



FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

NOTICE D'OFFRE

25 mars 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.

NOTICE D'OFFRE DE FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON



Offre de placement privé continu

Date :	25 mars 2025
La fiducie :	FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL 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 :	Le prix par titre est établi par les fiduciaires de temps à autre et sera énoncé dans la ou les conventions de souscription conclues entre les souscripteurs et la fiducie.
Montant minimum/maximum de l'offre :	Cette offre ne comporte aucun minimum ni maximum (définis 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 nos objectifs proposés.
Souscription minimale :	25 000 \$ ou un montant inférieur comme 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.
Conséquences 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 :	Une personne a reçu ou recevra une rémunération pour la vente de titres dans le cadre de l'offre. 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 »). 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. 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. 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> ».
Restrictions à la revente :	Vous ne pourrez pas revendre vos parts de fiducie pendant une période indéfinie. Voir « <i>Restrictions à la revente</i> ».
Paievements aux parties liées :	Certains de vos investissements seront payés à une partie liée à la fiducie. Voir « <i>Emploi des fonds disponibles</i> ».
Droits de rachat :	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 que vous souhaitez. Voir « <i>Options d'achat</i> ». 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. Voir « <i>Déclaration de fiducie</i> ». Voir « <i>Rachat des parts de fiducie</i> ». Voir « <i>Admissibilité à l'investissement par les régimes enregistrés</i> ».

Droits du souscripteur :	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> ».
---------------------------------	--

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.....	13
Description de la fiducie	13
L'offre	13
Gestion de la fiducie	14
Le gestionnaire des actifs	14
Le gestionnaire des propriétés.....	15
Gestion et stratégie d'investissement	15
La fiducie	16
La société en commandite	16
Directives de placement et politiques d'exploitation	16
Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables.....	17
Politique de distribution	18
Régime de réinvestissement des distributions	18
Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes.....	19
Facteurs de risque.....	20
Risques liés à l'impôt.....	20
Procédures de souscription.....	20
Options d'achat.....	21
Droits de rachat	22
Restrictions à la revente.....	22
Droits d'action du souscripteur.....	23
EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES	23
Fonds.....	23
Emploi des fonds disponibles.....	24
LA FIDUCIE	25
Structure	25
<i>Fiduciaires</i>	26
<i>La société en commandite</i>	26
<i>Le commandité</i>	27
<i>Le gestionnaire des actifs</i>	27
<i>Le gestionnaire des propriétés</i>	27
L'activité de la fiducie	28
Les activités de la société en commandite	28
<i>Gestion et stratégies d'investissement</i>	28
Développement de l'activité	33
Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables.....	33
Objectifs à long terme	34
Objectifs à court terme	34
Fonds insuffisants	35
CONTRATS IMPORTANTS	35
Déclaration de fiducie.....	35
<i>Généralités</i>	35
<i>Fiduciaires</i>	36
<i>Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts</i>	36

<i>Questions concernant le fiduciaire indépendant</i>	39
<i>Comité financier</i>	40
<i>Comités supplémentaires</i>	40
<i>Rémunération des fiduciaires et des cadres supérieurs</i>	40
<i>Parts de fiducie</i>	41
<i>Achat de parts de fiducie</i>	41
<i>Rachat des parts de fiducie</i>	41
<i>Offres publiques d'achat</i>	44
<i>Réunions des porteurs de parts de fiducie</i>	44
<i>Émission de parts de fiducie</i>	45
<i>Parts votantes spéciales</i>	45
<i>Limitation quant à la propriété par des non-résidents</i>	45
<i>Renseignements et rapports</i>	46
<i>Modifications à la Déclaration de fiducie</i>	46
<i>Terme de la fiducie</i>	47
<i>Politique de distribution</i>	47
<i>Régime de réinvestissement des distributions</i>	49
<i>Directives de placement et politiques d'exploitation</i>	49
<i>Politiques d'exploitation</i>	52
<i>Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation</i>	54
<i>L'Entente de gestion des actifs</i>	54
<i>Responsabilités du gestionnaire des actifs</i>	54
<i>Durée de l'Entente de gestion des actifs</i>	55
<i>Honoraires du gestionnaire des actifs</i>	55
<i>Exigence de propriété minimale</i>	56
<i>Entente de gestion immobilière</i>	56
<i>L'Entente SCS</i>	58
<i>Responsabilité limitée des commanditaires</i>	58
<i>Parts SCS</i>	58
<i>Le commandité</i>	59
<i>Restrictions sur les transferts de parts SCS</i>	59
<i>Procuration</i>	59
<i>Attribution du bénéfice net ou de la perte nette</i>	60
<i>Distributions</i>	60
<i>Rapports aux commanditaires</i>	61
<i>Assemblées des commanditaires</i>	61
<i>Indemnisation du commandité</i>	62
<i>Livres et registres</i>	62
<i>Droit d'inspection des livres et registres</i>	63
<i>Cessation</i>	63
<i>Le commandité</i>	63
<i>Convention d'achat et contrat de copropriété pour le projet de développement du district de Riverain</i>	65
INTÉRÊTS DES FIDUCIAIRES, DE LA DIRECTION, DES PROMOTEURS ET DES PORTEURS PRINCIPAUX	68
<i>Rémunération et participation</i>	68
<i>Expérience des membres de la direction</i>	70
<i>Pénalités, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires pénales ou quasi pénales</i>	71
<i>Certains prêts</i>	72

Capital en parts de fiducie.....	73
Dette à long terme.....	73
Placements antérieurs.....	73
MODALITÉS DES PARTS DE FIDUCIE.....	78
<i>Droit de vote</i>	78
<i>Rachat des parts de fiducie</i>	79
<i>Politique de distribution</i>	79
<i>Politique d'évaluation</i>	79
PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION	81
OPTIONS D'ACHAT	83
<i>Parts de fiducie de catégorie A</i>	83
<i>Parts de fiducie de catégorie B</i>	84
<i>Parts de fiducie de catégorie C</i>	84
<i>Parts de fiducie de catégorie F</i>	85
<i>Option de réinvestissement direct</i>	85
<i>Parts de fiducie de catégorie I</i>	85
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	85
OBLIGATIONS D'ÉCHANGE DE RENSEIGNEMENTS	95
RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES	95
RELATION ENTRE LA FIDUCIE, LE PLACEUR POUR COMPTE EQUITON ET LES AUTRES PARTIES LIÉES.....	96
<i>Le placeur pour compte Equiton</i>	96
<i>Le gestionnaire des actifs et le gestionnaire des propriétés</i>	97
<i>Le commandité</i>	97
FACTEURS DE RISQUE.....	97
Risques liés au placement	97
<i>Restrictions à la revente</i>	97
<i>Disponibilité du bénéfice distribuable</i>	98
<i>Subordination structurelle des parts de fiducie</i>	98
<i>Responsabilité des porteurs de parts de fiducie</i>	99
<i>Nature du placement</i>	99
<i>Restrictions sur la propriété des parts de fiducie</i>	99
<i>Liquidité des parts de fiducie et risque de rachat</i>	99
<i>Risques associés aux rachats</i>	100
<i>Risques liés à l'impôt</i>	101
<i>Dilution</i>	103
Risque lié à la fiducie	103
<i>Acquisitions futures de biens immobiliers</i>	103
<i>Risque de développement</i>	103
<i>Accès au capital</i>	104
<i>Dépendance sur la société en commandite</i>	104
<i>Dépendance sur le personnel clé</i>	104
<i>Dépendance sur Equiton Partners</i>	105
<i>Conflits d'intérêts potentiels</i>	105
<i>Contrôles internes</i>	106

<i>Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées.....</i>	<i>106</i>
<i>Prise en charge du passif.....</i>	<i>107</i>
<i>Dépendance aux sources extérieures de capitaux.....</i>	<i>107</i>
<i>Risques liés aux instruments dérivés.....</i>	<i>107</i>
<i>Restrictions à la croissance potentielle et dépendance sur les facilités de crédit</i>	<i>108</i>
<i>Financement.....</i>	<i>108</i>
<i>Risques liés au secteur d'activité.....</i>	<i>108</i>
<i>Risque lié à l'investissement immobilier et à la propriété</i>	<i>108</i>
<i>Biens immobiliers productifs</i>	<i>109</i>
<i>Risque lié à l'acquisition.....</i>	<i>110</i>
<i>Risque lié au taux d'intérêt.....</i>	<i>110</i>
<i>Questions environnementales.....</i>	<i>110</i>
<i>Exposition aux marchés secondaires et des banlieues.....</i>	<i>111</i>
<i>Les résultats historiques ne sont pas un indicateur prévisionnel des résultats futurs</i>	<i>111</i>
<i>Pertes non assurées</i>	<i>111</i>
<i>Renouvellement d'assurances.....</i>	<i>111</i>
<i>Recours à la gestion par des tiers</i>	<i>112</i>
<i>Concurrence pour des placements immobiliers</i>	<i>112</i>
<i>Concurrence pour des locataires</i>	<i>112</i>
<i>Fluctuations des taux de capitalisation</i>	<i>112</i>
OBLIGATIONS D'INFORMATION.....	114
RESTRICTIONS À LA REVENTE	115
DROITS D'ACTION DU SOUSCRIPTEUR.....	116
Droit de résiliation de deux jours pour un souscripteur	116
Droits d'action prévus par la loi pour l'information fausse ou trompeuse	116
<i>Droits des souscripteurs en Alberta.....</i>	<i>116</i>
<i>Droits des souscripteurs en Colombie-Britannique</i>	<i>118</i>
<i>Droits des souscripteurs en Saskatchewan.....</i>	<i>120</i>
<i>Droits des souscripteurs au Manitoba.....</i>	<i>122</i>
<i>Droits des souscripteurs en Ontario.....</i>	<i>124</i>
<i>Droits des souscripteurs au Québec.....</i>	<i>125</i>
<i>Droits des souscripteurs en Nouvelle-Écosse</i>	<i>125</i>
<i>Droits des souscripteurs au Nouveau-Brunswick.....</i>	<i>127</i>
<i>Droits des souscripteurs à Terre-Neuve-et-Labrador.....</i>	<i>127</i>
<i>Droits des souscripteurs à l'Île-du-Prince-Édouard, aux Territoires du Nord-Ouest,</i> <i>au Yukon et au Nunavut.....</i>	<i>128</i>
Mise en garde concernant les rapports, déclarations ou avis d'experts	128
QUESTIONS CONNEXES	128
Conseiller juridique.....	128
Vérificateur, agent des transferts et registraire.....	128
ANNEXE « A » – DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS.....	129
ANNEXE « B » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	146
ANNEXE « C » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES	149
ANNEXE « D » – RACHATS HISTORIQUES.....	153

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 (définis aux présentes) 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 et la société en commandite, les acquisitions prévues ou anticipées, l'émission des parts de fiducie conformément au RRD, le rendement du capital investi prévu pour les souscripteurs (défini aux présentes), 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 taux de location attendus, les loyers mensuels moyens attendus, 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 ainsi que les méthodes de financement.

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 l'adresse investors@equiton.com. Ces documents sont également accessibles au public sur SEDAR+ ou sur le site Web de la fiducie à l'adresse 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 renseignements 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 fiducie 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

« **Activité d'intérêt** » a la signification énoncée dans « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie – Directives de placement et politiques d'exploitation* ».

« **Apport en capital** » signifie la contribution en capital d'un commanditaire à la société en commandite conformément à l'Entente SCS.

« **ARC** » signifie Agence du revenu du Canada.

« **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 additionnés des gains en gains en capital nets réalisés, sous réserve d'autres rajustements déterminés par les fiduciaires.

« **Bénéfice distribuable de la société en commandite** » correspond, pour toute période, au bénéfice net consolidé de la société en commandite et de ses filiales pour la période calculée à l'aide des PCGR, sous réserve de certains rajustements, y compris : (i) l'ajout ou le rajout des éléments suivants, le cas échéant : dépréciation, amortissement, charge d'impôts futurs, pertes subies lors de dispositions d'éléments d'actif et amortissement de l'escompte net sur la dette à long terme supposé de la part des vendeurs de propriétés à des taux d'intérêt inférieurs à la juste valeur engagée après la date d'acquisition; (ii) la déduction des éléments suivants : crédits d'impôt futurs, dépenses d'investissement en entretien, intérêts sur des obligations non garanties convertibles ou autres dettes dans la mesure où elles n'ont pas déjà été déduites dans le calcul du revenu net, gains à la disposition d'éléments d'actif et amortissement de toute prime nette sur la dette à long terme supposée de la part des vendeurs de propriétés à des taux d'intérêt supérieurs à la juste valeur engagée après la date d'acquisition; et (iii) d'autres réserves et rajustements déterminés par le commandité, à sa discrétion. Le bénéfice distribuable de la société en commandite peut être estimé par le commandité lorsque le montant réel n'a pas été déterminé. Une telle estimation sera rajustée à une date de distribution subséquente de la société en commandite lorsque le montant du bénéfice distribuable de la société en question a été déterminé par le commandité. Le bénéfice distribuable de la société

en commandite doit être calculé pour chaque période de distribution ou une autre période de l'année civile sélectionnée par le commandité.

« **Biens en 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** » signifie tout billet à ordre toute obligation, obligation non garantie, tout titre de créance ou une preuve semblable d'emprunt émise par une personne.

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

- (a) ils sont non garantis et porteront intérêt au taux préférentiel majoré de 2 % payable en espèces au porteur du billet de rachat de la même façon que pour les distributions en vertu de la Déclaration de fiducie, *mutatis mutandis*;
- (b) ils peuvent être remis aux fins de paiement de la même façon que les parts de fiducie aux fins de rachat; et
- (c) ils ont une date d'échéance déterminée par les fiduciaires à leur seule discrétion, mais, dans tous les cas, sans dépasser cinq (5) ans à partir de la date d'émission;

le tout est décrit plus en détail dans la section « *Contrats importants – 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 la société de placement 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, ou tout autre commandité de la société en commandite 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 placement pour compte** » signifie, collectivement, la convention de placement pour compte qui est datée du 27 octobre 2016 et entrée en vigueur le 4 mars 2016, entre la fiducie et le placeur pour compte Equiton.

« **Coûts de gros** » a la même signification que celle définie dans « *Rémunération des vendeurs et des intermédiaires* ».

« **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 « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* ».

« **Déclaration de fiducie** » signifie la troisième déclaration de fiducie modifiée de la fiducie en date du 28 février 2019, comme elle peut être modifiée de temps à autre.

« **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 l'entente de gestion des actifs modifiée et reformulée conclue le 1^{er} juillet 2020 entre le gestionnaire des actifs et la société en commandite, qui peut être modifiée ou modifiée et reformulée de temps à autre.

« **Entente de gestion immobilière** » signifie l'entente de gestion immobilière conclue le 1^{er} mars 2016 entre le gestionnaire des propriétés et la société en commandite, comme elle peut être modifiée de temps à autre.

« **Entente SCS** » signifie la deuxième Entente de société en commandite modifiée et mise à jour conclue en date du 1^{er} juillet 2020, entre le commandité et les commanditaires, comme elle peut être modifiée, complétée ou modifiée et reformulée 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 d'un bien de la société en commandite, (b) un financement ou un refinancement d'une propriété de la société en commandite ou (c) une émission de parts SCS supplémentaires par la société en commandite (y compris, pour plus de certitude, une émission de parts SCS supplémentaires à la fiducie à la suite d'une vente de parts de fiducie par la fiducie).

« **Fiduciaire indépendant** » signifie un fiduciaire qui est indépendant au sens donné dans le Règlement 81-107.

« **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 résidentiel Equiton.

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

« **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 remboursement 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 d'opération à court terme** » signifie les frais (le cas échéant) appliqués au produit des rachats payable à un porteur de parts de fiducie pour un remboursement anticipé des parts de fiducie (autre que les parts votantes spéciales); 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.

« **Gestionnaire des actifs** » signifie une personne qui est embauchée dans le but de fournir des services de gestion des actifs à la société en commandite; actuellement, cela signifie Equiton Partners.

« **Gestionnaire des propriétés** » signifie une personne qui est embauchée dans le but de fournir des services de gestion des propriétés à la société en commandite; actuellement, cela signifie Equiton Partners.

« **Initiateur** » signifie une ou plusieurs personnes agissant conjointement ou de concert pour formuler une offre publique d'achat.

« **Jour ouvrable** » signifie un jour autre que le samedi ou le dimanche où les banques à charte canadiennes de l'Annexe 1 sont ouvertes à Toronto en Ontario.

« **Limite mensuelle** » a la signification énoncée dans « *Contrats importants – 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.

« **Loi sur les valeurs mobilières** » signifie *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), R.S.O. 1986, ch. S.5, telle qu'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.

« **Matériel de marketing de la notice d'offre** » 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 souscripteurs potentiels qui contient des faits substantiels concernant la fiducie, les parts de fiducie ou l'offre.

« **Membres nommés par Equiton Partners** » a le sens qui lui est attribué dans la section « *Structure de la fiducie* ».

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

« **Non-résident** » signifie « non-résident » au sens de la Loi de l'impôt.

« **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 « *Contrats importants – 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.

« **Offre publique d'achat** » a le sens attribué à ce terme dans la Loi sur les valeurs mobilières.

« **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 décrit dans « *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.

« **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** » signifie une part de société en commandite en circulation, y compris une part SCS de catégorie A, une part SCS de catégorie B, une part SCS de catégorie C, une part SCS de catégorie F, une part SCS de catégorie I et une part SCS rachetable.

« **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.

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

« **Partie liée** » signifie, à l'égard de toute personne, une personne qui est une « partie liée », comme 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 votantes** » signifie les parts de fiducie et les parts votantes spéciales.

« **Parts votantes spéciales** » correspond aux parts votantes spéciales de la fiducie, qui confèrent au porteur un vote par part votante spéciale et qui sont émises en lien avec des parts SCS rachetables, dans le but de fournir aux porteurs de celles-ci des droits de vote à l'égard de la fiducie.

« **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 inscrite en tant que courtier sur le marché dispensé dans certains territoires.

« **Pollicité dissident** » signifie, lorsqu'une offre publique d'achat est effectuée pour toutes les parts de fiducie autres que celles détenues par l'initiateur, un porteur de parts de fiducie qui refuse l'offre publique d'achat.

« **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 de fiducie ou votante spéciale ou plus.

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

« **Principes comptables généralement reconnus** » ou « **PCGR** » signifie les principes comptables généralement reconnus du Canada, comme ils sont modifiés de temps à autre. Sauf indication contraire, tous les termes de comptabilité utilisés dans la présente notice d'offre doivent être interprétés selon les PCGR.

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

« **Propositions relatives aux gains en capital** » a le sens attribué dans la section « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **Propriétés** » signifie les propriétés acquises et figurant à l'Annexe A – Description des propriétés, ainsi que d'autres propriétés immobilières détenues par la société en commandite de temps à autre.

« **Régime enregistré** » a la même signification que celle définie 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*, comme 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).

« **Résident canadien** » signifie une personne qui habite au Canada aux fins de la Loi de l'impôt.

« **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 et, si un montant a été désigné par la fiducie en vertu du paragraphe 104(19) ou 104(22) de la Loi de l'impôt, une telle désignation doit être ignorée.

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

« **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 le Fonds de revenu résidentiel 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.

« **Valeur comptable brute** » signifie, en tout temps,

(a) le plus élevé des montants suivants :

- (i) la valeur comptable de l'actif de la fiducie, comme indiquée sur le bilan le plus récent, additionnée du montant des dépréciations et des amortissements cumulés;
- (ii) le coût historique des immeubles de placement, additionné (A) de la valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, (B) de la valeur comptable des hypothèques à recevoir, et (C) du coût historique des autres actifs et investissements utilisés dans les opérations; ou

(b) si approuvée par la majorité des fiduciaires, la valeur d'expertise de l'actif de la fiducie.

« **Valeur de l'actif brut de la société en commandite** » signifie, en tout temps,

(a) le plus élevé des montants suivants :

- (i) la valeur comptable de l'actif de la société en commandite (y compris les propriétés), telle qu'elle est indiquée sur le bilan le plus récent, additionnée du montant des dépréciations et des amortissements cumulés, déterminée conformément aux PCGR;

- (ii) le coût historique des propriétés, additionné (A) de la valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, (B) de la valeur comptable des hypothèques à recevoir, et (C) du coût historique des autres actifs et investissements utilisés dans les opérations, déterminé conformément aux PCGR; ou
- (b) si approuvée par la société en commandite, la valeur estimative totale des propriétés, telle que déterminée en interne par la société en commandite ou en externe par une évaluation effectuée par une tierce partie.

« **Valeur de réalisation** » signifie la valeur des propriétés de la société en commandite à l'heure de prise d'effet d'un événement de réalisation, tel que déterminé par le commandité, à condition que, à l'égard d'un événement de réalisation qui est l'émission de parts SCS supplémentaires par la société en commandite à la fiducie à la suite d'une vente de parts de fiducie par la fiducie, la valeur de réalisation applicable puisse être déterminée par référence au prix d'émission de ces parts de fiducie;

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

« **Vendeur** » signifie le vendeur des propriétés, le cas échéant.

« **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

Fiducie de revenu résidentiel 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 datée du 1^{er} mars 2016, modifiée et mise à jour le 28 février 2019 et amendée le 30 mars 2022, régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. 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 résidentiel 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 :	Établi par les fiduciaires de temps à autre et énoncé dans la ou les conventions de souscription conclues entre le souscripteur et la 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 assemblées des porteurs de parts votantes 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</i> » et « <i>Modalités des 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 « *Emploi des fonds disponibles* ».

Tout matériel de marketing lié à la présente notice d'offre 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 que les actifs et les opérations de la fiducie seront assujettis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de deux (2) et d'un maximum de neuf (9) fiduciaires; la majorité d'entre eux doivent être des résidents canadiens.

Equiton Partners a le droit de nommer jusqu'à quatre (4) fiduciaires, à condition qu'après de telles nominations, une majorité des fiduciaires soient indépendants. Conformément au Règlement 81-107, un fiduciaire « indépendant » n'a aucune relation importante avec la fiducie qui peut, aux yeux du conseil des fiduciaires, raisonnablement nuire à l'indépendance du jugement d'un fiduciaire. Les fiduciaires (autres que les membres nommés par Equiton Partners) sont élus lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts votantes ou nommés par les autres fiduciaires en l'absence d'une telle assemblée. Certaines décisions concernant les affaires de la fiducie doivent être prises par consentement unanime par les fiduciaires indépendants qui doivent être plus d'un. La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent nommer un comité financier et d'autres comités également; la majorité des membres de chaque comité doit être composée de fiduciaires indépendants.

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

Le gestionnaire des actifs

Equiton Partners a été embauchée par la société en commandite à titre de gestionnaire des actifs. Le gestionnaire des actifs a la responsabilité de gérer la société en commandite et de fournir des conseils à l'égard du portefeuille de placements immobiliers de la société en commandite; il reçoit des honoraires en vertu de l'Entente de gestion des actifs.

Le gestionnaire des actifs exécute les services énoncés dans l'Entente de gestion des actifs. La période initiale de l'Entente de gestion des actifs était de cinq (5) ans et a expiré le 1^{er} mars 2021. Conformément aux dispositions de l'Entente de gestion des actifs, à l'expiration de la période initiale, l'Entente de gestion des actifs a été renouvelée automatiquement pour une période supplémentaire de cinq (5) ans expirant le 1^{er} mars 2026 et se poursuivra ensuite automatiquement pour des périodes supplémentaires de cinq (5) ans, à moins d'être résiliée par l'une ou l'autre des parties. Le gestionnaire des actifs sera responsable de : fournir une analyse continue du marché au Canada et ailleurs pour les immeubles multirésidentiels; donner des conseils en matière d'acquisition, de disposition et de gestion des actifs à la société en commandite; exercer une diligence raisonnable à l'acquisition potentielle de tous les biens immeubles à la société en commandite; embaucher et gérer des spécialistes, consultants, conseillers et d'autres personnes semblables de temps à autre pour avancer et soutenir ses

services à condition que les honoraires et les frais remboursables de chacun de ces spécialistes, consultants ou conseillers soient pour le compte de la société en commandite et non pour le compte du gestionnaire des actifs; préparer et distribuer des estimations annuelles par bien immeuble du montant à mettre de côté des produits des biens immeubles dans le but d'apporter à l'opération les améliorations nécessaires; établir et maintenir une marge de crédit commerciale de découvert bancaire pour protéger la société en commandite et toute filiale contre des frais de découvert; utiliser les fonds de réserve des biens immeubles pour gérer les besoins en flux de trésorerie de la société 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 en commandite 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 ou pour la société en commandite à condition qu'en aucun cas cela ne constitue une initiative du gestionnaire des actifs d'accorder un prêt à une société en commandite ou à une filiale en tout temps, pour tout montant.

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

Le gestionnaire des propriétés

Equiton Partners a été embauchée par la société en commandite à titre de gestionnaire des propriétés. Le gestionnaire des propriétés gère les propriétés et reçoit des honoraires conformément à l'Entente de gestion immobilière pour une période initiale de cinq (5) ans, ayant expiré le 1^{er} mars 2021. Conformément aux dispositions de l'Entente de gestion immobilière, à l'expiration de la période initiale, l'Entente de gestion immobilière a été renouvelée automatiquement pour une période supplémentaire de cinq (5) ans expirant le 1^{er} mars 2026 et se poursuivra ensuite automatiquement pour des périodes supplémentaires de cinq (5) ans, à moins d'être résiliée par l'une ou l'autre des parties. Le gestionnaire des propriétés a le droit d'embaucher un sous-traitant pour gérer en sous-traitance les biens immeubles, si, de l'avis du gestionnaire des propriétés, cela serait dans l'intérêt du bien immeuble en question. Voir « *Le gestionnaire des propriétés* » et « *Contrats importants – Entente de gestion immobilière* ».

Au 25 mars 2025, le taux d'occupation des logements prêts à être loués du portefeuille de propriétés résidentielles de la société en commandite était de 97 %. Dans l'ensemble, le portefeuille est en bon état, avec un âge moyen de 50 ans.

Gestion et stratégie d'investissement

Le personnel du gestionnaire des actifs possède une vaste expérience dans tous les aspects du domaine des logements locatifs, y compris les acquisitions et les dispositions, la finance et l'administration, la gestion de la propriété, la construction et la rénovation, ainsi que le marketing et la vente. Voir les principales fonctions et l'expérience pertinente de Jason Roque et d'Helen Hurlbut dans « *Intérêts des fiduciaires, de la direction, des promoteurs et des porteurs principaux – Expérience des membres de la direction* ». Ces compétences permettront à la société en commandite de tirer parti de nombreuses occasions dans le secteur de l'immobilier multirésidentiel qui ne se présenteront peut-être pas aux autres investisseurs

immobiliers n'ayant pas la diversité d'expérience immobilière requise. Conformément à la Déclaration de fiducie, la fiducie ne peut acquérir qu'un seul actif (à l'exclusion de tout portefeuille de propriétés) dont le coût d'acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) est supérieur à 20 % de la valeur comptable brute dès que celle-ci atteint ou dépasse cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$). La valeur comptable brute dépasse actuellement ce seuil.

Le gestionnaire des actifs cherche à augmenter la valeur des propriétés à l'aide d'un certain nombre de stratégies distinctes et bien exécutées, notamment : l'engagement envers la satisfaction de la clientèle; l'entretien et les programmes de réparation; un personnel immobilier de qualité sur place; des rapports financiers détaillés; une gestion stratégique de la dette; l'amélioration du portefeuille de la société en commandite, ainsi que les communications et les divulgations en temps opportun. Au départ, le gestionnaire des actifs a initialement mis l'accent sur les marchés secondaires ainsi que les occasions à valeur ajoutée. Il est ensuite passé aux principaux marchés lorsque des occasions se sont présentées. Le gestionnaire des actifs se consacre désormais à l'accroissement de l'échelle et de l'efficacité sur les marchés de l'Ontario et à l'expansion dans d'autres provinces. Deux propriétés ont été acquises en Alberta en 2022 et le gestionnaire des actifs cherchera à s'étendre à d'autres marchés canadiens importants au fur et à mesure que le portefeuille de la société en commandite s'accroîtra. Le gestionnaire des actifs cherche à utiliser la force du portefeuille de la société en commandite pour obtenir un financement et une tarification plus efficaces sur les produits de base et les postes de dépense engagés. Voir « *Gestion et stratégies d'investissement* ».

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 été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans des propriétés et d'autres placements de la société en commandite, de temps à autre, 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.

Actuellement, la fiducie détient indirectement, par sa propriété de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I, un certain nombre de propriétés dans diverses collectivités. Voir l'*Annexe A – Description des propriétés*.

La société en commandite

La société en commandite cherche à acquérir, investir, détenir, transférer, éliminer ou autrement gérer, directement ou indirectement, des investissements dans les activités, la propriété, l'exploitation et la location d'actifs et de propriétés. La société en commandite est axée sur le Canada.

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 de la Déclaration de fiducie énoncent généralement les paramètres

en vertu desquels la fiducie et ses filiales seront autorisées à investir et comprennent, entre autres choses, les critères concernant les types de propriétés que la fiducie et ses filiales peuvent acquérir et le montant maximal de créances hypothécaires que la fiducie et ses filiales peuvent contracter. 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 politiques d'exploitation peuvent être modifiées si elles sont approuvées à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts de fiducie lors d'une assemblée à cet effet. Voir « *Directives de placement et politiques d'exploitation* ».

Les directives de placement peuvent être modifiées par une résolution spéciale lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes convoquée pour la modification des directives de placement sauf si un tel changement est nécessaire pour la conformité aux lois applicables, aux règlements ou aux autres exigences par les autorités de réglementation pertinentes de temps à autre ou pour conserver le statut de la fiducie en tant que « 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.

Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables

Aucune dette ne sera contractée ou prise en charge par la fiducie, ou toute filiale de la fiducie, ou la société en commandite, si, après avoir tenu compte de la contraction ou de la prise en charge de la dette, la dette totale de la fiducie s'élèverait à plus de 75 % de la valeur comptable brute. Voir « *Directives de placement et politiques d'exploitation* ». Voir l'Annexe « B » – *Renseignements sommaires sur les prêts hypothécaires*.

Prêts Equiton et parts SCS rachetables

Dans le cas où les fonds disponibles investis dans la société en commandite ne seraient pas suffisants pour mener à bien les acquisitions futures, la société en commandite peut mettre en place les formes de financement suivantes :

- (a) des prêts Equiton à la société en commandite de la part d'Equiton Partners en vue d'effectuer des acquisitions ultérieures. 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 2,00 % payable mensuellement. De plus, la fiducie prévoit également que les prêts Equiton seront remboursés à Equiton Partners en espèces ou en parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I (à la discrétion d'Equiton Partners) et seront cessibles par Equiton Partners; et
- (b) l'émission de parts SCS rachetables à Equiton Partners. Pour chaque part SCS rachetable émise, la fiducie doit attribuer au destinataire de celle-ci une part votante spéciale, qui confère un vote au porteur.

En date du 20 juillet 2020, 995 733 parts SCS rachetables avaient été émises à Equiton Partners. Le 20 juillet 2020, toutes les parts SCS rachetables détenues par Equiton Partners ont été transférées à la fiducie à un prix d'achat égal à la juste valeur marchande de ces parts SCS

rachetables. En date de la présente notice d'offre, aucune autre part SCS rachetable n'a été émise à Equiton Partners.

Equiton Partners, en tant que gestionnaire des actifs, reçoit des honoraires de financement équivalents à 1,0 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement principale ou de premier rang; des honoraires de financement équivalents à 0,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de refinancement avec un prêteur existant, et des honoraires de financement équivalents à 1,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement mezzanine ou subordonné. Voir « *L'Entente de gestion des actifs – Honoraires du gestionnaire des actifs* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

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 autour de ces dates, 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.

Au dernier jour de chaque exercice, un montant égal au bénéfice distribuable de la fiducie pour cet exercice (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie), non payable au préalable ni réputé avoir été payé aux porteurs de parts de fiducie au cours de l'exercice, sera payable aux porteurs de parts de fiducie à la clôture des bureaux ce jour-là.

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, dans un montant et à une date ne dépassant pas le 31 décembre de cette année déterminés par les fiduciaires – dans la mesure que 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; toutefois, puisque la majorité des détenteurs de parts de fiducie 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. Les distributions par parts de fiducie doivent être identiques au sein de la même catégorie. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Politique de distribution* ».

En déclarant ses revenus aux fins de calcul de l'impôt, la fiducie doit réclamer le montant maximal à sa disposition en tant que déductions en vertu des lois applicables, à moins d'indication contraire des fiduciaires.

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 qui sont des résidents canadiens porteurs de parts de fiducie de

catégorie A, B, C, F ou I qui sont des résidents canadiens 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* ».

Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes

La fiducie a avisé les conseillers juridiques qu'elle est actuellement admissible et prévoit qu'elle continuera d'être admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. 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. 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.

La fiducie est généralement assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour chaque année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables 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 porteur de parts de fiducie doit 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 autre.

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, 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 doit généralement 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.

À la disposition ou à la disposition réputée d'une part de fiducie (y compris un rachat), un porteur de parts de fiducie qui détient ses parts de fiducie en tant qu'immobilisations 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. En règle générale, la moitié de tout gain en capital (un « gain en capital imposable ») réalisé par 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 doit généralement être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur de parts de fiducie au cours de l'année de la disposition, sous réserve dans les deux cas des propositions relatives aux gains en capital.

Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Facteurs de risque – Risques liés à l'impôt* ».

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 la disponibilité du bénéfice distribuable, à la liquidité et à la fluctuation potentielle des prix des parts de fiducie, aux risques de rachat, aux risques liés à l'impôt, aux risques de litiges, aux risques liés aux investissements et à la propriété de biens immobiliers, au développement, au refinancement hypothécaire, à la disponibilité des flux monétaires, aux risques de modification aux règlements gouvernementaux, aux questions environnementales, aux responsabilités des porteurs de parts de fiducie, à la dépendance envers le personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux modifications législatives, à l'admissibilité de l'investissement et à la dilution à la suite de l'émission de parts de fiducie supplémentaires. Voir « *Facteurs de risque* ».

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.

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.

La fiducie ou ses filiales peuvent faire l'objet d'une réévaluation fiscale 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.

Voir « *Facteurs de risque – Risques liés à l'impôt* ».

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 reçoit une commission initiale de 6 % du prix de souscription. Des frais d'acquisition reportés seront appliqués au prix du rachat de telles parts de fiducie de catégorie A avant le cinquième anniversaire de la souscription d'un 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 3 % 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 d'opérations à court terme seront déduits du prix de rachat de ces parts de fiducie de catégorie A avant le troisième anniversaire de la souscription d'un souscripteur.

Option 3 – Option à frais d'acquisition initiaux – Le placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement négocie une commission (le cas échéant) que le souscripteur paie directement, et le placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement reçoit une commission de suivi de 1 % par an aussi longtemps que le souscripteur demeure le porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Des frais d'opérations à court terme seront déduits du prix de rachat de toute part de fiducie de catégorie A au cours des six premiers mois de la souscription d'un souscripteur.

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 de l'émetteur, 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 d'opérations à court terme seront déduits du prix de rachat de ces parts de fiducie de catégorie B avant le troisième anniversaire de la souscription d'un souscripteur.

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 de l'émetteur, 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 d'opérations à court terme seront déduits du prix de rachat de ces parts de fiducie de catégorie C avant le troisième anniversaire de la souscription d'un souscripteur.

Parts de fiducie de catégorie F :

Les parts de fiducie de catégorie F ne peuvent être souscrites que pour les comptes à frais fixes où le souscripteur paie des frais annuels à un courtier en vertu d'un programme tarifé. Aucune commission initiale ni aucune commission de suivi ne sont payées sur les parts de fiducie de catégorie F. Des frais d'opérations à court terme seront imputés au prix de rachat de ces parts de fiducie de catégorie F au cours des six premiers mois de la souscription d'un souscripteur.

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 parfois, 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.

Droits de rachat

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. 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. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* » et « *Admissibilité à l'investissement par les régimes enregistrés* ». Les fiduciaires ont l'intention de gérer les liquidités de la fiducie et de la société en commandite afin de permettre à la fiducie d'accepter des rachats représentant au total 5 % des parts de fiducie en circulation chaque année. Pour obtenir des renseignements sur les rachats historiques de la fiducie, voir l'Annexe « D » – *Rachats historiques*.

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 fausse 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'un placement minimum⁽¹⁾	Dans l'hypothèse d'un placement maximum⁽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	S.O.	S.O.
G	Total : $G = (D + E) - F$	S.O.	S.O.

Remarques :

- (1) Cette offre ne comporte aucun minimum ni maximum. La fiducie offrira un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue. Le montant minimal par souscription est de **25 000 \$** ou tout autre montant inférieur que la fiducie peut déterminer de temps à autre et qui est indiqué dans le contrat de souscription conclu 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 6 % 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, et la catégorie des parts de fiducie achetées. De plus, la fiducie paiera : les coûts de gros au placeur pour compte Equiton, qui équivalent à 1,25 % du produit brut de l'offre, sauf pour les parts de fiducie achetées en vertu de l'option de frais d'acquisition reportés (définie dans la présente), et 0,5 % du produit brut de l'offre dans le cas de parts de fiducie achetées en vertu de l'option de frais d'acquisition reportés; un honoraire 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 allant jusqu'à 0,5 % du produit brut de l'offre au placeur pour compte Equiton et au co-placeur pour compte nommés par le placeur pour compte Equiton. Dans la mesure où la fiducie est responsable du versement des honoraires aux placeurs 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 estimés comprennent les frais juridiques, de consultation, de comptabilité et d'impression associés à l'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 « *La fiducie – Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables* ». Equiton Partners est une partie liée à la fiducie. Voir « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

Emploi des fonds disponibles

Le tableau suivant présente un décompte détaillé de l'utilisation par la fiducie des fonds disponibles de l'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'un placement minimum⁽¹⁾	Dans l'hypothèse d'un placement maximum⁽¹⁾
Placement par la fiducie dans des parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ^{(1) (2)}	S.O.	S.O.

Remarques :

- (1) Cette offre ne comporte aucun minimum ni maximum. La fiducie offre un nombre illimité de parts de fiducie sur une base continue.
- (2) La société en commandite propose d'utiliser le produit net de la vente 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 qu'elle reçoit du placement de la fiducie (i) pour des acquisitions futures; (ii) pour payer les dépenses liées à l'acquisition des propriétés, y compris les rapports et les frais de financement hypothécaire; (iii) pour payer les frais de transaction et les frais de financement au gestionnaire des actifs; (iv) pour rembourser la dette; et (v) pour les besoins du fonds de roulement. Le commandité 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 et d'Equiton Partners. De plus, le commandité et Equiton Partners sont deux entités contrôlées 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 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 une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre. Le produit d'une telle vente de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et

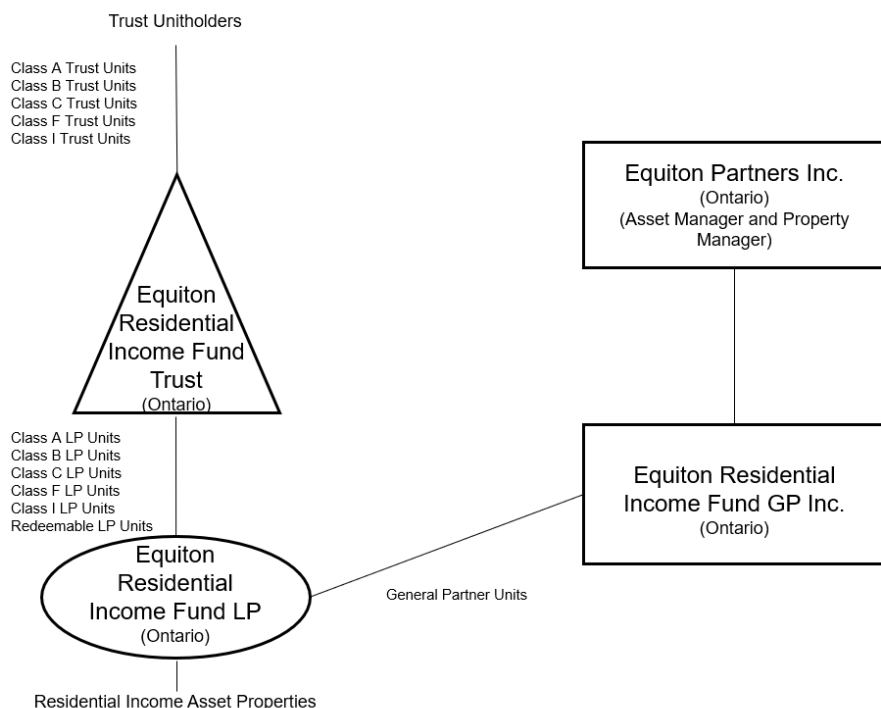
de catégorie I sera utilisé par la société en commandite pour réaliser ses objectifs et sa stratégie d'investissement. Voir « *Les activités de la société en commandite* ».

LA FIDUCIE

Structure

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 datée du 1^{er} mars 2016, modifiée et mise à jour le 28 février 2019 et amendée le 30 mars 2022, régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. 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 ses parts SCS. 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 sera de détenir des parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I. La société en commandite détiendra la totalité des parts de toutes les sociétés prête-noms qui sont destinées à détenir les propriétés.

Le gestionnaire des actifs gère les opérations courantes des actifs de la société en commandite. Voir « *Le gestionnaire des actifs* ». Le gestionnaire des propriétés sera responsable de la gestion de tous les aspects de l'exploitation des propriétés. Voir

« *Le gestionnaire des propriétés* ». Les acquisitions seront assujetties aux directives de placement particulières et à la fiducie et, indirectement, la société en commandite sera assujettie aux politiques d'exploitation particulières. Voir « *Directives de placement et politiques d'exploitation* ».

Fiduciaires

La Déclaration de fiducie prévoit que les actifs et les opérations de la fiducie seront assujettis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de deux (2) et d'un maximum de neuf (9) fiduciaires. Chaque fiduciaire demeure en poste jusqu'à ce que son successeur soit nommé lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts votantes ou conformément à la Déclaration de fiducie. Un fiduciaire peut démissionner moyennant un avis écrit à la fiducie. Une telle démission entre en vigueur trente (30) jours après la date de l'avis ou au moment indiqué dans la démission, soit la date la plus éloignée des deux, à moins d'une dérogation par les autres fiduciaires, à leur discrétion. Un fiduciaire indépendant peut être relevé de ses fonctions en tout temps, pour un motif valable ou non, par une majorité des autres fiduciaires. Equiton Partners a le droit de nommer jusqu'à quatre (4) fiduciaires (les « **membres nommés par Equiton Partners** »), à condition qu'après de telles nominations, une majorité des fiduciaires soient indépendants. Le conseil des fiduciaires est actuellement composé de Jason Roque, Helen Hurlbut et trois fiduciaires indépendants : David Hamilton, Aida Tammer et C. Scot Caithness. 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.

La société en commandite

La société en commandite est une société en commandite créée conformément aux lois de la province de l'Ontario à l'occasion d'une déclaration de société en commandite en vertu de la *Loi sur les sociétés en commandite* (Ontario) pour exercer les activités suivantes : (i) acquérir, détenir, maintenir, améliorer, louer ou gérer des biens immobiliers productifs à logements multiples (y compris des immeubles d'appartements, des maisons en rangée, des installations commerciales annexes et d'autres projets immobiliers) aux fins d'investissement par l'intermédiaire d'une société prête-nom ou plus en propriété effective de la société en commandite; (ii) participer à des ententes de coentreprise avec d'autres investisseurs dans des biens immobiliers à logements multiples (y compris des immeubles d'appartements, des maisons en rangée, des installations commerciales annexes et d'autres projets immobiliers) aux fins d'investissement; et (iii) prendre part à d'autres activités commerciales ou engagements, peu importe la nature, approuvés par le commandité et conformes aux dispositions de l'Entente SCS.

La fiducie a l'intention d'utiliser la totalité ou la quasi-totalité des fonds disponibles issus de l'offre pour acheter des parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I dans la société en commandite. **La fiducie est un commanditaire de la société en commandite par sa propriété de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F**

et de catégorie I et des parts SCS rachetables. Voir « *Contrats importants – L'Entente SCS* ».

Le commandité

Le commandité a été constitué en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) le 1^{er} mars 2016. Le commandité a plein pouvoir et l'autorité exclusive pour administrer, gérer, contrôler et exploiter les activités de la société en commandite. Voir « *Contrats importants – L'Entente SCS – Le commandité – Fonction et responsabilités du commandité* ».

Le commandité est détenu et contrôlé indirectement par Jason Roque, qui est également un directeur et le président du commandité. Helen Hurlbut est 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* ».

Le gestionnaire des actifs

Le gestionnaire des actifs a la responsabilité de gérer la société en commandite et de fournir des conseils à l'égard des propriétés de la société en commandite. Equiton Partners a été embauchée par la société en commandite à titre de gestionnaire des actifs. Voir « *Contrats importants – L'Entente de gestion des actifs* ».

Tous les administrateurs et les hauts dirigeants du gestionnaire des actifs ont pris part à un large éventail d'activités immobilières au cours des cinq dernières années.

Le gestionnaire des actifs, Equiton Partners, est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, les deux des fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners, et Jason Roque est l'unique dirigeant d'Equiton Partners. De plus, M. Roque contrôle indirectement Equiton Partners par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive. Voir « *Expérience des membres de la direction* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ». Le gestionnaire des actifs peut également être considéré comme une partie liée à la fiducie de temps à autre lorsqu'il détient 10 % ou plus des parts votantes.

Le gestionnaire des propriétés

Le gestionnaire des propriétés est responsable de la gestion de tous les aspects de l'exploitation des propriétés en vertu de l'Entente de gestion immobilière. Equiton Partners a été embauchée par la société en commandite à titre de gestionnaire des propriétés. Voir « *Contrats importants – Entente de gestion immobilière* ».

Tous les administrateurs et les hauts dirigeants du gestionnaire des propriétés ont pris part à un large éventail d'activités immobilières au cours des cinq dernières années.

Le gestionnaire des propriétés, Equiton Partners, est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, les deux des fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners, et Jason Roque est l'unique dirigeant d'Equiton Partners. De plus, M. Roque contrôle indirectement Equiton Partners par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive. Voir « *Expérience des membres de la direction* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

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 été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les propriétés et d'autres placements de la société en commandite, de temps à autre, en faisant l'acquisition de parts SCS. 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 émis en vertu de l'offre.

Les distributions seront déterminées par les fiduciaires à leur unique discrétion. Conformément à la Déclaration de fiducie, les fiduciaires peuvent choisir le moment et le montant des distributions à leur discrétion, ainsi que l'adoption, la modification et la révocation de toute politique de distribution. La fiducie a actuellement l'intention d'effectuer des distributions aux porteurs de parts de fiducie d'un montant au moins équivalent au revenu de fiducie et aux gains en capital nets réalisés de la fiducie, lorsque cela est nécessaire, pour s'assurer que la fiducie n'est pas responsable de l'impôt non remboursable de tels revenus en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

Les activités de la société en commandite

La société en commandite se consacre à l'acquisition, la possession et la gestion de biens immobiliers multirésidentiels productifs, y compris des résidences d'étudiants, situés dans des emplacements stratégiques.

Les objectifs de la société en commandite sont (i) de fournir aux porteurs de parts SCS des distributions croissantes et stables en espèces, payables à chaque mois à partir des investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles multirésidentiels productifs situés au Canada; et (ii) de maximiser la valeur des parts SCS à l'aide d'une gestion constante des biens de la société en commandite et les acquisitions ultérieures de propriétés supplémentaires. Dans le but d'atteindre ses objectifs, la société en commandite doit réussir à mobiliser des capitaux par la vente de parts SCS (y compris des ventes de parts SCS à la fiducie financées par des offres de parts de fiducie) pour les acquisitions ultérieures d'immeubles multirésidentiels.

Gestion et stratégies d'investissement

La société en commandite a embauché le gestionnaire des actifs pour gérer les biens de la société en commandite et fournir des conseils concernant les propriétés, notamment au sujet de l'analyse de marché, des acquisitions, des cessions et de la gestion de l'actif.

Le gestionnaire des actifs cherche à créer une masse pour le portefeuille de la société en commandite par l'acquisition et la consolidation des marchés canadiens où existent des possibilités de propriétés stabilisées, à valeur ajoutée et développables sélectionnées. Les acquisitions peuvent inclure le développement et la construction d'immeubles multirésidentiels. Le personnel du gestionnaire des actifs possède une vaste expérience dans tous les aspects du domaine des logements locatifs, y compris les acquisitions et les dispositions, la finance et l'administration, la gestion de la propriété, le développement de

projets, la construction et la rénovation, ainsi que le marketing et la vente. Le gestionnaire des actifs croit que ces compétences permettront à la société en commandite de tirer parti de nombreuses occasions dans le secteur de l'immobilier multirésidentiel qui ne se présenteront peut-être pas aux autres investisseurs immobiliers n'ayant pas la diversité d'expérience immobilière requise. Le gestionnaire des actifs cherche à utiliser la valeur des propriétés à l'aide d'un certain nombre de stratégies distinctes et bien exécutées, notamment :

- **Satisfaction de la clientèle.** Le gestionnaire des actifs s'efforce de satisfaire tous les clients et de garder ceux-ci en tant que locataires à long terme en créant un environnement propre et agréable. En développant un sens de la communauté au sein des propriétés par le biais de divers programmes, le gestionnaire des actifs cherche à réduire la rotation et le taux d'inoccupation, ce qui créera une demande pour les personnes souhaitant vivre dans les bâtiments de la société en commandite. Grâce à la diminution des frais associés au taux de roulement et à la hausse des loyers découlant d'une forte demande, les bénéfices nets augmentent en conséquence.
- **Programmes de rénovation et de réparation.** Les activités du gestionnaire des actifs sont essentiellement axées sur les programmes d'efficacité et de rentabilité qui contribuent positivement à la valeur à court et à long terme de la société en commandite. Le gestionnaire des actifs estime qu'il a positionné la société en commandite de manière à tirer parti au maximum des programmes d'efficacité et des investissements en immobilisations qui attireront les clients et amélioreront la valeur de son portefeuille.
- **Personnel de qualité présent dans les immeubles.** Le gestionnaire des actifs estime que le succès de chaque propriété sur le plan financier et de la satisfaction des clients découle de l'attitude et de l'éthique de travail du personnel sur place qui travaille dans l'immeuble. Qu'ils soient le premier contact avec les clients ou qu'ils veillent à la satisfaction continue de ceux-ci, les employés de l'immeuble représentent la société en commandite. En plus d'être attentif et dévoué, le gestionnaire des actifs recherchera des employés sur place qui sont compétents dans plusieurs domaines afin de réduire le besoin d'embaucher des ouvriers de métier en externe pour effectuer les réparations courantes et l'entretien.
- **Rapports financiers détaillés.** Le gestionnaire des actifs utilise des outils financiers évolués pour optimiser les recettes de la société en commandite et mesure l'efficacité des programmes de contrôle des coûts et d'efficacité. Le gestionnaire des propriétés et le gestionnaire des actifs divulguent les rapports financiers aux personnes qui ont une incidence directe sur la réussite financière et le contrôle des recettes et des dépenses en question.
- **Gestion stratégique des créances.** Le gestionnaire des actifs travaille avec diligence pour trouver des possibilités de financement afin d'optimiser les rendements à effet de levier de la société en commandite. Il estime qu'en échelonnant les échéances et les durées à des niveaux d'endettement définis dans la Déclaration de fiducie, l'exposition de la société en commandite aux fluctuations de taux d'intérêt à court et à long terme sera minimisée et utilisée au profit de la société en commandite. Le gestionnaire des actifs utilise la marge de

crédit d'exploitation pour les dépenses en immobilisation et les acquisitions pour améliorer le rendement de la société en commandite.

- **Amélioration du portefeuille de la société en commandite.** Le gestionnaire des actifs est toujours à la recherche de possibilités d'optimiser le portefeuille de la société en commandite. Dans le cadre de cette stratégie, le gestionnaire des actifs peut envisager des possibilités telles que la conversion de condominiums, la modernisation des services publics, l'installation de compteurs divisionnaires et des améliorations stratégiques. Les propriétés qui sont « matures » et qui n'ajoutent plus de valeur à la société en commandite peuvent être vendues ou repositionnées si le marché des propriétés rénovées est favorable. Le gestionnaire des actifs continuera de diversifier le portefeuille de la société en commandite en achetant des propriétés dans des collectivités florissantes qui tenteront de protéger la société en commandite des préoccupations pouvant surgir dans une collectivité donnée.
- **Communications.** Le gestionnaire des actifs fournira des renseignements concis et à jour aux porteurs de parts SCS actuels concernant les activités dans le portefeuille de la société en commandite.
- ***Intégration de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG »).*** Le gestionnaire des actifs s'est engagé à intégrer sa feuille de route pluriannuelle en matière d'ESG dans la stratégie de croissance globale de la société en commandite. Soutenu par les fiduciaires et le comité ESG du gestionnaire des actifs, ce dernier se consacre à la mise en place d'une stratégie ESG complète afin de garantir une amélioration continue en tant que gestionnaire de l'environnement, investisseur immobilier, développeur de communautés et employeur, et de progresser en tant qu'organisation éthiquement responsable et visionnaire. L'intégration de l'ESG dans le processus d'investissement du gestionnaire des actifs relève principalement du comité d'investissement du gestionnaire des actifs et de l'équipe opérationnelle du gestionnaire des actifs. Le comité d'investissement du gestionnaire des actifs utilise un tableau de bord ESG exclusif pour formaliser son approche de l'évaluation des nouvelles acquisitions. Cette approche consiste en une analyse complète des facteurs ESG qui, combinés à d'autres facteurs non ESG, aident à comprendre les investissements de la société en commandite, y compris leur profil de risque. L'équipe opérationnelle du gestionnaire des actifs soutient l'engagement permanent de la société en commandite à fournir et à maintenir un environnement professionnel fondé sur le respect, la dignité et les droits de chacun au sein de l'organisation. L'intégration des questions ESG pertinentes dans les processus décisionnels permet en outre une meilleure évaluation des risques, de meilleurs bâtiments pour les communautés desservies, une transparence accrue et des décisions d'investissement éclairées pour les investisseurs.

Le gestionnaire des actifs estime que les immeubles multirésidentiels constituent des occasions d'investissement intéressantes offrant un rendement stable, des caractéristiques de protection contre l'inflation et un potentiel de croissance.

Le gestionnaire des actifs estime que se concentrer de manière prédominante sur une catégorie d'actif permettra à la société en commandite d'acquérir une masse critique de cellules d'habitation, et que cela lui permettra également de renforcer sa présence dans le marché, ce qui rehaussera les possibilités de la société en commandite d'acquérir des immeubles multirésidentiels à des prix intéressants. De plus, au fur et à mesure que la société en commandite croîtra en acquérant de nouvelles propriétés et en émettant des parts SCS supplémentaires ou d'autres titres, on prévoit que son flux de rentrées se stabilisera et que la liquidité de ses parts SCS sera accrue.

Étant donné les conditions actuelles du marché, le gestionnaire des actifs continuera de se concentrer sur les collectivités qui présentent un taux d'inoccupation et des perspectives économiques attrayantes ainsi que les données démographiques solides qui cadrent bien avec les immeubles multirésidentiels qui sont acquis par la société en commandite. Le gestionnaire des actifs profitera des occasions qui se présentent dans les régions économiques secondaires et les grandes zones métropolitaines importantes lorsqu'il estimera que les acquisitions en question contribueront positivement à la société en commandite ou fourniront des possibilités de diversification supplémentaires. Voir « *Marché de l'habitation multirésidentielle* ».

Marché de l'habitation multirésidentielle

Le secteur de l'immobilier est divisé en deux segments : (i) résidentiel – où les gens habitent, et (ii) commercial. La société en commandite est axée sur les immeubles multirésidentiels dans lesquels un grand nombre de personnes vivent dans des immeubles d'appartements, des maisons en rangée ou des collectivités de baux fonciers. Cela offre à la société en commandite la capacité de diversifier ses recettes générées par son portefeuille, et lui permet également d'acquérir des propriétés qui sont principalement résidentielles, mais qui peuvent avoir une composante commerciale (usage mixte).

Avec un portefeuille composé principalement d'immeubles multirésidentiels, les revenus locatifs de chaque propriété sont générés par un grand nombre diversifié de locataires individuels. Ce groupe important et diversifié minimise l'impact de la perte d'un seul locataire par rapport à d'autres catégories immobilières qui dépendent davantage de locataires. Cette caractéristique aide à atténuer les variations cycliques dans le marché de l'immobilier à logements multiples, mais celui-ci n'est pas immunisé aux déséquilibres entre l'offre et la demande. Pour cette raison, et parce que le gestionnaire des actifs croit que les trois principaux facteurs de la demande sur le marché locatif sont la croissance démographique, le coût plus élevé de la propriété et l'évolution démographique, le gestionnaire des actifs cherche à acquérir des propriétés dotées de l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des propriétés (i) situées dans des pôles économiques en pleine croissance et des régions métropolitaines où la croissance démographique, les changements de style de vie et le coût croissant de propriété ont augmenté la demande d'unités locatives, ce qui a contribué à créer des taux d'inoccupation plus faibles et des tarifs de locations plus élevés, (ii) disposant de revenus inférieurs au niveau du marché pouvant être augmentés au niveau du marché grâce à une amélioration de l'efficacité opérationnelle et de l'immobilisation et qui peuvent, à leur tour, entraîner une augmentation du revenu d'exploitation et de la valeur de la propriété, et (iii) situées dans des zones dont le coût d'acquisition par unité est inférieur au coût de construction de nouvelles unités qui, selon le gestionnaire des actifs, contribue à réduire la probabilité de nouvelle construction concurrente et restreint ainsi l'offre. Dans les zones où il y a de nouvelles constructions, une telle construction est, selon le gestionnaire des actifs, une indication que le marché est favorable aux unités plus dispendieuses, ce qui peut se traduire par une augmentation des loyers dans les immeubles de

la société en commandite dans la collectivité en question et des occasions de développement ou d'acquisition de nouveaux biens immobiliers qui contribueront à la croissance du portefeuille.

La demande globale de propriétés locatives résidentielles a toujours été élevée et le gestionnaire des actifs prévoit que cette demande se poursuivra dans un avenir prévisible. Selon le rapport de l'automne 2024 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), le taux d'inoccupation en Ontario se situait à 1,7 % et celui de l'Alberta à 2,1 %, tandis que le taux d'inoccupation national au Canada se situait à 1,5 %.¹ Le gestionnaire des actifs surveille les données statistiques et les prévisions de la SCHL en tant qu'outil de référence lorsqu'il établit ses objectifs pour la société en commandite.

La croissance démographique au Canada devrait continuer d'être élevée en raison de l'augmentation du niveau d'immigration. L'insuffisance pécuniaire entre l'accès à la propriété et la propriété locative s'est accrue, ce qui a entraîné une augmentation de la propension à louer dans la plupart des groupes d'âge pour des périodes plus longues. Ce problème d'accessibilité a été aggravé par l'introduction de réglementations plus strictes en matière de prêts hypothécaires qui, combinées à la hausse des taux d'intérêt, augmenteront encore les exigences en matière de revenus pour les emprunteurs hypothécaires potentiels. En raison de l'importance de l'âge dans les décisions en matière de logement, les changements démographiques peuvent avoir un impact profond sur la demande de différents types de logements. Le gestionnaire des actifs croit que l'un des principaux groupes démographiques est le groupe des moins de 35 ans, un groupe dans lequel il existe, selon le gestionnaire des actifs, une tendance courante à retarder les décisions importantes telles que le mariage, les enfants et l'achat d'une maison en faveur du développement de carrière et d'un mode de vie plus aisé. Le gestionnaire des actifs estime en outre que la génération vieillissante des enfants du baby-boom se tourne vers la location de logements afin d'utiliser le capital de leur maison pour financer leur retraite et éliminer un grand nombre des charges liées à la propriété.

Le gestionnaire des actifs croit qu'il existe d'importants obstacles à la création d'immeubles locatifs multirésidentiels dans de nombreux marchés cibles du gestionnaire des actifs en raison des difficultés économiques liées à la construction de nouveaux immeubles locatifs, y compris, mais sans s'y limiter, les coûts élevés de développement et de construction. Cet obstacle limite encore plus l'offre de logements locatifs plus abordables, car les logements nouvellement construits ne sont souvent réalisables sur le plan économique que dans le segment haut de gamme du marché. En outre, la gestion du secteur d'immeubles locatifs multirésidentiels est généralement plus exigeante que les autres secteurs de l'immobilier, principalement en raison de baux à court terme, d'un roulement plus élevé des locataires, d'un grand nombre de locataires individuels, d'un environnement de location et de développement fortement réglementé et d'un grand nombre de projets d'immobilisations requis tout au long de la durée de vie d'un actif. Les facteurs précédents contribuent à faire d'une plateforme de gestion institutionnelle un élément essentiel pour maximiser les revenus, tout en agissant comme un obstacle à l'entrée des petits acteurs sur le marché. Il y a eu peu de nouvelles offres locatives à des fins particulières conçues dans le pays et le gestionnaire des actifs estime que la demande croissante et un marché limité par l'offre créent une occasion d'investissement convaincante pour les investisseurs.

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement – Statistiques du marché locatif primaire – Canada, automne 2024.

Développement de l'activité

La fiducie a été constituée le 1^{er} mars 2016 conformément à la Déclaration de fiducie et n'a mené aucune activité commerciale active depuis sa création à l'exception de la vente de parts de fiducie et de l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I.

La société en commandite a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 1^{er} mars 2016 à la suite du dépôt d'une déclaration de société en commandite, et n'a pas exercé d'activités actives depuis sa création, à l'exception de la conclusion des contrats importants décrits à la rubrique « Contrats importants » et des opérations décrites dans la présente notice d'offre.

Pour obtenir des renseignements sur les activités d'acquisition de la fiducie, voir l'Annexe « A » – *Description des propriétés*. Pour obtenir des renseignements sur les activités de la fiducie autres que les acquisitions, voir « *Structure du capital* ».

Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables

Aucune dette ne sera contractée ni prise en charge par la fiducie ou l'une de ses filiales, y compris la société en commandite si, après avoir tenu compte de la création ou de la prise en charge de la dette, la dette totale, en tant que valeur comptable brute, est supérieure à 75 %. Voir « *Directives de placement et politiques d'exploitation* ». Voir l'Annexe « B » – *Renseignements sommaires sur les prêts hypothécaires*.

Prêts Equiton et parts SCS rachetables

Dans l'éventualité où les fonds disponibles investis dans la société en commandite ne sont pas suffisants pour effectuer des acquisitions ultérieures ou d'autres activités, la société peut organiser les formes de financement suivantes :

- (a) des prêts Equiton à la société en commandite de la part d'Equiton Partners en vue de financer différentes activités de la société en commandite. 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 2,00 % payable mensuellement. De plus, la fiducie prévoit également que les prêts Equiton seront remboursés à Equiton Partners en espèces ou en parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I (à la discrétion d'Equiton Partners) et seront cessibles par Equiton Partners; et
- (b) l'émission de parts SCS rachetables à Equiton Partners. Les parts SCS rachetables auront un prix de souscription par part SCS, qui est déterminé par les fiduciaires de la fiducie de temps à autre et énoncé dans la ou les conventions de souscription conclues entre Equiton Partners et la société en commandite, 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 déterminé par 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. Les parts SCS rachetables auront un rang équivalent aux parts SCS de catégorie A dans l'éventualité d'une liquidation de la société en commandite. Pour chaque part SCS rachetable émise par la société en commandite, la fiducie doit attribuer au destinataire de celle-ci une part votante spéciale, qui confère au porteur un vote par part lors des assemblées de porteurs de parts votantes.

En date du 20 juillet 2020, 995 733 parts SCS rachetables avaient été émises à Equiton Partners. Le 20 juillet 2020, toutes les parts SCS rachetables détenues par Equiton Partners ont été transférées à la fiducie à un prix d'achat égal à la juste valeur marchande de ces parts SCS rachetables. En date de la présente notice d'offre, aucune autre part SCS rachetable n'a été émise à Equiton Partners.

Equiton Partners, en tant que gestionnaire des actifs, reçoit des honoraires de financement équivalents à 1,0 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement principale ou de premier rang; des honoraires de financement équivalents à 0,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de refinancement avec un prêteur existant, et des honoraires de financement équivalents à 1,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement mezzanine ou subordonné. Voir « *L'Entente de gestion des actifs – Honoraires du gestionnaire des actifs* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

Objectifs à long terme

Les objectifs à long terme de la fiducie sont (i) de maximiser la valeur des porteurs de parts de fiducie et d'augmenter les distributions en espèces payables mensuellement, et (ii) par la possession de parts SCS de catégorie A, parts de fiducie de catégorie B, parts de fiducie de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I, de maximiser la valeur des parts de fiducie à l'aide d'une gestion constante des biens de la société en commandite et des acquisitions ultérieures de propriétés supplémentaires. Les distributions seront déterminées par les fiduciaires à leur unique discrétion. Voir « *La fiducie – L'activité de la fiducie* ».

Dans le but d'atteindre ses objectifs, la fiducie doit réussir à mobiliser des capitaux à l'aide de la présente offre et d'offres ultérieures pour des acquisitions subséquentes de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I, en vue de financer les acquisitions ultérieures par la société en commandite d'immeubles locatifs multirésidentiels. La société en commandite cherche à investir dans des propriétés résidentielles existantes et d'autres immeubles multirésidentiels productifs situés au Canada.

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 ciblée ou, si elle est inconnue, nombre de mois pour l'achèvement	Notre coût lié à l'achèvement des travaux
1. 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>Utilisation 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.

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 2,00 % 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. Voir « *La fiducie – Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables* ».

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 en majuscules 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 et les fiducies énoncées dans la Déclaration de fiducie.

La fiducie a été établie dans le but d'être considérée comme une « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, de mettre sur pied et de mener des activités

produisant des revenus au bénéfice exclusif des porteurs de parts de fiducie, ainsi que de distribuer la propriété de la fiducie après la cessation des activités de la fiducie.

Fiduciaires

La Déclaration de fiducie prévoit un minimum de deux (2) et un maximum de neuf (9) fiduciaires. Equiton Partners a le droit de nommer jusqu'à quatre (4) membres à titre de fiduciaires, à condition qu'après de telles nominations, une majorité des fiduciaires soient indépendants. Les fiduciaires (autres que les membres nommés par Equiton Partners) sont élus lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts votantes ou nommés par les autres fiduciaires en l'absence d'une telle assemblée. Un fiduciaire indépendant peut être relevé de ses fonctions en tout temps, pour un motif valable ou non, par une majorité des autres fiduciaires. Certaines décisions concernant les affaires de la fiducie doivent être prises par les fiduciaires indépendants. Le conseil des fiduciaires est actuellement composé de Jason Roque, Helen Hurlbut, David Hamilton, Aida Tammer et C. Scot Caithness. Jason Roque et Helen Hurlbut sont nommés par Equiton Partners et ne sont pas des fiduciaires indépendants. David Hamilton, Aida Tammer et C. Scot Caithness sont des fiduciaires indépendants.

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 comme 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 (comme 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 fiduciaire ou cadre 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 et tel qu'indiqué à l'article 4.7 de la Déclaration de fiducie :

- (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 votantes, 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 cadre de la fiducie déclarant la source d'un conflit, par exemple s'il est un administrateur, 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 votantes 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 votantes, 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 cadre de la fiducie n'a aucune responsabilité envers la fiducie ou les porteurs de parts de fiducie 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 de fiducie 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 votantes 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.

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'acquérir 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) accorder des parts de fiducie dans le cadre d'un programme incitatif ou d'un régime de rémunération approuvé par les fiduciaires et, lorsque requis, par les porteurs de parts de fiducie, ou qui accorde tout droit d'acquérir, ou autre droit ou intérêt, d'acquérir des parts de fiducie ou des titres convertibles en parts de fiducie ou échangeables contre celles-ci, dans le cadre de tout régime approuvé par les fiduciaires et, lorsque requis, par les porteurs de parts de fiducie;
- (f) 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;
- (g) autorisant les fiduciaires à modifier le nombre de fiduciaires de temps à autre; et
- (h) 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.

De plus, conformément à la Déclaration de fiducie, la fiducie doit fournir aux porteurs de parts un rapport des fiduciaires indépendants au sujet de leur examen et de leur approbation de toute question de conflit d'intérêts au cours de l'exercice précédent, ainsi que les états financiers annuels vérifiés acheminés aux porteurs de parts.

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 :

- (a) examiner les procédures de la fiducie aux fins de contrôle interne en collaboration avec les vérificateurs et le directeur financier de la fiducie;
- (b) examiner le mandat des vérificateurs;
- (c) examiner et recommander aux fiduciaires aux fins de recommandation les états financiers annuels et trimestriels, les analyses de la direction, les analyses de la situation financière et les résultats d'exploitation;
- (d) évaluer le personnel financier et comptable de la fiducie; et
- (e) 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 et, aux frais de la fiducie, 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 *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), telle qu'elle est modifiée ou complétée de temps à autre, 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 et de parts votantes spéciales que la fiducie est autorisée à émettre est illimité. Les parts de fiducie et les parts votantes spéciales seront émises en tant que titres entièrement libérés et non susceptibles d'appels subséquents. Chaque part de fiducie et part votante spéciale doit être dévolue irrévocablement au porteur. Les parts de fiducie et parts votantes spéciales 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 votantes, ou comme prévu à l'article 6.6 de la Déclaration de fiducie. Les parts de fiducie et les parts votantes spéciales 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 et les parts votantes spéciales ne seront pas cotées en bourse ou dans d'autres marchés publics.

Au 28 février 2025, étaient émises et en circulation 22 282 472 parts de fiducie de catégorie A, 955 464 parts de fiducie de catégorie B, 2 338 615 parts de fiducie de catégorie C, 19 641 309 parts de fiducie de catégorie F, 14 717 254 parts de fiducie de catégorie I et aucune part spéciale votante.

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 déclarées 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) Dès réception par la fiducie de l'avis de rachat, conformément à l'article 6.26 de la Déclaration de fiducie, le porteur des parts de fiducie remises aux fins de rachat aura le droit de recevoir un montant de rachat (le « **montant de rachat** ») correspondant au prix de rachat multiplié par le nombre de parts de fiducie que le porteur de parts de fiducie remet aux fins de rachat, moins (i) les frais d'acquisition reportés applicables et (ii) les frais d'opération à court terme applicables.
- (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 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 précédemment 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 porteur 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) Le prix de rachat des parts payées par la fiducie peut ne pas être payé en espèces dans certaines circonstances, mais plutôt par l'émission de billets de rachat par la fiducie. 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 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. Le billet de rachat portera intérêt au taux préférentiel majoré de 2 % payable en espèces au porteur du billet de rachat de la même façon que pour les distributions ci-dessous, *mutatis mutandis*. Sous réserve des lois applicables, le billet de rachat sera émis à l'ordre du porteur de parts de fiducie au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois pendant lequel les parts de fiducie ont été remises aux fins de rachat. Un billet de rachat peut être remis aux fins de paiement de la même façon que les parts de fiducie aux fins de rachat; les alinéas (a), (d), (e) et (f) ci-dessus s'appliqueront également, *mutatis mutandis*.
- (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 (autres que les parts votantes spéciales), qui doit être déterminée par les fiduciaires à leur unique discrétion, annuellement au minimum, ou plus fréquemment tel que déterminé par les fiduciaires à l'aide de méthodes raisonnables pour établir la valeur marchande. Voir « *Modalités des parts de fiducie – Politique d'évaluation* ».

Pour obtenir des renseignements sur les rachats historiques de la fiducie, voir l'Annexe « D » – *Rachats historiques*.

Offres publiques d'achat

S'il y a une offre publique d'achat pour toutes les parts de fiducie en circulation et, dans le délai accordé à une offre publique d'achat pour son acceptation, ou 120 jours suivant la date de cette offre publique d'achat, la période la plus courte étant retenue, l'offre publique d'achat est acceptée par les porteurs d'au moins 90 % des parts de fiducie (y compris les parts de fiducie pouvant être émises à la remise ou à l'échange des titres pour les parts de fiducie, mais ne comprenant pas les titres détenus à la date de l'offre publique d'achat par ou au nom de l'Initiateur ou des entreprises liées ou des associés de l'Initiateur), autre que les parts de fiducie détenues à la date de l'offre publique d'achat par ou au nom de l'Initiateur ou d'une entreprise liée ou d'un associé de l'Initiateur, alors l'Initiateur aura droit, en conformité avec cette section, d'acquérir les parts de fiducie détenues par les pollicités dissidents.

Un initiateur peut acquérir les parts de fiducie détenues par un pollicité dissident en envoyant à chacun des pollicités dissidents un avis dans un délai de 60 jours suivant la date de clôture de l'offre publique d'achat avec les renseignements prescrits dans la Déclaration de fiducie. Un pollicité dissident transmettra ces parts de fiducie à l'émetteur dans un délai de 10 jours suivant la réception de la fiducie. Dans un délai de 10 jours suivant l'envoi de l'avis par l'initiateur, l'initiateur paiera à la fiducie la contrepartie qui aurait été payée à ce pollicité dissident si ce pollicité dissident avait accepté l'offre publique d'achat.

Dans un délai de 30 jours suivant l'avis de l'initiateur aux pollicités dissidents, si la contrepartie a été versée à la fiducie, la fiducie :

- (a) émet le nombre de parts de fiducie qui étaient détenues par les pollicités dissidents;
- (b) livre à chacun des pollicités dissidents qui ont transféré leurs parts de fiducie la contrepartie à laquelle chacun des pollicités dissidents a droit; et
- (c) livre un avis à chacun des pollicités dissidents qui n'ont pas transféré leurs parts de fiducie indiquant que les parts de fiducie du pollicité dissident ont été annulées et que la fiducie (ou une personne désignée) détient la contrepartie pour ces parts de fiducie en fiducie pour le pollicité dissident jusqu'à ce que des certificats représentant les parts de fiducie soient livrés à la fiducie.

Réunions des porteurs de parts de fiducie

Une réunion annuelle des porteurs de parts n'est pas obligatoire. Les fiduciaires seront autorisés à convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts de fiducie à une date et à un endroit au Canada déterminés par les fiduciaires. Les porteurs de parts votantes ont aussi le droit d'y assister et de voter lors des assemblées extraordinaires des porteurs de parts de fiducie. Les porteurs de parts votantes détenant, dans l'ensemble, au moins 10 % des votes rattachés à l'ensemble des parts votantes en circulation (sur une base pleinement diluée) peuvent demander aux fiduciaires, par écrit, de convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts votantes aux fins énoncées dans la demande. La demande doit énoncer, de façon suffisamment détaillée, la question à traiter à l'assemblée extraordinaire et sera transmise à chacun des fiduciaires et au bureau principal de la fiducie. Les porteurs de parts votantes ont le droit d'obtenir une liste des porteurs de parts votantes dans la même mesure et selon les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par

la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario). Les porteurs de parts votantes peuvent participer et voter à toutes les assemblées de porteurs de parts votantes, soit en personne ou par procuration.

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.

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 détenteurs 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 détenteurs 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.

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. En aucun temps plus de 49 % des parts de fiducie alors en circulation ne sont détenues par ou au profit de personnes qui ne sont pas des résidents canadiens (les « **bénéficiaires non-résidents** »). Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations portant sur les territoires dans lesquels les propriétaires bénéficiaires des parts de fiducie sont résidents ou des déclarations des porteurs de parts de fiducie indiquant si ces parts de fiducie sont détenues au profit de bénéficiaires non-résidents. Si les fiduciaires prennent connaissance que plus de 49 % des parts de fiducie alors en circulation sont, ou pourraient être, détenus par ou au profit de bénéficiaires 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 du Canada (ou, à la discrétion des fiduciaires, que la personne n'est pas un bénéficiaire non-résident) et qu'elle ne détient pas ses parts de fiducie pour un bénéficiaire non-résident.

Si les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts de fiducie alors en circulation sont détenues par des bénéficiaires non-résidents ou à leur profit, les fiduciaires peuvent envoyer un avis aux porteurs de parts de fiducie non-résidents et aux porteurs de parts de fiducie pour des bénéficiaires 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 à vendre ou à racheter leurs parts de fiducie en tout ou en partie dans un délai ne dépassant pas 30 jours (à moins que l'Agence du revenu du Canada ait confirmé par écrit qu'une période plus longue est acceptable).

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 bénéficiaires 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'interim, 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 bénéficiaires 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

À la demande des porteurs de parts votantes, les fiduciaires doivent fournir à ceux-ci les états financiers vérifiés pour l'émetteur.

Modifications à la Déclaration de fiducie

Une majorité des fiduciaires, y compris une majorité des fiduciaires indépendants, peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts de fiducie, 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 sur la fiducie; (2) le statut de la fiducie en tant que « 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 l'article 12 de la Déclaration de fiducie; (ii) modifie les droits de vote des porteurs de parts votantes; ou (iii) entraîne la fiducie à échouer ou à ne plus se qualifier à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt ou d'être assujettie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt.

Terme de la fiducie

Sauf si la fiducie est menée à terme plus tôt qu'autrement énoncé dans 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. Nonobstant ce qui précède, la fiducie continuera pour une durée se terminant 21 ans suivant la date du décès du dernier descendant survivant de Sa Majesté la reine Elizabeth II, en vie à la date des présentes.

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.

La fiducie peut être dissoute à la suite d'un vote à majorité de deux tiers des votes exprimés dans le cadre d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée à cet effet.

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.

Au dernier jour de chaque exercice, un montant égal au bénéfice distribuable de la fiducie pour cet exercice (autre que les gains en capital, sur lesquels l'impôt peut être recouvrable par la fiducie), non payable au préalable ni réputé avoir été payé aux porteurs de parts de fiducie au cours de l'exercice, sera payable aux porteurs de parts de fiducie à la clôture des bureaux ce jour-là.

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; toutefois, puisque la majorité des détenteurs de parts de fiducie ont choisi de participer au régime de réinvestissement des distributions, ces distributions sont automatiquement réinvesties dans des parts de fiducie additionnelles. Les fiduciaires peuvent, à leur discrétion, répartir les distributions entre les catégories de parts de fiducie afin d'ajuster les commissions, les commissions de suivi et les autres coûts attribuables aux canaux de vente relatifs à chaque catégorie de parts de fiducie, à condition que la proportion du revenu de fiducie, des gains en capital nets réalisés attribués ou du capital de la fiducie distribuée aux porteurs de parts de fiducie de chaque catégorie de parts de fiducie soit égale à la proportion de la distribution globale reçue par cette catégorie de parts de fiducie. Les distributions sur les parts de fiducie de catégorie A seront identiques parmi chaque part de fiducie de catégorie A, nonobstant l'option d'achat de catégorie A choisie par le souscripteur.

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 sur les parts de fiducie de catégorie A seront identiques parmi chaque part de fiducie de catégorie A, nonobstant l'option d'achat de catégorie A choisie par le souscripteur.

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 seront versées en espèces ou seront investies 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.

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 (le cas échéant), 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. Lorsqu'autorisés par la Loi de l'impôt, les fiduciaires procéderont à des désignations en vertu de la Loi de l'impôt pour que le montant payé ou payable à un porteur de parts de fiducie, mais 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 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. 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.

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 qui sont des résidents canadiens porteurs de parts de fiducie de catégorie A, B, C, F ou I qui sont des résidents canadiens 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 doivent être interprétées comme s'appliquant à la filiale ou la société en commandite. Les directives sont les suivantes :

- (a) les activités de la fiducie seront axées sur l'acquisition, la retenue, le maintien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers multirésidentiels productifs (et des opérations spéculatives immobilières accessoires commerciales ou autres) aux fins d'investissement et de biens accessoires à ceux-ci nécessaires à leur exploitation et de toute autre activité qui est conforme aux autres directives de placement de la fiducie au Canada (l'« **activité d'intérêt** »);
- (b) nonobstant toute chose contradictoire à la Déclaration de fiducie, 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 dans la fiducie :
 - (i) la disqualification des parts de fiducie pour toute catégorie d'un régime enregistré différé à tout moment suivant la date à laquelle la fiducie a plus de 150 porteurs de parts de fiducie portant chacun au moins 100 parts de fiducie; ou
 - (ii) la disqualification de la fiducie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt;
- (c) à partir et suivant la date à laquelle la fiducie a une valeur comptable brute d'au moins cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$), aucun actif unique (sauf les parts de la société en commandite et tout portefeuille de propriétés) ne sera acquis si le coût de cette acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) excède 20 % de la valeur comptable brute lorsque cet actif représente les titres d'une entité ou la participation dans une entité, les tests précédents seront appliqués individuellement à chaque actif de cette entité;
- (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;
- (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 un placement en biens immobiliers (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 :

- (i) acquis en matière de la conduite, directe ou indirecte, des activités de la fiducie ou de la détention des biens en fiducie; ou
 - (ii) dont les activités sont axées en général sur les activités d'intérêt, à condition que, dans le cas de tout placement ou de toute acquisition proposés qui entraîneraient la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« **émetteur acquis** »), le placement est effectué afin de poursuivre la fusion ou le regroupement de l'entreprise et des actifs de la fiducie et l'émetteur acquis ou pour autrement assurer que l'émetteur aura le contrôle de la fiducie et de l'exploitation de l'émetteur acquis;
- (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 des revenus seront dérivés, directement ou indirectement, d'une activité d'intérêt en général; ou
 - (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;
- (g) nonobstant toute autre disposition de cette section, les titres d'un émetteur assujetti 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) les placements peuvent être effectués dans une hypothèque, des obligations hypothécaires, des billets (sauf indication contraire dans la Déclaration de fiducie) ou obligations non garanties (« **instruments de créance** ») (y compris participatives ou convertibles) uniquement si :
 - (i) le bien immobilier en garantie est un bien immobilier;
 - (ii) la garantie inclut donc une hypothèque qui grève le titre du bien immobilier en garantie;

- (iii) le montant du placement (ne comprenant pas les droits d'assurance hypothécaire connexes) n'excède pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier en garantie; et
- (iv) la valeur totale des placements de la fiducie dans des instruments de créance, compte tenu du placement proposé, n'excédera pas 20 % de la valeur comptable brute;
- (j) aucun placement ne sera effectué dans un terrain inculte à l'exception de l'acquisition de propriétés adjacentes aux propriétés existantes aux fins de la rénovation ou de l'expansion d'installations existantes où le coût total de l'ensemble de ces placements n'excède pas 10 % de la valeur comptable brute; et
- (k) nonobstant toute autre disposition à la Déclaration de fiducie, des placements peuvent être effectués qui sont non conformes aux dispositions de l'article 5.1 de la Déclaration de fiducie (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) la construction ou l'aménagement de biens immobiliers peuvent être entrepris afin de maintenir le bon état d'entretien de ses biens immeubles ou d'améliorer la rentabilité potentielle des immeubles dans lesquels il a un intérêt;
- (b) 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, (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;
- (c) aucune dette ne sera encourue ni prise en charge si, 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 %;

- (d) la fiducie ne garantira pas directement ou indirectement toute dette ou tout droit sur l'actif de toute personne à moins que cette garantie se rattache ou soit accessoire à un placement qui est autrement autorisé en vertu de l'article 5.1 ou 5.2 de la Déclaration de fiducie, ou dans des circonstances où la garantie entraînerait la disqualification de la fiducie à titre de fiducie de fonds commun de placement conformément à la Loi de l'impôt;
- (e) 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 propriétaires d'immeubles comparables et pour préciser, la fiducie n'est pas obligée de souscrire une assurance titres; et
- (f) un audit environnemental de phase I sera exécuté ou obtenu pour chaque bien immobilier qui sera acquis et, si ce rapport d'audit environnemental recommande l'exécution ou l'obtention d'un audit environnemental supplémentaire, ces audits environnementaux seront exécutés ou obtenus dans chaque cas par un expert-conseil en matière environnementale indépendant et chevronné.

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. 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 (b), une obligation (sauf les obligations non garanties convertibles) constitue une dette seulement dans la mesure qu'elle apparaîtrait comme un passif au bilan consolidé de la fiducie conformément aux principes comptables

généralement reconnus du Canada, (ii) les obligations qui font l'objet d'un renvoi aux paragraphes (a) à (c) excluent les dettes fournisseurs, les distributions payables et les charges à payer découlant du cours normal des affaires; et (iii) les obligations non garanties convertibles constitueront une dette dans la mesure du montant du solde du principal.

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 de la fiducie énoncée dans cette section peut être modifiée par une résolution spéciale lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes convoquée pour la modification des directives de placement 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 le statut de la fiducie en tant que « 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 de gestion des actifs

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

Responsabilités du gestionnaire des actifs

Conformément aux conditions de l'Entente de gestion des actifs, Equiton Partners a été nommée gestionnaire des actifs et a la responsabilité de gérer la société en commandite et de fournir des conseils à l'égard des propriétés de la société en commandite. Le gestionnaire des actifs 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 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 bonne foi.

Parmi d'autres responsabilités, le gestionnaire des actifs est responsable de : donner des conseils en matière d'acquisition, de disposition et de gestion des actifs à la société en commandite; procéder à un examen de vérification diligente raisonnable à l'acquisition potentielle de tous les biens immeubles à la société en commandite; 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 à condition que les honoraires et les frais remboursables de chacun de ces spécialistes, consultants ou conseillers soient pour le compte de la société en commandite et non pour le compte du gestionnaire des actifs; préparer et distribuer des estimations annuelles par bien immeuble du montant à mettre de côté des produits des biens immeubles dans le but d'apporter les améliorations nécessaires; établir et maintenir une marge de crédit commerciale de découvert bancaire pour protéger la société en commandite et toute filiale contre des frais de découvert;

utiliser les fonds de réserve des biens immeubles pour gérer les besoins en flux de trésorerie de la société en commandite 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 susmentionnés, 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 en commandite 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 ou pour la société en commandite à condition qu'en aucun cas cela ne constitue une initiative du gestionnaire des actifs d'accorder un prêt à la société en commandite ou à une filiale en tout temps, pour tout montant. Le gestionnaire des actifs est soumis à la surveillance du commandité et toutes les acquisitions et cessions de propriétés sont soumises à l'approbation du commandité.

Durée de l'Entente de gestion des actifs

Le gestionnaire des actifs exécute les services énoncés dans l'Entente de gestion des actifs. La période initiale de l'Entente de gestion des actifs était de cinq (5) ans et a expiré le 1^{er} mars 2021. Conformément aux dispositions de l'Entente de gestion des actifs, à l'expiration de la période initiale, l'Entente de gestion des actifs a été renouvelée automatiquement pour une période supplémentaire de cinq (5) ans expirant le 1^{er} mars 2026 et se poursuivra ensuite 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 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; (b) si le gestionnaire des actifs ou la société en commandite contrevient ou manque de façon importante aux dispositions de l'Entente de gestion des actifs 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 du gestionnaire des actifs; ou (d) si le gestionnaire des actifs ou la société en commandite fait faillite ou devient insolvable.

Tous les administrateurs et les hauts dirigeants du gestionnaire des actifs ont pris part à un large éventail d'activités immobilières au cours des cinq dernières années. Le gestionnaire des actifs, Equiton Partners, est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, les deux des fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners. De plus, M. Roque contrôle indirectement Equiton Partners. Le gestionnaire des actifs peut également être considéré comme une partie liée à la fiducie de temps à autre lorsqu'il détient 10 % ou plus des parts votantes. Voir « *Expérience des membres de la direction* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

Honoraires du gestionnaire des actifs

Pendant la durée de l'Entente de gestion des actifs, la société en commandite paiera au gestionnaire des actifs ce qui suit :

- (a) des frais de transaction (« **frais de transaction** ») équivalant à 1,0 % du prix d'achat de chacun des biens immeubles acquis ou vendus par la société en commandite (calculé sans duplication), plus les taxes applicables;

- (b) des frais de gestion (« **frais de gestion** ») équivalant à 1,0 % de la valeur de l'actif brut de la société en commandite; et
- (c) des frais de financement (« **frais de financement** ») par rapport à toute transaction de financement impliquant les biens immeubles, équivalant 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 auprès d'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 en commandite paiera directement, ou remboursera le gestionnaire des actifs pour tous les frais remboursables subis par lui par rapport aux services de gestion rendus par le gestionnaire des actifs en vertu de l'Entente de gestion des actifs. Pour préciser, la société en commandite remboursera le gestionnaire des actifs pour les coûts et les dépenses subis par le gestionnaire des actifs pour les logiciels, la paie, les ressources humaines, la formation et le développement et autres coûts et dépenses d'exploitation semblables.

Exigence de propriété minimale

Indépendamment des dispositions de l'Entente de gestion des actifs, le gestionnaire des actifs et la société en commandite ont convenu que, pendant la durée de l'Entente de gestion des actifs, le gestionnaire des actifs ne doit pas permettre au total de sa propriété bénéficiaire de :

- (a) parts SCS (y compris, mais sans s'y limiter, les parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I et les parts SCS rachetables, au total); et
- (b) parts de fiducie,

au dernier jour de chaque trimestre d'exercice de la société en commandite d'être d'un montant égal ou inférieur à :

- (c) 10 % des titres avec droit de vote en circulation de la société en commandite au dernier jour d'un tel trimestre d'exercice (avec le nombre de parts de fiducie détenue en propriété véritable par le gestionnaire des actifs présumées être des parts SCS, sans duplication, aux fins de ce calcul, déterminé sur une base consolidée, conformément aux principes comptables généralement reconnus); et
- (d) 2 000 000 \$.

Entente de gestion immobilière

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

En vertu de l'Entente de gestion immobilière, Equiton Partners agit à titre de gestionnaire des propriétés. Le gestionnaire des propriétés est responsable de la gestion de tous les aspects de

l'exploitation des biens immeubles, y compris les services de gestion immobilière et les services de gestion de projet.

La période initiale de l'Entente de gestion immobilière est de cinq (5) ans et a expiré le 1^{er} mars 2021. Conformément aux dispositions de l'Entente de gestion immobilière, à l'expiration de la période initiale, l'Entente de gestion immobilière a été renouvelée automatiquement pour une période supplémentaire de cinq (5) ans expirant le 1^{er} mars 2026 et se poursuivra ensuite automatiquement pour des périodes supplémentaires de cinq (5) ans, à moins d'être résiliée par l'une ou l'autre des parties. Le gestionnaire des propriétés a le droit d'embaucher un sous-traitant pour gérer en sous-traitance les biens immeubles, si de l'avis du gestionnaire des propriétés, cela serait dans l'intérêt du bien immeuble en question.

L'Entente de gestion immobilière peut être résiliée par la société en commandite lors de la survenance de ce qui suit :

- (a) un manque à la prestation des services de gestion immobilière ou de gestion de projet par le gestionnaire des propriétés comme énoncés dans l'Entente de gestion immobilière;
- (b) si le gestionnaire des propriétés fait preuve de négligence grave et que cela n'est pas remédié dans un délai de 30 jours; ou
- (c) si le gestionnaire des propriétés devient insolvable.

L'Entente de gestion immobilière peut être résiliée par le gestionnaire des propriétés :

- (a) si la société en commandite ne paie pas les frais dans un délai de 30 jours depuis la présentation d'une facture et que ce manque n'est pas remédié dans un délai de 15 jours; ou
- (b) si la société en commandite devient insolvable.

La société en commandite paie au gestionnaire des propriétés des frais de 4 % des produits bruts perçus des biens immeubles comme rémunération pour la prestation des services de gestion immobilière. La société en commandite paie au gestionnaire des propriétés des frais de 5 % du coût total de la construction ou de la coordination de la construction ou des améliorations de tout lieu de location ou de toute partie des biens immeubles. La société en commandite paie également au gestionnaire des propriétés d'autres frais habituellement payés à un gestionnaire immobilier dans des circonstances semblables.

De plus, la société en commandite paie directement, ou rembourse au gestionnaire des propriétés tous les frais remboursables subis par lui par rapport aux services de gestion rendus par le gestionnaire des propriétés en vertu de l'Entente de gestion immobilière. Pour préciser, la société en commandite rembourse au gestionnaire des propriétés les coûts et les dépenses subis par le gestionnaire des propriétés pour les logiciels, la paie, les ressources humaines, la formation et le développement et autres coûts et dépenses d'exploitation semblables.

Le gestionnaire des propriétés, Equiton Partners, est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, les deux des fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners. De plus, M. Roque contrôle indirectement Equiton Partners.

Voir « *Expérience des membres de la direction* » et « *Relation entre la fiducie, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

L'Entente SCS

Voici un résumé seulement de certaines dispositions matérielles de l'Entente SCS et des parts SCS qui seront émises en vertu de l'Entente SCS. Les termes qui ne sont pas définis dans le présent document ont la signification qui leur est attribuée dans l'Entente SCS. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de l'Entente SCS, dont un exemplaire peut être obtenu en écrivant à investors@equiton.com.

Tous les commanditaires ont droit aux avantages de l'Entente SCS et sont liés par celle-ci. Un résumé de quelques conditions de l'Entente SCS et des attributs des parts SCS qui ne sont pas décrits ailleurs dans la présente notice d'offre est présenté ci-dessous. Pour des renseignements portant sur le commandité, voir « *Gestion de la société en commandite – Le commandité* ».

Responsabilité limitée des commanditaires

En vertu des dispositions de l'Entente SCS, la responsabilité de chaque commanditaire 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, de parts SCS de catégorie I, un nombre illimité de parts SCS rachetables et des participations de commandité comme énoncées dans la présente. Une participation dans une société est un bien meuble. Un commanditaire 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, respectivement. 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 part SCS de catégorie B, de part SCS de catégorie C, de part SCS de catégorie F et de part SCS de catégorie I détenue relativement à toutes les questions à trancher 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. La fiducie est le porteur de toutes les parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I émises et en circulation.

Les parts SCS rachetables auront un prix de souscription par part SCS, qui est déterminé par les fiduciaires de la fiducie de temps à autre et énoncé dans la ou les conventions de souscription conclues entre Equiton Partners et la société en commandite, 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 déterminé par 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. 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. À la date de la présente notice d'offre, aucune part SCS rachetable n'est émise et en circulation.

Le commandité

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. Sous réserve des dispositions de l'Entente SCS, les parts SCS ne peuvent pas être transférées sans, entre autres, la livraison par le bénéficiaire d'un formulaire de transfert dûment rempli.

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 d'exécuter certains documents et instruments, y compris, mais sans s'y limiter, 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 :

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

Nonobstant ce qui précède, le commandité peut ajuster la répartition des revenus à des fins fiscales et des pertes à des fins fiscales d'une façon que le commandité juge juste et raisonnable pour les commanditaires.

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

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

- (i) au commandité un montant égal à 20 % du bénéfice distribuable de la société en commandite, moins toute partie de ce montant ayant été distribuée au commandité au cours d'une période antérieure ou qui est distribuable au commandité au cours de la période actuelle conformément à (ii) ci-dessous;
- (ii) au commandité un montant égal à 20 % de toute augmentation de la valeur des propriétés de la société en commandite 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 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;

- (iii) aux commanditaires tout bénéfice distribuable de la société en commandite non distribué au commandité.

Le commandité 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 pour toute période de distribution de la société en commandite ne soit pas inférieur à 0,001 % du bénéfice distribuable de la société en commandite pour cette période. Toute distribution reportée ainsi sera ajoutée aux distributions payables au commandité au cours des périodes de distribution ultérieures de la société en commandite jusqu'à ce que ces distributions reportées soient payées en totalité.

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

Le commandité peut choisir de recevoir toute distribution qui lui est payable sous forme de parts de fiducie ayant une juste valeur marchande égale au montant de cette distribution.

Rapports aux commanditaires

La société en commandite tient des états financiers distincts des commanditaires et la société fournira à chacun des commanditaires des exemplaires de ses états financiers vérifiés au plus tard 120 jours suivant chaque fin d'exercice, en tout cas préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus. 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 d'une 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 à l'article 6.16(c) de 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 en vertu de l'article 9.1 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) l'élection du président d'une assemblée des commanditaires comme énoncé à l'article 8.11 de l'Entente SCS;
- (h) la continuation de la société en commandite si la celle-ci est dissoute par l'effet de la loi;
- (i) 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; et
- (j) le consentement à tout jugement rendu par un tribunal compétent contre la société en commandite.

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 stipulées à l'article 6.8 de l'Entente SCS.

Livres et registres

Le commandité tiendra ou fera en sorte qu'il soit conservé au nom de la société en commandite, 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 commanditaires.

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

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 commanditaires 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 commanditaires; 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 à l'article 10.3 de 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 approuvé par une résolution spéciale conformément à l'article 8.16 de 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, contre ou associée à la société en commandite; produire les déclarations ou autres documents (y compris les déclarations d'impôts) 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*.

Convention d'achat et contrat de copropriété pour le projet de développement du district de Riverain

Le 19 janvier 2022, le Fonds a annoncé l'acquisition d'un projet d'aménagement à Ottawa, en Ontario, appelé « Projet d'aménagement du district Riverain » (le « **projet d'aménagement** »), en partenariat avec Selkirk & Main Holdings Inc. (« **Main** »), une société d'investissement et d'aménagement immobilier. Conformément à une convention d'achat et de vente datée du 9 décembre 2021 entre Main, ML Eastview Realty Investments Inc. et Equiton Acquisition Corporation, la participation d'Equiton Acquisition Corporation ayant été cédée à la société en commandite et prise en charge par celle-ci, comme modifiée de temps à autre (la « **convention d'achat** ») et à une convention de copropriété datée du 18 janvier 2022 entre Main et la société en commandite (la « **convention de copropriété** »), la société en commandite détient une participation de 75 % dans le projet de développement.

Le projet de développement est un projet en plusieurs phases, la construction de la phase 1 ayant commencé à l'été 2022. Le plan de développement comprend un développement en trois phases totalisant 833 608 pieds carrés de surface brute de construction avec trois tours composées de 22, 28 et 32 étages comprenant plus de 1 000 unités locatives résidentielles, y compris un socle de deux étages comprenant plus de 32 000 pieds carrés d'espace commercial. Le site de 4,2 acres occupe un pâté de maisons entier dans le quartier en plein essor de Vanier et est situé sur les rives de la rivière Rideau.

La superstructure a été achevée et la construction intérieure progresse à la phase 1 du projet de développement. L'occupation est prévue pour le deuxième trimestre 2025 et un programme de prélocation et de commercialisation est en cours. L'approbation du plan du site pour la phase 2 a été obtenue au quatrième trimestre 2024 et l'étayage et l'excavation ont commencé au premier trimestre 2025. La construction en surface de la phase 2 devrait commencer au troisième trimestre de 2025 et l'occupation devrait débuter en 2027. La phase 3 suivra, la construction devant commencer en 2027 et l'occupation en 2030. Le coût de développement total estimé pour achever le projet de développement est de plus de 326 millions de dollars, dont plus de 153 millions de dollars engagés au 31 décembre 2024.

La convention de copropriété reste en vigueur, sauf résiliation anticipée conformément aux dispositions de la convention de copropriété, jusqu'à ce que le projet de développement soit vendu (à un tiers, ou à Main ou à la société en commandite). En vertu de la convention de copropriété, la société en commandite et Main sont, entre elles, responsables des obligations,

des responsabilités et des pertes liées au projet de développement dans la même proportion que leur participation au capital. En vertu de la convention de copropriété, la société en commandite et Main s'engagent à s'indemniser mutuellement pour (i) certaines obligations résultant du projet de développement ou encourues dans le cadre de celui-ci, dans la mesure de la partie des obligations que la société en commandite ou Main, selon le cas, a encourue et qui est supérieure à la participation respective de la société en commandite ou de Main, et (ii) toutes les réclamations non liées au projet de développement.

Dans le cadre du projet de développement, Main et la société en commandite ont également conclu une convention de prêt participatif (la « **convention de prêt participatif** »), en vertu de laquelle la société en commandite a accepté d'avancer à Main un ou plusieurs prêts d'un montant en principal égal à la moitié des montants de capitaux propres que Main doit apporter au projet de développement, soit 12,5 % (le « **prêt participatif** »). Le prêt participatif porte intérêt à un taux égal à 7,75 % par an, calculé et composé semestriellement, et les intérêts sur le prêt participatif sont payables par Main trimestriellement le 1^{er} jour de chaque trimestre, uniquement en ce qui concerne les intérêts. Les parties non remboursées du prêt participatif doivent être remboursées par Main (ainsi que tous les intérêts échus et non payés) à la première des deux dates suivantes : le jour où la première avance de financement à long terme pour cette phase du projet de développement est faite après sa construction et le jour où la société en commandite cesse d'être copropriétaire de la propriété ou de cette phase du projet de développement. Le prêt participatif est garanti par une caution de Main & Main Asset Management Inc. (« **Main & Main** ») en faveur de la société en commandite.

Main & Main est le promoteur du projet de développement. Main & Main, un promoteur immobilier expérimenté constitué en société en Ontario le 21 juin 2018, a assemblé plus de 25 projets immobiliers et développe actuellement plus de 6 000 unités d'habitation dans des développements à usage mixte de moyenne et grande hauteur à Ottawa et à Toronto, en Ontario. Le nom, la fonction principale et la description de l'expérience associée à cette fonction de chaque administrateur et dirigeant de Main & Main sont indiqués ci-dessous :

Administrateurs et dirigeants de Main & Main

Nom officiel complet	Profession principale et description de l'expérience associée à la profession
Rick Iafelice	M. Iafelice est le fondateur et le PDG de Main & Main et possède plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, plus précisément en courtage, développement foncier, construction et exploitation.
Daniel Byrne	M. Byrne est le président de Main & Main et possède plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, notamment dans la gestion des droits pour les projets à usage mixte.
Chris Bartoff	M. Bartoff est vice-président chargé des finances et des investissements de Main & Main. M. Bartoff possède une grande expérience de l'immobilier dans les domaines de la gestion d'actifs, du développement et du financement, y compris la gestion de projets de développement à grande échelle.

Nom officiel complet	Profession principale et description de l'expérience associée à la profession
Reza Ayel	M. Ayel est vice-président, chargé des acquisitions et de la location de Main & Main. M. Ayel a plus de 15 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, qu'il s'agisse de gestion immobilière, de location, d'acquisition ou de gestion d'actifs.
Larry Gayne	M. Gayne est vice-président chargé de la construction de Main & Main et possède plus de 40 ans d'expérience dans la construction d'immeubles de grande hauteur, d'immeubles commerciaux et de magasins pour des promoteurs et des constructeurs.

À la connaissance de la fiducie, aucun administrateur, dirigeant ou personne de contrôle de Main & Main, ni aucun émetteur dont l'une de ces personnes était 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; 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.

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 ou porteur principal) et date d'entrée en poste	Rémunération payée par l'émetteur au cours du plus récent exercice clôturé et rémunération prévue de l'exercice actuel	Nombre, type et pourcentage de titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre minimale	Nombre, type et pourcentage de titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre maximale
Jason Roque <i>Hamilton, Ontario</i>	Fiduciaire, chef de la direction depuis le 1 ^{er} mars 2016	0 \$ ⁽¹⁾	16 390,4006 parts de fiducie de catégorie A 8 165,9102 parts de fiducie de catégorie F 17 665,4208 parts de fiducie de catégorie IS1 S. O. % ⁽⁴⁾	16 390,4006 parts de fiducie de catégorie A 8 165,9102 parts de fiducie de catégorie F 17 665,4208 parts de fiducie de catégorie IS1 S. O. % ⁽⁴⁾
Helen Hurlbut <i>Mississauga, Ontario</i>	Fiduciaire, chef des finances depuis le 1 ^{er} mars 2016	0 \$ ⁽¹⁾	1 602,2873 parts de fiducie de catégorie A 5 487,1309 parts de fiducie de catégorie F 3 349,6447 parts de fiducie de catégorie IS1 S. O. ⁽⁴⁾	1 602,2873 parts de fiducie de catégorie A 5 487,1309 parts de fiducie de catégorie F 3 349,6447 parts de fiducie de catégorie IS1 S. O. ⁽⁴⁾
David Hamilton ⁽²⁾ <i>Toronto, Ontario</i>	Fiduciaire depuis le 19 juillet 2016	30 000 \$ (2024) 30 000 \$ ⁽²⁾ (prévu en 2025)	8 958,3196 parts de fiducie de catégorie C 20 388,1681 parts de fiducie de catégorie F S. O. ⁽⁴⁾	8 958,3196 parts de fiducie de catégorie C 20 388,1681 parts de fiducie de catégorie F S. O. ⁽⁴⁾
C. Scot Caithness ⁽²⁾ <i>Calgary (Chestermere Lake), Alberta</i>	Fiduciaire depuis le 1 ^{er} septembre 2017	30 000 \$ (2024) 30 000 \$ ⁽²⁾ (prévu en 2025)	S. O. ⁽⁴⁾	S. O. ⁽⁴⁾

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 ou porteur principal) et date d'entrée en poste	Rémunération payée par l'émetteur au cours du plus récent exercice clôturé et rémunération prévue de l'exercice actuel	Nombre, type et pourcentage de titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre minimale	Nombre, type et pourcentage de titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre maximale
Aida Tammer ⁽²⁾ <i>Toronto, Ontario</i>	Fiduciaire depuis le 31 mars 2022	30 000 \$ (2024) 30 000 \$ ⁽²⁾ (prévu en 2025)	S. O. ⁽⁴⁾	S. O. ⁽⁴⁾
Equiton Partners inc. <i>Ontario</i>	Promoteur depuis le 1 ^{er} mars 2016	0 \$ ⁽³⁾	4 116 060,0976 parts de fiducie de catégorie F 1 084,7865 parts de fiducie de catégorie B 1 100,2351 parts de fiducie de catégorie C S. O. ⁽⁴⁾	4 116 060,0976 parts de fiducie de catégorie F 1 084,7865 parts de fiducie de catégorie B 1 100,2351 parts de fiducie de catégorie C S. O. ⁽⁴⁾

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) Chaque administrateur indépendant reçoit 7 500 \$ plus les taxes applicables par trimestre.
- (3) Equiton Partners ne recevra aucune rémunération de la part 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 – Honoraires du gestionnaire des actifs », « L'Entente de gestion immobilière » et « Relation entre l'émetteur, le placeur pour compte Equiton et les autres parties liées ».
- (4) Il n'y a pas d'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	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. 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.
Helen Hurlbut	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. 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.
David Hamilton	David Hamilton est administrateur de sociétés et avocat. Il a plus de 30 ans d'expérience en tant qu'associé d'un cabinet d'avocats multinational et national, spécialisé dans l'immobilier commercial, les transactions de prêts sur les marchés financiers et commerciaux, le développement de l'immobilier commercial, le financement de projets de condominiums, le financement sur actifs et le droit de la faillite et de l'insolvabilité. Il a représenté au Canada et à l'étranger les principales banques et institutions financières, ainsi qu'un grand promoteur immobilier canadien. M. Hamilton a servi à titre d'avocat pour le conseil d'administration d'une société nationale de transport, et a travaillé pendant une longue période pour les liquidateurs d'une compagnie d'assurance-vie et société de fiducie sur la liquidation de leurs portefeuilles immobiliers commerciaux. Il est actuellement avocat pour un cabinet spécialisé dans le droit des sociétés et le droit immobilier commercial.

C. Scot Caithness	Scot Caithness est administrateur de sociétés et possède plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier commercial, du conseil et de la gestion au Canada, aux États-Unis et dans le monde entier. Il a fourni des conseils stratégiques à de grandes entreprises internationales sur leurs portefeuilles immobiliers, depuis les acquisitions et les cessions jusqu'à la gestion et au développement des installations. Il maîtrise l'anglais aussi bien que le français et détient un baccalauréat en commerce de l'Université de l'Alberta, options planification et développement urbains, marketing et finance. Il est également évaluateur et géomètre-expert agréé.
Aida Tammer	Aida Tammer est une administratrice de sociétés qui possède plus de 30 ans d'expérience dans les domaines des marchés financiers, de la gouvernance d'entreprise et de l'investissement immobilier. Elle a passé une grande partie de sa carrière en tant que banquière spécialisée dans l'investissement immobilier à la CIBC et, avant cela, dans le secteur de la conception et du développement immobilier. Elle a siégé au conseil d'administration de plusieurs fiducies de placement immobilier cotées en bourse et est actuellement membre du comité consultatif d'investissement du régime de retraite de la Société canadienne des postes. Elle est diplômée du programme coopératif de l'école d'architecture de l'université de Waterloo et a obtenu sa licence d'architecte au début de sa carrière. Elle a ensuite poursuivi une carrière en finance après avoir obtenu un MBA en finance de la Rotman School of Management, le titre de CFA (CFA Institute) et une formation spécialisée dans les titres dérivés et la gestion des risques financiers (CSI). Elle est titulaire du titre ICD.D de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Pénalités, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires pénales ou quasi pénales

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; 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.

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.² Toutefois, Equiton Partners peut fournir à la société en commandite des prêts Equiton pour (a) faire partie du paiement des investissements actuels et futurs; (b) rembourser la dette; ou (c) racheter les parts SCS rachetables. 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 2,00 % 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. Voir « *Structure du capital – Dette à long terme* ».

STRUCTURE DU CAPITAL

Capital en parts de fiducie

Description du titre	Nombre autorisé à émettre	Prix par titre	Nombre en circulation au 28 février 2025	Nombre en circulation suivant l'offre minimale	Nombre en circulation suivant l'offre maximale
Parts de fiducie de catégorie A ⁽¹⁾	Illimité	12,46 \$	22 282 472	S. O. ⁽²⁾	S. O. ⁽²⁾
Parts de fiducie de catégorie B	Illimité	12,46 \$	955 464	S. O. ⁽²⁾	S. O. ⁽²⁾
Parts de fiducie de catégorie C	Illimité	12,46 \$	2 338 615	S. O. ⁽²⁾	S. O. ⁽²⁾
Parts de fiducie de catégorie F ⁽¹⁾	Illimité	12,46 \$	19 641 309	S. O. ⁽²⁾	S. O. ⁽²⁾
Parts de fiducie de catégorie I ⁽¹⁾	Illimité	12,46 \$	14 717 254	S. O. ⁽²⁾	S. O. ⁽²⁾
Parts votantes spéciales	Illimité	0,00 \$	Aucune	S. O. ⁽²⁾	S. O. ⁽²⁾

Remarques :

- (1) Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de fiducie – Parts de fiducie », pour les dispositions relatives aux parts de fiducie.
- (2) 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.

Dette à long terme

En date des présentes, la fiducie n'a aucune dette à long terme. La dette à long terme de la société en commandite est présentée à Annexe « B » – *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⁽¹⁾ :

Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
04/03/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	227 768,861650	12,36 \$	2 815 223,13 \$
18/03/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	126 803,440939	12,36 \$	1 567 290,53 \$
08/04/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	265 181,361783	12,36 \$	3 278 352,19 \$
22/04/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	137 323,203219	12,37 \$	1 698 597,41 \$
06/05/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	153 825,735177	12,37 \$	1 902 804,12 \$
21/05/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	140 713,736524	12,37 \$	1 740 620,83 \$

10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	312 006,027184	12,38 \$	3 861 335,48 \$
10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	3 654,171488	12,38 \$	45 238,64 \$
19/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	102 639,304467	12,38 \$	1 270 656,00 \$
19/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	1 332,794830	12,38 \$	16 500,00 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	85 519,799378	12,38 \$	1 058 735,12 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	3 821,222942	12,38 \$	47 306,74 \$
28/06/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	1 478,675282	12,38 \$	18 306,00 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	217 358,226158	12,38 \$	2 691 473,79 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	3 932,607302	12,41 \$	48 803,66 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	121 339,368004	12,39 \$	1 503 261,51 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	2 704,826295	12,39 \$	33 512,80 \$
29/07/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	1 899,380334	12,39 \$	23 533,32 \$
06/08/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	1 689,439172	12,39 \$	20 932,15 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	2 938,107199	12,39 \$	36 403,15 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	250 951,171171	12,39 \$	3 110 214,38 \$
19/08/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	1 450,059677	12,39 \$	17 966,24 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	3 625,112902	12,39 \$	44 915,15 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	230 740,386794	12,40 \$	2 861 160,62 \$
03/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	125 024,193500	12,40 \$	1 550 300,00 \$
03/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	3 750,725805	12,40 \$	46 509,00 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	118 182,618309	12,40 \$	1 465 981,05 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	2 694,979011	12,40 \$	33 417,74 \$
16/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	30 781,627800	12,41 \$	382 000,00 \$
16/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	923,448834	12,41 \$	11 460,00 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	307 146,187854	12,41 \$	3 811 668,05 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	7 930,881083	12,41 \$	98 422,23 \$
30/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	36 303,065200	12,41 \$	450 445,00 \$
30/09/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	660,322061	12,41 \$	8 194,60 \$
07/10/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	104 141,854425	12,42 \$	1 293 052,58 \$
21/10/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	99 146,538135	12,42 \$	1 231 364,22 \$
11/11/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	193 566,225765	12,43 \$	2 405 180,57 \$
25/11/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	130 936,008834	12,43 \$	1 627 962,27 \$
02/12/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	86 012,861614	12,44 \$	1 070 000,00 \$
09/12/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	30 445,781167	12,45 \$	379 174,37 \$
20/12/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	127 945,244572	12,46 \$	1 593 891,48 \$
30/12/2024	Part de fiducie de catégorie « A »	75 670,529746	12,46 \$	942 854,80 \$
13/01/2025	Part de fiducie de catégorie « A »	50 274,346600	12,46 \$	626 334,76 \$
27/01/2025	Part de fiducie de catégorie « A »	147 849,792500	12,46 \$	1 842 198,77 \$
10/02/2025	Part de fiducie de catégorie « A »	210 696,816800	12,46 \$	2 625 282,34 \$
24/02/2025	Part de fiducie de catégorie « A »	228 615,903200	12,46 \$	2 848 554,16 \$

Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
04/03/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	10 026,43528	12,36 \$	123 926,74 \$
18/03/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	9 236,650485	12,36 \$	114 165,00 \$
08/04/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	15 764,92611	12,37 \$	195 000,00 \$
21/05/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	524,961 196 4	12,37 \$	6 493,77 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	10 500,80775	12,38 \$	130 000,00 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	1 129,943503	12,39 \$	14 000,00 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	2 137,096774	12,40 \$	26 500,00 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « B »	1 216,921837	12,41 \$	15 102,00 \$
Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
04/03/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	63 769,227346	12,36 \$	788 187,65 \$
18/03/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	121,359223	12,36 \$	1 500,00 \$
08/04/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	56 186,165846	12,36 \$	694 739,70 \$
22/04/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	28 294,260307	12,37 \$	350 000,00 \$
21/05/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	16 168,148747	12,37 \$	200 000,00 \$
19/06/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	26 252,019386	12,38 \$	325 000,00 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	24 700,170922	12,39 \$	305 994,73 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	24 345,439871	12,39 \$	301 640,00 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	51 369,112708	12,39 \$	636 500,00 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	10 241,935484	12,40 \$	127 000,00 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	60 483,870968	12,40 \$	750 000,00 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	112 844,090354	12,41 \$	1 400 000,00 \$
07/10/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	18 768,693368	12,41 \$	233 000,00 \$
21/10/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	10 064,412238	12,42 \$	125 000,00 \$
11/11/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	3 617,363344	12,44 \$	45 000,00 \$
25/11/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	44 212,218650	12,44 \$	550 000,00 \$
02/12/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	20 096,463023	12,44 \$	250 000,00 \$
09/12/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	20 064,205457	12,46 \$	250 000,00 \$
20/12/2024	Part de fiducie de catégorie « C »	80 256,821830	12,46 \$	1 000 000,00 \$
13/01/2025	Part de fiducie de catégorie « C »	8 025,682200	12,46 \$	100 000,00 \$
27/01/2025	Part de fiducie de catégorie « C »	9 390,048100	12,46 \$	117 000,00 \$
10/02/2025	Part de fiducie de catégorie « C »	3 611,557000	12,46 \$	45 000,00 \$
24/02/2025	Part de fiducie de catégorie « C »	60 754,414300	12,46 \$	757 000,00 \$
Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
04/03/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	278 631,372977	12,36 \$	3 443 883,77 \$
04/03/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 412,702265	12,36 \$	42 181,00 \$
18/03/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	144 354,425566	12,36 \$	1 784 220,70 \$

08/04/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	268 715,387100	12,36 \$	3 321 672,86 \$
08/04/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 591,424300	12,36 \$	44 390,00 \$
22/04/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	95 698,685000	12,37 \$	1 183 729,23 \$
22/04/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 901,212300	12,37 \$	48 258,00 \$
06/05/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	366 075,974500	12,37 \$	4 528 359,82 \$
21/05/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	97 428,516900	12,37 \$	1 205 117,13 \$
10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	236 337,500700	12,37 \$	2 924 116,81 \$
10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 814,470400	12,37 \$	47 185,00 \$
10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	1 931,166730	12,37 \$	23 888,53 \$
19/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	531 663,280900	12,38 \$	6 581 971,22 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	139 710,366700	12,38 \$	1 729 614,31 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 866,801000	12,38 \$	47 871,00 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	20 139,758996	12,38 \$	249 330,22 \$
28/06/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	5 154,011308	12,38 \$	63 806,66 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	402 360,474600	12,38 \$	4 981 875,79 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	6 916,803433	12,38 \$	85 630,03 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	4 210,089100	12,39 \$	52 163,00 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	285 513,304100	12,39 \$	3 537 290,10 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	8 565,402863	12,39 \$	106 125,34 \$
29/07/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 924,347880	12,39 \$	48 622,67 \$
06/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	5 902,493237	12,39 \$	73 131,89 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	2 279,435561	12,39 \$	28 242,21 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	403 542,576400	12,39 \$	5 000 428,56 \$
19/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	2 148,288330	12,39 \$	26 617,29 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	4 258,870300	12,40 \$	52 810,00 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 604,762435	12,40 \$	44 699,05 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	192 107,095200	12,40 \$	2 382 091,67 \$
03/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	195 863,659800	12,40 \$	2 428 685,16 \$
03/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	5 875,910227	12,40 \$	72 861,29 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	59 613,292100	12,40 \$	739 380,81 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	1 788,399232	12,40 \$	22 176,15 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 788,074600	12,41 \$	47 010,00 \$
16/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	48 291,906800	12,41 \$	599 302,56 \$
16/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	1 448,757452	12,41 \$	17 979,08 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	92 047,567500	12,41 \$	1 142 265,96 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	2 749,340100	12,41 \$	34 119,31 \$
30/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	145 334,750300	12,41 \$	1 803 604,25 \$
30/09/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	1 748,737309	12,41 \$	21 701,83 \$
07/10/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	16 567,433000	12,41 \$	205 654,30 \$
21/10/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 873,510400	12,42 \$	48 109,00 \$
21/10/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	103 448,649500	12,42 \$	1 284 804,02 \$

11/11/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	206 263,931300	12,42 \$	2 562 625,26 \$
11/11/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 938,746600	12,44 \$	48 998,00 \$
25/11/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	99 616,193600	12,44 \$	1 238 926,76 \$
02/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	116 021,573700	12,44 \$	1 443 308,38 \$
09/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	77 610,684700	12,44 \$	965 764,12 \$
09/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	3 982,423900	12,46 \$	49 621,00 \$
20/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	96 556,586300	12,46 \$	1 202 645,62 \$
20/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	1 389 406,942215	12,46 \$	17 312 010,50 \$
30/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	174 230,094200	12,46 \$	2 170 868,39 \$
30/12/2024	Part de fiducie de catégorie « F »	28 115,730500	12,46 \$	350 322,00 \$
13/01/2025	Part de fiducie de catégorie « F »	70 572,662000	12,46 \$	879 335,37 \$
27/01/2025	Part de fiducie de catégorie « F »	183 001,577400	12,46 \$	2 280 199,66 \$
10/02/2025	Part de fiducie de catégorie « F »	151 523,031000	12,46 \$	1 887 976,97 \$
24/02/2025	Part de fiducie de catégorie « F »	74 242,488000	12,46 \$	925 061,40 \$
Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
04/03/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	100 214,805825	12,36 \$	1 238 655,00 \$
18/03/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	84 856,796117	12,36 \$	1 048 830,00 \$
08/04/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	354 193,764900	12,36 \$	4 379 355,00 \$
22/04/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	84 862,570600	12,37 \$	1 049 750,00 \$
06/05/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	79 387,293400	12,37 \$	982 001,00 \$
21/05/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	44 587,711900	12,37 \$	551 550,00 \$
10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	224 527,113100	12,38 \$	2 778 955,00 \$
10/06/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	4 688,064821	12,38 \$	58 038,24 \$
19/06/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	45 406,381200	12,38 \$	562 131,00 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	128 957,996800	12,38 \$	1 596 500,00 \$
24/06/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	5 230,931344	12,38 \$	64 758,93 \$
28/06/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	4 971,518579	12,38 \$	61 547,40 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	327 211,553500	12,38 \$	4 052 055,00 \$
08/07/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	4 844,828026	12,38 \$	59 978,97 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	508 325,262700	12,39 \$	6 298 150,00 \$
22/07/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	15 249,757872	12,39 \$	188 944,50 \$
29/07/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	3 204,588826	12,39 \$	39 704,86 \$
06/08/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	2 852,144269	12,39 \$	35 338,07 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	1 748,003396	12,39 \$	21 657,76 \$
12/08/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	275 388,272800	12,41 \$	3 412 501,00 \$
19/08/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	2 404,555817	12,41 \$	29 840,54 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	422,177418	12,41 \$	5 239,22 \$
26/08/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	94 224,441000	12,40 \$	1 168 375,00 \$
03/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	46 460,080300	12,40 \$	576 105,00 \$

03/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	1 391,020159	12,40 \$	17 248,65 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	178 712,633500	12,40 \$	2 216 190,00 \$
09/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	5 361,379005	12,40 \$	66 481,10 \$
16/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	30 991,396100	12,41 \$	384 600,00 \$
16/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	929,741884	12,41 \$	11 538,10 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	84 089,444000	12,41 \$	1 043 550,00 \$
23/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	2 401,813056	12,41 \$	29 806,50 \$
30/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	30 835,213700	12,41 \$	382 665,00 \$
30/09/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	455,680903	12,41 \$	5 655,00 \$
07/10/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	64 391,070000	12,41 \$	799 335,00 \$
21/10/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	42 183,977600	12,42 \$	523 925,00 \$
11/11/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	121 257,923800	12,42 \$	1 506 340,00 \$
25/11/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	60 528,054500	12,44 \$	752 969,00 \$
02/12/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	12 520,096500	12,44 \$	155 750,00 \$
09/12/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	21 320,525400	12,45 \$	265 540,00 \$
20/12/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	93 764,689700	12,46 \$	1 168 300,00 \$
30/12/2024	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	14 528,742900	12,46 \$	181 000,00 \$
13/01/2025	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	82 749,598500	12,46 \$	1 031 060,00 \$
27/01/2025	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	48 798,555300	12,46 \$	608 030,00 \$
10/02/2025	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	128 177,367200	12,46 \$	1 597 090,00 \$
24/02/2025	Part de fiducie de catégorie « IS1 »	106 295,184600	12,46 \$	1 324 438,00 \$

(1) Au cours des 6 mois précédant la date des présentes, l'émetteur a émis les parts suivantes en vertu du RRD : 460 123 parts de fiducie de catégorie A, 22 760 parts de fiducie de catégorie B, 46 837 parts de fiducie de catégorie C, 430 446 parts de fiducie de catégorie F et 303 424 parts de fiducie de catégorie IS1 ont été émises. Les porteurs de parts de fiducie inscrits au régime RRD reçoivent actuellement des parts de fiducie supplémentaires en prime qui équivalent à 2 % des distributions réinvesties dans le cadre du régime RRD.

(2) Parts de fiducie de catégorie I, série 1

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 votantes 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 « *Options d'achat* ». Pour obtenir des renseignements sur les rachats historiques de la fiducie, voir l'Annexe « D » – *Rachats historiques*.

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

Politique d'évaluation

La Déclaration de fiducie stipule que la valeur marchande doit être déterminée par les fiduciaires, à leur seule discrétion, au moins une fois par an ou plus fréquemment, comme déterminé par les fiduciaires. Les fiduciaires ont adopté une politique d'évaluation qui prévoit que la valeur marchande sera déterminée mensuellement conformément à la méthode d'évaluation énoncée ci-dessous, une méthode que les fiduciaires peuvent, à leur seule discrétion et sans avis ni approbation des porteurs de parts de fiducie, modifier de temps à autre d'une façon conforme aux pratiques du marché.

Évaluation des immeubles de placement

La valeur marchande est largement déterminée par la valeur des immeubles de placement de la fiducie détenus par la société en commandite. Pour évaluer les immeubles de placement, un modèle de juste valeur sera utilisé conformément à la norme IAS 40 – Immeubles de placement. Dans la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, et est initialement comptabilisé au coût, y compris les coûts de transaction connexes. Après l'évaluation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur qui reflète les conditions du marché à la date du bilan. La fiducie exerce son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un bien immobilier individuel peut être considérée comme un regroupement d'entreprises conformément à la norme IFRS 3 ou comme une acquisition d'actifs. Les coûts d'opération (y compris les commissions, les droits de cession immobilière, les évaluations, les honoraires juridiques et les rapports d'inspection de tiers associés à un achat) liés aux acquisitions de biens immobiliers qui ne sont pas considérées comme des regroupements d'entreprises sont capitalisés conformément à la norme IAS 40. Les coûts d'opération sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3 lorsque ces acquisitions sont considérées comme des regroupements d'entreprises.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation élaboré par des évaluateurs externes indépendants qui détiennent une certification de l'Institut canadien des évaluateurs, en collaboration avec le gestionnaire des actifs. Les évaluateurs sont

chargés d'effectuer une évaluation annuelle de chaque immeuble de placement, généralement à la date anniversaire de l'acquisition. Les équipes d'évaluation utilisent les approches suivantes pour déterminer la juste valeur : (a) la méthode du coût, qui est basée sur l'estimation du coût de remplacement ou de reproduction des améliorations, moins la perte de valeur due à toutes les formes de dépréciation, plus la valeur estimée du site; (b) la méthode de comparaison des ventes, qui consiste à estimer la valeur en comparant les prix récents de propriétés semblables dans des zones de marché semblables; et (c) une méthode d'incorporation dans le coût des actifs directe qui est basée sur la conversion du potentiel de bénéfices normalisés actuels et futurs directement en une expression de la valeur marchande.

Les évaluateurs fourniront les éléments suivants : (a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés; (b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché; (c) une détermination des hypothèses appropriées de « compensation » et de normalisation standard de l'industrie utilisées dans le calcul du revenu net d'exploitation; et (d) un examen du cadre d'évaluation pour déterminer si des changements ou des mises à jour sont nécessaires. À la fin de l'année, lorsque les évaluations annuelles ne coïncident pas avec la période de fin d'année, les évaluateurs fourniront les éléments suivants aux fins de déplacer des propriétés sur le marché : (a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés; et (b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché.

Les vérificateurs de la fiducie sont responsables de : (a) examiner le cadre d'évaluation afin de déterminer si des modifications ou des mises à jour sont nécessaires; (b) évaluer le travail de l'évaluateur, y compris les hypothèses et les comparaisons avec le marché; (c) examiner les contrôles sur les données sous-jacentes fournies à l'évaluateur par le système comptable de la fiducie; (d) examiner le rapport de « juste valeur » préparé par les évaluateurs et l'équipe interne; et (e) examiner, pour les états financiers vérifiés de fin d'année, le caractère raisonnable, la conformité au cadre d'évaluation et la conformité avec IAS 40 des valeurs résultantes.

Le gestionnaire des actifs et le commandité sont responsables, sur une base trimestrielle et annuelle, de : (a) rassembler les données propres à la propriété utilisées dans le processus d'évaluation établi; (b) examiner le processus d'évaluation afin de déterminer si des modifications ou des mises à jour sont nécessaires; (c) saisir les taux de capitalisation, les compensations et les hypothèses de normalisation; et (d) remettre le processus d'évaluation terminé aux vérificateurs à la fin de l'année pour l'achèvement de la vérification des états financiers.

Les immeubles de placement qui ont été éliminés ou retirés définitivement du portefeuille immobilier ne seront pas inclus dans le processus de détermination de la juste valeur. Les gains ou pertes sur la disposition des immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année de disposition.

Calcul de la valeur marchande

La valeur marchande est calculée mensuellement, selon les valeurs inscrites au bilan des IFRS, plus certains ajustements. La valeur de marché peut changer au cours d'un trimestre ou à la fin du trimestre si des changements importants ou des considérations pourraient avoir un impact sur la valeur de marché, y compris, mais sans s'y limiter, des changements dans les taux de

capitalisation, les acquisitions, les cessions et les profits ou pertes, réalisés ou non, au sein du portefeuille de placements.

La valeur marchande par part de fiducie est calculée en ajoutant les actifs du bilan des IFRS, en soustrayant les passifs du bilan des IFRS, en ajoutant ou en soustrayant les rajustements non-IFRS appropriés et en divisant par le nombre total de parts de fiducie en circulation. Les rajustements non-IFRS comprennent, sans s'y limiter, les éléments suivants : (a) la capitalisation de certaines dépenses, dont les avantages s'accumulent sur une longue période et devraient être répartis entre les porteurs de parts sortants, restants et entrants, mais qui peuvent être amorties ou effectivement amorties selon les normes IFRS ou lorsque la valeur de ces dépenses n'est pas encore reflétée, en tout ou en partie, dans l'évaluation du portefeuille de placements en raison de délais, le cas échéant; (b) les primes du portefeuille, le cas échéant; (c) les rajustements du portefeuille entre les trimestres, le cas échéant; et (d) les rajustements discrétionnaires, le cas échéant. Le calcul de la valeur marchande sous-entend des estimations, des hypothèses et des jugements critiques dans le cadre du processus.

La valeur marchande est actuellement déterminée mensuellement selon la méthodologie ci-dessus et approuvée par les fiduciaires. Elle est annoncée par la fiducie et entre en vigueur le premier jour de chaque mois pour être utilisée, entre autres, dans le traitement des rachats, des nouvelles souscriptions, des états financiers de la fiducie, des relevés de compte des porteurs de parts de fiducie et des documents de marketing, y compris les feuillets d'information sur le fonds. Elle est également publiée sur le site Web du gestionnaire des actifs.

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.

Le montant minimum de souscription est de 25 000 \$ par souscripteur. Toutefois, le montant de souscription minimale peut être annulé par les fiduciaires de la fiducie de temps à autre, ce qui est énoncé dans la ou les Conventions de souscription conclues entre le souscripteur et la fiducie.

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

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 600, 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 résidentiel Equiton** », ou autrement demandé par la fiducie; et
- (c) tout autre document jugé nécessaire par la fiducie, le placeur pour compte Equiton ou les autres agents de placement 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 complétée livrée 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'enregistrement 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) recevra uniquement 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 lient 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 le jour où le souscripteur a signé la Convention de souscription.

Les souscriptions de parts de fiducie seront reçues, sous réserve de rejet et d'attribution, en tout ou en partie, et sous réserve du droit de la fiducie ou du placeur pour compte Equiton ou d'autres agents de placement, le cas échéant, 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 fiducie peut refuser une souscription soumise par un souscripteur qui est, ou qui agit au nom d'une personne physique qui aura la propriété véritable dans les parts de fiducie étant souscrites et qui est un non-résident du Canada aux fins de la Loi de l'impôt, une société de personnes qui n'est pas une « société de personnes canadienne » aux fins de la Loi de l'impôt, ou une personne ou une société de personnes, une participation dans laquelle est un « abri fiscal déterminé » ou qui achèterait les parts de fiducie comme un « abri fiscal déterminé » aux fins de la Loi de l'impôt, ou une personne ou une société de personnes qui ferait en sorte que la société en commandite serait une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » au sens de la Loi de l'impôt. La fiducie peut exiger des souscripteurs de lui fournir une preuve raisonnablement satisfaisante que ces souscripteurs, ou les personnes

qui auront la propriété véritable dans les parts de fiducie étant souscrites, ne font pas partie de ces catégories.

La clôture de l'offre peut avoir lieu périodiquement, comme convenu par la fiducie, le placeur pour compte Equiton ou d'autres agents de placement, le cas échéant, et le souscripteur.

OPTIONS D'ACHAT

La fiducie dispose de cinq catégories différentes de parts de fiducie disponibles à l'achat : (i) les parts de fiducie de catégorie A; (ii) les parts de fiducie de catégorie B; (iii) les parts de fiducie de catégorie C; (iv) les parts de fiducie de catégorie F; et (v) les parts de fiducie de catégorie I. Les souscripteurs peuvent acheter des parts de fiducie par l'intermédiaire du placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit. Les parts de fiducie de catégorie F peuvent uniquement être achetées par l'intermédiaire d'un compte à frais fixes ou directement auprès de la fiducie. Les parts de fiducie de catégorie I sont destinées aux investisseurs institutionnels et 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.

Parts de fiducie de catégorie A

Trois options d'achat différentes sont offertes aux Souscripteurs pour l'achat de 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, le sous-agent ou autre agent de placement recevra une commission initiale de 6 % 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 – 7 %

Si elles sont rachetées dans la 2^e année – 6,5 %

Si elles sont rachetées dans la 3^e année – 6,0 %

Si elles sont rachetées dans la 4^e année – 5,0 %

Si elles sont rachetées dans la 5^e année – 4,0 %

Après – 0,0 %

Option 2 – Option à frais réduits

Le placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement recevra une commission initiale de 3 % 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 troisième anniversaire de leur souscription, les frais d'opération à court terme suivants seront appliqués au calcul du montant de rachat :

Si elles sont rachetées dans les 18 premiers mois – 3,5 %

Si elles sont rachetées dans la 2^e période de 18 mois – 3,0 %

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 paie directement et le placeur pour compte Equiton ou le sous-agent reçoit 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 6 premiers mois suivant la date de souscription, des frais d'opération à court terme de 3,0 % seront appliqués au calcul du montant de rachat.

Relativement aux options 1, 2 et 3 ci-dessus, la fiducie versera un honoraire de courtier de 1,5 % du produit brut de l'offre à chacun des courtiers d'un agent de placement selon les ventes conclues par le courtier en question, et un honoraire de placeur pour compte de 0,5 % du produit brut de l'offre au placeur pour comptes Equiton.

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 de l'émetteur, 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. Si le souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie B avant le troisième anniversaire de leur souscription, les frais d'opération à court terme suivants seront déduits du montant de rachat payable :

Si elles sont rachetées dans les 18 premiers mois – 3,5 %

Si elles sont rachetées dans la 2^e période de 18 mois – 3,0 %

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 de l'émetteur, 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 troisième anniversaire de leur souscription, les frais d'opération à court terme suivants seront déduits du montant de rachat payable :

Si elles sont rachetées dans les 12 premiers mois – 3,0 %

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

Parts de fiducie de catégorie F

Option de compte à frais fixes

Les parts de fiducie de catégorie F ne peuvent être souscrites que pour les comptes à frais fixes où le souscripteur paie des frais annuels à un courtier en vertu d'un programme tarifé. 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 d'opération à court terme de 3,0 % seront appliqués au calcul du montant de rachat. La fiducie permet les placements de gestionnaires de portefeuille qui sont inférieurs au montant de souscription minimale indiqué, et ce, pour des motifs liés aux répartitions de portefeuille des clients.

Option de réinvestissement direct

Certains investisseurs peuvent avoir le droit d'acheter des parts de fiducie de catégorie F directement auprès de la fiducie.

Certains porteurs de parts de fiducie de catégorie F peuvent avoir le droit de désigner à nouveau la totalité ou une partie de leurs parts de fiducie de catégorie F en parts de fiducie de catégorie I selon certains seuils de placement, qui sont déterminés par la fiducie à sa seule discrétion. Dans l'éventualité où des placements dans des parts de fiducie de catégorie I tombent sous certains seuils, déterminés par la fiducie à sa seule discrétion, les parts de fiducie de catégorie I nouvellement désignées redeviendront des parts de fiducie de catégorie F. Les porteurs de parts de fiducie de catégorie F doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de désigner à nouveau leurs parts de fiducie de catégorie F en parts de fiducie de catégorie I.

Parts de fiducie de catégorie I

Les parts de fiducie de catégorie I sont principalement offertes aux investisseurs institutionnels. Habituellement, aucune commission ordinaire ou de suivi n'est versée par la fiducie, bien que dans certaines circonstances, celle-ci peut verser une commission de suivi au conseiller, s'il y en a un.

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 transactions considérées comme des affaires 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 est fondé sur les faits exposés dans la présente notice d'offre, sur certaines déclarations relatives à des questions de fait faites dans un certificat signé par un dirigeant de la fiducie et remis aux conseillers juridiques (le « **certificat du dirigeant** »), sur les dispositions de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « **règlement** ») en vigueur à la date des présentes, toutes les propositions particulières visant à modifier la Loi de l'impôt et le règlement annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (« **ARC** ») qui ont été rendues publiques par écrit avant la date des présentes. Ce résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées comme proposées, mais il ne peut pas être garanti que les propositions fiscales seront adoptées sous leur forme actuelle, ou pas du tout. Il 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 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 ou des propositions fiscales pourrait sensiblement modifier le statut fiscal de la fiducie ou les incidences fiscales de l'investissement en parts de fiducie.

Certaines propositions fiscales publiées par le ministre des Finances (Canada) le 23 septembre 2024 (les « **propositions sur les gains en capital** ») pour mettre en œuvre les mesures annoncées pour la première fois dans le budget fédéral de 2024 augmenteraient généralement le taux d'inclusion des gains en capital de la moitié aux deux tiers. Le 31 janvier 2025, le ministre des Finances (Canada) a annoncé que la date d'entrée en vigueur des propositions sur les gains en capital serait reportée au 1^{er} janvier 2026. Les propositions sur les gains en capital sont décrites plus en détail à la rubrique « Incidences

fiscales – Propositions sur les gains en capital », mais ne sont pas décrites autrement dans le présent résumé.

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. 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 habite 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 avisé les 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 ci-dessus 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.

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 à une société en commandite dont les intérêts sont cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public si la fiducie ou la société en commandite détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille », sauf si, dans le cas d'une fiducie, celle-ci est considérée comme une « fiducie de placement immobilier » aux fins 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 et certains investissements 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, sensiblement 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 les gains en capital nets réalisés imposables pour cette année et sa part allouée de revenus de chaque source de la société en commandite (ou toute autre filiale qui est une 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 de la participation 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 intérêts de la fiducie dans la société en commandite, au début de l'exercice financier suivant. Si le prix de base rajusté de la participation de la fiducie dans la société en commandite à la fin d'un exercice financier de la société en commandite est un montant négatif, la fiducie sera réputée avoir réalisé un gain en

capital égal à ce montant négatif pour son année d'imposition au cours de laquelle cet exercice se termine et le prix de base rajusté de la participation de la société en commandite sera augmenté de 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. 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 revenu imposable de la fiducie (y compris les gains en capital nets imposables) nécessaire pour garantir que la fiducie ne sera pas tenue de payer un impôt sur le revenu non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour une année donnée sera payable le dernier jour de cette année aux personnes qui sont des porteurs de parts de fiducie à cette date. Un agent de la fiducie a avisé les conseillers juridiques qu'elle a l'intention de déduire, aux fins de la Loi de l'impôt, le montant du revenu de la fiducie 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, dans la mesure nécessaire pour se conformer à cette exigence. 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 sur ses gains en capital nets réalisés imposables 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.

Imposition de la société en commandite

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 de la société en commandite (ou de toute autre filiale qui est 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 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 engagé 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 par une société en commandite à un commanditaire qui dépassent la part du revenu du commanditaire pour un exercice financier entraîneront généralement une réduction du prix de base rajusté de la participation 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 de la participation du commanditaire dans la société en commandite pourraient entraîner un gain en capital réputé, comme décrit ci-dessus dans « *Imposition de la fiducie* ».

Si la société en commandite (ou toute autre 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 réputée 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 et les revenus de sources étrangères de la fiducie, payés ou payables 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 des montants sont désignés comme revenus de source étrangère, la partie correspondante de l'« impôt sur le revenu des entreprises » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » (chacun étant défini dans la Loi de l'impôt) considérée comme ayant été payée par la fiducie au titre de ces revenus de source étrangère sera réputée avoir été payée par le porteur de parts de la 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.

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 bénéfice 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 agrégé des 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 en vertu du RRD (sauf dans la mesure où une telle distribution de prime entraîne un gain en capital réputé comme 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 de billets de rachat 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 ces billets de rachat, le cas échéant.

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 le (ou est inférieur au) 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.

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 de parts de fiducie de catégorie F en parts de fiducie de catégorie I ou d'une restitution des parts de fiducie de catégorie I en parts de fiducie de catégorie F, y compris si une telle nouvelle désignation ou restitution constituera une disposition imposable des parts de fiducie applicables en vertu 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 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 « SPCC 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 disposition ou d'une disposition réputée de parts de fiducie et la partie imposable de tout gain en capital net réalisé désignée par la fiducie à l'égard d'un porteur de parts de fiducie seront incluses dans le revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital réalisée (une « perte en capital déductible ») par un porteur de parts de fiducie à la disposition ou à la disposition réputée des parts de fiducie peut généralement être déduite des gains en capital imposables d'un porteur de parts de fiducie dans l'année de disposition. 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.

Propositions sur les gains en capital

Selon les propositions relatives sur les gains en capital, il est proposé que le taux d'inclusion des gains en capital applicable aux fins de la détermination des gains en capital imposables et des pertes en capital déductibles d'un contribuable pour une année d'imposition donnée passe de la moitié aux deux tiers. Lorsque des pertes en capital déductibles supérieures aux gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition (une « perte en capital nette ») sont imputées sur des gains en capital imposables réalisés au cours d'une autre année d'imposition pour laquelle le taux d'inclusion est différent, le montant de la perte en capital nette qui peut être imputé sur les gains en capital imposables sera ajusté pour correspondre au taux d'inclusion employé pour le calcul de ces gains en capital imposables.

Les propositions sur les gains en capital ont été initialement proposées pour s'appliquer aux années d'imposition se terminant le 25 juin 2024 ou après cette date. Toutefois, le ministre des Finances (Canada) a annoncé le 31 janvier 2025 que la date d'entrée en vigueur des modifications relatives aux gains en capital serait reportée du 25 juin 2024 au 1^{er} janvier 2026.

Le revenu d'un porteur de parts de fiducie qui est un particulier (autre que certaines fiducies) pour une année d'imposition donnée au cours de laquelle le taux majoré s'applique sera soumis

à certains rajustements qui visent à réduire effectivement le taux d'inclusion net du porteur de parts de fiducie à la moitié initiale pour un maximum de 250 000 \$ de gains en capital nets réalisés (ou réputés réalisés) par le porteur de parts de fiducie au cours de l'année qui ne sont pas compensés par un montant au titre des pertes en capital nettes reportées rétrospectivement ou prospectivement d'une autre année d'imposition.

Les propositions sur les gains en capital sont complexes et peuvent faire l'objet de modifications ultérieures, et leur application à un porteur de parts particulier dépendra de la situation particulière de ce dernier. Les porteurs de parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux en ce qui concerne les propositions sur les gains en capital.

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 bénéfices, 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 (« **CELIAPP** ») 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, d'un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, d'un REEI ou 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 ces CELI, comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, REEI, 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 constitueront généralement pas un « placement interdit » pour une fiducie régie par un tel régime enregistré, pourvu que le titulaire du CELI, du CELIAPP ou du REEI, le rentier du REER ou du FERR, ou le souscripteur du REEE, selon le cas : (i) ait un lien de dépendance avec la fiducie, au sens de la Loi de l'impôt, et (ii) ne détienne pas une « participation importante » dans la fiducie, comme elle est définie aux fins des règles sur les placements interdits dans la Loi de l'impôt. 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 » (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 compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété ou d'un REEI, 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 probablement 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 (ensemble, avec les dispositions de la NCD, la « **loi 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 loi 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 les parts de fiducie ne soient détenues 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 des coûts de gros allant jusqu'à 1,25 % du produit brut de l'offre, autre que celui provenant des parts de fiducie achetées en vertu de l'option de frais d'acquisition reportés, des coûts de gros de 0,5 % du produit brut de l'offre des parts de fiducie achetées en vertu de l'option de frais d'acquisition reportés (collectivement les « **coûts de gros** »);
- (b) au placeur pour compte Equiton et les autres agents de placement des frais de courtier d'au plus 1,5 % du produit brut de l'offre faite par le biais d'un tel courtier, respectivement (les « **frais de courtier** »);
- (c) au placeur pour compte Equiton et les autres agents de placement des frais de 0,5 % du produit brut de l'offre (les « **frais** »); et
- (d) au placeur pour compte Equiton et les autres agents de placement les coûts et dépenses encourus par les agents de placement dans le cadre de l'offre.

Par exemple, supposant qu'un produit brut de 10 000 000 \$ est réalisé lors de la vente de parts de fiducie, le total des commissions de vente à payer au placeur pour compte Equiton, au sous-agent ou autre agent de placement variera en fonction de l'option d'achat de catégorie A choisie par les souscripteurs et le nombre de parts de fiducie de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F ou de catégorie I souscrites, et la fiducie subira des coûts de gros allant jusqu'à 125 000 \$, des frais de courtier allant jusqu'à 150 000 \$ et des frais de 50 000 \$. La fiducie a accepté, sous réserve de certaines exceptions, d'indemniser le placeur pour compte Equiton 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, le gestionnaire des actifs, le gestionnaire des propriétés et le commandité 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 importante influence sur la société en commandite 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 et d'Equiton Partners – Conflits d'intérêts potentiels avec le gestionnaire des actifs et le gestionnaire des propriétés* ».

Le placeur pour compte Equiton

Jason Roque, un fiduciaire et chef de la direction 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 du placeur pour compte Equiton 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 frais de la société en commandite pour sa participation à titre de gestionnaire des actifs et gestionnaire des propriétés de la société en commandite.

Le gestionnaire des actifs et le gestionnaire des propriétés

Equiton Partners, en tant que gestionnaire des actifs et gestionnaire des propriétés, est une partie liée à la fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, les deux des fiduciaires de la fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners, et Jason est 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 jusqu'à (4) fiduciaires.

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.

En raison des relations indiquées ci-dessus, le placeur pour compte Equiton, Equiton Partners et le commandité 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 participations en commandite dans la société en commandite. Par conséquent, les risques de la fiducie incluront les risques de la société en commandite. 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.

Risques liés au placement

Restrictions à la revente

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 assujetti dans une province ou un territoire du Canada.** La fiducie n'est pas un émetteur assujetti dans les provinces ou territoires du Canada et n'a pas l'intention de le devenir; ainsi, toutes les parts de fiducie seront assujetties 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. De plus, aucune part de fiducie ne peut être transférée sans l'approbation des fiduciaires. 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, sauf par le biais des droits de rachat accordés en vertu de la Déclaration

de fiducie, et ne doivent pas s'attendre à être en mesure de liquider leur placement, et ce, même dans un cas d'urgence.

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 bénéfice 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 disponible à 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 selon les principes comptables généralement reconnus et n'a pas de signification normalisée prescrite par les PCGR. Le bénéfice distribuable de la fiducie est utilisé parce que la direction de la fiducie estime que cette mesure non conforme aux PCGR 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 PCGR, sous réserve de certains ajustements tels que 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 détenteurs 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. La fiducie ne doit pas contracter ni prendre en charge de dette si, en tenant compte de la dette ainsi contractée ou prise en charge, l'endettement total de la fiducie est supérieur à 75 % de la valeur comptable brute, à moins que les fiduciaires indépendants, à leur discrétion, déterminent que le montant maximal de l'endettement doit être basé sur la valeur évaluée des propriétés au lieu de la valeur comptable brute.

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.

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

Les parts de fiducie sont rachetables sur demande du porteur de parts de fiducie. Toutefois, le droit d'un porteur de parts de fiducie de recevoir un rachat de parts de fiducie en espèces est assujéti 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 constitueraient 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* » et « *Admissibilité à l'investissement par les régimes enregistrés* ».

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 d'opération à court terme. 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 d'opération à court terme. 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.

Païement 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 ou non liées, ou demander à repousser l'échéance des billets 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 et ses filiales.

Priorité des billets de rachat sur les parts de fiducie

Les billets de rachat, s'ils sont émis par la fiducie, pourraient 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 » comme le définit 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 cesseront 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 peuvent devenir assujettis à des taxes provinciales, telles que les droits de cession immobilière de l'Ontario, à l'égard des parts.

Même si la fiducie se conforme aux exigences ci-dessus, elle peut être réputée ne pas être une fiducie de fonds commun de placement à tout moment si l'on peut raisonnablement considérer que la fiducie est établie et maintenue principalement au profit de non-résidents. Bien que les fiduciaires ne croient pas que la fiducie soit actuellement établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents, et que la Déclaration de fiducie comprenne des restrictions et limitations de transfert sur la propriété par des non-résidents de parts de fiducie destinées à garantir que tel est le cas, la Loi de l'impôt ne permet pas de rectifier la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement si une telle règle déterminante devait s'appliquer.

Il n'y a généralement pas de TVH sur les propriétés locatives (c'est-à-dire qu'elles sont généralement exonérées de la TVH). Puisque les crédits de taxe en amont sur la TVH payée ne peuvent généralement être réclamés que pour la TVH payée à l'égard des activités commerciales (ce qui n'inclut pas le revenu exonéré de la TVH de la location de propriétés résidentielles et la gestion des investissements dans ces propriétés), la fiducie et la société en commandite ne sont généralement pas en mesure de demander des crédits de taxe en amont pour la TVH payée. Par conséquent, une augmentation du taux de la TVH ou l'application de la TVH aux coûts des intrants d'entreprise actuellement non considérés comme assujettis à la TVH par la fiducie, y compris à la suite de changements dans l'interprétation et la gestion de la

TVH, pourrait signifier que la fiducie devra absorber les coûts fiscaux supplémentaires sur les intrants de l'entreprise.

Si les parts de fiducie ou d'autres placements de la fiducie deviennent publiquement cotés ou négociés, rien ne garantit que la fiducie ne sera pas assujettie à l'impôt au niveau de l'entité en vertu des Règles FIPD, comme il est décrit à la section « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut de la fiducie – Les règles FIPD ». Si cela devait se produire, l'application des règles FIPD pourrait réduire le montant en espèces disponible 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.

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 généralement qu'un montant suffisant du revenu de fiducie réalisé sera distribué ou payable chaque année aux porteurs de parts de fiducie afin d'éliminer la responsabilité de la fiducie de payer un 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 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, il n'y a aucune certitude 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.

Conformément aux règles de la Loi de l'impôt, dans le cas où la fiducie connaîtrait des « faits liés à la restriction des pertes », (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.

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 dans d'autres circonstances que le placement, 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 à d'autres entités que la fiducie. 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

Acquisitions futures de biens immobiliers

La stratégie de la société en commandite inclut la croissance au moyen de l'identification d'occasions d'acquisitions appropriées, de la poursuite de ces occasions, de l'exécution d'acquisitions, de l'exploitation et de la location de ces biens immeubles. Si la société en commandite n'est pas en mesure de gérer sa croissance de façon efficace, cela pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la société en commandite et pourrait réduire le montant en espèces disponible pour la distribution. Il n'y a aucune garantie portant sur le rythme de croissance par des acquisitions de biens immeubles ou sur l'acquisition des actifs sur une base relative par la société en commandite, et par conséquent, il n'y a aucune garantie que les distributions aux porteurs de parts de fiducie augmenteront à l'avenir.

Risque de développement

La société en commandite peut, directement ou indirectement, investir dans des projets de développement immobilier. Tout investissement de développement existant ou futur de la société comportera certains risques, y compris la mobilisation de fonds et le temps consacré par la direction à l'évaluation de projets qui pourraient ne pas se concrétiser; le risque que les coûts de développement d'un projet dépassent les estimations initiales, ce qui pourrait rendre le projet non rentable; le risque de dépassement des délais de construction ou d'autres retards imprévisibles, pendant lesquels le taux d'intérêt et le risque de location peuvent fluctuer; le risque que les taux d'occupation et les loyers d'un projet achevé soient inférieurs aux prévisions ou qu'il y ait des espaces vacants dans le projet; le risque que les dépenses d'un projet achevé soient plus élevées que prévu; et le risque que les permis et autres approbations gouvernementales ne soient pas obtenus. Les futurs investissements de la société en commandite dans le domaine de la promotion immobilière peuvent en outre nécessiter un investissement important en capital. La société en commandite peut être tenue d'obtenir des fonds pour ses dépenses d'investissement et ses activités d'exploitation, le cas échéant, par le biais de liquidités provenant de l'exploitation, de la vente de biens immobiliers ou de financements. Si la société en commandite n'est pas en mesure d'obtenir ces fonds, elle peut être amenée à différer ou à limiter certaines activités de développement.

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 (y compris 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, du financement ou du refinancement de propriétés, des dépenses d'exploitation de financement ou d'autres fins.

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, à échéance du financement ou lors du refinancement de tout bien immobilier appartenant à la société en commandite ou autrement, 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 disponible 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. 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, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I et des parts SCS rachetables détenues par la fiducie. 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 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.

Dépendance sur le personnel clé

La gestion de la fiducie et de la société en commandite dépend des services de certains employés clés. La cessation d'emploi, par Equiton Partners, de l'un ou l'autre de ces membres clés du personnel pourrait avoir un effet défavorable important sur la fiducie et la société en commandite.

Dépendance sur Equiton Partners

La société en commandite dépend d'Equiton Partners pour les services opérationnels et administratifs liés aux activités de la société en commandite. Si Equiton Partners résilie l'Entente de gestion des actifs ou l'Entente de gestion immobilière, la société en commandite pourrait être tenue d'engager les services d'un autre gestionnaire des actifs ou gestionnaire des propriétés externe. La société en commandite peut être incapable d'engager un gestionnaire des actifs ou un gestionnaire des propriétés à des conditions acceptables, auquel cas les opérations de la société en commandite et les liquidités disponibles pour la distribution peuvent être affectées.

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 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, le gestionnaire des actifs et le gestionnaire des propriétés, exploite des activités continues qui peuvent entraîner des conflits d'intérêts entre Equiton Partners et la société en commandite. La société en commandite peut ne pas être en mesure de résoudre ces conflits et, même si elle le fait, la résolution peut être moins favorable à la société en commandite que s'il s'agissait d'une partie qui n'est pas un détenteur important d'un intérêt dans la société en commandite. Les ententes conclues entre la société en commandite et Equiton Partners peuvent être modifiées sur accord entre les parties, sous réserve des lois applicables. Compte tenu des participations et de l'influence importante d'Equiton Partners sur la société en commandite, la société en commandite peut ne pas avoir le pouvoir de négocier toute modification requise à ces ententes dans des conditions aussi favorables que celles dont elle disposerait si elle négociait avec une partie qui n'est pas un détenteur important d'un intérêt ou d'une influence dans la société en commandite. 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 sont pas conformes 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 et le commandité 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 de telles questions. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts* ». De plus, les dirigeants du commandité ont adopté une politique en matière de conflit d'intérêts ayant essentiellement les mêmes modalités que celles prévues dans la Déclaration de fiducie.

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 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 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 affrontées 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. Equiton Partners a été embauché par la fiducie et la société en commandite à titre de gestionnaire des actifs et gestionnaire des propriétés. Par conséquent, Jason Roque et Equiton Partners peuvent avoir une influence significative par rapport aux affaires de la société en commandite.

De plus, la Déclaration de fiducie fournit à Equiton Partners le droit exclusif de nommer jusqu'à quatre fiduciaires. Les autres fiduciaires sont élus lors d'une assemblée extraordinaire des Porteurs de parts votantes ou nommés par les autres fiduciaires en l'absence d'une telle assemblée. Un fiduciaire indépendant peut également être relevé de ses fonctions en tout temps, pour un motif valable ou non, par une majorité des autres fiduciaires. Par conséquent, Equiton Partners aura une influence importante sur la composition du conseil et exercera une influence importante à l'égard des activités de la fiducie.

L'intérêt effectif important du gestionnaire des actifs peut décourager les transactions impliquant un changement de contrôle de la société en commandite, y compris les transactions dans lesquelles un investisseur en tant que porteur de parts de fiducie pourrait autrement recevoir une prime pour ses parts de fiducie sur le prix du marché alors en vigueur.

Capacité limitée des porteurs de parts à élire des fiduciaires

Les porteurs de parts votantes ont le droit d'élire un fiduciaire dans l'éventualité où une assemblée extraordinaire des porteurs de parts votantes est convoquée à cette fin par les

fiduciaires ou par les détenteurs de parts votantes détenant 10 % des parts votantes en circulation. Dans toutes les autres circonstances, Equiton Partners aura le droit de nommer jusqu'à quatre fiduciaires; le reste des fiduciaires seront nommés par les autres fiduciaires.

Aucune approbation du vérificateur par les porteurs de parts

Les porteurs de parts de fiducie n'auront pas l'occasion d'approuver le vérificateur de la fiducie.

Risques de litiges

Dans le cours normal des activités, la fiducie et la société en commandite peuvent être impliquées, nommées comme partie ou sujet de diverses procédures judiciaires, y compris des procédures règlementaires, 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 ou la société en commandite 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 ou la société en commandite prévaut dans une telle procédure judiciaire, les procédures pourraient être coûteuses et longues et détourneraient l'attention de la direction et du personnel clé des activités commerciales de la société en commandite, ce qui pourrait nuire à sa situation financière.

Prise en charge du passif

La société en commandite prendra en charge les passifs découlant des activités, des exploitations ou des actifs de la société en commandite ou conviendra d'indemniser les vendeurs pour les biens en question. La société en commandite peut 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, y compris le capital pour les acquisitions et le développement des installations, avec les revenus d'exploitation. 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 d'acquérir ou de développer des installations lorsque des occasions stratégiques existent, de satisfaire ses obligations ou d'effectuer des distributions périodiques 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 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 disponible, ou renouvelable, à des conditions intéressantes.

Financement

La société en commandite est assujettie aux risques associés au financement par emprunt, y compris le risque que la société en commandite ne soit pas en mesure d'effectuer des paiements d'intérêts ou de capital ou de respecter les clauses restrictives de prêt; le risque que le défaut de paiement en vertu d'un prêt puisse entraîner des défauts croisés ou d'autres droits ou recours de prêteur en vertu d'autres prêts, et le risque que les dettes existantes ne puissent pas être refinancées ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que les termes de l'endettement existant.

Risques liés au secteur d'activité

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 commerciaux par le biais de la participation de la fiducie dans la société en commandite 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 par la société en commandite ne peuvent pas respecter leurs obligations en vertu de leurs baux ou si une quantité importante d'espace disponible 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 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'aménagement et de remplacement, les coûts d'entretien, les paiements hypothécaires, les coûts d'assurance et les frais associés, doivent être effectuées au cours de la période de propriété de biens immobiliers, que l'immeuble génère un revenu ou non. Les coûts fixes comme les services publics, les impôts fonciers, les coûts d'entretien, les paiements hypothécaires, les coûts d'assurance et les frais associés peuvent avoir un effet négatif important sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société en commandite si cette dernière n'est pas en mesure de maintenir ou d'augmenter les loyers mensuels et les niveaux de location. Si la société en commandite n'est pas en mesure d'effectuer les paiements hypothécaires sur un immeuble, des pertes pourraient être engagées en raison de l'exercice des droits à la saisie immobilière ou à la vente du créancier hypothécaire.

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.

Biens immobiliers productifs

Les biens immeubles génèrent des revenus par l'intermédiaire des loyers versés par les locataires de ces derniers. Les baux résidentiels des locataires sont relativement courts, exposant la société en commandite à la volatilité du prix de location courant. À l'échéance d'un bail, il n'y a aucune garantie que ce bail sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les conditions du bail subséquent peuvent être moins favorables pour la société en commandite que les conditions du bail existant. Contrairement aux baux commerciaux qui sont généralement des baux « nets » et qui permettent au propriétaire de récupérer les frais,

les baux résidentiels sont généralement des baux « bruts » et le propriétaire n'est pas en mesure de transmettre les coûts à ses locataires.

Risque lié à l'acquisition

La société en commandite prévoit d'investir de façon sélective dans des propriétés. Le placement 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 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 a l'intention de faire preuve de diligence raisonnable qu'elle juge appropriée en fonction des faits et des circonstances applicables à chaque placement. Alors qu'elle fait preuve de diligence raisonnable, la société en commandite peut être tenue 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 s'appuie sur les ressources dont elle dispose, 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 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 des prêts hypothécaires et autres prêts. Les prêts hypothécaires obtenus par la société en commandite 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. Par conséquent, les fluctuations des taux d'intérêt peuvent avoir une incidence défavorable sur la rentabilité de la société en commandite.

Questions environnementales

En vertu de diverses lois, la société en commandite pourrait être responsable des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques rejetées sur ou dans des propriétés dont la société en commandite est l'investisseur, ou éliminées dans 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. Lorsqu'une propriété est achetée et qu'un nouveau financement est obtenu, des évaluations environnementales de phase I sont effectuées par un consultant

environnemental indépendant et expérimenté. Dans le cas d'un prêt hypothécaire, le vendeur sera invité à fournir une évaluation environnementale de phase I ou de phase II satisfaisante sur laquelle le gestionnaire des actifs s'appuiera ou déterminera si une mise à jour est nécessaire.

Exposition aux marchés secondaires et des banlieues

Les propriétés sont situées dans des marchés secondaires de l'Ontario. L'immobilier dans ces marchés est habituellement moins liquide et plus volatil en comparaison aux principaux centres, en raison des économies locales plus petites et moins diversifiées, ainsi que d'une faible demande.

Les résultats historiques ne sont pas un indicateur prévisionnel des résultats futurs

Les taux de location et les revenus historiques ne sont pas nécessairement une estimation précise des taux de location futurs des biens immeubles résidentiels ou des revenus générés par ces derniers. Les estimations de loyers selon le marché publiées peuvent être saisonnières et l'importance des variances d'un trimestre à l'autre peut avoir une incidence importante sur l'estimation du bénéfice par bail annualisée de la société en commandite. Il n'y a aucune garantie qu'à l'échéance ou à la résiliation des baux existants que les taux de location et les revenus moyens seront supérieurs aux taux de location et aux revenus historiques, et un certain temps pourrait s'écouler afin que les loyers selon le marché soient reconnus par la société en commandite en raison des limitations internes et externes de sa capacité à court terme d'exiger ces nouveaux loyers selon le marché.

Pertes non assurées

La société en commandite souscrira 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 à la société en commandite ou à ses filiales 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, la fiducie pourrait subir une perte de capital investi et ne réaliser aucun profit qui pourrait être prévu de la disposition de ces biens.

Renouvellement d'assurances

Il est possible que la société en commandite ne soit pas en mesure de renouveler ses polices d'assurance actuelles ou d'obtenir de nouvelles polices d'assurance pour ses propriétés une fois qu'elles viennent à échéance. Les modalités et les niveaux de couverture actuels peuvent ne pas être disponibles pour la société en commandite pour l'assurance biens et dommages, ainsi que pour les assurances contre les catastrophes naturelles. En outre, les primes que les compagnies d'assurance peuvent imposer à l'avenir peuvent être considérablement plus élevées qu'elles ne le sont actuellement. Si la société en commandite est incapable d'obtenir une assurance adéquate pour ses propriétés, elle pourrait être en défaut en vertu de certains engagements contractuels qu'elle a pris. La société en commandite pourrait aussi être exposée au risque plus important de ne pas être couverte en cas de dommages à ses propriétés,

ayant ainsi un impact sur les affaires de la société en commandite, son flux de trésorerie, sa situation financière, les résultats de ses exploitations et sa capacité de distribuer à ses porteurs de parts de fiducie.

Recours 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. 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 sera 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, des placements immobiliers semblables à ceux recherchés par la société en commandite. 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.

Concurrence pour des locataires

Le marché immobilier est concurrentiel. Plusieurs autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles sont en concurrence avec la société en commandite pour des locataires. La concurrence avec les promoteurs, gestionnaires et propriétaires existants pour les locataires de la société en commandite pourrait avoir une incidence défavorable sur sa capacité à louer des logements dans ses immeubles et sur les loyers demandés.

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.

Situation économique générale

La société en commandite est affectée par la situation économique générale, les marchés immobiliers locaux et la concurrence d'autres lieux de location disponibles, y compris de nouveaux projets immobiliers, ainsi que d'autres facteurs. La concurrence pour attirer les locataires provient également des possibilités d'accès à la propriété individuelle, y compris les condominiums, qui peuvent être particulièrement attrayants lorsque les prêts hypothécaires sont offerts à des taux d'intérêt relativement faibles. L'existence de promoteurs, de gestionnaires, de propriétaires concurrents et de concurrence pour les locataires de la société en commandite pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la société en commandite à louer

des logements dans ses propriétés et sur les paiements de loyer, les coûts accrus de location, de commercialisation et de rénovation nécessaires à la location et la relocation des logements, ce qui pourrait nuire aux revenus de la société en commandite, et par conséquent, à sa capacité de s'acquitter de ses obligations. En outre, toute augmentation de l'offre d'espace disponible sur les marchés dans lesquels la société en commandite opère ou pourrait opérer pourrait avoir un effet négatif sur la société en commandite.

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 la circulation des 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.

Règlementation gouvernementale

Certaines provinces et certains territoires du Canada ont promulgué une loi sur la location résidentielle qui, entre autres, impose des directives sur le contrôle des loyers qui limitent la capacité de la société en commandite à augmenter les taux de location dans ses propriétés. Les limites de la capacité de la société en commandite à augmenter les taux de location de ses propriétés peuvent avoir une incidence défavorable importante sur la capacité de la société en commandite à augmenter les revenus de ses propriétés.

En plus de limiter la capacité de la société en commandite à augmenter les taux de location, la législation provinciale et territoriale sur la location résidentielle prévoit certains droits aux locataires tout en imposant des obligations au locateur. La législation sur la location résidentielle dans la province de l'Ontario prescrit certaines procédures qui doivent être suivies par un locateur afin de mettre fin à une location résidentielle. Puisque certaines procédures peuvent être portées devant l'organe administratif respectif régissant les locations résidentielles, nommées en vertu de la législation provinciale sur la location résidentielle, plusieurs mois peuvent s'écouler pour résilier un bail résidentiel, même lorsque le loyer du locataire est en retard.

La législation sur la location résidentielle de certaines provinces et de certains territoires offre au locataire le droit de porter certaines réclamations à l'organisme administratif concerné pour obtenir une ordonnance visant à, entre autres, obliger le locateur à se conformer aux normes de

santé, de sécurité, de logement et d'entretien. En conséquence, la société en commandite peut, à l'avenir, engager des dépenses en immobilisations qui peuvent ne pas être totalement recouvrables auprès des locataires. L'incapacité de récupérer les dépenses en immobilisations des locataires peut avoir une incidence défavorable importante sur les affaires de la société en commandite, son flux de trésorerie, sa conjoncture économique, les résultats de ses exploitations et sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts de fiducie. La législation sur la location résidentielle peut être soumise à d'autres règlements ou peut être modifiée, abrogée ou appliquée, ou une nouvelle loi peut être promulguée, d'une manière qui aura une incidence défavorable importante sur la capacité de la société en commandite à maintenir le niveau historique du revenu de ses propriétés.

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 la disposition de 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 la disposition de 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 ses activités. Ils doivent être accompagnés d'un avis de la fiducie indiquant de façon raisonnablement détaillée l'utilisation du produit brut total de la fiducie dans le cadre 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 sont fournies à l'avenir aux porteurs de parts de fiducie peuvent ne pas être suffisants pour vos besoins pour vous permettre de préparer vos déclarations de revenus ou d'évaluer le rendement de votre placement.

De plus, conformément à la Déclaration de fiducie, l'émetteur doit fournir aux porteurs de parts un rapport des fiduciaires indépendants au sujet de leur examen et de leur approbation de toute question de conflit d'intérêts au cours de l'exercice précédent, et ce, au même moment que les états financiers annuels vérifiés sont acheminés aux porteurs de parts.

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 des certificats physiques représentant les parts de la fiducie sont émis, ils porteront la légende suivante :

« 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 assujéti dans une province ou un territoire du Canada. »

À l'heure actuelle, la fiducie n'est pas un émetteur assujéti 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 résiliation 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 fausse 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 « fausse déclaration ». Dans le cas où il est utilisé ici, le terme « fausse déclaration » signifie une déclaration fausse 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 habitant en Ontario et ce droit fera partie de la Convention de souscription à conclure entre chaque acheteur et la fiducie dans le cadre de l'offre.

Les résumés suivants sont soumis 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 promptement donné un avis raisonnable 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 déclarations inexactes.

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 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 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 fausse 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 fausse 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 fausse 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 fausse déclaration, ou qu'elle croie qu'il y a eu une fausse déclaration.

Une personne n'est pas responsable d'une fausse 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 fausse déclaration se trouve dans un document incorporé par renvoi, ou réputé incorporé par renvoi, à la notice d'offre, la fausse 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 déclarations inexactes 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'un particulier fait une déclaration verbale à un acheteur contenant une fausse déclaration des faits concernant le titre acquis, et que cette déclaration est faite avant l'achat du titre ou au moment de celui-ci, l'acheteur dispose d'un droit d'action en dommages-intérêts contre la personne ayant fait la déclaration verbale, et ce, sans égard à la question de savoir si l'acheteur s'est fié ou non à la fausse déclaration s'il s'agissait d'une fausse déclaration au moment de l'achat.

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 :

- (d) 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
- (e) 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 fausse 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 fausse ou trompeuse n'était communiquée ou sauf si elle croyait que la partie en cause contenait une information fausse ou trompeuse.

Si une fausse déclaration se trouve dans un document incorporé par renvoi, ou réputé incorporé par renvoi, à la notice d'offre, la fausse 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 fausse 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 fausse 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 fausse 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 déclarations inexactes 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 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 habitant 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 déclarations inexactes.

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 similaires, 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 2024, 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 l'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

Les vérificateurs de la fiducie sont Doane Grant Thornton S.E.N.C.R.L./s.r.l. Odyssey Trust Company agira à titre d'agent des transferts et de registraire des parts de la fiducie.

ANNEXE « A » – DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS

CITY	ADDRESS	PROPERTIES	BUILDINGS	BACHELOR	1 BEDROOM	2 BEDROOM	3 BEDROOM	4 BEDROOM	COMMERCIAL	TOTAL
Brampton, ON	78 Braemar Dr.	1	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, ON	19 & 23 Lynnwood Dr.	2	2	0	35	68	10	0	0	113
	120,126 & 130 St.Paul Ave.	1	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, ON	208 Woolwich St. S.	1	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, ON	1050 Highland St.	1	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham, ON	75 & 87 Mary St.	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington St. W.	1	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, AB	10001 Bellamy Hill Rd. NW.	1	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 St. NW.	1	1	0	68	205	4	0	0	277
Guelph, ON	98 Farley Dr.	1	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 & 7 Wilsonview Ave.	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 & 16 Wilsonview Ave.	2	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, ON	125 Wellington St. N.	1	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, ON	252 & 268 Conacher Dr.	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division St.	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess St.	1	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, ON	100-170 Old Carriage Dr.	1	3	2	14	202	0	0	0	218
London, ON	1355 Commissioners Rd. W.	1	1	0	14	37	0	0	1	52
	433 King St.	1	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Dr.	1	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, ON	65 Times Ave.	1	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, ON	65 & 75 Paisley Blvd. W.	2	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, ON	Maison Riverain	1								
Sherwood Park, AB	200 Edgar Ln.	1	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, ON	30 & 31 Campbell Crt.	2	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, ON	12 & 14 Auburndale Crt.	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Ave. E.	1	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Rd.	1	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Ave.	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Ave.	1	1	0	30	8	0	0	0	38
	1862 Bathurst St.	1	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst St.	1	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Ave.	1	2	3	145	43	0	0	0	191
Welland, ON	200-230 Denistoun St.	4	4	1	178	186	23	0	0	388
		42	44	130	1431	2002	163	8	6	3740

Détails du portefeuille



Edmonton, Alberta

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024

Prix d'achat : 72 600 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	68	205	4	277

Henday Suites est un complexe locatif de quatre étages comprenant 277 unités et 394 places de stationnement. Les commodités dans l'unité comprennent une laveuse-sécheuse, des comptoirs en quartz, des planchers à larges lattes, des balcons privés et des électroménagers à haute efficacité énergétique. Les commodités de l'immeuble comprennent une salle d'entraînement et de yoga, des salles de cinéma et de réception, une terrasse sur le toit avec BBQ, un local à vélos, une station de lavage pour animaux et des casiers de rangement. L'emplacement offre un accès facile au centre-ville d'Edmonton grâce aux grandes routes et au transport en commun.



Toronto, Ontario

1862 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024

Prix d'achat : 29 431 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
12	27	34	2	75

Ava Manor est un immeuble de moyenne hauteur de sept étages comprenant 75 logements et 22 places de stationnement intérieur. Les commodités comprennent des casiers à colis et des espaces communs rénovés. La propriété est située à Forest Hill, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus accueillants pour les familles de Toronto, réputé pour son accès facile aux transports en commun, ses nombreuses commodités et ses nombreux parcs et sentiers.



Toronto, Ontario
4190 Bathurst Street
Date d'acquisition : Septembre 2024
Prix d'achat : 28 435 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	53	27	0	80

Almore Apartments est un immeuble de moyenne hauteur de neuf étages avec 80 unités et 79 places de stationnement intérieur et 13 places de stationnement extérieur. Les commodités comprennent des casiers à colis et des espaces communs rénovés. La propriété est idéalement située à proximité d'un arrêt d'autobus de la TTC et de la station Wilson, avec de nombreux commerces et commodités à proximité.



Toronto, Ontario
120 et 130 Raglan Avenue
Date d'acquisition : Septembre 2024
Prix d'achat : 72 334 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
3	145	43	0	191

Cedarwood Suites comprend le 120 Raglan, un immeuble de moyenne hauteur de neuf étages comprenant 175 unités et 101 places de stationnement intérieur et 37 places de stationnement extérieur, ainsi que le 130 Raglan, un ensemble de maisons en rangée de trois étages comprenant au total 16 unités et six places de stationnement intérieur et neuf places de stationnement extérieur. Le 120 Raglan propose des espaces communs rénovés, une buanderie sur place et des casiers à colis, tandis que le 130 Raglan dispose d'unités avec une buanderie, une connexion Internet FIBE et un lave-vaisselle. La propriété est située à Forest Hill, l'un des quartiers les plus prestigieux de Toronto, réputé pour son accès facile aux transports en commun, ses nombreuses commodités et ses nombreux parcs et sentiers.



Welland, Ontario
200-230 Denistoun Street
Date d'acquisition : Juin 2024
Prix d'achat : 73 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
1	178	186	23	388

Parkway Village se compose de quatre immeubles d'habitation de huit étages comprenant 388 unités et 581 places de stationnement. Les commodités comprennent des salles de conditionnement physique, des salles sociales, des installations de buanderie, des thermostats individuels et du personnel sur place. Ces immeubles sont situés à quelques pas de la voie navigable récréative de Welland et offrent un accès rapide au centre-ville de Welland, aux épiceries, aux restaurants, aux cafés, à l'hôpital, aux églises, au transport en commun, aux écoles, aux parcs et aux sentiers pédestres.



London, Ontario
470 Scenic Drive
Date d'acquisition : Octobre 2023
Prix d'achat : 21 500 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
16	32	63	4	115

La Scenic Tower est un immeuble de moyenne hauteur comprenant neuf étages, 115 logements, 100 places de stationnement extérieures et 48 places de stationnement souterrain. Les commodités comprennent une salle sociale, une buanderie commune, des casiers et une aire de détente extérieure. Cette propriété est idéalement située à quelques pas de l'hôpital Victoria, de la vallée de la rivière Thames et de nombreux parcs avec des sentiers de promenade et des pistes cyclables. Elle offre un accès facile aux transports en commun et à l'autoroute 401.



Toronto, Ontario
2303 Eglinton Avenue East
Date d'acquisition : Décembre 2022
Prix d'achat : 50 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
6	67	96	0	169

Ravine Park Apartments compte sept étages, 169 logements et 183 places de stationnement intérieures et extérieures. Les commodités comprennent une buanderie commune et des casiers. Cette propriété se trouve à proximité d'un grand quartier commercial, offrant diverses commodités en matière de restauration, de divertissement et de style de vie. Le quartier est également très bien desservi par les transports en commun, avec des stations de métro et des gares GO accessibles à pied et une station de métro léger prévue de l'autre côté de la rue.



Edmonton, Alberta
10001 Bellamy Hill Road Northwest
Date d'acquisition : Décembre 2022
Prix d'achat : 23 750 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
3	0	155	0	158

Park Square Apartments est une tour de logements locatifs de 21 étages comprenant 158 unités et cinq étages de stationnement en plein air, pour un total de 195 places. Les commodités de l'immeuble de style condominium comprennent un centre de conditionnement physique, une salle de réunion, un salon et un patio sur le toit avec une vue incroyable sur la ville et la vallée pittoresque de la rivière Edmonton. La propriété se trouve à distance de marche du centre-ville d'Edmonton, des transports en commun rapides et de plusieurs services et commodités, notamment des épiceries, des banques, des restaurants et des magasins de détail.



Sherwood Park, Alberta
200 Edgar Lane
Date d'acquisition : Septembre 2022
Prix d'achat : 27 750 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
4	8	92	0	104

Emerald Hills Landing est une résidence locative de luxe pour personnes de 55 ans et plus, comptant quatre étages, 104 unités, ainsi que 79 places de stationnement intérieures et 36 places extérieures. Les commodités du bâtiment comprennent une salle de réception, un salon et un centre de conditionnement physique. Cette propriété est située à moins de 20 minutes du centre-ville d'Edmonton, à proximité d'un hôpital et d'une grande variété de restaurants, d'épiceries et de commerces.



Brampton, Ontario
78 Braemar Drive
Date d'acquisition : Juillet 2022
Prix d'achat : 63 250 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	40	112	1	153

Braemar Place est une résidence locative moderne de 15 étages, comprenant 153 unités, 57 espaces de stationnement intérieur et 141 espaces de stationnement extérieur. Les commodités de style condominium comprennent une buanderie sur place, des casiers de rangement, un rangement pour vélos, un parc pour chiens et une piscine extérieure. La propriété se trouve en face du centre commercial Bramalea City Centre et à proximité de plusieurs écoles, parcs et terrains de jeux, avec un accès facile aux transports en commun et aux autoroutes 410, 401 et 407.



Guelph, Ontario
98 Farley Drive
Date d'acquisition : Mars 2022
Prix d'achat : 41 550 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
22	41	30	0	93

URBN Lofts est une résidence locative moderne de six étages, comportant 93 unités et 124 places de stationnement extérieur. Les commodités de style condominium comprennent un centre de conditionnement physique, un salon social, un espace de travail partagé, le Wi-Fi gratuit dans tout l'établissement, des chargeurs pour véhicules électriques, un espace barbecue en plein air, un local à vélos et des casiers. Idéalement situé dans l'un des quartiers les plus recherchés de Guelph, avec un accès facile à l'autoroute 401, l'immeuble se trouve à distance de marche de plusieurs grandes épiceries, banques, pharmacies ainsi que de nombreux restaurants à service rapide ou assis.



Breslau, Ontario
208 Woolwich Street South
Date d'acquisition : Mars 2022
Prix d'achat : 36 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	3	74	1	78

Joseph's Place est une propriété de luxe, entièrement accessible, comprenant quatre étages, 78 logements et 114 places de stationnement. Les commodités de style condominium comprennent une salle de conditionnement physique, une salle sociale, des casiers, un local à vélos, l'accès à un télésiège et un espace barbecue extérieur. Cette propriété se trouve dans une petite ville pittoresque, à seulement 15 minutes en voiture du centre-ville de Kitchener, avec de nombreuses commodités à quelques minutes, y compris des restaurants, des cafés, des écoles, des magasins, des banques et des épiceries.



Ottawa, Ontario
280 Montgomery Street
Date d'acquisition : Janvier 2022

Ce projet d'Ottawa est un ensemble locatif de trois tours à usage mixte, construit à cet effet, qui apportera au cœur d'Ottawa les logements dont il a tant besoin. S'étendant sur quatre acres à proximité de la rivière Rideau et du chemin Montréal, le projet offrira plus de 1 100 unités résidentielles et 20 000 pieds carrés d'espace commercial.



Toronto, Ontario
12 et 14 Auburndale Court
Date d'acquisition : Octobre 2021
Prix d'achat : 21 800 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	Total des unités
0	0	15	23	8	46

Le Scotch Elms est une propriété de 46 maisons en rangée avec 29 places de stationnement extérieur, 37 places de stationnement souterrain et sept places de stationnement pour les visiteurs. Les maisons de ville disposent d'une buanderie intégrée, de sous-sols fonctionnels et d'arrière-cours privées et clôturées. Cette propriété est située dans un quartier résidentiel accueillant pour les familles, à quelques pas des épiceries et des commerces de détail, des écoles et des parcs, avec une excellente accessibilité aux transports en commun et l'autoroute 401 à quelques minutes seulement.



London, Ontario
433 King Street
Date d'acquisition : Octobre 2021
Prix d'achat : 34 600 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	62	66	1	1	130

Kingswell Towers est un immeuble de 18 étages comprenant 130 logements et un stationnement souterrain. Les commodités incluent une salle de conditionnement physique, une salle sociale, un sauna et un local à vélos. L'immeuble se trouve à quelques minutes de marche du centre-ville de London, où l'on trouve une multitude de commerces, de restaurants, de lieux de divertissement et de lieux de vie nocturne. Il offre également un accès facile à de nombreux parcs de la ville, à des sentiers de promenade, à des pistes cyclables et à la rivière Thames.



Kitchener, Ontario
100-170 Old Carriage Drive
Date d'acquisition : Avril 2021
Prix d'achat : 63 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
2	14	202	0	218

Adanac Crossing se compose d'un immeuble de neuf étages comprenant 108 logements et de deux immeubles de trois étages comprenant chacun 55 logements. Il se trouve sur un vaste terrain, avec 253 places de stationnement en surface et une grande zone boisée avec des arbres mûrs. Les commodités comprennent un parc clôturé pour chiens et des installations de buanderie. Cette propriété est idéalement située près du Conestoga College et à proximité des magasins, des restaurants, des parcs et des terrains de jeux, avec un accès facile aux transports en commun et aux principales autoroutes.



Hamilton, Ontario
125 Wellington Street North
Date d'acquisition : Mars 2021
Prix d'achat : 54 310 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
5	247	73	38	1	364

Wellington Place se compose de deux bâtiments reliés, de 19 et six étages respectivement, occupant presque tout un pâté de maisons, avec 364 logements et un stationnement souterrain. Les commodités comprennent un centre de conditionnement physique, une salle sociale et une buanderie avec Wi-Fi. Cette propriété est idéalement située à quelques minutes du centre-ville de Hamilton et à quelques minutes de l'université McMaster, de l'hôpital général de Hamilton et de St. Joseph's Healthcare. Les transports en commun, GO Transit, les magasins, les restaurants et les parcs se trouvent tous à quelques pas.



Toronto, Ontario
650 Woodbine Avenue
Date d'acquisition : Novembre 2020
Prix d'achat : 12 660 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	30	8	0	38

Le Beach Suites est un immeuble de quatre étages comprenant 38 logements, 27 places de stationnement en surface et une buanderie dans le quartier branché des Beaches à Toronto. L'immeuble bénéficie d'un emplacement de choix, à proximité des transports en commun pour le centre-ville de Toronto et de plusieurs parcs, de la promenade du bord du lac, des boutiques, des commodités et du parc Beaches sur le lac Ontario.



Toronto, Ontario
787 Vaughan Road
Date d'acquisition : Novembre 2020
Prix d'achat : 10 640 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
7	25	6	0	38

Gertrude Suites est un bâtiment de quatre étages comprenant 38 unités et une buanderie sur place. Les résidents de ce quartier éclectique d'Eglinton West à Toronto sont à quelques pas de la ligne Eglinton Crosstown, des restaurants, des parcs, des sentiers, des magasins et d'autres commodités.



Guelph, Ontario
8 et 16 Wilsonview Avenue
Date d'acquisition : Juillet 2020
Prix d'achat : 33 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
2	54	53	3	112

Treeview Towers est un immeuble de sept étages comprenant 112 unités. Les commodités comprennent une buanderie sur place, des casiers de rangement et un stationnement extérieur. Cette propriété est idéalement située à côté d'un grand centre commercial avec une variété de détaillants et de restaurants. Elle se trouve à proximité de plusieurs parcs, de sentiers de promenade, des transports collectifs et de l'université de Guelph.



Toronto, Ontario
223 Woodbine Avenue
Date d'acquisition : Mars 2020
Prix d'achat : 19 900 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	32	16	0	48

Beach Park Apartments est un immeuble de trois étages et demi comprenant 48 unités et offrant 51 places de stationnement en surface et une buanderie. Cet immeuble bénéficie d'une situation privilégiée, à quelques pas du parc Beaches et de la promenade le long du lac Ontario, et à proximité des commerces, des restaurants et des commodités. La propriété se trouve à proximité des transports en commun et à quelques minutes seulement du centre-ville de Toronto.



Mississauga, Ontario
65 et 75 Paisley Boulevard West
Date d'acquisition : Décembre 2019
Prix d'achat : 47 200 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
15	67	79	2	1	164

Seville East et West se compose de deux bâtiments de sept étages, totalisant 164 unités. Les commodités comprennent 126 places de stationnement en surface et 60 places de stationnement souterrain, une buanderie et un dépanneur sur place. La propriété se trouve juste au sud du centre-ville de Mississauga, dans un emplacement de choix et à seulement quelques minutes des magasins, des restaurants et des commodités, y compris un grand hôpital. Elle offre également un accès facile à l'autoroute 403, à la QEW, aux transports en commun et à une station GO.



Guelph, Ontario
5 et 7 Wilsonview Avenue
Date d'acquisition : Octobre 2019
Prix d'achat : 8 635 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	5	17	7	29

Treeview Manor se compose de deux bâtiments de trois étages avec un couloir de liaison en sous-sol, et comprend 29 logements. Les commodités comprennent 42 espaces de stationnement et des buanderies. Cette propriété bénéficie d'un emplacement de choix, avec un accès facile aux autoroutes 6 et 401 et à quelques minutes à pied des transports collectifs. Les commodités à proximité comprennent un grand centre commercial, des services, des restaurants et l'université de Guelph.



Burlington, Ontario
1050 Highland Street
Date d'acquisition : Août 2019
Prix d'achat : 4 360 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	3	15	0	18

Parkland Apartments est un immeuble de deux étages avec 18 logements et 20 places de stationnement en surface. Les commodités comprennent des installations de buanderie et une gestion sur place. La propriété est située dans un quartier calme à côté d'un grand parc, qui comprend une aire de jeux pour enfants et des courts de tennis. Elle offre un accès pratique aux transports collectifs et aux grands axes routiers, ainsi que de nombreuses commodités à proximité, notamment des magasins, des restaurants et des services.



London, Ontario
1355 Commissioners Road West
Date d'acquisition : Mai 2019
Prix d'achat : 17 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	14	37	0	51

Village West Apartments est un immeuble de cinq étages comprenant 51 unités et un stationnement extérieur. Les commodités de cet immeuble de style condominium comprennent un grand hall d'entrée bien aménagé, une salle sociale et un centre de conditionnement physique. Cette propriété, située dans le village pittoresque de Byron, est adossée à un parc avec des magasins, des restaurants, des écoles, des parcs, des zones de conservation et des transports en commun à proximité.



Markham, Ontario
65 Times Avenue
Date d'acquisition : Mars 2019
Prix d'achat : 21 000 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
9	37	18	0	64

Le Foresite est un bâtiment de cinq étages comprenant 64 unités. Les commodités comprennent 20 places de stationnement en surface et 44 places de stationnement souterrain, une buanderie dans les appartements et un service d'ascenseur. L'immeuble bénéficie d'un emplacement de choix, à proximité des transports en commun, à quelques minutes seulement des commerces, des restaurants et des commodités, avec un accès facile aux autoroutes 407, 404 et 7.



Kingston, Ontario
 252 et 268 Conacher Drive
Date d'acquisition : Septembre 2018
Prix d'achat : 2 085 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	6	18	0	24

Riverstone Place et Millstone Place sont deux immeubles de deux étages et demi avec un total de 24 logements. Les commodités comprennent 25 espaces de stationnement en surface et des buanderies. Cette propriété est située à proximité des transports collectifs, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins, de services, de restaurants, de l'université Queen's et de l'autoroute 401.



Chatham, Ontario
 75 et 87 Mary Street
Date d'acquisition : Août 2018
Prix d'achat : 5 265 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	22	34	0	56

Thamesview Apartments se compose de deux immeubles de deux étages et demi avec 56 logements. Les commodités comprennent 60 espaces de stationnement en surface et des buanderies. La propriété se trouve à distance de marche de l'hôpital régional et à proximité du centre-ville de Chatham, des magasins, des restaurants, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de la rivière Thames et de l'autoroute 401.



Kingston, Ontario
1379 Princess Street
Date d'acquisition : Mai 2018
Prix d'achat : 3 900 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
1	18	13	0	2	34

Le Lucerne est un bâtiment de trois étages et demi avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Il comprend 34 logements, 40 places de stationnement en surface, un ascenseur et une buanderie. La propriété est située à quelques minutes de l'université Queen's, du St. Lawrence College, du fleuve Saint-Laurent, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins et de restaurants. Il y a un accès facile au réseau de transport collectif et à l'autoroute 401.



Kingston, Ontario
760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street
Date d'acquisition : Mars 2018
Prix d'achat : 12 150 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	24	48	40	112

La résidence Treeview Apartments se compose d'un immeuble de moyenne hauteur de trois étages et demi et de 112 logements, ainsi que de deux parcelles de terrain adjacentes inoccupées avec un potentiel de développement futur. Les commodités comprennent 112 espaces de stationnement en surface et des buanderies. Cette propriété se trouve à proximité des transports en commun, du fleuve Saint-Laurent, d'un hôpital, d'un poste de police, de magasins, de restaurants, de l'université Queen's et de l'autoroute 401.



Chatham, Ontario
 383-385 Wellington Street
Date d'acquisition : Décembre 2017
Prix d'achat : 4 050 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
22	26	5	1	54

Kent Manor se compose d'un bâtiment de quatre étages et d'une maison unifamiliale adjacente, pour un total de 54 unités. Les commodités comprennent 24 espaces de stationnement en surface et des buanderies. La propriété se trouve dans une région privilégiée où dominant les maisons unifamiliales et où l'accès aux transports en commun est aisé. Elle est située près de la rivière Thames, d'un hôpital, des boutiques, des restaurants, d'un poste de police et de St. Clair College.



Brantford, Ontario
 19 et 23 Lynnwood Avenue
Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023
Prix d'achat : 6 426 000 \$* et 11 250 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	35	68	10	113

Lynnwood Place se compose de deux bâtiments voisins de six étages avec une entrée commune et un total de 113 logements. Les commodités comprennent 127 places de stationnement en surface et une buanderie dans les deux bâtiments. La propriété se trouve dans un quartier résidentiel calme, à quelques pas des transports collectifs, des parcs, des magasins et des restaurants, et à quelques minutes de l'autoroute 403.

* Fait partie d'un portefeuille acquis pour 11 475 000 \$ en juillet 2016.



Brantford, Ontario
120, 126 et 130 St. Paul Avenue
Date d'acquisition : Juillet 2016
Prix d'achat : 5 049 000 \$*

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	15	31	0	46

Park Manor est un immeuble de moyenne hauteur de quatre étages comprenant 46 logements et 49 places de stationnement en surface, avec des installations de buanderie sur place. La propriété est à distance à pied de la rivière Grand, de l'hôpital général de Brantford, de restaurants, d'écoles et d'installations récréatives, avec un accès facile aux transports collectifs et à l'autoroute 403.

* Fait partie d'un portefeuille acquis pour 11 475 000 \$ en juillet 2016.



Stratford, Ontario
30 et 31 Campbell Court (2 propriétés)
Date d'acquisition : Avril 2016
Prix d'achat : 8 900 000 \$

Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Total des unités
0	33	63	3	99

Le Wynbrook et le Mayfair sont deux immeubles bas de trois étages, situés de part et d'autre de la rue, qui comptent au total 99 logements. Les commodités comprennent 100 espaces de stationnement en surface et des buanderies dans chaque immeuble. La propriété se trouve à quelques minutes du centre-ville historique de Stratford, de la rivière Avon et du lac Victoria. Il y a un accès facile au réseau de transport collectif et aux magasins, en plus d'être à seulement 30 minutes de route de Kitchener et de Waterloo.

* Fait partie d'un portefeuille acquis pour 11 475 000 \$ en juillet 2016.

ANNEXE « B » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Emplacement	Prix d'achat	Prêt hypothécaire impayé au 28 février 2025	Date d'échéance	Taux d'intérêt
120, 126 et 130 St. Paul Avenue et 19 Lynnwood Avenue, Brantford, Ontario	11 475 000 \$	4 894 568 \$	31/7/2026	3,91 %
383-385 Wellington Street West et 49 Lacroix Street, Chatham, Ontario	4 050 000 \$	1 995 048,26 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/3/2028	3,31 %
75 et 87 Mary Street, Chatham, Ontario	5 265 000 \$	2 423 882 \$	1/9/2028	3,80 %
		386 865,93 \$ (2 ^e prêt hypothécaire)	31/8/2028	4,35 %
252 et 268 Conacher Dr., Kingston, Ontario	2 085 000 \$	1 152 581 \$	1/10/2028	4,60 %
760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street, Kingston, Ontario	12 150 000 \$	4 694 547,01 \$ ((prêt hypothécaire assumé)	1/3/2025	2,44 %
		834 407,38 \$ (complémentaire)	1/3/2028	3,24 %
1379 Princess Street, Kingston, Ontario	3 900 000 \$	2 070 535,32 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/6/2028	3,50 %
30 et 31 Campbell Ct., Stratford, Ontario	8 900 000 \$	3 950 542,51 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/9/2026	2,73 %
1355 Commissioners Road West, London, Ontario	17 000 000 \$	10 287 854,25 \$ (prêt hypothécaire assumé)	1/9/2029	3,18 %
65 Times Avenue, Markham, Ontario	21 000 000 \$	11 766 789,01 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/9/2029	2,58 %
1050 Highland Street, Burlington, Ontario	4 360 000 \$	2 394 487 \$	1/6/2030	2,84 %
5 et 7 Wilsonview Ave., Guelph, Ontario	8 635 000 \$	4 519 935 \$	1/6/2030	2,74 %
65 et 75 Paisley Boulevard West, Mississauga, Ontario	47 200 000 \$	18 379 152,71 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/6/2030	2,49 %
		10 627 363,02 \$ (2 ^e prêt hypothécaire de la SCHL)	1/12/2029	3,46 %
223 Woodbine Ave., Toronto, Ontario	19 990 000 \$	11 130 184,14 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/6/2030	2,20 %
8 et 16 Wilsonview Ave., Guelph, Ontario	33 000 000 \$	18 718 640,65 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/6/2030	2,17 %

Emplacement	Prix d'achat	Prêt hypothécaire impayé au 28 février 2025	Date d'échéance	Taux d'intérêt
787 Vaughan Road, Toronto, Ontario	10 640 000 \$	5 870 464,69 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/3/2031	2,00 %
650 Woodbine Ave., Toronto, Ontario	12 660 000 \$	7 336 821,18 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/3/2031	2,00 %
125 Wellington Street, Hamilton, Ontario	54 310 000 \$	11 766 472,42 \$ (prêt hypothécaire assumé de la SCHL)	1/12/2025	2,86 %
		23 461 542,05 \$ (2 ^e hypothécaire de la SCHL)	1/12/2031	2,53 %
100 Old Carriage Dr., Kitchener, Ontario	63 000 000 \$	40 903 080,91 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/12/2031	2,43 %
433 King Street, London, Ontario	34 000 000 \$	24 299 253,97 \$ (prêt hypothécaire de la SCHL)	1/3/2035	3,99 %
12 et 14 Auburndale Ct. Etobicoke, Ontario	21 000 000 \$	12 778 173,95 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/12/2031	2,83 %
98 Farley Drive, Guelph, Ontario	41 550 000 \$	26 270 131,26 \$ (prêt hypothécaire assumé)	1/12/2031	2,83 %
208 Woolwich St. S., Breslau, Ontario	36 000 000 \$	23 270 744,53 \$ (prêt hypothécaire assumé)	1/8/2031	2,13 %
78 Braemar Drive, Brampton, Ontario	63 250 000 \$	29 641 332,45 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/9/2032	3,92 %
200 Edgar Lane, Sherwood Park, Alberta	27 750 000 \$	20 708 143,51 \$ (prêt hypothécaire assumé)	1/9/2032	3,53 %
10001 Bellamy Hill, Edmonton, Alberta	23 750 000 \$	15 549 688,41 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/6/2033	4,38 %
2303 Eglinton Avenue East, Toronto, Ontario	50 000 000 \$	22 324 342,74 \$ (1 ^{er} prêt hypothécaire de la SCHL)	1/6/2033	4,20 %
470 Scenic Drive, London, Ontario	21 500 000 \$	14 708 932,72 \$ (prêt hypothécaire de la SCHL)	28/2/2034	4,37 %
23 Lynnwood Avenue, Brantford Ontario	11 250 000 \$	3 612 989,22 \$ (prêt hypothécaire assumé)	1/9/2029	2,28 %

Emplacement	Prix d'achat	Prêt hypothécaire impayé au 28 février 2025	Date d'échéance	Taux d'intérêt
200-230 Denistoun Street, Welland Ontario	73 000 000 \$	55 465 135 \$ (prêt hypothécaire de la SCHL)	1/3/2035	4,00 %
120 et 130 Raglan Avenue, 1862 Bathurst Street, 4190 Bathurst Street, Toronto Ontario	130 200 000 \$	96 053 624,32 (prêt hypothécaire de la SCHL)	1/12/2034	4,00 %
17627 63 St. NW, Edmonton Alberta	72 600 000 \$	58 080 000 \$ (prêt hypothécaire de la SCHL)	1/3/2035	4,20 %

ANNEXE « C » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES

Statistiques mensuelles						
Mois	Prix unitaire	Catégorie A Distribution	Catégorie B Distribution	Catégorie C Distribution	Catégorie F Distribution	Catégorie I Distribution
Juin 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Juillet 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Août 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Septembre 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Octobre 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Novembre 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Décembre 2016	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Janvier 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Février 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Mars 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Avril 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Mai 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Juin 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Juillet 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Août 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Septembre 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Octobre 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Novembre 2017	10,00 \$	0,04167	—	—	0,05000	—
Décembre 2017	10,00 \$	0,04375	—	—	0,05208	—
Janvier 2018	10,00 \$	0,04375	—	—	0,05208	—
Février 2018	10,00 \$	0,04375	—	—	0,05208	—
Mars 2018	10,00 \$	0,04583	—	—	0,05417	—
Avril 2018	10,00 \$	0,04583	—	—	0,05417	—
Mai 2018	10,00 \$	0,04583	—	—	0,05417	—
Juin 2018	10,00 \$	0,04583	—	—	0,05417	—
Juillet 2018	10,05 \$	0,04606	—	—	0,05444	—
Août 2018	10,05 \$	0,04606	—	—	0,05444	—
Septembre 2018	10,05 \$	0,04816	—	—	0,05653	—
Octobre 2018	10,10 \$	0,04840	—	—	0,05681	—
Novembre 2018	10,10 \$	0,04840	—	—	0,05681	—
Décembre 2018	10,10 \$	0,04840	—	—	0,05681	—
Janvier 2019	10,10 \$	0,05050	—	—	0,05892	—

Statistiques mensuelles						
Mois	Prix unitaire	Catégorie A Distribution	Catégorie B Distribution	Catégorie C Distribution	Catégorie F Distribution	Catégorie I Distribution
Février 2019	10,12 \$	0,05060	—	—	0,05903	-
Mars 2019	10,13 \$	0,05065	—	—	0,05909	-
Avril 2019	10,15 \$	0,05075	—	—	0,05921	0
Mai 2019	10,17 \$	0,05085	—	—	0,05933	0,06144
Juin 2019	10,19 \$	0,05095	—	—	0,05944	0,06156
Juillet 2019	10,22 \$	0,05110	—	—	0,05962	0,06175
Août 2019	10,25 \$	0,05125	—	—	0,05979	0,06193
Septembre 2019	10,28 \$	0,05140	—	—	0,05997	0,06211
Octobre 2019	10,31 \$	0,05155	—	—	0,06014	0,06229
Novembre 2019	10,40 \$	0,05200	—	—	0,06067	0,06283
Décembre 2019	10,40 \$	0,05215	—	—	0,06084	0,06301
Janvier 2020	10,43 \$	0,05215	—	—	0,06084	0,06301
Février 2020	10,46 \$	0,05230	—	—	0,06102	0,0632
Mars 2020	10,50 \$	0,05250	—	—	0,06125	0,06344
Avril 2020	10,50 \$	0,05250	—	—	0,06125	0,06344
Mai 2020	10,50 \$	0,05250	—	—	0,06125	0,06344
Juin 2020	10,51 \$	0,05255	—	—	0,06131	0,0635
Juillet 2020	10,53 \$	0,05265	—	—	0,06143	0,06362
Août 2020	10,54 \$	0,05270	—	—	0,06148	0,06368
Septembre 2020	10,55 \$	0,05275	—	—	0,06154	0,06374
Octobre 2020	10,56 \$	0,05280	—	—	0,06160	0,0638
Novembre 2020	10,57 \$	0,05285	—	—	0,06166	0,06386
Décembre 2020	10,58 \$	0,05290	—	—	0,06172	0,06392
Janvier 2021	10,58 \$	0,05391	—	—	0,06290	0,06515
Février 2021	10,59 \$	0,04874	—	—	0,05687	0,0589
Mars 2021	10,61 \$	0,05407	—	—	0,06308	0,06533
Avril 2021	10,63 \$	0,05242	—	—	0,06116	0,06334
Mai 2021	10,73 \$	0,05468	—	—	0,06379	0,06607
Juin 2021	10,75 \$	0,05301	—	—	0,06185	0,06406
Juillet 2021	10,77 \$	0,05488	—	—	0,06403	0,06632
Août 2021	10,79 \$	0,05498	—	—	0,06415	0,06644
Septembre 2021	10,81 \$	0,05331	—	—	0,06219	0,06442
Octobre 2021	10,83 \$	0,05519	—	—	0,06439	0,06669
Novembre 2021	10,85 \$	0,05351	—	—	0,06242	0,06465

Statistiques mensuelles						
Mois	Prix unitaire	Catégorie A Distribution	Catégorie B Distribution	Catégorie C Distribution	Catégorie F Distribution	Catégorie I Distribution
Décembre 2021	11,05 \$	0,05631	—	—	0,06569	0,06804
Janvier 2022	11,05 \$	0,05631	—	—	0,06569	0,06804
Février 2022	11,07 \$	0,05095	—	—	0,05944	0,06157
Mars 2022	11,09 \$	0,05651	0,06122	0,06593	0,06593	0,06829
Avril 2022	11,30 \$	0,05573	0,06037	0,06501	0,06501	0,06734
Mai 2022	11,50 \$	0,0586	0,06349	0,06837	0,06837	0,07081
Juin 2022	11,60 \$	0,05721	0,06197	0,06674	0,06674	0,06912
Juillet 2022	11,70 \$	0,05962	0,06459	0,06956	0,06956	0,07204
Août 2022	11,72 \$	0,05972	0,06470	0,06968	0,06968	0,07217
Septembre 2022	11,75 \$	0,05795	0,06277	0,0676	0,06760	0,07002
Octobre 2022	11,80 \$	0,06013	0,06514	0,07015	0,07015	0,07266
Novembre 2022	11,82 \$	0,05829	0,06315	0,06801	0,06801	0,07043
Décembre 2022	11,85 \$	0,06039	0,06542	0,07045	0,07045	0,07297
Janvier 2023	11,88 \$	0,06054	0,06558	0,07063	0,07063	0,07315
Février 2023	11,89 \$	0,05473	0,05929	0,06385	0,06385	0,06613
Mars 2023	11,90 \$	0,06064	0,06569	0,07075	0,07075	0,07327
Avril 2023	11,91 \$	0,05873	0,06363	0,06852	0,06852	0,07097
Mai 2023	11,93 \$	0,06079	0,06586	0,07093	0,07093	0,07346
Juin 2023	11,95 \$	0,05893	0,06384	0,06875	0,06875	0,07121
Juillet 2023	11,97 \$	0,06099	0,06608	0,07116	0,07116	0,07370
Août 2023	11,99 \$	0,06110	0,06619	0,07128	0,07128	0,07382
Septembre 2023	12,32 \$	0,05912	0,06405	0,06898	0,06898	0,07144
Octobre 2023	12,34 \$	0,06110	0,06619	0,07128	0,07128	0,07382
Novembre 2023	12,35 \$	0,05912	0,06405	0,06898	0,06898	0,07144
Décembre 2023	12,36 \$	0,06110	0,06619	0,07128	0,07128	0,07382
Janvier 2024	12,36 \$	0,06110	0,06619	0,07128	0,07128	0,07383
Février 2024	12,36 \$	0,05716	0,06192	0,06668	0,06668	0,06907
Mars 2024	12,36 \$	0,06093	0,06601	0,07109	0,07109	0,07363
Avril 2024	12,37 \$	0,05897	0,06388	0,06880	0,06880	0,07125
Mai 2024	12,37 \$	0,06093	0,06601	0,07109	0,07109	0,07363
Juin 2024	12,38 \$	0,05897	0,06388	0,06880	0,06880	0,07125
Juillet 2024	12,39 \$	0,06093	0,06601	0,07109	0,07109	0,07363
Août 2024	12,40 \$	0,06093	0,06601	0,07109	0,07109	0,07363
Septembre 2024	12,41 \$	0,05897	0,06388	0,06880	0,06880	0,07125

Statistiques mensuelles						
Mois	Prix unitaire	Catégorie A Distribution	Catégorie B Distribution	Catégorie C Distribution	Catégorie F Distribution	Catégorie I Distribution
Octobre 2024	12,42 \$	0,06093	0,06601	0,07109	0,07109	0,07363
Novembre 2024	12,44 \$	0,05897	0,06388	0,06880	0,06880	0,07125
Décembre 2024	12,46 \$	0,06093	0,06601	0,07109	0,07109	0,07363
Janvier 2025	12,46 \$	0,06601	0,06110	0,07128	0,07128	0,07363
Février 2025	12,46 \$	0,05519	0,05979	0,06439	0,06439	0,06880

ANNEXE « D » – 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	2023	1 261 444	3 565 592	4 575 321	11,95	Flux de trésorerie provenant d'opérations	251 715
Parts de fiducie	2024	251 715	6 381 027	5 674 236	13,38	Flux de trésorerie provenant d'opérations	958 506

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 la période
Parts de fiducie	Du 1 ^{er} janvier 2025 au 28 février 2025	958 506	1 429 658	1 519 251	12,46 \$	Flux de trésorerie provenant d'opérations	868 913

Date de rachat	Rachat demandé (parts)	Rachat demandé \$	Rachats payés \$
2016			
Aucun rachat en 2016			
2017			
Janvier	-	-	-
Février	-	-	-
Mars	-	-	-
Avril	-	-	-
Mai	-	-	-
Juin	-	-	-
Juillet	-	-	-
Août	-	-	-
Septembre	-	-	-
Octobre	-	-	-
Novembre	7 201	72 013	72 013
Décembre	-	-	-
Total de 2017	7 201	72 013 \$	72 013 \$
2018			
Janvier			
Février	15 000	150 000 \$	150 000 \$
Mars	1 213	12 130 \$	12 130 \$
Avril	3 618	36 180 \$	36 180 \$
Mai	2 420	24 196 \$	24 196 \$
Juin			
Juillet	1 506	15 062 \$	15 062 \$
Août			
Septembre	528	5 307 \$	5 307 \$
Octobre			
Novembre	635	6 410 \$	6 410 \$
Décembre	2 194	22 162 \$	22 162 \$
Total de 2018	27 114	271 448 \$	271 448 \$
2019			
Janvier			
Février	3 014	30 437 \$	30 437 \$
Mars			
Avril	524	5 311 \$	5 311 \$
Mai			
Juin	981	10 000 \$	10 000 \$
Juillet	8 827	90 000 \$	90 000 \$
Août	554	5 641 \$	5 641 \$
Septembre	4 177	42 936 \$	42 936 \$
Octobre			
Novembre	1 768	18 180 \$	18 180 \$
Décembre	2 207	22 952 \$	22 952 \$
Total de 2019	22 051	225 456 \$	225 456 \$

Date de rachat	Rachat demandé (parts)	Rachat demandé \$	Rachats payés \$
2020			
Janvier	1 804	18 819 \$	18 819 \$
Février	871	9 085 \$	9 085 \$
Mars	4 566	47 710 \$	47 710 \$
Avril	4 386	46 054 \$	46 054 \$
Mai	62 892	660 364 \$	660 364 \$
Juin	589	6 181 \$	6 181 \$
Juillet	6 720	70 561 \$	70 561 \$
Août	1 518	15 984 \$	15 984 \$
Septembre	20 521	216 246 \$	216 246 \$
Octobre	21 651	228 417 \$	228 417 \$
Novembre	33 564	354 440 \$	354 440 \$
Décembre	31 566	333 389 \$	333 389 \$
Total de 2020	190 649	2 007 251 \$	2 007 251 \$
2021			
Janvier	29 225	309 205 \$	309 205 \$
Février	36 499	386 159 \$	386 159 \$
Mars	19 652	208 008 \$	208 008 \$
Avril	58 049	615 756 \$	615 756 \$
Mai	47 073	502 587 \$	502 587 \$
Juin	131 445	1 407 339 \$	1 407 339 \$
Juillet	14 135	151 897 \$	151 897 \$
Août	29 102	313 105 \$	313 105 \$
Septembre	16 840	181 869 \$	181 869 \$
Octobre	54 711	590 676 \$	590 676 \$
Novembre	26 728	289 265 \$	289 265 \$
Décembre	29 221	316 726 \$	316 726 \$
Total de 2021	492 682	5 272 591 \$	5 272 591 \$
2022			
Janvier	58 187	634 645 \$	634 645 \$
Février	22 459	248 269 \$	248 269 \$
Mars	377 662	4 180 142 \$	4 180 142 \$
Avril	80 984	898 702 \$	898 702 \$
Mai	81 775	924 027 \$	924 027 \$
Juin	42 311	483 914 \$	483 914 \$
Juillet	83,102	961 504 \$	961 504 \$
Août	150 563	1 758 088 \$	1 758 088 \$
Septembre	204 260	2 392 208 \$	2 392 208 \$
Octobre	187 773	2 206 160 \$	2 206 160 \$
Novembre	146 527	1 725 792 \$	1 725 792 \$
Décembre	144 741	1 709 608 \$	1 709 608 \$
Total de 2022	1 580 343	18 122 959 \$	18 122 959 \$

Date de rachat	Rachat demandé (parts)	Rachat demandé \$	Rachats payés \$
2023			
Janvier	1 261 444	14 926 594 \$	14 926 594 \$
Février	979 136	11 631 434 \$	11 631 434 \$
Mars	173 665	2 064 109 \$	2 064 109 \$
Avril	669 925	7 938 027 \$	7 938 027 \$
Mai	106 033	1 262 428 \$	1 262 428 \$
Juin	135 465	1 615 371 \$	1 615 371 \$
Juillet	175 071	2 091 257 \$	2 091 257 \$
Août	216 037	2 585 034 \$	2 585 034 \$
Septembre	143 215	1 716 732 \$	1 716 732 \$
Octobre	165 351	2 005 643 \$	2 005 643 \$
Novembre	196 491	2 422 835 \$	2 422 835 \$
Décembre	356 487	4 401 742 \$	4 401 742 \$
Total de 2023	4 575 231	54 661 207 \$	54 661 207 \$
2024			
Janvier	251 715	3 110 274 \$	3 110 274 \$
Février	264 971	3 275 040 \$	3 275 040 \$
Mars	417 061	5 154 877 \$	5 154 877 \$
Avril	1 397 590	17 274 209 \$	17 274 209 \$
Mai	244 344	3 021 401 \$	3 021 401 \$
Juin	547 036	7 100 827 \$	7 100 827 \$
Juillet	520 830	6 445 243 \$	6 445 243 \$
Août	333 621	4 132 178 \$	4 132 178 \$
Septembre	312 805	3 877 992 \$	3 877 992 \$
Octobre	344 267	4 271 845 \$	4 271 845 \$
Novembre	524 089	6 508 228 \$	6 508 228 \$
Décembre	488 907	6 077 547 \$	6 077 547 \$
Total de 2024	5 674 236	70 249 661 \$	70 249 661 \$
2025			
Janvier	958 506	11 940 834 \$	11 940 834 \$
Février	560 745	6 986 882 \$	6 986 882 \$

États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel 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 - 31

Rapport de l'auditeur indépendant

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

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

Aux fiduciaires de
Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie »), 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 à ces dates, 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 résidentiel Equiton aux 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, 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.

Observation – Informations comparatives retraitées

Nous attirons l'attention sur la note 3 des états financiers consolidés, qui explique que certaines informations comparatives pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été retraitées. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

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   tats financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les   tats 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   tats 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   tats 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 acqu  rons 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   tats 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   tats financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les   tats financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités de la fiducie pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les   tats financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins 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 14 mars 2025

Comptables professionnels agr  es
Experts-comptables autorisés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés de la situation financière

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	[5]	1 153 289 \$	849 831 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[6]	115 931	80 883
		1 269 220	930 714
Actifs courants			
Trésorerie		18 559	15 893
Trésorerie soumise à restrictions	[7]	1 001	2 212
Dépôts de locataires et autres créances		1 291	867
Prêt	[9]	2 796	2 137
Charges payées d'avance		1 391	1 232
		25 038	22 341
TOTAL DE L'ACTIF		1 294 258 \$	953 055 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[10]	552 548 \$	356 292 \$
Emprunt à la construction	[11]	47 564	—
		600 112	356 292
Passifs courants			
Emprunt à la construction	[11]	16 875	30 943
Emprunt bancaire	[12]	18 030	13 435
Partie courante des emprunts hypothécaires	[10]	14 054	19 988
Dettes fournisseurs et charges à payer		21 924	13 583
Dépôts de locataires et produits différés		5 293	4 062
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[7]	1 001	2 212
Distributions à payer	[14b]	3 907	3 091
Montants à payer à des parties liées	[13]	2 956	12 984
		84 040	100 298
TOTAL DU PASSIF AVANT L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		684 152 \$	456 590 \$
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		610 106 \$	496 465 \$
Engagement	[18]		
Événement postérieur à la date de clôture	[11]		

Au nom des fiduciaires,

_____ fiduciaire

_____ fiduciaire

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2024	2023
			(Chiffres retraits – note 3)
Produits tirés des immeubles		58 317 \$	47 345 \$
Charges d'exploitation des immeubles			
Charges d'exploitation		(13 420)	(10 252)
Services publics		(5 641)	(5 198)
Impôts fonciers		(6 228)	(4 996)
		(25 289)	(20 446)
Bénéfice d'exploitation net		33 028 \$	26 899 \$
Autres produits		1 609	723
Coûts de financement		(14 421)	(14 304)
Frais d'administration		(1 401)	(1 401)
Frais de gestion des actifs	[15]	(11 329)	(9 655)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[5]	3 479	7 024
Résultat net et résultat global		10 965 \$	9 286 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

Exercice clos le 31 décembre 2023 (chiffres retraités – note 3)	Parts de fiducie [note 14]	Résultats non distribués	Surplus d'apport	Total
Au 1 ^{er} janvier 2023	381 400 \$	45 218 \$	825 \$	427 443 \$
Émission de parts	143 704	–	–	143 704
Émission de parts en vertu du RRD	21 249	–	–	21 249
Rachat de parts	(54 629)	–	–	(54 629)
Frais d'émission	(7 430)	–	–	(7 430)
Résultat net et résultat global	–	9 286	–	9 286
Distributions au commandité (note 3)	–	(10 737)	–	(10 737)
Distributions	–	(32 421)	–	(32 421)
Au 31 décembre 2023	484 294 \$	11 346 \$	825 \$	496 465 \$

(en milliers de dollars)

Exercice clos le 31 décembre 2024	Parts de fiducie (note 14)	Résultats non distribués	Surplus d'apport	Total
Au 1 ^{er} janvier 2024 (chiffres retraités – note 3)	484 294 \$	11 346 \$	825 \$	496 465 \$
Émission de parts	205 567	–	–	205 567
Émission de parts en vertu du RRD	27 618	–	–	27 618
Rachat de parts	(70 249)	–	–	(70 249)
Frais d'émission	(9 095)	–	–	(9 095)
Résultat net et résultat global	–	10 965	–	10 965
Distributions au commandité	–	(9 429)	–	(9 429)
Distributions	–	(41 736)	–	(41 736)
Au 31 décembre 2024	638 135 \$	(28 854) \$	825 \$	610 106 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

		Exercices clos les 31 décembre	
(en milliers de dollars)	Note	2024	2023
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net et résultat global		10 965 \$	9 286 \$
Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie :			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(3 479)	(7 024)
Amortissement de l'emprunt hypothécaire pris en charge		573	—
Amortissement des frais de financement différés		(29)	1 357
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[17]	5 644	(614)
Trésorerie liée aux activités d'exploitation		13 674 \$	3 005 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		188 255	133 904
Rachat de parts		(70 249)	(54 629)
Distribution aux porteurs de parts		(13 302)	(10 532)
Paieement des frais d'émission		(9 105)	(7 430)
Produits tirés de la marge de crédit		4 595	1 385
Paieement des frais de financement différés		(15 868)	(1 357)
Retenue de garantie pour les intérêts		41	28
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(7 423)	(6 166)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		219 546	16 773
Produits tirés de l'emprunt à la construction		33 496	21 558
Trésorerie liée aux activités de financement		329 986 \$	93 534 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Améliorations aux bâtiments		(19 817)	(17 221)
Avance consentie sur un prêt		(659)	(589)
Dépôts au titre de terrains		—	300
Acquisition d'immeubles de placement		(286 681)	(34 091)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(35 048)	(37 170)
Trésorerie liée aux activités d'investissement		(342 205) \$	(88 771) \$
Augmentation nette de la trésorerie		1 455	7 768
Trésorerie à l'ouverture		18 105	10 337
Trésorerie à la clôture		19 560 \$	18 105 \$
Renseignements supplémentaires liés aux éléments sans effet sur la trésorerie			
Émission et réinvestissement de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions		27 618	21 249
Distributions au commandité		9 429	10 737

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

1. Nature des activités

Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1^{er} mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie est 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 pour acquérir des immeubles productifs de revenus au Canada. Le conseil des fiduciaires (les « fiduciaires ») a l'intention de distribuer ou d'attribuer la totalité du revenu imposable directement gagné par la fiducie à ses porteurs de parts et de déduire ces distributions ou attributions aux fins fiscales. En conséquence, la fiducie n'a pas comptabilisé de charge d'impôt sur le revenu.

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité. Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement et de certaines catégories d'instruments financiers, le cas échéant, qui ont été évalués à la juste valeur. Sauf indication contraire, les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme pour toutes les périodes visées par les présents états financiers consolidés.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de l'entité. L'adresse du siège social de la fiducie est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario), L7L 6W1. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 14 mars 2025.

3. Retraitement de chiffres d'exercices antérieurs

Au cours de l'exercice, la fiducie a constaté qu'elle avait classé les distributions au commandité effectuées au cours des exercices clos les 31 décembre 2023, 2022, 2021 et 2020 en tant que primes de rendement incluses dans la détermination du résultat net et du résultat global. Les distributions auraient dû être imputées directement à l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. Cela n'a aucune incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts au 1^{er} janvier 2023, étant donné que le résultat et les distributions sont tous deux comptabilisés dans les résultats non distribués. À la suite du reclassement, la fiducie a apporté les ajustements suivants aux chiffres comparatifs de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

État consolidé du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars)	Montant déjà établi	Ajustement	Montant retraité
Primes de rendement	10 737	(10 737)	-
Résultat net et résultat global	(1 451)	10 737	9 286

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

3. Retraitement de chiffres d'exercices antérieurs (suite)

État consolidé de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts

(en milliers de dollars)	Montant déjà établi	Ajustement	Montant retraité
Distributions au commandité	-	(10 737)	(10 737)
Résultat net et résultat global	(1 451)	10 737	9 286

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars)	Montant déjà établi	Ajustement	Montant retraité
Résultat net et résultat global	(1 451)	10 737	9 286
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	10 123	(10 737)	(614)

4. Résumé des méthodes comptables significatives

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des présents états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Méthodes de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent les comptes de la fiducie et de son entité contrôlée, Fonds de revenu résidentiel Equiton SCS (la « société en commandite »). Les résultats de la société en commandite continueront d'être inclus dans les états financiers consolidés de la fiducie jusqu'à la date à laquelle la fiducie cessera d'avoir le contrôle sur la société en commandite. Il y a contrôle lorsque la fiducie a le pouvoir, directement ou indirectement, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité pour retirer des avantages de ses activités.

Partenariats

Un partenariat est un accord contractuel aux termes duquel la fiducie ou une entité contrôlée et d'autres parties entreprennent une activité économique sous contrôle commun, pour laquelle les décisions stratégiques financières et opérationnelles relatives aux activités du partenariat nécessitent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Il existe deux types de partenariat : les coentreprises et les entreprises communes. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel la fiducie a des droits à l'égard des actifs et des obligations au titre des passifs visés par l'entente. Une coentreprise est un partenariat dans lequel la fiducie n'a des droits qu'à l'égard de l'actif net visé par le contrat.

La fiducie est partie à un seul partenariat, qui est une entreprise commune, par la voie d'une participation en copropriété de 75 % appelée la copropriété Riverain (« Riverain »). Riverain comprend un immeuble de placement en cours d'aménagement situé au 29 Selkirk Street et au 2 Montreal Road dans la ville d'Ottawa, en Ontario (note 8). Les entreprises communes sont comptabilisées en incluant la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie des entreprises communes revenant à la fiducie.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Immeubles de placement

La fiducie comptabilise ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, conformément à IAS 40 *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). 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.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût, y compris les coûts de transaction. Les coûts de transaction comprennent les droits de mutation, les honoraires juridiques et les commissions de location initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation.

Les ajouts aux immeubles de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant ou afin de maintenir ou d'améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production constituent des améliorations locatives et des coûts d'entretien importants. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur pour chaque période de présentation de l'information financière sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur est fondée sur des évaluations réalisées par un évaluateur accrédité par l'Institut canadien des évaluateurs au moyen de techniques d'évaluation, notamment les méthodes d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus et des flux de trésorerie actualisés.

De récentes transactions immobilières comportant des caractéristiques similaires et relatives à des emplacements comparables aux actifs de la fiducie sont également prises en compte. La méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus applique un taux de capitalisation au résultat d'exploitation net stabilisé de l'immeuble qui tient compte des provisions pour l'inoccupation, des frais de gestion et des provisions structurelles à l'égard des dépenses d'investissement de l'immeuble. La valeur capitalisée obtenue est ensuite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts extraordinaires afin de stabiliser le résultat et les dépenses d'investissement non recouvrables.

Immeuble de placement en cours d'aménagement

L'immeuble de placement en cours d'aménagement nécessite une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé en tant qu'immeuble de placement. L'immeuble de placement en cours d'aménagement est initialement comptabilisé au prix d'acquisition majoré des coûts de transaction.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Immeuble de placement en cours d'aménagement (suite)

Après l'acquisition, le coût des immeubles en cours d'aménagement inclut toutes les dépenses directes engagées dans le cadre de leur aménagement et de leur construction. Ces dépenses comprennent la totalité des coûts directs, des taxes foncières et des coûts d'emprunt. La période d'aménagement commence lorsque les dépenses sont engagées et que les activités nécessaires pour préparer l'actif à son utilisation prévue sont en cours. L'inscription à l'actif des dépenses cesse lorsque la quasi-totalité des activités nécessaires à la préparation de l'actif en vue de son utilisation prévue sont achevées.

Les immeubles en cours d'aménagement sont évalués au coût jusqu'à la date d'achèvement des travaux de construction ou jusqu'à la date à laquelle la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, selon la première de ces deux éventualités.

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 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.

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.

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers reçus des locataires aux termes des contrats de location, les produits de stationnement, de lavage et autres produits divers payés par les locataires aux termes de leurs contrats de location existants. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location débute lorsqu'un locataire détient un droit d'utilisation de l'actif loué et les produits sont comptabilisés selon les modalités du contrat de location. Les produits sont systématiquement comptabilisés sur la durée du contrat de location, qui, en général, ne dépasse pas 12 mois. Les autres produits de location, comme les produits de stationnement et de lavage, sont considérés comme étant des composantes non locatives qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. L'obligation de prestation liée à la gestion des immeubles et aux services accessoires est remplie progressivement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Instruments financiers et justes valeurs

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, ils 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 se composent de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des créances liées aux locataires et autres créances et du prêt. Tous les actifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception du prêt, qui est comptabilisé ultérieurement 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, la fiducie 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 a adopté 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 résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

ii) Passifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instruments 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 emprunts hypothécaires, de l'emprunt à la construction, des montants à payer à des parties liées, des souscriptions de parts détenues en fiducie, des dettes fournisseurs et charges à payer, de l'emprunt bancaire et des distributions à payer.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation à titre de passif est acquittée, annulée ou a expiré.

iii) Coûts de transaction

Les coûts de financement directs et indirects qui sont attribuables à l'émission d'autres passifs financiers évalués au coût amorti sont présentés en réduction de la valeur comptable de la dette connexe et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée de vie de la dette connexe. Ces coûts englobent les intérêts, l'amortissement des escomptes ou des primes liés aux emprunts, les honoraires et commissions versés aux prêteurs, aux mandataires, aux courtiers et aux conseils, ainsi que les droits et taxes de transfert engagés relativement aux conventions d'emprunts.

iv) 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;

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

iv) Juste valeur (suite)

Niveau 3 : les données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des dépôts des locataires et autres créances, des montants à payer à des parties liées, des dettes fournisseurs, de l'emprunt à la construction, de l'emprunt bancaire et des distributions à payer se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché aux 31 décembre 2024 et 2023 pour des dettes assorties de conditions similaires.

Au 31 décembre 2024			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 153 289 \$	1 153 289 \$
Prêt	Niveau 2	2 796 \$	2 796 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 993 \$	527 699 \$
Au 31 décembre 2023			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	849 831 \$	849 831 \$
Prêt	Niveau 2	2 137 \$	2 137 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	385 775 \$	337 567 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

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 du marché actuelles 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. La fiducie a fait les estimations, formulé les hypothèses et porté les jugements comptables critiques suivants :

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 qui suivent 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

Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

Entreprises communes

Au moment de déterminer la méthode comptable qu'elle doit employer pour comptabiliser une participation qu'elle détient dans une copropriété, la fiducie pose des jugements relatifs au degré de contrôle qu'elle exerce directement ou par l'intermédiaire d'un accord sur les activités pertinentes de la copropriété.

La fiducie a établi que sa participation dans la copropriété représente une entreprise commune (note 8).

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. La fiducie a choisi de présenter les distributions aux porteurs de parts et au commandité à l'état consolidé de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts, plutôt qu'à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(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.

5. Immeubles de placement

Le rapprochement de la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de l'exercice se détaille comme suit :

Solde au 1^{er} janvier 2023	791 495 \$
Achat d'immeubles de placement	34 091
Améliorations aux immeubles de placement	17 221
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>7 024</u>
Solde au 31 décembre 2023	849 831 \$
Achat d'immeubles de placement	280 162
Améliorations aux immeubles de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 479</u>
Solde au 31 décembre 2024	<u>1 153 289 \$</u>

Le 19 octobre 2023, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 470 Scenic 19817Drive, à London, en Ontario pour un coût de 22 351 \$.

Le 19 décembre 2023, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario, pour un coût de 11 740 \$.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

5. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Le 21 juin 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 200-230 Denistoun St., à Welland, en Ontario, pour un coût de 75 267 \$.

Le 18 septembre 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 4190 Bathurst St., 120 & 130 Raglan Ave. et 1862 Bathurst St., à North York, en Ontario, pour un coût de 137 645 \$.

Le 18 décembre 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta, pour un coût de 73 769 \$ et a pris en charge une hypothèque avec un ajustement de la juste valeur de 6 519 \$.

Tous les immeubles de placement que la société en commandite détenait au début de l'exercice ont été évalués au moins deux fois au 31 décembre 2024 par des évaluateurs indépendants et accrédités possédant des qualifications professionnelles reconnues et pertinentes et une expérience récente dans l'emplacement des immeubles productifs de revenus évalués. Pour les immeubles acquis au cours des six derniers mois, le prix d'achat correspondait à la juste valeur présumée au 31 décembre 2024.

La juste valeur estimée selon ces évaluations par région se détaille comme suit :

Région	2024	2023
Alberta	152 230 \$	58 600 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	501 360	384 490
Sud-est de l'Ontario	37 550	36 650
Sud-ouest de l'Ontario	106 320	101 160
Ouest de l'Ontario	355 829	268 931
	<u>1 153 289 \$</u>	<u>\$849 831 \$</u>

La fiducie a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement en fonction, entre autres, du revenu locatif tiré des contrats de location actuels et des hypothèses sur le revenu locatif tiré des contrats de location futurs reflétant les conditions de marché aux dates de l'état de la situation financière applicables, diminué des sorties de trésorerie futures liées aux contrats de location respectifs. Les immeubles sont évalués au moyen de plusieurs méthodes qui comprennent en général une méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus et une approche par comparaison directe.

L'hypothèse importante formulée relativement aux évaluations des immeubles de placement réalisées selon la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus est le taux de capitalisation.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

5. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 61 205 \$ (diminution de 48 685 \$ en 2023). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 68 565 \$ (augmentation de 55 092 \$ en 2023). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	2024	2023
Alberta	5,08 %	5,50 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,15 %	3,69 %
Sud-est de l'Ontario	5,04 %	4,61 %
Sud-ouest de l'Ontario	4,80 %	4,52 %
Ouest de l'Ontario	4,54 %	4,43 %

6. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	2024	2023
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier	80 883 \$	43 712 \$
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	35 048	37 171
Solde au 31 décembre	115 931 \$	80 883 \$

L'immeuble en cours d'aménagement représente la participation de 75 % de la fiducie dans Riverain (note 8).

7. Trésorerie soumise à restrictions

Au 31 décembre 2024, la trésorerie soumise à restrictions s'élevait à 1 001 \$ (2 212 \$ en 2023). La trésorerie soumise à restrictions de 1 001 \$ représente les souscriptions des porteurs de parts qui sont détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de la transaction. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne se concrétisent pas.

8. Partenariat

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une entreprise commune. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et est en voie d'aménager un immeuble multirésidentiel à Ottawa, en Ontario. La copropriété a été constituée le 18 janvier 2022 et est régie par une convention de copropriété qui est entrée en vigueur à cette date. La convention de copropriété prévoit la mise sur pied d'un comité de copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes,

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars)

telles qu'elles sont définies dans les ententes, requièrent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %.

8. Partenariat (suite)

Le tableau qui suit présente les informations financières liées à la quote-part indirecte de 75 % de la société en commandite dans l'entreprise commune :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif		
Trésorerie	975 \$	662 \$
Créances clients	266	321
Charges payées d'avance	7	—
Immeuble de placement en cours d'aménagement	115 931	80 883
Total de l'actif	117 179 \$	81 866 \$
Passif		
Dettes fournisseurs et charges à payer	10 272 \$	5 757 \$
Emprunts	16 875	16 875
Emprunt à la construction	47 564	14 068
Total du passif	74 711	36 700
Capitaux propres des copropriétaires	42 468	45 166
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	117 179 \$	81 866 \$

9. Prêt

Le 18 janvier 2022, la société en commandite a conclu une convention de prêt participatif avec Selkirk & Main Holdings Inc. La société en commandite a accepté de consentir des prêts à Selkirk & Main Holdings Inc. de temps à autre, lorsque des capitaux propres sont nécessaires pour l'entreprise commune Riverain (note 8), pour un montant de principal égal à 12,5 % des capitaux propres nécessaires à l'entreprise commune.

Le prêt participatif porte intérêt à un taux égal à 7,75 % par an et il est remboursable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où la première avance de tout financement à long terme pour cette phase est effectuée après la construction de celle-ci;
- le jour où Selkirk & Main Holdings Inc. cesse d'être copropriétaire de la propriété ou de la phase en question.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

9. Prêt (suite)

Le prêt est garanti par ce qui suit :

- une garantie solidaire et un report de Selkirk & Main Holdings Inc. et Main and Main Asset Management Inc. pour le montant total du prêt participatif;
- un nantissement en faveur de la société en commandite de toutes les actions émises et en circulation des propriétaires apparents;
- la charge de copropriété consentie par Selkirk & Main Holdings Inc. en faveur de la société en commandite (y compris la charge de copropriété enregistrée en faveur d'Equiton qui est consentie par les propriétaires apparents) qui, en plus des questions énoncées à l'article 7.3(1) de la convention de copropriété, garantira le paiement du prêt participatif.

Le prêt participatif a été évalué au 31 décembre 2024 afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt 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 sur les flux de trésorerie futurs estimatifs générés par cet actif une incidence négative qui peut être estimée de manière fiable. Aucune provision pour pertes sur prêt n'a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. La juste valeur du prêt est estimée correspondre approximativement à sa valeur comptable (note 4).

10. Emprunts hypothécaires

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Emprunt hypothécaire	591 993 \$	385 775 \$
Frais de financement différés	(25 391)	(9 495)
	556 602	376 280
Moins : partie courante	(14 504)	(19 988)
	552 548 \$	356 292 \$

Les emprunts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières, portent intérêt à des taux fixes allant de 2 % à 4,6 % (de 2 % à 6,75 % en 2023) et arrivent à échéance à diverses dates allant de 2025 à 2035 (de 2024 à 2033 en 2023).

Les soldes remboursables qui sont indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de juste valeur comptabilisés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. Au 31 décembre 2024, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 10 343 \$ (4 394 \$ en 2023).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

10. Emprunts hypothécaires (suite)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par les immeubles de placement indiqués à la note 5, et ils sont remboursables comme suit :

2025	14 054 \$
2026	29 002
2027	9 336
2028	17 019
2029	32 300
Par la suite	500 625
	602 336 \$

- (i) Des clauses restrictives de nature financière et non financière existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées aux 31 décembre 2024 et 2023.
- (ii) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 780 Division Street, à Kingston, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à un escompte de 205 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (iii) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 125 Wellington Street North, à Hamilton, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (iv) La première hypothèque auprès de Peakhill Capital a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 208 Woolwich Street South, à Breslau, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (v) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 98 Farley, à Guelph, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 275 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (vi) La première hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 200 Edgar Lane, à Sherwood Park, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (vii) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (viii) L'hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

11. Emprunt à la construction

Facilité d'emprunt foncier

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un nouvel accord de facilité d'emprunt foncier de 22 500 \$ en vue de refinancer la phase deux et la phase trois de l'aménagement du terrain situé à Ottawa. L'encours de l'emprunt foncier initial de 24 000 \$ a été remplacé, et le différentiel d'emprunt de 1 500 000 \$ a été remboursé lors de l'émission du premier prélèvement sur l'emprunt à la construction. Le taux d'intérêt est fixé à 7,69 % pour 12 mois, ce qui correspond au coût des fonds pour le prêteur majoré de 150 points de base (1,5 %), et seuls les intérêts, payables mensuellement, sont exigibles.

Le 1^{er} novembre 2024, l'emprunt foncier a été converti en un emprunt à taux variable, fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). L'emprunt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. Au 31 décembre 2024, l'encours s'élevait à 22 500 \$ (22 500 \$ au 31 décembre 2023). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt de 22 500 \$, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

Facilité d'emprunt à la construction

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité d'emprunt à la construction de 88 254 \$ en vue de financer la construction de la première phase. La facilité d'emprunt à la construction consiste en un emprunt à taux variable fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 50 points de base (0,50 %). Les intérêts courus sont exigibles le premier jour du mois. La facilité d'emprunt à la construction arrive à échéance le 1^{er} novembre 2026. Parallèlement à la facilité d'emprunt à la construction, Selkirk & Main Developments Inc. (le prête-nom) a établi une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ pour couvrir les coûts des projets approuvés entre les avances, au même taux d'intérêt variable que la facilité d'emprunt à la construction.

Le 7 mars 2024, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée en vue d'augmenter le montant maximal autorisé sur la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 98 254 \$, sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit nécessaire. Les prélèvements sur la facilité d'emprunt à la construction sont effectués une fois par mois, lors de la production du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors. Au 31 décembre 2024, l'encours s'élevait à 63 420 \$ (18 757 \$ en 2023). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale.

Le 22 janvier 2025, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée pour la deuxième fois afin d'augmenter le montant maximal autorisé de la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 106 954 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit exigé. Le montant maximal autorisé pour la facilité d'emprunt à la construction et la marge de crédit est maintenant de 106 954 \$. L'augmentation des montants autorisés permettra de financer les coûts préalables à la construction de la phase 3 au fur et à mesure qu'ils seront exigibles.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

11. Emprunt à la construction (suite)

Facilité d'emprunt à la construction (suite)

La facilité d'emprunt à la construction est assujettie à une clause restrictive de nature financière selon laquelle la fiducie doit en tout temps maintenir un ratio de la valeur corporelle nette ajustée sur les capitaux propres d'au moins 200 millions de dollars, ce qui doit être vérifié à l'aide des états financiers audités établis à la clôture de l'exercice financier. La fiducie doit toujours maintenir un ratio prêt/valeur d'au plus 75 % et un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,10 fois pour l'ensemble de son portefeuille. Un test de couverture du service de la dette, visant à inclure une capacité d'emprunt supplémentaire de 25 millions de dollars sur 25 ans à un taux d'intérêt de 5 %, doit également être réalisé. La clause restrictive doit être respectée 60 jours après la clôture de chaque trimestre puis confirmée par un certificat émis par un administrateur de la fiducie le 1^{er} mars, le 1^{er} juin, le 1^{er} septembre et le 1^{er} décembre.

Le 22 janvier 2025, dans le cadre de la deuxième modification de la facilité d'emprunt à la construction, la clause restrictive a été mise à jour afin d'exiger que la fiducie maintienne en tout temps un ratio de la valeur corporelle nette ajustée sur les capitaux propres d'au moins 400 millions de dollars, un ratio prêt/valeur d'au plus 75 % et un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,15 fois pour l'ensemble de son portefeuille. Au 31 décembre 2024, la fiducie respectait toutes les clauses restrictives.

L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt à la construction existante visant la première phase de la construction et toute prolongation de celle-ci.

Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale.

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité de lettres de crédit de 500 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission. La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, le montant maximal accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier. Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 \$ lors de la mise en place de la facilité d'emprunt à la construction pour une période d'un an, selon les mêmes modalités et conditions. La facilité de lettres de crédit est renouvelable avant l'échéance à condition qu'il n'y ait pas de défaillance importante au-delà de toute période de préavis applicable. Au 31 décembre 2024, l'encours était de néant (néant en 2023).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

12. Emprunt bancaire

Le 25 janvier 2022, la société en commandite a conclu une facilité de crédit de 20 000 \$ avec Services bancaires commerciaux TD. La facilité arrive à échéance le 29 octobre 2025. Le 24 août 2023, la limite de crédit a été augmentée à 30 000 \$. La facilité porte intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 %.

La facilité renferme des clauses restrictives de nature financière et non financière, qui étaient toutes respectées au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, la société en commandite avait prélevé un montant de 18 030 \$ (13 435 \$ en 2023) sur la facilité.

13. Transactions et soldes entre parties liées

a) 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 des principaux dirigeants 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 8 714 \$ (6 942 \$ au 31 décembre 2023) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les frais d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

b) À payer à des parties liées

	2024	2023
À payer à Equiton Residential Income GP Inc.	2 814 \$	10 713 \$
À payer à Equiton Capital Inc.	142	221
À payer à Equiton Partners Inc.	—	2 050
	<u>2 956 \$</u>	<u>12 984 \$</u>

Equiton Residential Income GP Inc. est le commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership et est sous gestion commune avec la fiducie. Equiton Partners Inc. est le gestionnaire d'actifs (note 15).

Les montants à payer à des parties liées ne sont pas garantis, ne portent pas intérêt et sont payables à vue.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

14. Actif net attribuable aux porteurs de parts

Transactions avec les porteurs de parts, à l'exclusion de la répartition des distributions du résultat net et du surplus d'apport :

i) Parts de fiducie de catégorie A

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A.

ii) Parts de fiducie de catégorie B

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie B.

iii) Parts de fiducie de catégorie C

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie C.

iv) Parts de fiducie de catégorie F

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie F.

v) Parts de fiducie de catégorie I

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie I.

a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2023	13 928	140 609 \$
Émission de parts	4 143	49 841
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	663	7 818
Rachat de parts	(739)	(8 841)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(133)	(1 626)
Frais d'émission	—	(2 576)
Solde au 31 décembre 2023	17 862	185 225 \$
Émission de parts	4 401	54 503
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	832	10 093
Rachat de parts	(1 319)	(16 327)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(75)	(925)
Frais d'émission	—	(2 414)
Solde au 31 décembre 2024	21 701	230 155 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars)

14. Actif net attribuable aux porteurs de parts (suite)

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie B	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2023	188	2 102 \$
Émission de parts	573	6 892
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	21	252
Rachat de parts	(17)	(204)
Frais d'émission	—	(356)
Solde au 31 décembre 2023	765	8 686 \$
Émission de parts	167	2 068
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44	529
Rachat de parts	(34)	(427)
Échanges	7	83
Frais d'émission	—	(92)
Solde au 31 décembre 2024	949	10 847 \$
Parts de fiducie de catégorie C		
Solde au 1^{er} janvier 2023	467	5 212 \$
Émission de parts	872	10 411
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	35	412
Rachat de parts	(23)	(273)
Frais d'émission	—	(539)
Solde au 31 décembre 2023	1 351	15 223 \$
Émission de parts	839	10 403
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79	964
Rachat de parts	(55)	(686)
Échanges	2	19
Frais d'émission	—	(461)
Solde au 31 décembre 2024	2 216	25 462 \$
Parts de fiducie de catégorie F		
Solde au 1^{er} janvier 2023	11 431	117 622 \$
Émission de parts	4 906	59 187
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	580	6 845
Rachat de parts	(618)	(7 461)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(1 528)	(18 348)
Frais d'émission	—	(3 060)
Solde au 31 décembre 2023	14 771	154 785 \$
Émission de parts	7 074	87 731
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	753	9 134
Rachat de parts	(1 465)	(18 140)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(811)	(10 042)
Frais d'émission	—	(3 886)
Solde au 31 décembre 2024	20 322	219 582 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

14. Actif net attribuable aux porteurs de parts (suite)

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie I	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2023	11 088	115 855 \$
Émission de parts	1 439	17 373
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	503	5 922
Rachat de parts	(3 177)	(37 850)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	133	1 626
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	1 528	18 348
Frais d'émission	—	(898)
Solde au 31 décembre 2023	11 514	120 376 \$
Émission de parts	4 100	50 771
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	568	6 898
Rachat de parts	(2 801)	(34 670)
Transfert de parts des catégories A et F à la catégorie IS1	886	10 967
Frais d'émission	—	(2 253)
Solde au 31 décembre 2024	14 267	152 089 \$
Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 31 décembre 2024	59 455	638 135 \$

b) Distributions et réinvestissement des distributions

Le 19 décembre 2016, la fiducie a instauré un RRD selon lequel les porteurs de parts canadiens peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions dans des parts additionnelles, rétroactivement depuis le début de la fiducie. Au cours de l'exercice, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 41 736 \$ (32 421 \$ en 2023). De ce montant, 27 618 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD (21 249 \$ en 2023).

Le commandité aura droit à une participation de 20 % dans les distributions en trésorerie de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, calculée et payable au moment auquel cette augmentation de la valeur comptable est réalisée ou à l'émission de parts de société en commandite supplémentaires. Le commandité a indiqué que soit il reportera le paiement de ces distributions jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces distributions sous la forme de parts de la société en commandite. Au cours de l'exercice, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 9 429 \$ (10 737 \$ en 2023) à Equiton Residential Income GP Inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

15. Convention de gestion des actifs

Les frais de gestion des immeubles ont été engagés par Equiton Partners Inc., une partie liée. En contrepartie de la prestation des services de gestion des immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % des produits bruts tirés des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. De plus, Equiton Partners Inc. reçoit des honoraires correspondant à 5,0 % du coût total (i) de la construction liée à des améliorations locatives et/ou de la coordination de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans les locaux des locataires de l'un des immeubles, ou (ii) de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans une partie de l'immeuble ou des immeubles. Pour l'exercice, les frais de gestion des immeubles compris dans les charges d'exploitation des immeubles se sont élevés à 2 307 \$ (1 873 \$ en 2023).

Equiton Partners Inc. a droit également aux frais suivants conformément à la convention de gestion des actifs :

i) Frais de transaction

Les frais de transaction sont facturés à 1,00 % du prix d'acquisition relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite. Pour l'exercice, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière se sont élevés à 3 117 \$ (370 \$ en 2023).

ii) Frais de gestion des actifs

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,00 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de la société en commandite. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global se sont établis à 11 329 \$ (9 655 \$ en 2023).

iii) Frais de financement

Les frais de financement sont 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 1,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang. Pour l'exercice, les frais de financement comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière se sont élevés à 2 787 \$ (344 \$ en 2023).

Les transactions avec des parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

16. 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. L'objectif principal de la fiducie est de s'assurer qu'elle dispose de suffisamment de liquidités pour investir indirectement dans des actifs immobiliers afin de procurer des rendements adéquats sous forme de distributions à ses porteurs de parts. Pour obtenir les capitaux supplémentaires nécessaires à la poursuite de ces projets, la fiducie peut tenter de réunir des fonds supplémentaires par l'émission de parts de fiducie additionnelles.

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 soient moins 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 :

	2024	2023
Emprunts hypothécaires	591 993 \$	385 775 \$
Emprunt à la construction	64 439	30 943
Emprunt bancaire	18 030	13 435
Trésorerie	(18 559)	(15 893)
Dette nette	655 903	414 260
Actif net attribuable aux porteurs de parts	610 096	496 465
	1 265 999 \$	910 725 \$

17. Variations des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation

	2024	2023
Dettes fournisseurs et charges à payer	(1 088) \$	1 390 \$
Dépôts des locataires	1 231	237
Créances liées aux locataires et autres créances	(423)	(9)
Charges payées d'avance	(159)	(342)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	(1 211)	(2 240)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	7 294	350
	5 644 \$	(614) \$

18. Engagement

La société en commandite s'est engagée à payer les coûts des améliorations futures des bâtiments à hauteur de néant (52 931 \$ en 2023). Au 31 décembre 2024, la société en commandite a conclu des contrats avec des conseillers dans le cadre de son entente conjointe dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 4 223 \$, dont une tranche de 1 594 \$ représente le coût d'achèvement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

19. 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. Le risque financier comprend 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.

Risque de taux d'intérêt

La fiducie est exposée au risque lié aux financements de la dette, notamment au risque que les facilités de crédit ne soient pas refinancées à des conditions aussi favorables que celles de la dette existante.

L'objectif de la fiducie en gérant le risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité du résultat de la fiducie. Au 31 décembre 2024, la fiducie était exposée à un risque lié à la juste valeur des emprunts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire à taux variable qui expose la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus. L'emprunt à la construction et l'emprunt exposent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie étant donné qu'ils portent intérêt à des taux variables.

Étant donné que les créances et les dettes fournisseurs ne portent pas intérêt et ont une échéance de moins d'un an, il est supposé qu'il n'y a aucun risque de taux d'intérêt lié à ces actifs et passifs financiers. Étant donné que les dépôts des locataires ne portent pas intérêt, il est supposé qu'il n'y a aucun risque de taux d'intérêt lié à ces passifs financiers.

ii) Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque que la contrepartie à un actif financier manque à ses obligations, entraînant de ce fait une perte financière pour la fiducie. Une partie importante des créances clients de la fiducie concerne divers locataires et particuliers et est soumise aux risques de crédit normaux du secteur.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

19. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

Les principaux actifs de la fiducie sont des immeubles résidentiels. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ne puissent pas respecter leurs obligations liées aux contrats de location. La fiducie atténue ce risque de crédit en effectuant des vérifications de crédit et un contrôle diligent des locataires potentiels et des locataires existants, au besoin, et en négociant des contrats de location pour des espaces de tailles diverses.

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de correction de valeur et le montant de la perte est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global dans les autres charges. Lorsque le solde d'une créance est considéré comme irrécouvrable, il est porté en réduction du compte de correction de valeur. Les recouvrements subséquents de montants précédemment radiés sont crédités dans les autres charges à l'état du résultat net et du résultat global. La provision totale prise sur les créances s'élevait à 1 688 \$ au 31 décembre 2024 (1 212 \$ en 2023).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie 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 18 559 \$ (15 893 \$ en 2023) dont une tranche de 1 001 \$ (2 212 \$ en 2023) était soumise à restrictions en vue de l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction et l'emprunt sont assortis de modalités de remboursement décrites aux notes 10, 11 et 12 respectivement.

31 décembre 2024	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	14 054 \$	87 657 \$	500 625 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	47 564	–
Emprunt bancaire	18 030	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	2 966	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 001	–	–	–
Distributions à payer	–	3 907	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	21 924	–	–
	<u>21 997 \$</u>	<u>56 760 \$</u>	<u>135 224 \$</u>	<u>500 625 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

19. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2023	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	19 988 \$	86 108 \$	284 072 \$
Emprunt à la construction	–	30 943	–	–
Emprunt bancaire	–	13 435	–	–
Montants à payer à des parties liées	16 780	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	2 212	–	–	–
Distributions à payer	–	3 091	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	13 616	–	–
	<u>18 992 \$</u>	<u>81 073 \$</u>	<u>86 108 \$</u>	<u>284 072 \$</u>

iv) Risque environnemental

La fiducie est assujettie à diverses lois canadiennes relatives à l'environnement. La fiducie possède des politiques et des procédures officielles chargées de limiter les expositions à un risque environnemental qui sont administrées par Equiton Partners Inc. à titre de gestionnaire des actifs. Les coûts liés au risque environnemental sont atténués par la souscription d'une assurance pour les risques environnementaux. Il existe une exposition aux risques financiers découlant de facteurs environnementaux qui pourrait entraîner une variation du résultat net dans la mesure où les coûts dépassent cette couverture.

En date du : 25 mars 2025

**LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE NE CONTIENT AUCUNE INFORMATION
FAUSSE OU TROMPEUSE.**

AU NOM DE L'ÉMETTEUR

« *Jason Roque* »

« *Helen Hurlbut* »

Jason Roque
Président-directeur général

Helen Hurlbut
Directrice des finances

AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE L'ÉMETTEUR

« *Jason Roque* »

« *Helen Hurlbut* »

Jason Roque
Fiduciaire

Helen Hurlbut
Fiduciaire

« *David Hamilton* »

« *Scot Caithness* »

David Hamilton
Fiduciaire

C. Scot Caithness
Fiduciaire

AU NOM DU PROMOTEUR

EQUITON PARTNERS INC.

Signataire : « *Jason Roque* »

Jason Roque
Président

États financiers consolidés intermédiaires

Fiducie de revenu résidentiel Equiton
(non audité)

Pour le semestre clos le 30 juin 2025

Table des matières

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés intermédiaires de la situation financière

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	[4]	1 162 180 \$	1 153 289 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	139 460	115 931
		1 301 640	1 269 220
Actifs courants			
Trésorerie		31 098	18 559
Trésorerie soumise à restrictions	[6]	1 452	1 001
Dépôts de locataires et autres créances		906	1 291
Prêt	[8]	2 101	2 796
Charges payées d'avance		2 234	1 391
Dépôts		3 900	—
		41 691	25 038
TOTAL DE L'ACTIF		1 343 331 \$	1 294 258 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	551 309 \$	552 548 \$
Emprunt à la construction	[9]	81 351	47 564
		632 660	600 112
Passifs courants			
Emprunt à la construction	[11]	16 875	16 875
Emprunt bancaire	[11]	21 990	18 030
Marge de crédit renouvelable à payer	[11]	978	—
Partie courante des emprunts hypothécaires		21 032	14 054
Dettes fournisseurs et charges à payer		19 343	21 924
Dépôts de locataires et produits différés		5 760	5 293
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	1 452	1 001
Distributions à payer	[13b]	4 011	3 907
Montants à payer à des parties liées	[12]	8 596	2 956
		100 037	84 040
TOTAL DU PASSIF		732 697 \$	684 152 \$
CAPITAUX PROPRES			
Actif net attribuable aux porteurs de parts		610 634	610 106
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1 343 331 \$	1 294 258 \$

Au nom des fiduciaires,

_____ fiduciaire

_____ fiduciaire

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 juin 2025	30 juin 2024
Produits tirés des immeubles		36 619 \$	26 285 \$
Charges d'exploitation des immeubles			
Charges d'exploitation		(8 280)	(5 914)
Services publics		(3 674)	(2 682)
Impôts fonciers		(4 071)	(2 799)
Total des charges d'exploitation		(16 025)	(11 395)
Bénéfice d'exploitation net		20 594 \$	14 890 \$
Autres produits		413	795
Coûts de financement		(12 495)	(7 150)
Frais d'administration		(610)	(555)
Frais de gestion des actifs	[14]	(6 968)	(5 121)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[4]	700	126
Résultat net		1 634 \$	2 985 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

	Total des capitaux propres des porteurs de parts
Actif net attribuable aux porteurs de parts	
Au 1 ^{er} janvier 2024	496 465 \$
Émission de parts	92 333
Émission de parts en vertu du RRD	12 880
Rachat de parts	(38 936)
Frais d'émission	(4 089)
Résultat net	2 985
Distributions aux commandités	(4 073)
Distributions	(19 374)
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 30 juin 2024	538 191 \$

	Total des capitaux propres des porteurs de parts
Au 1 ^{er} janvier 2025	610 106 \$
Émission de parts	78 789
Émission de parts en vertu du RRD	15 821
Rachat de parts	(62 408)
Frais d'émission	(4 286)
Résultat net	1 634
Distributions aux commandités	(5 344)
Distributions	(23 678)
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 30 juin 2025	610 634 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Tableaux consolidés intermédiaires des flux de trésorerie

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 juin 2025	30 juin 2024
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		1 634 \$	2 985 \$
Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie :			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(700)	(126)
Charges financières		12 495	7 150
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[16]	3 519	6 950
Trésorerie liée aux activités d'exploitation		16 948 \$	16 959 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		78 789	92 333
Rachat de parts		(62 408)	(38 936)
Distribution aux porteurs de parts		(13 097)	(6 302)
Paie ment des frais d'émission		(4 286)	(4 089)
Avance reçue (remboursement) sur la marge de crédit		4 938	(13 435)
Paie ment des frais de financement différés		(1 095)	(1 371)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 636)	(3 605)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		9 881	48 977
Paie ment des charges financières		(10 906)	(6 013)
Produits tirés de l'emprunt à la construction		33 787	20 355
Trésorerie liée aux activités de financement		30 967 \$	87 914 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Améliorations aux bâtiments		(8 191)	(7 958)
Remboursement (avance consentie) sur un prêt		695	(340)
Dépôts		(3 900)	(1 000)
Acquisition d'immeubles de placement		–	(75 621)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(23 529)	(18 245)
Trésorerie liée aux activités d'investissement		(34 925) \$	(103 164) \$
Augmentation nette de la trésorerie		12 990	1 710
Trésorerie à l'ouverture		19 560	18 105
Trésorerie à la clôture		32 550 \$	19 815 \$
La trésorerie se compose de ce qui suit :			
Trésorerie		31 098 \$	11 174 \$
Trésorerie soumise à restrictions		1 452	8 641
		32 550 \$	19 815 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

1. Nature des activités

Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1^{er} mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie est 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 pour acquérir des immeubles productifs de revenus au Canada.

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 (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement et de certaines catégories d'instruments financiers, le cas échéant, qui ont été évalués à la juste valeur. Sauf indication contraire, les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme pour toutes les périodes visées par les présents états financiers consolidés.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de l'entité. L'adresse du siège social de la fiducie est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario), L7L 6W1. Les états financiers de la période close le 30 juin 2025 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 25 août 2025.

3. Résumé des méthodes comptables significatives

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des présents états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Méthodes de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent les comptes de la fiducie et de son entité contrôlée, Fonds de revenu résidentiel Equiton SCS (la « société en commandite »). Les résultats de la société en commandite continueront d'être inclus dans les états financiers consolidés de la fiducie jusqu'à la date à laquelle la fiducie cessera d'avoir le contrôle sur la société en commandite. Il y a contrôle lorsque la fiducie a le pouvoir, directement ou indirectement, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité pour retirer des avantages de ses activités.

Partenariats

Un partenariat est un accord contractuel aux termes duquel la fiducie ou une entité contrôlée et d'autres parties entreprennent une activité économique sous contrôle commun, pour laquelle les décisions stratégiques financières et opérationnelles relatives aux activités du partenariat nécessitent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Il existe deux types de partenariat : les coentreprises et les entreprises communes. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel la fiducie a des droits à l'égard des actifs et des obligations au titre des passifs visés par l'accord. Une coentreprise est un partenariat dans lequel la fiducie n'a des droits qu'à l'égard de l'actif net visé par l'accord.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Partenariats (suite)

La fiducie est partie à un seul partenariat, qui est une entreprise commune, par la voie d'une participation en copropriété de 75 % appelée la copropriété Riverain (« Riverain »). Riverain comprend un immeuble de placement en cours d'aménagement situé au 29 Selkirk Street et au 2 Montreal Road dans la ville d'Ottawa, en Ontario (note 7). Les entreprises communes sont comptabilisées en incluant la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie des entreprises communes revenant à la fiducie.

Immeubles de placement

La fiducie comptabilise ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, conformément à IAS 40 *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). 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.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût, y compris les coûts de transaction. Les coûts de transaction comprennent les droits de mutation, les honoraires juridiques et les commissions de location initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation.

Les ajouts aux immeubles de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant ou afin de maintenir ou d'améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production constituent des améliorations locatives et des coûts d'entretien importants. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. Les variations de la juste valeur pour chaque période de présentation de l'information financière sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur est fondée sur des évaluations réalisées par un évaluateur tiers et des évaluations internes réalisées chaque trimestre.

De récentes transactions immobilières comportant des caractéristiques similaires et relatives à des emplacements comparables aux actifs de la fiducie sont également prises en compte. La méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus applique un taux de capitalisation au résultat d'exploitation net stabilisé de l'immeuble qui tient compte des provisions pour l'inoccupation, des frais de gestion et des provisions structurelles à l'égard des dépenses d'investissement de l'immeuble. La valeur capitalisée obtenue est ensuite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts extraordinaires afin de stabiliser le résultat et les dépenses d'investissement non recouvrables.

Immeuble de placement en cours d'aménagement

L'immeuble de placement en cours d'aménagement nécessite une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé en tant qu'immeuble de placement. L'immeuble de placement en cours d'aménagement est initialement comptabilisé au prix d'acquisition majoré des coûts de transaction.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Immeuble de placement en cours d'aménagement (suite)

Après l'acquisition, le coût des immeubles en cours d'aménagement inclut toutes les dépenses directes engagées dans le cadre de leur aménagement et de leur construction. Ces dépenses comprennent la totalité des coûts directs, des taxes foncières et des coûts d'emprunt. La période d'aménagement commence lorsque les dépenses sont engagées et que les activités nécessaires pour préparer l'actif à son utilisation prévue sont en cours. L'inscription à l'actif des dépenses cesse lorsque la quasi-totalité des activités nécessaires à la préparation de l'actif en vue de son utilisation prévue sont achevées.

Les immeubles en cours d'aménagement sont évalués au coût jusqu'à la date d'achèvement des travaux de construction ou jusqu'à la date à laquelle la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, selon la première de ces deux éventualités.

Dépôts de locataires

Les dépôts de 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 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.

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.

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers reçus des locataires aux termes des contrats de location, les produits de stationnement, de lavage et autres produits divers payés par les locataires aux termes de leurs contrats de location existants. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location débute lorsqu'un locataire détient un droit d'utilisation de l'actif loué et les produits sont comptabilisés selon les modalités du contrat de location. Les produits sont systématiquement comptabilisés sur la durée du contrat de location, qui, en général, ne dépasse pas 12 mois. Les autres produits de location, comme les produits de stationnement et de lavage, sont considérés comme étant des composantes non locatives qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. L'obligation de prestation liée à la gestion des immeubles et aux services accessoires est remplie progressivement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instruments financiers et justes valeurs

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, ils 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 se composent de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des montants à recevoir de parties liées, des créances liées aux locataires et autres créances et du prêt. Tous les actifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception du prêt, qui est comptabilisé ultérieurement 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, la fiducie 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 a adopté 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.

ii) Passifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instruments 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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers et justes valeurs (suite)

ii) Passifs financiers (suite)

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 emprunts hypothécaires, de l'emprunt à la construction, des montants à payer à des parties liées, des souscriptions de parts détenues en fiducie, des dettes fournisseurs et charges à payer, de l'emprunt bancaire, des produits différés et des distributions à payer.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation à titre de passif est acquittée, annulée ou a expiré.

iii) Coûts de transaction

Les coûts de financement directs et indirects qui sont attribuables à l'émission d'autres passifs financiers évalués au coût amorti sont présentés en réduction de la valeur comptable de la dette connexe et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée de vie de la dette connexe. Ces coûts englobent les intérêts, l'amortissement des escomptes ou des primes liés aux emprunts, les honoraires et commissions versés aux prêteurs, aux mandataires, aux courtiers et aux conseils, ainsi que les droits et taxes de transfert engagés relativement aux conventions d'emprunts.

iv) 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 du 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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des dépôts de locataires et autres créances, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir de parties liées, des dettes fournisseurs, de l'emprunt à la construction, de l'emprunt bancaire et des distributions à payer se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024 pour des dettes assorties de conditions similaires.

30 juin 2025			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 162 180 \$	1 162 180 \$
Prêt	Niveau 2	2 101 \$	2 101 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	599 500 \$	520 843 \$

31 décembre 2024			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 153 289 \$	1 153 289 \$
Prêt	Niveau 2	2 796 \$	2 796 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 993 \$	527 699 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

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 du marché actuelles 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. La fiducie a fait les estimations, formulé les hypothèses et porté les jugements comptables critiques suivants :

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 qui suivent 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

Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

Entreprises communes

Au moment de déterminer la méthode comptable qu'elle doit employer pour comptabiliser une participation qu'elle détient dans une copropriété, la fiducie pose des jugements relatifs au degré de contrôle qu'elle exerce directement ou par l'intermédiaire d'un accord sur les activités pertinentes de la copropriété.

La fiducie a établi que sa participation dans la copropriété représente une entreprise commune (note 7).

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 à titre d'actif net attribuable aux porteurs de parts conformément aux dispositions d'IAS 32.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

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 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

Le rapprochement de la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de l'exercice se détaille comme suit :

Solde au 1^{er} janvier 2024	849 831 \$
Achat d'immeubles de placement	280 162
Améliorations aux immeubles de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 479</u>
Solde au 31 décembre 2024	1 153 289 \$
Achat d'immeubles de placement	—
Améliorations aux immeubles de placement	8 191
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>700</u>
Solde au 30 juin 2025	<u>1 162 180 \$</u>

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur par un évaluateur externe et font l'objet d'évaluations internes réalisées chaque trimestre. Au moins 9 immeubles de placement que la fiducie détenait au 30 juin 2025 ont été évalués au cours du semestre clos le 30 juin 2025 par des évaluateurs indépendants et accrédités possédant des qualifications professionnelles.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

4. Immeubles de placement (suite)

La juste valeur estimée selon ces évaluations se détaille comme suit :

Région	Valeurs du portefeuille par région au 30 juin 2025	Valeurs du portefeuille par région au 31 décembre 2024
Alberta	153 382 \$	152 230 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	504 445	501 360
Sud-est de l'Ontario	38 199	37 550
Sud-ouest de l'Ontario	107 272	106 320
Ouest de l'Ontario	358 882	355 827
	1 162 180 \$	1 153 289 \$

La fiducie a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement en fonction, entre autres, du revenu locatif tiré des contrats de location actuels et des hypothèses sur le revenu locatif tiré des contrats de location futurs reflétant les conditions de marché aux dates de l'état de la situation financière applicables, diminué des sorties de trésorerie futures liées aux contrats de location respectifs. Les immeubles sont évalués au moyen de plusieurs méthodes qui comprennent en général une méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus et une approche par comparaison directe.

L'hypothèse importante formulée relativement aux évaluations des immeubles de placement réalisées selon la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus est le taux de capitalisation.

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 61 098 \$ (diminution de 61 205 \$ au 31 décembre 2024). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 69 054 \$ (augmentation de 68 565 \$ au 31 décembre 2024). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	Taux de capitalisation moyen pondéré au 30 juin 2025	Taux de capitalisation moyen pondéré au 31 décembre 2024
Alberta	5,00 %	5,08 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,16 %	4,15 %
Sud-est de l'Ontario	5,03 %	5,04 %
Sud-ouest de l'Ontario	4,80 %	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,53 %	4,54 %

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

Solde au 31 décembre 2023	80 883 \$
Acquisition d'un immeuble de placement en cours d'aménagement	
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	<u>35 048</u>
Solde au 31 décembre 2024	115 931
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	<u>23 529</u>
Solde au 30 juin 2025	<u>139 460 \$</u>

L'immeuble en cours d'aménagement représente la participation de 75 % de la fiducie dans Riverain (note 7).

6. Trésorerie soumise à restrictions

Au 30 juin 2025, la trésorerie soumise à restrictions s'élevait à 1,452 M\$ (1,001 M\$ en 2024). La trésorerie soumise à restrictions de 1,452 M\$ représente les souscriptions des porteurs de parts qui sont détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de la transaction. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne se concrétisent pas.

7. Partenariat

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une entreprise commune. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et est en voie d'aménager un immeuble multirésidentiel à Ottawa, en Ontario. La propriété compte actuellement un bâtiment ayant généré des produits locatifs provenant de locataires commerciaux en 2020 et en 2021, mais il est prévu de démolir le bâtiment en vue de son réaménagement. Par conséquent, le prix d'acquisition a été entièrement affecté au terrain. La copropriété a été constituée le 18 janvier 2022 et est régie par une convention de copropriété qui est entrée en vigueur à cette date. La convention de copropriété prévoit la mise sur pied d'un comité de copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes, telles qu'elles sont définies dans les ententes, requièrent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

7. Partenariat (suite)

Le tableau qui suit présente les informations financières liées à la quote-part indirecte de 75 % de la société en commandite dans l'entreprise commune :

<i>(en milliers de dollars)</i>	30 juin 2025	31 décembre 2024
Actif		
Trésorerie	2 291 \$	975 \$
Dépôts de locataires et autres créances	16	266
Charges payées d'avance	15	7
Immeuble de placement en cours d'aménagement	139 460	115 931
Total de l'actif	141 782 \$	117 179 \$
Passif		
Dettes fournisseurs et charges à payer	11 589 \$	10 272 \$
Marge de crédit renouvelable à payer	978	—
Emprunts	16 875	16 875
Emprunt à la construction	81 351	47 564
Total du passif	110 793	74 711
Capitaux propres des copropriétaires	30 989	42 468
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	141 782 \$	117 179 \$

8. Prêt

Le 18 janvier 2022, la société en commandite a conclu une convention de prêt participatif avec Selkirk & Main Holdings Inc. La société en commandite a accepté de consentir des prêts à Selkirk & Main Holdings Inc. de temps à autre, lorsque des capitaux propres sont nécessaires pour l'entreprise commune Riverain (note 7), pour un montant de principal égal à 12,5 % des capitaux propres nécessaires à l'entreprise commune.

Le prêt participatif porte intérêt à un taux égal à 7,75 % par an et il est remboursable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où la première avance de tout financement à long terme pour cette phase est effectuée après la construction de celle-ci;
- le jour où Selkirk & Main Holdings Inc. cesse d'être copropriétaire de la propriété ou de la phase en question.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

8. Prêt (suite)

Le prêt est garanti par ce qui suit :

- une garantie solidaire et un report de Selkirk & Main Holdings Inc. et Main and Main Asset Management Inc. pour le montant total du prêt participatif;
- un nantissement en faveur de la société en commandite de toutes les actions émises et en circulation des propriétaires apparents;
- la charge de copropriété consentie par Selkirk & Main Holdings Inc. en faveur de la société en commandite (y compris la charge de copropriété enregistrée en faveur d'Equiton qui est consentie par les propriétaires apparents) qui, en plus des questions énoncées à l'article 7.3(1) de la convention de copropriété, garantira le paiement du prêt participatif.

Le prêt participatif a été évalué au 30 juin 2025 afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt 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 sur les flux de trésorerie futurs estimatifs générés par cet actif une incidence négative qui peut être estimée de manière fiable. Aucune provision pour pertes sur prêt n'a été comptabilisée pour la période close le 30 juin 2025. La juste valeur du prêt est estimée correspondre approximativement à sa valeur comptable (note 3).

9. Emprunts hypothécaires

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Emprunt hypothécaire	599 500 \$	591 993 \$
Frais de financement différés	(27 159)	(25 391)
	572 341	556 602
Moins : partie courante	(21 032)	(14 504)
Partie non courante de l'emprunt hypothécaire	551 309 \$	552 548 \$

Les emprunts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières, portent intérêt à des taux fixes allant de 2 % à 4,6 % (de 2 % à 4,6 % en 2024) et arrivent à échéance à diverses dates allant de 2025 à 2035 (de 2025 à 2035 en 2024).

Les soldes remboursables qui sont indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de juste valeur comptabilisés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. Au 30 juin 2025, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 9 752 \$ (10 343 \$ en 2024).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

9. Emprunts hypothécaires (suite)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par les immeubles de placement indiqués à la note 4, et ils sont remboursables comme suit :

12 mois après la clôture de la période	21 032 \$
De 13 à 24 mois après la clôture de la période	17 672
De 25 à 36 mois après la clôture de la période	12 031
De 37 à 48 mois après la clôture de la période	14 775
De 49 à 60 mois après la clôture de la période	42 198
Par la suite	<u>491 792</u>
	<u>599 500 \$</u>

- i) Des clauses restrictives de nature financière et non financière existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées au 30 juin 2025.
 - ii) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 125 Wellington Street North, à Hamilton, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - iii) La première hypothèque auprès de Peakhill Capital a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 208 Woolwich Street South, à Breslau, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - iv) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 98 Farley, à Guelph, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 275 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - v) La première hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 200 Edgar Lane, à Sherwood Park, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - vi) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - vii) L'hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
-

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

10. Emprunt à la construction

Facilité d'emprunt foncier

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un nouvel accord de facilité d'emprunt foncier de 22 500 \$ en vue de refinancer la phase deux et la phase trois de l'aménagement du terrain situé à Ottawa. L'encours de l'emprunt foncier initial de 24 000 \$ a été remplacé, et le différentiel d'emprunt de 1 500 \$ a été remboursé lors de l'émission du premier prélèvement sur l'emprunt à la construction. Le taux d'intérêt est fixé à 7,69 % pour 12 mois, ce qui correspond au coût des fonds pour le prêteur majoré de 150 points de base (1,5 %), et seuls les intérêts, payables mensuellement, sont exigibles.

Le 1^{er} novembre 2024, l'emprunt foncier a été converti en un emprunt à taux variable, fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). L'emprunt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. Au 30 juin 2025, l'encours s'élevait à 22 500 \$ (22 500 \$ au 31 décembre 2024). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt de 22 500 \$, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

Facilité d'emprunt à la construction

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité d'emprunt à la construction de 88 254 \$ en vue de financer la construction de la première phase. La facilité d'emprunt à la construction consiste en un emprunt à taux variable fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 50 points de base (0,50 %). Les intérêts courus sont exigibles le premier jour du mois. La facilité d'emprunt à la construction arrive à échéance le 1^{er} novembre 2026. Parallèlement à la facilité d'emprunt à la construction, le prête-nom a établi une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ pour couvrir les coûts des projets approuvés entre les avances, au même taux d'intérêt variable que la facilité d'emprunt à la construction.

Le 7 mars 2024, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée en vue d'augmenter le montant maximal autorisé sur la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 106 954 \$, sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit nécessaire. Les prélèvements sur la facilité d'emprunt à la construction sont effectués une fois par mois, lors de la production du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors.

Le 22 janvier 2025, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée pour la deuxième fois afin d'augmenter le montant maximal autorisé de la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 106 954 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit exigé. Le montant maximal autorisé pour la facilité d'emprunt à la construction et la marge de crédit est maintenant de 106 954 \$. L'augmentation des montants autorisés a permis de financer les coûts préalables à la construction de la phase 3 au fur et à mesure qu'ils étaient exigibles.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

10. Emprunt à la construction (suite)

Facilité d'emprunt à la construction (suite)

Le 13 juin 2025, la facilité d'emprunt à la construction de la première phase a été convertie en une facilité assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL »), financée par Desjardins. Le montant maximal autorisé au titre de la facilité d'emprunt à la construction s'élève à 127 721 \$. Les intérêts mensuels exigibles pendant la période de construction sont calculés en fonction du taux préférentiel diminué de 50 points de base. Lors du premier décaissement, le 13 juin 2025, le solde impayé antérieur de 82 719 \$ de la facilité d'emprunt à la construction a été remboursé à Desjardins.

Au 30 juin 2025, l'encours s'élevait à 108 469 \$ (63 420 \$ en 2024). De ce montant, la fiducie a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale. Au 30 juin 2025, toutes les clauses restrictives étaient respectées.

L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt à la construction existante visant la première phase de la construction et toute prolongation de celle-ci.

Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale.

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité de lettres de crédit de 500 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission. La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, le montant maximal accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier. Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 \$ lors de la mise en place de la facilité d'emprunt à la construction pour une période d'un an, selon les mêmes modalités et conditions. Le 13 juin 2025, le montant de la facilité de lettres de crédit a été ramené à 2 632 \$ lors de l'établissement de la facilité d'emprunt à la construction assurée par la SCHL, selon les mêmes modalités et conditions. La facilité de lettres de crédit est renouvelable avant l'échéance à condition qu'il n'y ait pas de défaillance importante au-delà de toute période de préavis applicable. Au 30 juin 2025, l'encours était de néant (néant en 2024).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

11. Emprunt bancaire

Le 25 janvier 2022, la société en commandite a conclu une facilité de crédit de 20 000 \$ avec Services bancaires commerciaux TD. La durée contractuelle de la facilité est de 12 mois à compter de la date du premier prélèvement. Le premier prélèvement a été effectué le 14 décembre 2022 sous la forme d'un emprunt à l'exploitation. Le 5 mars 2024, la limite de crédit a été augmentée à 30 000 \$.

La facilité renferme des clauses restrictives de nature financière et non financière, qui étaient toutes respectées au 30 juin 2025.

Au 30 juin 2025, la société en commandite avait prélevé un montant de 21 990 \$ (18 030 \$ au 30 juin 2024) sur la facilité.

Riverain a contracté une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ auprès de Desjardins afin de financer ses obligations à mesure qu'elles arrivaient à échéance entre les décaissements de construction. Tout solde dû au titre de cette facilité était remboursé lors du décaissement de construction suivant. Au 30 juin 2025, le solde dû au titre de la facilité de crédit relais s'élevait à 1 304 \$, et la fiducie avait comptabilisé 75 % de ce montant.

Pour le semestre clos le 30 juin 2025, des coûts de financement supplémentaires totalisant 4 303 \$ (204 \$ au 30 juin 2024) ont été engagés et incorporés au coût de l'immeuble en cours d'aménagement.

12. Transactions et soldes entre parties liées

a) 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 des principaux dirigeants 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 4 242 \$ (4 065 \$ au 30 juin 2024) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les frais d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

b) À payer à des parties liées

	30 juin 2025	31 décembre 2024
À payer à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership)	8 156 \$	2 814 \$
À payer à Equiton Partners Inc.	262	—
À payer à Equiton Capital Inc.	178	142
	<u>8 596 \$</u>	<u>2 956 \$</u>

Equiton Residential Income GP Inc. est le commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership et est sous gestion commune avec la fiducie. Equiton Partners Inc. est le gestionnaire d'actifs (note 14).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

12. Transactions et soldes entre parties liées (suite)

b) À payer à des parties liées (suite)

Les montants à payer à des parties liées ne sont pas garantis, ne portent pas intérêt et sont payables à vue.

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts

Transactions avec les porteurs de parts, à l'exclusion de la répartition des distributions du résultat net et du surplus d'apport :

i) Parts de fiducie de catégorie A

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A.

ii) Parts de fiducie de catégorie B

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie B.

iii) Parts de fiducie de catégorie C

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie C.

iv) Parts de fiducie de catégorie F

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie F.

v) Parts de fiducie de catégorie I

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie I.

a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	Nombre de parts
Solde au 1^{er} janvier 2024	17 862
Émission de parts	4 401
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	832
Rachat de parts	(1 319)
Échanges	(75)
Solde au 31 décembre 2024	21 701
Émission de parts	1 821
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	477
Rachat de parts	(1 057)
Échanges	(66)
Solde au 30 juin 2025	22 876

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts (suite)

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie B	Nombre de parts
Solde au 1^{er} janvier 2024	765
Émission de parts	167
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44
Rachat de parts	(34)
Échanges	7
Solde au 31 décembre 2024	949
Émission de parts	—
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	22
Rachat de parts	(1)
Échanges	(23)
Solde au 30 juin 2025	947
Parts de fiducie de catégorie C	
Solde au 1^{er} janvier 2024	1 351
Émission de parts	839
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79
Rachat de parts	(55)
Échanges	2
Solde au 31 décembre 2024	2 216
Émission de parts	602
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	49
Rachat de parts	(7)
Échanges	67
Solde au 30 juin 2025	2 927
Parts de fiducie de catégorie F	
Solde au 1^{er} janvier 2024	14 771
Émission de parts	7 074
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	753
Rachat de parts	(1 465)
Échanges	(811)
Solde au 31 décembre 2024	20 322
Émission de parts	2 306
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	462
Rachat de parts	(1 694)
Échanges	(1 112)
Solde au 30 juin 2025	20 284

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts (suite)

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie I	Nombre de parts
Solde au 1^{er} janvier 2024	11 514
Émission de parts	4 109
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	568
Rachat de parts	(2 801)
Échanges	877
Solde au 31 décembre 2024	14 267
Émission de parts	1 582
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	283
Rachat de parts	(2 243)
Échanges	1 133
Solde au 30 juin 2025	15 022
Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 30 juin 2025	62 056

b) Distributions et réinvestissement des distributions

Le 19 décembre 2016, la fiducie a instauré un RRD selon lequel les porteurs de parts canadiens peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions dans des parts additionnelles, rétroactivement depuis le début de la fiducie.

Au cours de la période, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 23 678 \$ (19 374 \$ au 30 juin 2024). De ce montant, 15 821 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD (12 880 \$ au 30 juin 2024).

Le commandité aura droit à une participation de 20 % dans les distributions en trésorerie de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, calculée et payable au moment auquel cette augmentation de la valeur comptable est réalisée ou à l'émission de parts de société en commandite supplémentaires. Le commandité a indiqué que soit il reportera le paiement de ces distributions jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces distributions sous la forme de parts de la société en commandite. Au cours de la période, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 5 344 \$ (4 073 \$ au 30 juin 2024) à Equiton Residential Income GP Inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

14. Convention de gestion des actifs

Les frais de gestion des immeubles ont été engagés par Equiton Partners Inc., une partie liée. En contrepartie de la prestation des services de gestion des immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % des produits bruts tirés des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. De plus, Equiton Partners Inc. reçoit des honoraires correspondant à 5,0 % du coût total i) de la construction liée à des améliorations locatives et/ou de la coordination de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans les locaux des locataires de l'un des immeubles, ou ii) de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans une partie de l'immeuble ou des immeubles. Pour la période, les frais de gestion des immeubles compris dans les charges d'exploitation des immeubles se sont élevés à 1 447 \$ (1 040 \$ au 30 juin 2024).

Equiton Partners Inc. a droit également aux frais suivants conformément à la convention de gestion des actifs :

i) Frais de transaction

Les frais de transaction sont facturés à 1,00 % du prix d'acquisition relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite. Pour la période, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière se sont élevés à néant (néant au 30 juin 2024).

ii) Frais de gestion des actifs

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,00 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de la société en commandite. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global se sont établis à 6 968 \$ (5 122 \$ au 30 juin 2024).

iii) Frais de financement

Les frais de financement sont 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 1,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang. Pour la période, les frais de financement comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière se sont élevés à 82 \$ (553 \$ au 30 juin 2024).

Les transactions avec des parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

15. 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. L'objectif principal de la fiducie est de s'assurer qu'elle dispose de suffisamment de liquidités pour investir indirectement dans des actifs immobiliers afin de procurer des rendements adéquats sous forme de distributions à ses porteurs de parts. Pour obtenir les capitaux supplémentaires nécessaires à la poursuite de ces projets, la fiducie peut tenter de réunir des fonds supplémentaires par l'émission de parts de fiducie additionnelles.

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 soient moins 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 :

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	599 500 \$	591 993 \$
Emprunt à la construction	98 226	64 439
Emprunt bancaire	22 968	18 030
Trésorerie	(31 098)	(18 559)
Dette nette	689 596	655 903
Actif net attribuable aux porteurs de parts	610 634	610 096
	1 300 230 \$	1 265 999 \$

16. Variations des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs et charges à payer	(2 582) \$	(1 088) \$
Dépôts de locataires	467	1 231
Créances liées aux locataires et autres créances	386	(423)
Charges payées d'avance	(843)	(159)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	451	(1 211)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	5 640	7 294
	3 519 \$	5 644 \$

17. Engagement

La fiducie s'est engagée à payer les coûts des améliorations futures des bâtiments à hauteur de néant (néant en 2024). Au 30 juin 2025, la fiducie a conclu des contrats avec des conseillers dans le cadre de son entente conjointe dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 4 000 \$, dont une tranche de 1 175 \$ représente le coût d'achèvement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

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. Le risque financier comprend 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.

Risque de taux d'intérêt

La fiducie est exposée au risque lié aux financements de la dette, notamment au risque que les facilités de crédit ne soient pas refinancées à des conditions aussi favorables que celles de la dette existante.

L'objectif de la fiducie en gérant le risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité du résultat de la fiducie. Au 30 juin 2025, la fiducie était exposée à un risque lié à la juste valeur des emprunts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire à taux variable qui expose la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus. L'emprunt à la construction et l'emprunt exposent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie étant donné qu'ils portent intérêt à des taux variables.

Étant donné que les créances et les dettes fournisseurs ne portent pas intérêt et ont une échéance de moins d'un an, il est supposé qu'il n'y a aucun risque de taux d'intérêt lié à ces actifs et passifs financiers. Étant donné que les dépôts de locataires ne portent pas intérêt, il est supposé qu'il n'y a aucun risque de taux d'intérêt lié à ces passifs financiers.

ii) Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque que la contrepartie à un actif financier manque à ses obligations, entraînant de ce fait une perte financière pour la fiducie. Une partie importante des créances clients de la fiducie concerne divers locataires et particuliers et est soumise aux risques de crédit normaux du secteur.

Les principaux actifs de la fiducie sont des immeubles résidentiels. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ne puissent pas respecter leurs obligations liées aux contrats de location. La fiducie atténue ce risque de crédit en effectuant des vérifications de crédit et un contrôle diligent des locataires potentiels et des locataires existants, au besoin, et en négociant des contrats de location pour des espaces de tailles diverses.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de correction de valeur et le montant de la perte est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global dans les autres charges. Lorsque le solde d'une créance est considéré comme irrécouvrable, il est porté en réduction du compte de correction de valeur. Les recouvrements subséquents de montants précédemment radiés sont crédités dans les autres charges à l'état du résultat net et du résultat global. La provision totale prise sur les créances s'élevait à 2 045 \$ au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024 (1 688 \$ en 2024).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024 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 30 juin 2025, la fiducie détenait une trésorerie de 32 550 \$ (19 815 \$ au 30 juin 2024) dont une tranche de 1 452 \$ (8 641 \$ au 30 juin 2024) était soumise à restrictions en vue de l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction et l'emprunt sont assortis de modalités de remboursement décrites aux notes 9, 10 et 11 respectivement.

30 juin 2025	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	21 032 \$	86 676 \$	491 792 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	81 351	–
Emprunt bancaire	–	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	8 596	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 452	–	–	–
Emprunt	22 968	–	–	–
Distributions à payer	–	4 011	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	19 343	–	–
	33 016 \$	61 261 \$	168 027 \$	491 792 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2024	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	14 054 \$	87 657 \$	500 625 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	47 564	–
Emprunt bancaire	–	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	2 956	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 001	–	–	–
Emprunt	18 030	–	–	–
Distributions à payer	–	3 907	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	21 924	–	–
	<u>21 987 \$</u>	<u>56 760 \$</u>	<u>135 221 \$</u>	<u>500 625 \$</u>

iv) Risque environnemental

La fiducie est assujettie à diverses lois canadiennes relatives à l'environnement. La fiducie possède des politiques et des procédures officielles chargées de limiter les expositions à un risque environnemental qui sont administrées par Equiton Partners Inc. à titre de gestionnaire des actifs. Les coûts liés au risque environnemental sont atténués par la souscription d'une assurance pour les risques environnementaux. Il existe une exposition aux risques financiers découlant de facteurs environnementaux qui pourrait entraîner une variation du résultat net dans la mesure où les coûts dépassent cette couverture.

19. Chiffres comparatifs

Les chiffres comparatifs ont été reclassés selon la présentation adoptée pour l'exercice en cours.

20. Événements postérieurs à la date de clôture

La fiducie a acquis des immeubles en Alberta en juillet 2025 et un immeuble en Colombie-Britannique en août 2025.

Date : 27 août 2025.

LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE DATÉ DU 25 MARS 2025 NE CONTIENT AUCUNE FAUSSE DÉCLARATION AU 27 AOÛT 2025. IL N'Y A AUCUN CHANGEMENT IMPORTANT CONCERNANT L'ÉMETTEUR QUI NE SOIT PAS DIVULGUÉ DANS LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE ET LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE LUE AU 27 AOÛT 2025 FOURNIT À UN ACHETEUR RAISONNABLE LES INFORMATIONS SUFFISANTES POUR PRENDRE UNE DÉCISION D'INVESTISSEMENT ÉCLAIRÉE.

AU NOM DE L'ÉMETTEUR

« Jason Roque »

« Helen Hurlbut »

Jason Roque
Président-directeur général

Helen Hurlbut
Fiduciaire

AU NOM DU CONSEIL DE FIDUCIE DE L'ÉMETTEUR

« Jason Roque »

« Helen Hurlbut »

Jason Roque
Fiduciaire

Helen Hurlbut
Fiduciaire

« David Hamilton »

« Aida Tammer »

David Hamilton
Fiduciaire

Aida Tammer
Fiduciaire

« Scot Caithness »

Scot Caithness
Fiduciaire

AU NOM DU PROMOTEUR

EQUITON PARTNERS INC.

Par: « Jason Roque »

Jason Roque
Président