894 275 |
| Rachat de parts | (171 342) | (1 713 419) |
| Frais d'émission | - | (1 321 124) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 4 332 252 | 38 356 108 \$ |

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

13. Capitaux propres (suite)

b) Parts en circulation (suite)

| Parts de fiducie de catégorie « B » | Nombre | Montant |
|---|----------------|---------------------|
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 40 907 | 372 115 \$ |
| Émission de parts | 301 227 | 3 012 269 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 11 521 | 112 909 |
| Frais d'émission | - | (286 300) |
| Solde au 31 décembre 2023 | 353 655 | 3 210 993 \$ |
| Émission de parts | 30 270 | 302 696 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 19 552 | 191 608 |
| Rachat de parts | (7 763) | (77 625) |
| Frais d'émission | - | (29 000) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 395 714 | 3 598 672 \$ |
| Parts de fiducie de catégorie « C » | Nombre | Montant |
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 16 354 | 148 713 \$ |
| Émission de parts | 151 125 | 1 511 251 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 7 129 | 69 862 |
| Frais d'émission | - | (143 636) |
| Solde au 31 décembre 2023 | 174 608 | 1 586 190 \$ |
| Émission de parts | 141 956 | 1 419 561 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 13 737 | 134 619 |
| Rachat de parts | (1 500) | (15 000) |
| Frais d'émission | - | (136 003) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 328 801 | 2 989 367 \$ |
| Parts de fiducie de catégorie « F » | Nombre | Montant |
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 495 268 | 4 415 692 \$ |
| Émission de parts | 13 034 | 130 342 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 17 190 | 168 509 |
| Rachat de parts | (154 717) | (1 547 169) |
| Frais d'émission | - | (12 388) |
| Solde au 31 décembre 2023 | 370 775 | 3 154 986 \$ |

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

13. Capitaux propres (suite)

b) Parts en circulation (suite)

| | Nombre | Montant |
|---|------------------|----------------------|
| Émission de parts | 6 692 | 66 914 |
| Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions | 13 477 | 132 023 |
| Rachat de parts | (61 854) | (618 536) |
| Frais d'émission | - | (6 411) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 329 090 | 2 728 976 \$ |
| Total des parts en circulation au 31 décembre 2024 | 5 385 857 | 47 673 123 \$ |
| Total des parts en circulation au 31 décembre 2023 | 3 830 382 | 33 659 007 \$ |

14. Convention de gestion des actifs

Equiton Partners Inc. (le « gestionnaire ») est assujéti aux frais suivants conformément à la convention de gestion des actifs :

i) Frais de gestion des actifs

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,0 % annuellement relativement à la valeur liquidative de Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton et de Equiton Real Estate Income and Development Fund LP, tel qu'il a été établi par son conseil des fiduciaires, à 1,0 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de Equiton Real Estate Financial LP et à 3,0 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de Equiton Real Estate Development Fund LP. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs facturés et comptabilisés à l'état consolidé du résultat net et du résultat global se sont établis à 750 676 \$ (588 494 \$ en 2023).

ii) Droits de participation

Pendant la durée de validité de la convention de gestion des actifs, le gestionnaire aura droit à une commission de 20 % fondée sur le résultat net réalisé par Equiton Real Estate Financial LP dans le cadre de ses prêts hypothécaires. Pour l'exercice, la participation comptabilisée à l'état consolidé du résultat net et du résultat global s'est établie à 39 392 \$ (47 201 \$ en 2023).

iii) Commissions de montage

En outre, pendant la durée de validité de la convention, le gestionnaire aura droit à des honoraires correspondant à 3,0 % du total des dépenses engagées à l'égard de chaque projet d'aménagement par Equiton Real Estate Development Fund LP, qui seront calculés et payables mensuellement. Pour l'exercice, la fiducie a comptabilisé des commissions de montage de 1 042 \$ à l'état consolidé du résultat net et du résultat global (70 134 \$ en 2023).

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

14. Convention de gestion des actifs (suite)

iv) Frais de transaction

Pendant la durée de validité de la convention, le gestionnaire aura le droit de percevoir des frais de transaction correspondant à 1,0 % du prix d'achat de chaque immeuble acquis ou vendu par Equiton Commercial Real Estate Fund Limited Partnership. Pour l'exercice, la fiducie n'a pas comptabilisé de frais de transaction à titre de participations à l'état consolidé de la situation financière (41 420 \$ en 2023).

v) Frais de financement

Enfin, pendant la durée de validité de la convention, le gestionnaire aura le droit de percevoir des frais de financement facturés à 1,00 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement de premier rang, à 0,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de refinancement et à 1,5 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang ayant trait à tout emprunt hypothécaire garanti par Equiton Commercial Real Estate Fund Limited Partnership. Pour l'exercice, la fiducie n'a pas comptabilisé de frais de transaction à l'état consolidé de la situation financière (24 000 \$ en 2023).

15. Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------------|---------------------|
| Créances | 130 856 \$ | 200 171 \$ |
| Montants à recevoir de/à payer à des parties liées | (771 858) | (352 997) |
| Billet à ordre à recevoir | (1 781 763) | - |
| Autre actif et TVH à recevoir | (57 337) | - |
| Dépôt de garantie | 115 558 | (10 026) |
| Parts détenues en fiducie | 19 671 | (24 562) |
| Dettes fournisseurs et charges à payer | 1 580 263 | 1 114 970 |
| Dépôts de clients | 1 201 482 | 1 250 000 |
| Charges payées d'avance | (4 029) | (349 543) |
| Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation | <u>432 843 \$</u> | <u>1 828 013 \$</u> |

16. Engagements

La fiducie a conclu des contrats visant l'achèvement de biens immobiliers en cours d'aménagement pour un montant de 2 066 449 \$ (15 495 115 \$ en 2023). Ces montants seront financés au moyen de l'emprunt à la construction dont il est question à la note 11.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

17. Gestion du capital

La fiducie définit le capital qu'elle gère comme le total de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et des dettes portant intérêt diminué de la trésorerie. L'objectif de la fiducie en ce qui concerne la gestion du capital est de s'assurer de la continuité de son exploitation afin de poursuivre ses activités quotidiennes. Le principal objectif de la fiducie est de s'assurer qu'elle dispose de suffisamment de liquidités pour investir indirectement dans des biens immobiliers afin de fournir des rendements sous forme de dividendes à ses porteurs de parts. Pour obtenir le capital supplémentaire nécessaire à l'exécution de ces plans, la fiducie peut tenter de réunir des fonds supplémentaires au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

La fiducie est exposée aux risques liés au financement de la dette, y compris à la possibilité que les emprunts hypothécaires actuels ne soient pas refinancés ou que les conditions ou les taux d'intérêt du refinancement ne soient pas aussi favorables que ceux de la dette actuelle. La fiducie gère sa structure du capital et y fait des rajustements en tenant compte des changements dans la situation économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents.

Le total du capital géré pour la fiducie est résumé ci-après :

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Emprunt hypothécaire | 8 449 703 \$ | 8 593 260 \$ |
| Emprunt à la construction | 27 932 928 | 2 975 000 |
| Trésorerie et trésorerie soumise à restrictions | <u>(6 955 410)</u> | <u>(6 339 660)</u> |
| Dette nette | 29 427 221 | 5 228 600 |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts | <u>37 279 505</u> | <u>25 516 052</u> |
| | <u>66 706 726 \$</u> | <u>30 744 652 \$</u> |

18. Instruments financiers et gestion des risques

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers

Les risques financiers découlent des instruments financiers auxquels la fiducie est exposée pendant la période ou à la clôture de la période de présentation de l'information financière. Les risques financiers comprennent le risque de marché, le risque de crédit et le risque de liquidité. La direction détermine, évalue et contrôle ces risques au cours de l'exercice.

i) Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché résultant du risque de change, du risque de prix et du risque de taux d'intérêt. Étant donné la nature des instruments financiers de la fiducie, elle n'est pas exposée au risque de change ou au risque de prix.

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

i) Risque de marché (suite)

Risque de taux d'intérêt

La fiducie est exposée au risque que la juste valeur de ses instruments financiers ou les flux de trésorerie futurs qui en découlent fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. En ce qui concerne ses instruments financiers portant intérêt, les accords associés à tous ses instruments hypothécaires prévoient un taux d'intérêt fixe. Par conséquent, la fiducie a une exposition limitée au risque de taux d'intérêt sur les flux de trésorerie découlant des fluctuations des taux d'intérêt du marché en vigueur.

Toutefois, au 31 décembre 2024, la fiducie détenait un prêt hypothécaire de 4 200 000 \$ portant intérêt à taux variable. Les intérêts sur ce prêt hypothécaire sont calculés au taux de base majoré de 1,5 %. Étant donné la nature variable de cet actif financier, la fiducie est exposée à un risque de taux d'intérêt lié aux flux de trésorerie. Une augmentation ou une diminution de 100 points de base (1,00 %) du taux de base entraînerait une augmentation ou une diminution de 42 000 \$ des produits d'intérêts annuels. La fiducie surveille activement les fluctuations des taux d'intérêt du marché et peut mettre en place des stratégies de gestion des risques lorsque cela est nécessaire pour limiter l'exposition aux variations des taux d'intérêt. La juste valeur des instruments hypothécaires est indiquée à la note 3.

ii) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie à un instrument financier ne s'acquitte pas d'une obligation ou d'un engagement qu'elle a contracté envers la fiducie et que, de ce fait, la fiducie subisse une perte financière. Ce risque découle principalement des prêts hypothécaires consentis, de même que de la trésorerie et des créances. Aux fins de la présentation de l'information sur la gestion des risques, la fiducie prend en considération l'ensemble des éléments associés à l'exposition au risque de crédit (tels que le ratio prêt/valeur, le risque sectoriel, le risque lié à l'emplacement et le risque de défaillance de chaque débiteur pris individuellement).

La politique de la fiducie en matière de risque de crédit consiste à minimiser son exposition aux contreparties dont le risque de défaillance est perçu comme plus élevé en ne traitant qu'avec des contreparties répondant aux normes de crédit établies par son comité des investissements.

Le risque de crédit est surveillé en permanence par la fiducie conformément aux politiques et procédures en place. Le conseil des fiduciaires surveille le risque de crédit auquel la fiducie est exposée sur une base trimestrielle.

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie (sans tenir compte des garanties ni des autres rehaussements de crédit) aux 31 décembre 2024 et 2023 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la fiducie éprouve de la difficulté à respecter ses obligations liées aux passifs financiers. L'objectif de la fiducie, en réduisant le risque de liquidité, est de maintenir des niveaux appropriés d'endettement sur ses biens immobiliers. Au 31 décembre 2024, la fiducie détenait une trésorerie de 6 955 410 \$ (6 339 660 \$ en 2023).

Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

Les dettes et charges à payer de la fiducie sont payables à vue et un des emprunts hypothécaires est payable à vue selon les indications de la note 11.

| 31 décembre 2024 | Payable à vue | 1 an | De 2 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|--|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Dettes fournisseurs et charges à payer | - \$ | 4 346 051 \$ | - \$ | - \$ |
| Dépôts de clients | - | 2 892 980 | - | - |
| Dépôt de garantie | - | 70 108 | - | - |
| Emprunt à la construction | 27 932 928 | - | - | - |
| Emprunts hypothécaires | - | 195 759 | 8 361 905 | - |
| Montants à payer à des parties liées | 73 149 | - | - | - |
| Souscriptions de parts détenues en fiducie | 34 975 | - | - | - |
| | 28 041 052 \$ | 7 504 898 \$ | 8 361 905 \$ | - \$ |

| 31 décembre 2023 | Payable à vue | 1 an | De 2 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|--|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Dettes fournisseurs et charges à payer | - \$ | 2 114 838 \$ | - \$ | - \$ |
| Dépôts de clients | - | 1 250 000 | - | - |
| Dépôt de garantie | - | 51 932 | - | - |
| Emprunt à la construction | 2 975 000 | - | - | - |
| Emprunts hypothécaires | - | 186 786 | 8 557 664 | - |
| Montants à payer à des parties liées | 416 740 | - | - | - |
| Souscriptions de parts détenues en fiducie | 15 304 | - | - | - |
| | 3 407 044 \$ | 3 603 556 \$ | 8 557 664 \$ | - \$ |

19. Chiffres comparatifs

Les chiffres comparatifs ont été reclassés selon la présentation adoptée pour l'exercice écoulé.

En date du : 23 avril 2024

La présente notice d'offre ne contient aucune information fautive ou trompeuse.

AU NOM DE LA FIDUCIE

« *Jason Roque* »

Jason Roque
Président-directeur général

« *Helen Hurlbut* »

Helen Hurlbut
Directrice des finances

AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

« *Jason Roque* »

Jason Roque
Fiduciaire

« *Helen Hurlbut* »

Helen Hurlbut
Fiduciaire

« *William Woods* »

William Woods
Fiduciaire

« *Bill Zigomanis* »

Bill Zigomanis
Fiduciaire

« *Robert Mongeau* »

Robert Mongeau
Fiduciaire

AU NOM DU PROMOTEUR

EQUITON PARTNERS INC.

« *Jason Roque* »

Jason Roque
Président