FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

NOTICE D'OFFRE

29 mars 2022

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

EQUITON MD

Offre de placement privé continu

Date :	**29 mars 2022**
La Fiducie :	**FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON** (la « **Fiducie** »)
Siège social :	1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1
Nº de téléphone :	905 635-1381
Nº 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 tel que l'exige l'article 2.9 du Règlement 45-106 sur les *dispenses de prospectus*. La Fiducie n'est pas un émetteur assujetti et ne fournit pas de documents d'information continue dans SEDAR qui doivent être déposés par les émetteurs assujettis.

L'Offre

Titres offerts	Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, 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.
Offre minimale/maximale	**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	10 000 $ ou un montant inférieur tel que déterminé par la Fiducie à sa seule discrétion. Voir les « *Procédures de souscription »*.
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 complétée et remplie à la Fiducie. Voir les « *Procédures de souscription »*.
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 *« Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».*
Agents de placement	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 « *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. Le Commandité et le Placeur pour compte Equiton sont des parties liées (terme défini dans la présente) à la Fiducie. **Voir « *Rémunération des vendeurs et des intermédiaires* », « *Relation entre la Fiducie, le Placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* » et « *Options d'achat* ».**
Restrictions à la revente	Vous ne pourrez pas revendre vos parts de fiducie pendant une période indéfinie. Voir « *Restrictions à la revente* ».
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 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 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 « *Déclaration de fiducie* ». Voir « *Rachat des parts de fiducie* ». Voir « *Admissibilité à l'investissement par les régimes enregistrés* ».
Droits du Souscripteur	Vous pouvez exercer un droit de résolution du contrat de souscription dans les deux (2) jours ouvrables. Si la notice d'offre contient de l'information fausse ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts, ou vous pouvez demander d'annuler le contrat. Voir « *Droits d'action du Souscripteur* ».

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 3
SOMMAIRE 12
Description de la Fiducie 12
L'Offre 12
Gestion de la Fiducie 13
Le Gestionnaire des actifs 13
Le Gestionnaire des propriétés 14
Gestion et stratégie d'investissement 14
La Fiducie 15
La Société en commandite 15
Directives de placement et politiques d'exploitation 15
Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables 15
Politique de distribution 16
Régime de réinvestissement des distributions 17
Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes 17
Facteurs de risque 18
Risques liés à l'impôt 18
Procédures de souscription 19
Options d'achat 19
Droits de rachat 20
Restrictions à la revente 20
Droits d'action du Souscripteur 20
EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES 21
Fonds disponibles 21
Emploi des fonds disponibles 22
Réaffectation 22
LA FIDUCIE 22
Structure 22
Fiduciaires 23
La Société en commandite 24
Le Commandité 24
Le Gestionnaire des actifs 25
Le Gestionnaire des propriétés 25
La Fiducie 25
La Société en commandite 26
Gestion et stratégies d'investissement 26
MARCHÉ DE L'HABITATION À LOGEMENTS MULTIPLES 28
Développement de l'activité 30
Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables 30
Objectifs à long terme 32
Objectifs à court terme 32
Fonds insuffisants 32
CONTRATS IMPORTANTS 33
Déclaration de fiducie 33
Généralités 33

Fiduciaires 33
Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts.....33
Questions concernant le fiduciaire indépendant.....36
Comité financier.....37
Comités supplémentaires.....38
Rémunération des fiduciaires et des cadres supérieurs 38
Parts de fiducie 38
Achat de parts de fiducie 38
Rachat des parts de fiducie.....39
Les offres publiques d'achat.....41
Réunions des porteurs de parts de fiducie 42
Émission de parts de fiducie 42
Parts votantes spéciales 42
Limitation quant à la propriété par des non-résidents.....43
Renseignements et rapports 43
Modifications à la Déclaration de fiducie 43
Terme de la Fiducie 44
Politique de distribution.....45
Régime de réinvestissement des distributions 46
Directives de placement et politiques d'exploitation 46
Politiques d'exploitation.....49
Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation 51
L'Entente de gestion des actifs 51
Responsabilités du Gestionnaire des actifs.....51
Modalité de l'Entente de gestion des actifs 52
Honoraires du Gestionnaire des actifs 52
Exigence de propriété minimale 53
Entente de gestion immobilière.....53
L'Entente SCS 54
Responsabilité limitée des Commanditaires.....55
Parts SCS.....55
Le Commandité 55
Restrictions sur les transferts de parts SCS.....56
Procuration 56
Attribution du bénéfice net ou de la perte nette.....56
Distributions.....57
Rapports aux Commanditaires.....57
Assemblées des Commanditaires.....58
Indemnisation du Commandité 59
Livres et registres 59
Droit d'inspection des livres et registres 59
Cessation.....60
Le Commandité 60
La Convention d'achat du projet de développement du district de Riverain et la Convention de copropriété 61

INTÉRÊTS DES FIDUCIAIRES, DE LA DIRECTION, DES PROMOTEURS ET DES PORTEURS PRINCIPAUX 63

Rémunération et participation 63
Expérience des membres de la direction 64
Amendes, sanctions et faillite.....66

Prêts 66
Capital en parts de fiducie 67
Titres de créance à long terme 67
Placements antérieurs 67

MODALITÉS DES PARTS DE FIDUCIE 74

Droit de vote 74
Rachat des parts de fiducie....74
Politique de distribution....74
Politique d'évaluation 75

PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION 77

OPTIONS D'ACHAT 78

Parts de fiducie de catégorie A 78
Parts de fiducie de catégorie F 80
Options de réinvestissement....80
Parts de fiducie de catégorie I....80

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES 80

OBLIGATIONS D'ÉCHANGE DE RENSEIGNEMENTS 88

RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES 88

RELATION ENTRE LA FIDUCIE, LE PLACEUR POUR COMPTE EQUITON
ET LES AUTRES PARTIES LIÉES 89

Le Placeur pour compte Equiton 89
Le Gestionnaire des actifs et le Gestionnaire des propriétés....90
Le Commandité 90

FACTEURS DE RISQUE 90

Risques liés au placement 92
Restrictions à la revente 92
Disponibilité du bénéfice distribuable 92
Subordination structurelle des parts de fiducie....93
Responsabilité des porteurs de parts de fiducie....93
Nature du placement....94
Restrictions sur la propriété des parts de fiducie....94
Liquidité des parts de fiducie et risque de rachat 94
Risques associés aux rachats....94
Risques liés à l'impôt 95
Dilution....97
Risque lié à la fiducie....97
Acquisitions futures de biens immobiliers....97
Risques liés au développement 98
Accès au capital....98
Dépendance sur la Société en commandite....98
Dépendance sur le personnel clé....99
Dépendance sur Equiton Partners 99
Conflits d'intérêts potentiels 99
Contrôles internes....100
Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées 100
Prise en charge du passif....101

Dépendance aux sources extérieures de capitaux 101
Risques liés aux instruments dérivés 102
Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance sur les facilités de crédit 102
Financement 102
Risques liés au secteur d'activité 103
Risque lié à l'investissement immobilier et à la propriété 103
Biens immobiliers productifs 104
Risque lié à l'acquisition 104
Risque lié au taux d'intérêt 104
Questions environnementales 104
Exposition aux marchés secondaires et des banlieues 105
Les résultats historiques ne sont pas un indicateur prévisionnel des résultats futurs 105
Pertes non assurées 105
Renouvellement d'assurances 105
Recours à la gestion par des tiers 106
Concurrence pour des placements immobiliers 106
Concurrence pour des locataires 106
Fluctuations des taux de capitalisation 106

OBLIGATIONS D'INFORMATION 107

RESTRICTIONS À LA REVENTE 108

DROITS D'ACTION DU SOUSCRIPTEUR 109

Droit de résolution de deux jours pour un Souscripteur 109
Droits d'action prévus par la loi pour l'information fausse ou trompeuse 109
Droits des Souscripteurs en Alberta 110
Droits des Souscripteurs en Colombie-Britannique 111
Droits des Souscripteurs en Saskatchewan 113
Droits des Souscripteurs au Manitoba 116
Droits des Souscripteurs en Ontario 117
Droits des Souscripteurs au Québec 118
Droits des Souscripteurs en Nouvelle-Écosse 119
Droits des Souscripteurs au Nouveau-Brunswick 120
Droits des Souscripteurs à Terre-Neuve-et-Labrador 120
Droits des Souscripteurs à l'Île-du-Prince-Édouard, aux Territoires du Nord-Ouest, au Yukon et au Nunavut 121

QUESTIONS CONNEXES 121

Conseiller juridique 121
Vérificateurs, agent des transferts et registraire 121

ANNEXE « A » – DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS 122

ANNEXE « B » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES 131

ANNEXE « C » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES 133

ANNEXE « D » – RACHATS HISTORIQUES 136

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 spécifiques et hypothèses 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 à la pandémie de COVID-19. 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 et tout matériel de marketing lié à la notice d'offre.

MATÉRIEL DE MARKETING DE LA NO

Tout matériel de marketing de la NO, préparé et distribué aux investisseurs dans le cadre de l'offre, y compris tout le matériel de marketing de la NO 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 copies de tout matériel de marketing de la notice d'offre incorporé par renvoi aux présentes peuvent être obtenues sans frais sur demande auprès de la Fiducie à investors@equiton.com et sont accessibles au public sur SEDAR ou sur le site Web de la Fiducie à www.equiton.com.

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

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

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET L'INDUSTRIE

La présente notice d'offre comprend des données sur le marché et l'industrie obtenues auprès de sources de tierce partie, de publications de l'industrie et de renseignement accessibles au public. La direction estime que les données sur l'industrie sont exactes, mais il n'y a aucune garantie de leur exactitude ou leur exhaustivité. Les sources de tierce partie déclarent généralement que les renseignements qu'elles contiennent ont été obtenus auprès de sources jugées fiables, mais il n'y a aucune garantie de leur exactitude ou leur exhaustivité. Bien que la direction estime qu'elles sont fiables, la 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 sur lesquelles se fondent ces 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 partenaire 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), telle qu'elle est 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 débentures 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, obligation, débenture, 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 régulières ou de suivi sont versées au conseiller ou au gestionnaire de portefeuille, le Souscripteur paierait en fait des frais en double.

« **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 ou vers le 15e jour suivant la période de distribution ou une autre date de distribution qui peut être déterminé 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, telle qu'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 1er 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 1er mars 2016 entre le Gestionnaire des propriétés et la Société en commandite, telle qu'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 1er juillet 2020, entre le Commandité et les Commanditaires, telle qu'elle peut être modifiée, complétée ou modifiée et reformulée de temps à autre.

« **Ententes de représentation** » signifie, collectivement, l'entente de représentation modifiée qui est datée du 27 octobre 2016 et entrée en vigueur le 4 mars 2016, entre la Fiducie et le Placeur pour compte Equiton.

« **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 (5e suppl.), telle qu'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 NO** » signifie tout matériel de marketing ou communication écrite, à l'exception du sommaire des modalités type relatif à la notice d'offre (au sens donné à ce terme

dans le Règlement 45-106), s'adressant aux 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 donné à cette expression dans *« Activité de la Fiducie – Structure ».*

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

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

« **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, tel que 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 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 de la Fiducie.

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

« **Part de fiducie de catégorie I** » signifie une part votante de catégorie I dans la fiducie de 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 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 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 », tel que ce terme est défini dans le Règlement 61-101 et, à l'égard de la Fiducie, doit comprendre toutes les filiales et toutes les sociétés prête-noms de la Fiducie.

« Parts 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 détenteur un vote par part votante spéciale et qui sont émises en lien avec des parts SCS rachetables, dans le but de fournir aux détenteurs 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 enregistrée en tant que courtier sur le marché dispensé dans certaines juridictions.

« **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, tels qu'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 unité de fiducie à racheter. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* » et « *Options d'achat* ».

« **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*, tel qu'il est modifié de temps à autre (y compris toute règle ou toute politique antérieure à celui-ci).

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

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

« **Résident canadien** » signifie une personne qui réside 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** » signifie une résolution des Porteurs de parts votantes, approuvée par au moins 66⅔ % 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.

« **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, telle qu'elle est 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 à l'interne par la Société en commandite ou à l'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** » signifie le cabinet de comptables agréés nommés à titre de vérificateur de la Fiducie de temps à autre; actuellement, cela signifie Grant Thornton S.E.N.C.R.L.

SOMMAIRE

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

Description de la Fiducie

La Fiducie de revenu 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 en date du 1er mars 2016 et modifiée et reformulée le 28 février 2019, et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales canadiennes applicables. Voir « *Déclaration de fiducie* » et « *Modalités des parts de fiducie* ». La Fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la Société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et 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.

L'Offre

Émetteur :	Fiducie de revenu résidentiel Equiton
Émission :	Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, 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 la fiducie exonérées en vertu des lois sur les valeurs mobilières en vigueur, sous réserve du respect de celles-ci.
Clôture :	La clôture aura lieu périodiquement, comme convenu par la Fiducie, le Placeur pour compte Equiton et le Souscripteur.
Attributs des parts de fiducie :	Les parts de fiducie représentent la participation effective des porteurs de celles-ci dans la Fiducie. Chaque part de fiducie comporte un (1) vote aux réunions des porteurs de parts votantes de la fiducie et un porteur a droit aux distributions, tel que cela est décrit dans la présente. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie »* et *« Modalités des parts de fiducie* ».
Utilisation des produits :	Les produits nets de l'offre seront utilisés pour acheter des parts SCS de catégorie A, de catégorie F et 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 1er 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 1er 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 résidentiels à logements multiples; donner des conseils en matière d'acquisition, de disposition et de gestion des actifs à la Société en commandite; appliquer 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 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 1er 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 1er 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* ».

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 résidentiel à logements multiples 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 est limitée à l'acquisition d'un seul actif dont le coût d'acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) dépasse 20 % de la valeur comptable brute, et ce, une fois que la valeur comptable brute atteint ou excède cent cinquante millions de dollars (150 000 000 $). La valeur comptable brute est supérieure à 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 concentre maintenant sur la croissance de la portée et l'efficacité dans les marchés de l'Ontario et sur l'expansion dans d'autres provinces, et il cherchera à s'étendre à d'autres grands marchés canadiens au fil de la croissance du portefeuille de la Société en commandite. 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 F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I.

Actuellement, la Fiducie détient indirectement, par sa propriété de parts SCS de catégorie A, 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* ».

La directive de placement 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 pour assurer la conformité aux lois applicables, aux règlements ou aux autres exigences par les autorités de réglementation pertinentes de temps à autre, 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 ni prise en charge par la Fiducie, l'une de ses filiales, ou la Société en commandite si, après avoir tenu compte de la création ou de la prise en charge de la dette, la dette totale de la Fiducie est supérieure à 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 l'éventualité où les fonds disponibles investis dans la Société en commandite ne sont pas suffisants pour effectuer des acquisitions ultérieures, la Société en commandite peut arranger les formes de financement suivantes (voir « *Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables* ») :

(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 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 détenteur.

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 « *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 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, 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. 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 part 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 disponible 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, F ou I 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 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 général, 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 en tant que gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « perte en capital déductible ») réalisée par un porteur de parts de fiducie peut généralement être déduite des gains en capital imposables d'un porteur de parts de fiducie dans l'année de disposition.

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, aux risques liés 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 aux fins de l'établissement des taxes de temps à autre. Ces réévaluations ainsi que les intérêts et pénalités connexes pourraient affecter négativement la Fiducie et les 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 rachat de telles parts de fiducie de catégorie A avant le cinquième anniversaire de leur souscription.

Option 2 – Option à frais réduits – Le Placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement reçoit une commission initiale de 3 % et une commission de suivi de 0,75 % par année, aussi longtemps que le Souscripteur demeure le porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Des frais d'opération à court terme s'appliqueront si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A avant le troisième anniversaire de leur souscription.

Option 3 – Option à frais d'acquisition initiaux – Le Placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement 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'opération à court terme s'appliqueront si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A au cours des six premiers mois de leur souscription.

Parts de fiducie de catégorie F :

Les parts de fiducie de catégorie F ne peuvent être souscrites que pour les comptes à honoraires 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'opération à court terme s'appliqueront si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie F au cours des six premiers mois de leur souscription.

Les conseillers en placement ou les souscripteurs qui achètent ou ont acheté des parts de fiducie de catégorie F pour un montant total égal à 5 000 000 $ ou tout autre montant pouvant être déterminé par les fiduciaires pourront de temps à autre, 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 constitueraient pas des placements admissibles pour un régime enregistré et pourraient entraîner 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 plans 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 d'accepter 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 disponibles

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 (p. ex. impression, frais juridiques, frais de comptabilité, vérification)(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 de souscription minimale par souscription est de 10 000 $ ou un montant inférieur tel que déterminé par la Fiducie de temps à autre, ce qui est énoncé dans la convention de souscription conclue entre le Souscripteur et la Fiducie.

(2) Les parts de fiducie sont vendues par l'intermédiaire du Placeur pour compte Equiton, des sous-agents ou autres agents de placement (les « **maisons de courtage** »). Il est prévu que la Fiducie versera un honoraire au Placeur pour compte Equiton ou à d'autres maisons de courtage, jusqu'à concurrence de 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 « *Financement supplémentaire* ». Equiton Partners est une partie liée à la Fiducie. Voir « *Relation entre la Fiducie, le Placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ».

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
Le placement par la Fiducie dans des parts SCS de catégorie A, 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 les produits nets de la vente de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I issus du placement par la Fiducie pour (i) effectuer des acquisitions ultérieures; (ii) payer les dépenses d'acquisition des propriétés, y compris les frais de production de rapport et de financement hypothécaire; (iii) payer les frais de transaction et les honoraires de financement du Gestionnaire des actifs; (iv) rembourser la dette; et (v) aux fins 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 l'offre sera investie dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et 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 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* ».

Réaffectation

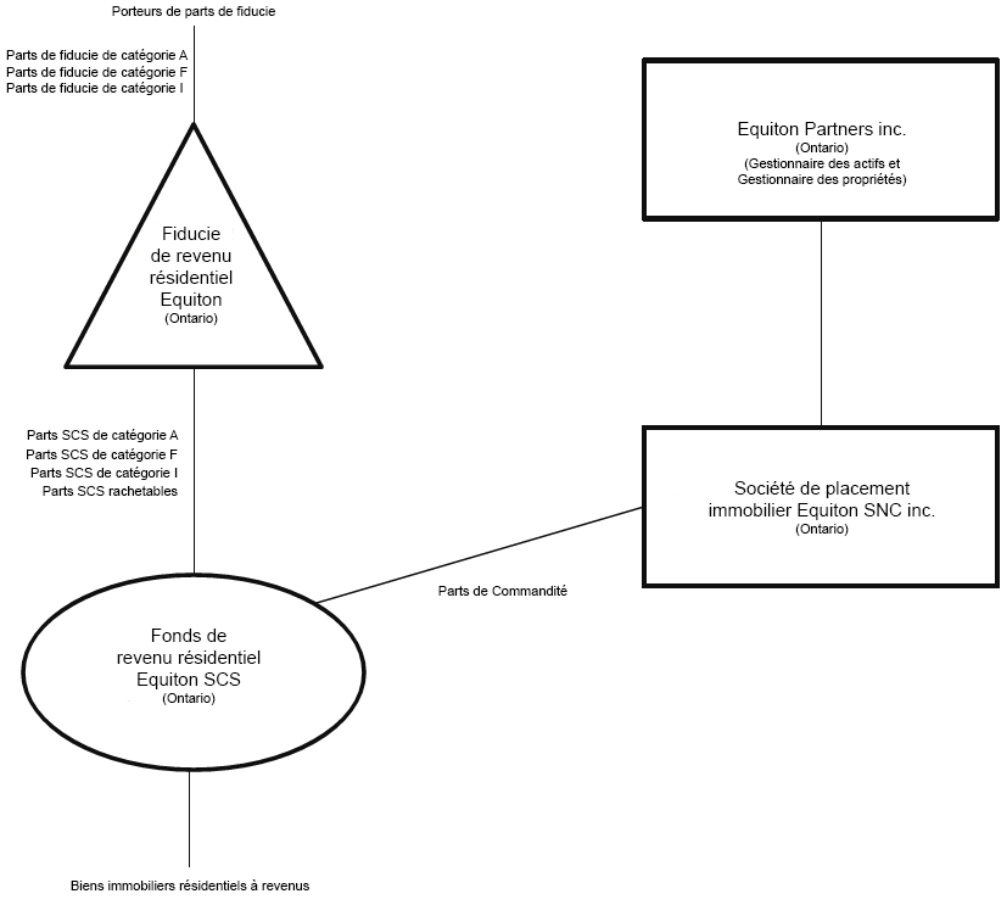
La Fiducie prévoit utiliser les fonds disponibles tel qu'énoncé. Elle réaffectera les fonds uniquement pour des raisons d'affaires fondées, conformément aux objectifs de placement et aux restrictions de la Fiducie. La réaffectation ou l'utilisation des fonds générés par l'offre aux fins non envisagées dans la notice d'offre ou toute utilisation proposée des fonds générés par l'offre qui pourrait raisonnablement être considérée comme substantiellement différente de l'utilisation des produits dans les présentes nécessitera l'approbation préalable et unanime des fiduciaires indépendants, sous réserve de l'approbation énoncée dans la Déclaration de fiducie. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts* ».

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 en date du 1er mars 2016 et modifiée et reformulée le 28 février 2019 et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales canadiennes applicables. Voir « *Déclaration de fiducie* » et « *Modalités des parts de fiducie* ». La Fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la Société en commandite en faisant l'acquisition de ses parts SCS. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sont investies dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et 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 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 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, John Miron et C. Scot Caithness. Ni Jason Roque, ni Helen Hurlbut ne sont des fiduciaires indépendants.

Prenant effet le 31 mars 2022, John Miron a présenté sa démission du conseil des fiduciaires et Aida Tammer a été nommée au conseil des fiduciaires.

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 F et de catégorie I, et de 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 1er 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 « *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 – 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* ».

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 F et de catégorie I dans une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I émises dans le cadre 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.

La Société en commandite

La Société en commandite se consacre à l'acquisition, la possession et la gestion de biens immobiliers productifs à logements multiples, 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 productifs à logements multiples 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 à logements multiples.

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 garnir le portefeuille de la Société en commandite en effectuant des acquisitions et des consolidations dans les marchés canadiens où la possibilité d'obtenir des propriétés stabilisées aménageables à valeur ajoutée existe. Les acquisitions peuvent inclure le développement et la construction de propriétés immobilières résidentielles à logements multiples. 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 projet, 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 résidentiel à logements multiples 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 sentiment communautaire au sein des propriétés à l'aide de différents programmes, le Gestionnaire des actifs cherche à réduire le roulement des locataires et le nombre de logements vacants, ce qui crée une demande pour les personnes qui souhaitent vivre dans les immeubles 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 celle-ci de manière à tirer parti au maximum des programmes d'efficacité et des investissements en immobilisations qui attireront les clients et amélioreront la valeur du portefeuille de la Société en commandite.

- **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 à l'externe pour effectuer les réparations courantes et la maintenance.

- **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. Le Gestionnaire des actifs peut examiner des possibilités, y compris, mais sans s'y limiter, la conversion en copropriété, les rénovations utilitaires, l'installation de compteurs divisionnaires et les mises à niveau stratégiques, dans le cadre de cette stratégie. 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'engage à intégrer sa feuille de route ESG pluriannuelle 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 l'avancement d'une stratégie ESG complète afin de garantir une amélioration continue en tant que responsable en matière de gérance environnementale, investisseur immobilier, développeur communautaire et employeur, et de progresser en tant qu'organisation progressiste éthiquement responsable. L'intégration de l'ESG dans le processus d'investissement du Gestionnaire des actifs relève principalement du comité d'investissement et de l'équipe d'exploitation du Gestionnaire des actifs. Le comité d'investissement du Gestionnaire des actifs utilise un modèle ESG exclusif pour formaliser son approche de l'évaluation des nouvelles acquisitions. Cette approche comporte une analyse complète des facteurs ESG qui, lorsqu'ils sont jumelés à d'autres facteurs non-ESG, permettent de mieux comprendre les investissements de la Société en commandite, y compris leur profil de risque. L'équipe d'exploitation du Gestionnaire des actifs soutient l'engagement continu de la Société en commandite à fournir et à maintenir un environnement de travail reposant sur le respect, la dignité et les droits de tous les membres de l'organisation. L'intégration des questions d'ESG pertinentes dans les processus de prise de décision se traduit donc par une meilleure évaluation des risques, de meilleurs bâtiments pour les communautés desservies, une transparence accrue et des décisions d'investissement mesurées pour les investisseurs.

Le Gestionnaire des actifs estime que les immeubles à logements multiples 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 d'unités résidentielles et aussi de renforcer sa présence dans le marché, ce qui rehaussera les possibilités de la Société en commandite d'acquérir des immeubles à logements multiples 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 faible taux d'inoccupation, les perspectives économiques avantageuses ainsi que les données démographiques solides qui cadrent bien avec les immeubles à logements multiples qui sont acquis par la Société en commandite. Le Gestionnaire des actifs profitera également des occasions qui se présentent dans les centres économiques secondaires et régions 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 à logements multiples* ».

MARCHÉ DE L'HABITATION À LOGEMENTS MULTIPLES

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 à logements multiples 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 à logements multiples, 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 centres économiques et régions métropolitaines où la croissance démographique, les changements de style de vie et le coût croissant de la 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 une amélioration de l'efficacité opérationnelle et de l'immobilisation 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 compétitive 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 développer ou d'acquérir des propriétés nouvellement construites relatives au 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 2021 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation en Ontario était de 3,4 %[1], tandis que le taux d'inoccupation national au Canada était de 3,1 %[2]. 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 monétaire 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 hypothécaires plus strictes qui, combinées à la hausse des taux d'intérêt, augmenteront à nouveau les exigences de qualification des 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

[1] Société canadienne d'hypothèques et de logement – Statistiques du marché locatif primaire – Ontario Automne 2021.

[2] Société canadienne d'hypothèques et de logement – Statistiques du marché locatif primaire – Canada Automne 2021.

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 à logements multiples 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 que dans le segment haut de gamme du marché. En outre, la gestion du secteur d'immeubles locatifs à logements multiples 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.

Développement de l'activité

La Fiducie a été constituée le 1er 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 1er mars 2016 conformément à la Déclaration de société en commandite et n'a mené aucune activité commerciale active depuis sa création autre que conclure les ententes importantes énoncées dans la section « *Contrats importants* » et les transactions 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 arranger 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 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 souscriptions 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, tel que 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 décider 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 détenteur 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 « *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, 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 *« Activité de la Fiducie – Activités 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 parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I, en vue de financer les acquisitions ultérieures par la Société en commandite d'immeubles locatifs à logements multiples. La Société en commandite cherche à investir dans des propriétés résidentielles existantes et d'autres immeubles productifs à logements multiples 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 d'effectuer 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 F et de catégorie I, et la Société en commandite, à son tour, investira dans des placements produisant un revenu au Canada.

Le tableau suivant présente comment la Fiducie a l'intention d'atteindre ces objectifs :

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

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 catégorie F et 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 arranger, en ce qui concerne les 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.

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 une copie peut être obtenue en écrivant à investors@equiton.com. Les termes en majuscules utilisés, mais non définis, dans cette section 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, John Miron et de C. Scot Caithness. Jason Roque et Helen Hurlbut sont nommés par Equiton Partners et ne sont pas des fiduciaires indépendants. David Hamilton, John Miron et C. Scot Caithness sont des fiduciaires indépendants. Prenant effet le 31 mars 2022, John Miron a présenté sa démission du conseil des fiduciaires et Aida Tammer a été nommée au conseil des fiduciaires. Aida Tammer est une fiduciaire indépendante.

Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts

La Déclaration de fiducie renferme des dispositions relatives aux « **conflits d'intérêts** ». Étant donné que les fiduciaires et les hauts dirigeants de la Fiducie exercent un large éventail d'activités immobilières et d'autres activités, la Déclaration de fiducie contient des dispositions concernant un fiduciaire, un cadre de la Fiducie ou toute personne ou tout groupe associé ou affilié, qui stipule que :

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

En date du 14 mars 2022, 11 068 978 parts de fiducie de catégorie A, 9 363 500 parts de fiducie de catégorie F, 7 534 444 parts de fiducie de catégorie I et aucune part votante spéciale étaient émises et en circulation.

Achat de parts de fiducie

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

Rachat des parts de fiducie

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

(a) La date de rachat mensuelle (la « **Date de rachat »**) est le 15e jour de chaque mois. Si le 15e 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, tel que mentionné précédemment.

(c) À la réception par la Fiducie de la notice de rachat conformément à l'article 6.26 de la Déclaration de fiducie, le porteur de parts de fiducie remises aux fins de rachat aura le droit d'obtenir un montant de rachat (le « **Montant de rachat** ») équivalent 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 de mise en œuvre du rachat (le « **coût de rachat** »), (ii) tous les frais d'acquisition reportés, et (iii) tous les frais d'opération à court terme. Le coût de rachat doit être la valeur inférieure entre (i) 2 % de la valeur marchande des parts de fiducie qui sont rachetées, et (ii) 150 $. Par exemple, un rachat de parts de fiducie d'une valeur marchande de 5 000 $ aura un coût de rachat de 100 $.

(d) Sous réserve de l'alinéa (e) ci-dessous, le montant de rachat payable relatif aux parts de fiducie remises aux fins de rachat durant un mois donné doit être versé à la date de rachat par 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 détenteur de parts de fiducie, le montant du rachat auquel le porteur de parts de fiducie aurait droit doit être versé et satisfait comme suit :

(i) une partie du montant de rachat équivalente à la limite mensuelle divisée par le nombre total de parts de fiducie remises par tous les porteurs de parts de fiducie aux fins de rachat au cours du mois, multipliée par le nombre de parts de fiducie remises aux fins de rachat par un porteur de parts de fiducie, doit être versé en espèces, conformément à l'alinéa (d) appliqué *mutatis mutandis*; 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*.

Les 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 dont 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 détenteur 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 juridictions dans lesquelles 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'inscrirons 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 ou au profit de bénéficiaires non résidents, les fiduciaires peuvent envoyer un avis aux porteurs de parts de fiducie non résidents et aux porteurs de parts de fiducie pour des 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 de vendre ou de 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'intérim, les droits de vote et de distribution, le cas échéant, rattachés à ces parts de fiducie seront suspendus. Advenant une telle vente, les porteurs de parts de fiducie affectés cesseront d'être des porteurs de parts de fiducie et leurs droits seront limités à recevoir le produit net de la vente à la remise de ces parts de fiducie. Dans toute situation où il n'est pas clair si les parts de fiducie sont détenues au profit de 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 assurer 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 entretenu 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 un terme 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 l'Émetteur), du capital de l'Émetteur, 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. 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 l'Émetteur 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 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 de catégorie A, 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 seront lues comme s'appliquant à cette filiale ou à 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 productifs à logements multiples (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 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 potentiels de la Fiducie et de la perte accidentelle de la valeur des biens en fiducie contre les risques, pour les 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

(f) d'une autre Personne, le paiement duquel la Fiducie a garanti, directement ou indirectement, ou pour lequel la Fiducie est responsable; et

(g) 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 seulement 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. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de l'Entente de gestion des actifs, dont une copie peut être obtenue 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 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.

Modalité 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 1er 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 1er 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** ») équivalents 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** ») équivalents 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, équivalents à : (i) 1 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement principale ou de premier rang, (ii) 0,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de refinancement avec un prêteur existant, et (iii) au plus 1,5 % du montant du prêt pour chaque transaction de financement mezzanine ou subordonné.

De plus, la Société 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 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 seulement de certaines dispositions matérielles de l'Entente de gestion immobilière. Ce résumé est présenté sous réserve du texte intégral des dispositions de l'Entente de gestion immobilière, dont une copie peut être obtenue 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 1er 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 1er 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 paye 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 le Gestionnaire des propriétés pour 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 le Gestionnaire des propriétés pour 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 définis utilisés, mais non définis dans la présente, 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 une copie peut être obtenue 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 catégorie F et de catégorie I, un nombre illimité de parts SCS rachetables et des participations de commandité comme énoncées aux présentes. Une participation dans une société est un bien meuble. Un Partenaire n'a aucun intérêt dans un bien particulier de la Société en commandite (comme défini dans l'Entente SCS) par l'entremise de ses parts SCS.

Sauf indication contraire dans l'Entente SCS, aucune part SCS de catégorie A, de catégorie 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 F ou de catégorie I, respectivement. Les porteurs de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I auront le droit à un vote pour chaque part SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I détenue relativement à toutes les questions à décider par les Commanditaires. Les parts SCS de catégorie A, de catégorie F et 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 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 souscriptions 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, tel que 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 décider 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 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 aux fins de l'impôt ou de la Perte ajustée aux fins de l'impôt provenant de chaque source pour cette année d'imposition; à condition que la perte de la Société en commandite aux fins de l'impôt au Commandité ne dépasse pas un montant égal au montant du revenu de la Société en commandite aux fins de l'impôt attribué au Commandité au cours de toutes les années d'imposition antérieures moins le montant de toute perte de la Société en commandite aux fins de l'impôt attribué au Commandité au cours de toutes les années d'imposition antérieures); 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 partenaires.

Le bénéfice ou la perte de la Société en commandite aux fins comptables d'un exercice donné est attribué aux Partenaires 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 Partenaires et la Société fournira à chacun des Partenaires des exemplaires de ses états financiers audités au plus tard 120 jours suivant chaque fin d'exercice, en tout cas préparés conformément aux 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 Partenaires pour permettre la production de toute déclaration d'impôts ou de renseignements qui doit être produite par ce Partenaire.

Assemblées des Commanditaires

Le Commandité peut convoquer une assemblée des Partenaires 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 Partenaires 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 Partenaires comme énoncée à l'article 8.11 de l'Entente SCS;

(h) la continuation de la Société en commandite si la Société 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 de juridiction compétente 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 Partenaires.

Les livres de la Société en commandite sont maintenus à des fins de production de rapports financiers sur une base d'exercice conformément aux 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 Partenaires et les modifications à ces documents; des exemplaires de tous les documents déposés par la Société en commandite auprès d'une autorité en valeurs mobilières au Canada; des exemplaires des procès-verbaux des assemblées des Partenaires; et tout autre renseignement portant sur les affaires de la Société en commandite comme il est juste et raisonnable ou dont un Commanditaire a droit en vertu de la *Loi sur les sociétés en nom collectif* (Ontario).

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

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 F, des parts SCS de catégorie I et/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 Partenaires 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*.

La Convention d'achat du projet de développement du district de Riverain et la Convention de copropriété

Le 19 janvier 2022, la Fiducie a annoncé qu'elle avait acquis un projet de développement à Ottawa, en Ontario, appelé projet de développement du district de Riverain (le « **projet de développement** »), en partenariat avec Selkirk & Main Holdings Inc. (« **Main** »), une importante société d'investissement et de développement immobilier. Conformément à une convention d'achat et de vente conclue le 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, telle que modifiée de temps à autre (la « **Convention d'achat** »), et à une convention de copropriété conclue le 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 évalué à environ 30 000 000 $.

Le projet de développement est un projet en plusieurs phases, dont la construction de la phase 1 est planifiée à l'été 2022 et l'occupation de la phase 1 devant commencer en 2024. Le projet de développement devrait consister en trois immeubles de grande hauteur de plus de 790 000 pieds

carrés de surface résidentielle et d'environ 1 000 unités de location résidentielles haut de gamme, ainsi qu'un podium de deux étages comprenant plus de 32 000 pieds carrés d'espace commercial. Le site de 4,2 acres couvre un pâté de maisons entier dans le quartier en plein essor de Vanier et est situé sur les rives de la rivière Rideau.

La Convention des copropriétaires reste en vigueur, à moins qu'elle ne soit résiliée plus tôt conformément aux dispositions de la Convention des copropriétaires, jusqu'à ce que le projet de développement soit vendu (à un tiers, à Main ou à la Société en commandite). En vertu de la Convention des copropriétaires, la Société en commandite et Main seront, entre elles, responsables des obligations, des responsabilités et des pertes liées au projet de développement dans la même proportion que leurs participations. En vertu de la Convention de copropriété, la Société en commandite et Main conviennent de s'indemniser mutuellement pour (i) certaines responsabilités découlant du projet de développement ou relatives à celui-ci, dans la mesure de cette partie des responsabilités que la Société en commandite ou Main, selon le cas, a engagées et qui dépasse la participation respective de la Société en commandite ou de Main, et (ii) toutes les réclamations non liées au projet de développement.

Relativement au projet de développement, Main et la Société en commandite ont également conclu une convention de prêt participatif (la « **Convention de prêt participatif** »), aux termes de laquelle la Société en commandite a accepté d'avancer à Main un ou plusieurs prêts d'un montant principal égal à la moitié des capitaux propres que Main doit apporter au projet de développement, soit 12,5 % (le « **prêt participatif** »). Le prêt participatif porte intérêt à un taux annuel de 7,75 %, calculé et capitalisé semestriellement, et les intérêts sur le prêt participatif sont payables par Main trimestriellement le 1er jour de chaque trimestre. Les parties impayées du prêt participatif doivent être remboursées par Main (ainsi que les intérêts impayés et courus sur celui-ci) à la première des dates suivantes : la date à laquelle la première avance de financement à long terme pour cette phase du projet de développement est faite après la construction, ou la date à laquelle la Société en commandite cesse d'être copropriétaire de la propriété ou de cette phase du projet de développement. Le prêt participatif est assuré par une garantie faite par Main & Main Asset Management Inc. en faveur de la Société en commandite.

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

Rémunération et participation

Nom et municipalité de la résidence principale	Postes détenus (p. ex., fiduciaire, administrateur, promoteur ou porteur principal) et la date d'entrée en poste	Rémunération payée par l'émetteur au cours du plus récent exercice clôturé et la rémunération prévue de l'exercice actuel	Le nombre, le type et le pourcentage des titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre minimale	Le nombre, le type et le pourcentage des titres de l'émetteur détenus après la réalisation de l'offre maximale Offre
Jason Roque *Hamilton, Ontario*	Fiduciaire, chef de la direction depuis le 1er mars 2016	0 $(1)	13 687,69 parts de fiducie de catégorie A 11 232,70 parts de fiducie de catégorie B S/O %(5)	123 687,69 parts de fiducie de catégorie A 11 232,70 parts de fiducie de catégorie B S/O %(5)
Helen Hurlbut *Mississauga, Ontario*	Fiduciaire, chef des finances depuis le 1er mars 2016	0 $(1)	1 338,08 parts de fiducie de catégorie A et 3 886,51 parts de fiducie de catégorie F S/O(5)	1 338,08 parts de fiducie de catégorie A et 3 886,51 parts de fiducie de catégorie F S/O %(5)
David Hamilton(2) *Toronto, Ontario*	Fiduciaire depuis le 19 juillet 2016	30 000 $ (2021) 30 000 $(2) (prévu en 2022)	S/O(5)	S/O(5)
John Miron(2) *Oakville, Ontario*	Fiduciaire depuis le 19 juillet 2016(3)	30 000 $ (2021) 7 500 $(2) (3) (prévu en 2022)	S/O(5)	S/O(5)
C. Scot Caithness(2) *Calgary (Chestermere Lake), Alberta*	Fiduciaire depuis le 1er septembre 2017	30 000 $ (2021) 30 000 $(2) (prévu en 2022)	S/O(5)	S/O(5)
Aida Tammer(2) *Toronto, Ontario*	Fiduciaire, en vigueur le 31 mars 2022(3)	0 $ (2021)(3) 22 500 $(2) (3) (prévu en 2022)	S/O(5)	S/O(5)

Equiton Partners inc.	Promoteur depuis le 1er mars 2016	0 $(4)	1 695 570,57 parts de fiducie de catégorie F S/O(5)	1 695 570,57 parts de fiducie de catégorie F S/O(5)

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 fiduciaire indépendant est payé 7 500 $ plus les taxes applicables par trimestre.

(3) Fiduciaire indépendant. Prenant effet le 31 mars 2022, John Miron a présenté sa démission du conseil des fiduciaires et Aida Tammer a été nommée au conseil des fiduciaires.

(4) Equiton Partners ne recevra aucune rémunération de la Fiducie. Equiton Partners recevra des honoraires de la Société en commandite à titre de gestionnaire de la Fiducie et de la Société en commandite. Voir « L'Entente de gestion des actifs – 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 ».

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

Expérience des membres de la direction

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

Nom	Principales fonctions et expérience pertinente
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 plus de 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 compte plus de 30 ans d'expérience à titre d'associé dans des cabinets d'avocats multinational et national et se spécialise dans l'immobilier commercial, les opérations de crédit pour les marchés des capitaux et commerciaux, le développement de l'immobilier commercial, le financement de projets de condominiums, le financement garanti par des actifs et le domaine du 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 compagnie 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.
John Miron	John Miron est directeur général et chef des services bancaires aux entreprises immobilières canadiennes chez RBC Marchés des Capitaux (« **RBCMC** »). Il a plus de 25 ans d'expérience dans les prêts aux entreprises et l'immobilier. Actuellement, il est responsable de la gestion des services bancaires aux grandes entreprises et l'exposition aux prêts hypothécaires commerciaux de RBCMC pour les clients immobiliers au Canada. M. Miron a dirigé des opérations de financement au Canada, aux États-Unis et en Europe. Il est un conférencier actif du secteur, ayant participé comme panéliste/présentateur au Real Estate Forum, RealCapital, RealREIT, le symposium New Apartment Construction and Mixed-Use, et le séminaire Real Estate Capital Markets de l'Université Queen's. Il était également l'un des concepteurs et instructeurs initiaux du cours « Prêts immobiliers commerciaux » de l'Association des biens immobiliers du Canada. Il détient un baccalauréat en commerce (avec mention en finance) et un titre professionnel de CPA, CMA.
C. Scot Caithness	Scot Caithness compte plus de 40 années d'expérience en immobilier commercial, en consultation et en gestion au Canada et dans le monde entier. Il a dispensé des conseils stratégiques à des sociétés concernant leurs portefeuilles immobiliers, conseils allant des acquisitions aux aliénations en passant par la gestion et le développement d'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 possède plus de 30 ans d'expérience dans le secteur des marchés de capitaux, de la gouvernance d'entreprise et de l'investissement immobilier. Elle a conseillé de nombreuses opérations de premier appel public à l'épargne de FPI et processus de fusions et d'acquisitions, des émissions de titres d'emprunt et d'actions et des transactions immobilières. Elle a passé 19 ans au sein du groupe de sociétés CIBC, dont plus d'une décennie en tant que preneuse ferme d'investissement immobilier à Marchés mondiaux CIBC Inc. et, auparavant, dans des postes de plus en plus importants à la Société de développement de CIBC Depuis 2010, son travail de conseil en immobilier l'a notamment amenée à fournir des avis écrits en tant que témoin experte. Mme Tammer est titulaire d'un MBA en finance de la Rotman School of Management, du titre de CFA, d'une formation spécialisée en titres dérivés et en gestion des risques financiers (Institut canadien des valeurs mobilières) et d'un diplôme de premier cycle de l'école d'architecture de l'université de Waterloo et est devenue architecte agréée au début de sa carrière. Elle est titulaire du titre IAS.A et a siégé dans plusieurs conseils d'administration de sociétés publiques. Elle siège actuellement au conseil d'administration d'Artis REIT et est membre du comité consultatif sur les placements des régimes de retraite de Postes Canada.

Amendes, sanctions et faillite

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 toute juridiction du Canada ou dans une juridiction étrangère; (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 toute autre juridiction étrangère.

Prêts

En date de la présente notice d'offre, il n'y a aucune obligation non garantie ni aucun prêt payable ou à recevoir des fiduciaires, de la direction, des promoteurs et des porteurs principaux de la Fiducie. Toutefois, Equiton Partners, peut fournir des prêts Equiton à la Société en commandite pour (a) faire partie du paiement des investissements futurs ou existants; (b) rembourser une dette; 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 – Titres de créance 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 14 mars 2022	Nombre en circulation suivant l'offre minimale	Nombre en circulation suivant l'offre maximale
Parts de fiducie de catégorie A(1)	Illimité	11,09 $	11 068 978	S/O(2)	S/O(2)
Parts de fiducie de catégorie F(1)	Illimité	11,09 $	9 363 500	S/O(2)	S/O(2)
Parts de fiducie de catégorie I(1)	Illimité	11,09 $	7 534 444	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.

Titres de créance à long terme

En date des présentes, la Fiducie n'a aucune dette à long terme. La dette à long terme de la Société en commandite est énoncée à l'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
01/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	69 820,496688	10,59 $	739 399,06 $
01/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	14 149,197357	10,59 $	149 840,00 $
01/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	32 849,876532	10,61 $	348 537,19 $
15/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	50 528,971726	10,61 $	536 112,39 $
22/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	119 563,619230	10,61 $	1 268 570,00 $
29/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	6 744,475921	10,59 $	71 424,00 $
29/03/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	63 858,235628	10,61 $	677 535,88 $
05/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	16 083,739868	10,61 $	170 648,48 $
05/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	20 020,413921	10,63 $	212 817,00 $

12/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	3 770,028276	10,61 $	40 000,00 $
12/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	59 739,134524	10,63 $	635 027,00 $
19/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	2 356,267672	10,61 $	25 000,00 $
19/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	49 818,834429	10,63 $	529 574,21 $
26/04/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	162 909,565382	10,63 $	1 731 728,68 $
03/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	23 647,425212	10,63 $	251 372,13 $
03/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	59 995,474369	10,73 $	643 751,44 $
10/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	29 471,271872	10,63 $	313 279,62 $
10/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	40 563,173345	10,73 $	435 242,85 $
17/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	13 131,407269	10,73 $	140 900,00 $
25/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	18 990,957909	10,73 $	203 772,98 $
31/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	9 425,070688	10,61 $	100 000,00 $
31/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	940,733772	10,63 $	10 000,00 $
31/05/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	57 398,863933	10,73 $	615 889,81 $
07/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	6 523,765144	10,73 $	70 000,00 $
07/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	57 833,386975	10,75 $	621 708,91 $
14/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	3 821,062442	10,73 $	41 000,00 $
14/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	40 832,454882	10,75 $	438 948,89 $
21/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	62 402,468835	10,75 $	670 826,54 $
28/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	2 832,861190	10,59 $	30 000,00 $
28/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	3 727,865797	10,73 $	40 000,00 $
28/06/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	95 767,575811	10,75 $	1 029 501,44 $
06/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	39 711,977717	10,77 $	427 698,00 $
06/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	48 319,402789	10,75 $	519 433,58 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	34 911,792016	10,77 $	376 000,00 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	3 720,930232	10,75 $	40 000,00 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	1 863,932898	10,73 $	20 000,00 $
19/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	930,232559	10,75 $	10 000,00 $
19/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	72 590,529249	10,77 $	781 800,00 $
26/07/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	117 606,2461	10,77 $	1 266 619,27 $
03/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	2 325,581395	10,75 $	25 000,00 $
03/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	36 233,683379	10,77 $	390 236,77 $
03/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	41 187,859129	10,79 $	444 417,00 $
09/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	12 070,566389	10,77 $	130 000,00 $
09/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	12 759,962929	10,79 $	137 680,00 $
16/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	3 714,020428	10,77 $	40 000,00 $
16/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	124 416,126042	10,79 $	1 342 450,00 $
23/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	13 927,576600	10,77 $	150 000,00 $
23/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	21 316,033363	10,79 $	230 000,00 $
30/08/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	121 130,013900	10,79 $	1 306 992,85 $
07/09/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	55 673,030583	10,79 $	600 712,00 $

07/09/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	27 782,608696	10,81 $	300 330,00 $
13/09/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	50 641,073080	10,81 $	547 430,00 $
20/09/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	46 677,289545	10,81 $	504 581,50 $
27/09/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	67 920,999075	10,81 $	734 226,00 $
04/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	32 053,716928	10,81 $	346 500,68 $
04/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	20 793,654662	10,83 $	225 195,28 $
12/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	10 738,205365	10,81 $	116 080,00 $
12/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	221 401,200369	10,83 $	2 397 775,00 $
18/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	11 567,787233	10,81 $	125 047,78 $
18/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	16 722,068327	10,83 $	181 100,00 $
25/10/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	25 732,225300	10,83 $	278 680,00 $
01/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	1 563,126735	10,81 $	16 897,40 $
01/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	62 593,548470	10,83 $	677 888,13 $
01/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	12 227,337326	10,85 $	132 666,61 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	1 157,724329	10,81 $	12 515,00 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	10 408,217912	10,83 $	112 721,00 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	22 973,277418	10,85 $	249 260,06 $
15/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	34 626,038781	10,83 $	375 000,00 $
15/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	50 631,336405	10,85 $	549 350,00 $
23/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	59 394,050688	10,85 $	644 425,45 $
29/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	7 294,552170	10,83 $	79 000,00 $
29/11/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	58 697,933636	10,85 $	636 872,58 $
06/12/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	33 020,219355	10,85 $	358 269,38 $
06/12/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	17 926,115835	11,05 $	198 083,58 $
13/12/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	737,327189	10,85 $	8 000,00 $
13/12/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	55 955,713125	11,05 $	618 310,63 $
20/12/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	921,658986	10,85 $	10 000,00 $
20/12/2021	Part de fiducie de catégorie « A »	54 027,149319	11,05 $	597 000,00 $
05/01/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	73 941,826244	11,05 $	817 057,18 $
10/01/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	16 904,590080	11,05 $	186 795,72 $
18/01/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	63 844,092308	11,05 $	705 477,22 $
24/01/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	921,658986	10,85 $	10 000,00 $
24/01/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	63 904,896834	11,05 $	706 149,11 $
31/01/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	70 141,208151	11,05 $	775 060,35 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	9 643,438914	11,05 $	106 560,00 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	40 306,930444	11,07 $	446 197,72 $
14/02/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	3 167,420815	11,05 $	35 000,00 $
14/02/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	86 364,408314	11,07 $	956 054,00 $
22/02/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	81 300,813010	11,07 $	900 000,00 $
28/02/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	35 571,815721	11,07 $	393 780,00 $
08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	43 541,102075	11,07 $	482 000,00 $

08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	36 425,360682	11,09 $	403 957,25 $
14/03/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	1 355,013550	11,07 $	15 000,00 $
14/03/2022	Part de fiducie de catégorie « A »	59 028,401261	11,09 $	654 624,97 $

Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
01/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	19 938,563327	10,58 $	210 950,00 $
01/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	199 570,349390	10,59 $	2 113 450,00 $
09/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	144 041,548630	10,59 $	1 525 400,00 $
09/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	30 631,479736	10,61 $	325 000,00 $
15/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	86 145,146088	10,61 $	914 000,00 $
22/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	29 161,168709	10,61 $	309 400,00 $
22/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	1 227,573182	10,59 $	13 000,00 $
29/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	20 453,257790	10,59 $	216 600,00 $
29/03/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	73 829,924601	10,61 $	783 335,50 $
05/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	173 821,866163	10,61 $	1 844 250,00 $
12/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	4 249,291785	10,59 $	45 000,00 $
12/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	95 640,904807	10,61 $	1 014 750,00 $
12/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	114 393,226719	10,63 $	1 216 000,00 $
19/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	21 771,913290	10,61 $	231 000,00 $
19/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	51 829,444967	10,63 $	550 947,00 $
26/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	3 770,028275	10,61 $	40 000,00 $
26/04/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	183 809,971718	10,63 $	1 953 900,00 $
03/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	754,005655	10,61 $	8 000,00 $
03/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	153 377,234240	10,63 $	1 630 400,00 $
10/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	145 204,385701	10,63 $	1 543 522,62 $
10/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	25 163,094128	10,73 $	270 000,00 $
17/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	83 038,210625	10,73 $	891 000,00 $
25/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	80 106,790081	10,73 $	859 545,86 $
31/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	7 690,498589	10,63 $	81 750,00 $
31/05/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	80 340,167754	10,73 $	862 050,00 $
07/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	141,110066	10,63 $	1 500,00 $
07/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	27 003,727866	10,73 $	289 750,00 $
07/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	72 697,674419	10,75 $	781 500,00 $
14/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	42 279,069768	10,75 $	454 500,00 $
21/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	3 727,865797	10,73 $	40 000,00 $
21/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	29 088,372092	10,75 $	312 700,00 $
28/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	8 387,698043	10,73 $	90 000,00 $
28/06/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	80 381,395345	10,75 $	864 100,00 $
06/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	2 785,515320	10,77 $	30 000,00 $
06/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	80 545,906973	10,75 $	865 868,50 $

12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	1 860,465116	10,75 $	20 000,00 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	40 389,972145	10,77 $	435 000,00 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	1 863,932898	10,73 $	20 000,00 $
19/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	930,232558	10,75 $	10 000,00 $
19/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	17 873,723305	10,77 $	192 500,00 $
26/07/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	49 303,621170	10,77 $	531 000,00 $
03/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	3 255,813953	10,75 $	35 000,00 $
03/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	65 877,437328	10,77 $	709 500,00 $
09/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	52 776,230269	10,77 $	568 400,00 $
09/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	30 120,481928	10,79 $	325 000,00 $
16/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	2 228,412256	10,77 $	24 000,00 $
16/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	109 759,036144	10,79 $	1 184 300,00 $
23/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	62 534,754401	10,79 $	674 750,00 $
30/08/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	132 710,843373	10,79 $	1 431 950,00 $
07/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	67 771,084337	10,79 $	731 250,00 $
07/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	1 387,604070	10,81 $	15 000,00 $
13/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	82 162,743281	10,79 $	886 536,00 $
13/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	73 372,891765	10,81 $	793 160,96 $
20/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	3 758,124420	10,77 $	40 475,00 $
20/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	88 066,604996	10,81 $	952 000,00 $
27/09/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	20 212,765957	10,81 $	218 500,00 $
04/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	926,784059	10,79 $	10 000,00 $
04/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	161 271,970396	10,81 $	1 743 350,00 $
12/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	129 984,828863	10,81 $	1 405 136,00 $
12/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	19 259,464449	10,83 $	208 580,00 $
18/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	10 360,777059	10,81 $	112 000,00 $
18/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	61 292,705445	10,83 $	663 800,00 $
25/10/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	102 400,738687	10,83 $	1 109 000,00 $
01/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	85 374,404427	10,83 $	924 604,80 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	144 346,260385	10,83 $	1 563 270,00 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	31 972,350230	10,85 $	346 900,00 $
15/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	27 557,603685	10,85 $	299 000,00 $
23/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	115 632,774191	10,85 $	1 254 615,60 $
29/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	20 902,788549	10,83 $	226 377,20 $
29/11/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	94 163,502303	10,85 $	1 021 674,00 $
06/12/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	53 013,824882	10,85 $	575 200,00 $
06/12/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	904,977376	11,05 $	10 000,00 $
13/12/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	101 966,912442	10,85 $	1 106 341,00 $
13/12/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	25 770,250679	11,05 $	284 761,27 $
20/12/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	11 751,152073	10,85 $	127 500,00 $
20/12/2021	Part de fiducie de catégorie « F »	62 488,687783	11,05 $	690 500,00 $

05/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	26 304,147466	10,85 $	285 400,00 $
05/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	388 399,366518	11,05 $	4 291 813,00 $
10/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	9 090,497737	11,05 $	100 450,00 $
18/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	44 570,135747	11,05 $	492 500,00 $
24/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	27 556,561087	11,05 $	304 500,00 $
31/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	1 382,488479	10,85 $	15 000,00 $
31/01/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	733 587,350230	11,05 $	8 106 140,00 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	921,658986	10,85 $	10 000,00 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	115 309,864256	11,05 $	1 274 174,00 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	41 734,417344	11,07 $	462 000,00 $
14/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	9 049,773757	11,05 $	100 000,00 $
14/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	36 309,848432	11,07 $	401 950,02 $
22/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	13 348,416290	11,05 $	147 500,00 $
22/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	36 585,365854	11,07 $	405 000,00 $
28/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	5 972,850678	11,05 $	66 000,00 $
28/02/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	43 044,263774	11,07 $	476 500,00 $
08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	1 850,138760	10,81 $	20 000,00 $
08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	452,488688	11,05 $	5 000,00 $
08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	99 819,331524	11,07 $	1 105 000,00 $
08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	14 788,097385	11,09 $	164 000,00 $
14/03/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	26 558,265581	11,07 $	294 000,00 $
14/03/2022	Part de fiducie de catégorie « F »	37 962,128045	11,09 $	421 000,00 $

Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
01/03/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	4 305,949008	10,59 $	45 600,00 $
09/03/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	11 968,838526	10,59 $	126 750,00 $
15/03/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	10 240,339303	10,61 $	108 650,00 $
22/03/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 308,199810	10,61 $	35 100,00 $
29/03/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	13 308,199811	10,61 $	141 200,00 $
05/04/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	8 826,578699	10,61 $	93 650,00 $
12/04/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	10 818,438383	10,63 $	115 000,00 $
19/04/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	5 644,402635	10,63 $	60 000,00 $
26/04/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	11 561,618063	10,63 $	122 900,00 $
03/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	2 827,521206	10,61 $	30 000,00 $
03/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 762,935090	10,63 $	40 000,00 $
10/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	287 671,683911	10,63 $	3 057 950,00 $
10/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	1 863,932898	10,73 $	20 000,00 $
17/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	5 545,625589	10,63 $	58 950,00 $
17/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	6 188,257222	10,73 $	66 400,00 $
25/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	6 481,826600	10,73 $	69 550,00 $

31/05/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 727,865797	10,73 $	40 000,00 $
07/06/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 209,302325	10,75 $	34 500,00 $
14/06/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	280 410,065237	10,73 $	3 008 800,00 $
21/06/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	931,966449	10,73 $	10 000,00 $
21/06/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	11 162,790697	10,75 $	120 000,00 $
28/06/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 720,930232	10,75 $	40 000,00 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	16 911,553488	10,75 $	181 799,20 $
12/07/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	185,701021	10,77 $	2 000,00 $
19/07/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	18 514,391829	10,77 $	199 400,00 $
26/07/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	44 079,851441	10,77 $	474 740,00 $
03/08/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	15 088,207985	10,77 $	162 500,00 $
09/08/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	17 265,552461	10,77 $	185 950,00 $
16/08/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	8 568,118628	10,79 $	92 450,00 $
23/08/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	4 976,830399	10,79 $	53 700,00 $
30/08/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	25 264,133456	10,79 $	272 600,00 $
07/09/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	925,069380	10,81 $	10 000,00 $
13/09/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	9 036,144579	10,79 $	97 500,00 $
13/09/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	15 134,135059	10,81 $	163 600,00 $
20/09/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	4 625,346901	10,81 $	50 000,00 $
27/09/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	2 031,104921	10,77 $	21 875,00 $
27/09/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	7 631,822387	10,81 $	82 500,00 $
04/10/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	31 211,840889	10,81 $	337 400,00 $
12/10/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 353,376502	10,81 $	36 250,00 $
12/10/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	10 387,811634	10,83 $	112 500,00 $
18/10/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	946,445060	10,83 $	10 250,00 $
25/10/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 910,433979	10,83 $	42 350,00 $
01/11/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	16 158,818097	10,83 $	175 000,00 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	232 686,980609	10,83 $	2 520 000,00 $
08/11/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	99 255,944701	10,85 $	1 076 927,00 $
15/11/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	7 949,308754	10,85 $	86 250,00 $
23/11/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	8 802,304148	10,85 $	95 505,00 $
29/11/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	115,207373	10,85 $	1 250,00 $
06/12/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	35 728,110600	10,85 $	387 650,00 $
13/12/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	19 917,050689	10,85 $	216 100,00 $
13/12/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	6 787,330317	11,05 $	75 000,00 $
20/12/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	921,658986	10,85 $	10 000,00 $
20/12/2021	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	3 755,656108	11,05 $	41 500,00 $
05/01/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	159 113,122171	11,05 $	1 758 200,00 $
10/01/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	90 497,737557	11,05 $	1 000 000,00 $
18/01/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	6 968,325792	11,05 $	77 000,00 $
24/01/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	11 981,900454	11,05 $	132 400,00 $

31/01/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	2 416,289593	11,05 $	26 700,00 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	44 787,330318	11,05 $	494 900,00 $
07/02/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	2 168,021680	11,07 $	24 000,00 $
14/02/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	16 183,438914	11,05 $	178 827,00 $
14/02/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	10 645,889792	11,07 $	117 850,00 $
22/02/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	12 339,656730	11,07 $	136 600,00 $
28/02/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	5 661,138212	11,07 $	62 668,80 $
08/03/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	8 664,588979	11,07 $	95 917,00 $
14/03/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	63 734,146342	11,07 $	705 537,00 $
14/03/2022	Part de fiducie de catégorie « IS1 »(2)	13 174,030659	11,09 $	146 100,00 $

Remarques :

(1) Dans les (1) 12 mois précédant la date des présentes, l'Émetteur a émis les parts suivantes en vertu du RRD : 365 704 parts de fiducie de catégorie A, 277 250 parts de fiducie de catégorie F et 316 009 parts de fiducie de catégorie IS1. 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 assemblés de toutes les catégories de parts de fiducie. Les porteurs d'une catégorie de parts de fiducie peuvent participer et voter à toutes les assemblées des porteurs de cette catégorie de parts de fiducie et chaque part de fiducie donnera droit au porteur de celle-ci à un vote à cette assemblée. Les porteurs de parts votantes spéciales n'auront aucun droit d'être avisés, d'assister ou de participer à des assemblées d'une catégorie de parts de fiducie.

Rachat des parts de fiducie

Chaque porteur de parts de fiducie a le droit d'exiger le rachat par la Fiducie, en tout temps ou de temps à autre à la demande du porteur de parts de fiducie, la totalité ou une partie des parts de fiducie enregistrées au nom du porteur de parts de fiducie aux prix déterminés et payables conformément aux conditions stipulées dans la Déclaration de fiducie. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* » et « *Fonctionnalités de rachat et des frais relatifs aux parts de catégorie* ». 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 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. 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 de l'immeuble 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 similaires dans des zones de marché similaires; 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 audités 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 spécifiques 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) introduire 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 l'audit 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, basée sur 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 implique 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 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 disponibles au Souscripteur.

Le montant de souscription minimale est de 10 000 $ 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 réfère 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) une (1) copie signée 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 selon toute autre modalité imposée 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 et 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 a trois catégories différentes de parts de fiducie disponibles à l'achat : (i) parts de fiducie de catégorie A; (ii) parts de fiducie de catégorie F; et (iii) parts de fiducie de catégorie I. Les Souscripteurs peuvent acheter 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 recevront 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 seront appliqués au calcul du Montant de rachat :

Si elles sont rachetées dans la 1re année – 7 %

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

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

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

Si elles sont rachetées dans la 5e 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 2e 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 F

Option de Compte à frais fixes

Les parts de fiducie de catégorie F ne peuvent être souscrites que pour les comptes à honoraires 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.

Options de réinvestissement

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 peut 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., conseiller juridique de la fiducie, et décrit, en date des présentes, les incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la Loi de l'impôt à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts de fiducie acquises dans le cadre de l'offre par un porteur de parts de fiducie qui, à tout moment pertinent, aux fins de la Loi de l'impôt, est (ou est présumé être) un résident du Canada, a un lien de dépendance avec la Fiducie et ses sociétés affiliées, n'est pas affilié à la Fiducie ou à l'une de ses sociétés affiliées et détient des parts de fiducie en tant qu'immobilisations. En général, les parts de fiducie seront considérées en tant qu'immobilisations d'un porteur de parts de fiducie à condition que le porteur de parts de fiducie ne détienne pas les parts de fiducie dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises dans une, ou plusieurs, transaction considérée comme une affaire de nature commerciale. Certains porteurs de parts de fiducie qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs parts de fiducie en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit de faire le choix irrévocable permis par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt, d'avoir leurs parts de fiducie et tout autre « titre canadien » (tel que défini par 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 disponible 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, ou (v) qui présente ses « résultats fiscaux canadiens » (tel que défini par la Loi de l'impôt) dans une devise autre que le dollar canadien. Un tel porteur de parts de fiducie devrait consulter son propre conseiller fiscal pour déterminer les incidences fiscales de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts de fiducie acquises en vertu de l'offre. De plus, ce résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts d'un investisseur qui a emprunté de l'argent pour acquérir des parts de fiducie en vertu de l'offre.

Ce résumé se base sur les faits stipulés à la présente notice d'offre, certaines représentations factuelles énoncées dans un certificat signé par un cadre de la Fiducie et fournies au conseiller juridique (le « **Certificat du dirigeant »**), en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt et ses règlements (les « **Règlements** ») en vigueur à la date des présentes, les propositions précises pour modifier la Loi de l'impôt et les Règlements (les « **Propositions fiscales** ») annoncées au public par ou au nom du ministre des Finances (Canada) avant la date des présentes, et la compréhension du conseiller des politiques administratives et pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (« **ARC** ») rendues accessibles au public par écrit avant la date des présentes. Ce résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles que proposées, mais il ne peut pas être garanti que les propositions fiscales seront adoptées sous leur forme actuelle, ou pas du tout. 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.

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 réside ou exploite des activités. Par conséquent, ce résumé est de nature générale seulement et ne vise pas à offrir des conseils juridiques ou fiscaux à un porteur de parts de fiducie potentiel. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils en matière des incidences fiscales du placement, de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts de fiducie pour leur situation particulière.

Statut de la Fiducie

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Ce résumé présume que la Fiducie est admissible, et continuera d'être admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, la Fiducie, entre autres choses, doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » telle que définie par la Loi de l'impôt, ne doit pas être établie ou maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada 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 du capital immobilier 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 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 avoir au moins 150 porteurs de parts de fiducie qui détiennent chacun au moins 100 parts de fiducie d'une catégorie particulière, qui sont admissibles pour une distribution au public et qui ont une juste valeur marchande totale d'au moins 500 $ (les « **exigences minimales de la distribution** »). À cet égard, les fiduciaires ont avisé les conseillers juridiques (i) qu'ils 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) que les fiduciaires n'ont aucune raison de croire que la Fiducie ne respectera pas les exigences minimales de la distribution décrites 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 et négativement différentes.

Les Règles FIPD

Ce résumé est fondé sur l'hypothèse que la Fiducie ne sera pas assujettie à l'impôt applicable aux fiducies EIPD telles que définies dans les règles applicables aux fiducies EIPD 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 EIPD », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » et à leurs investisseurs.

Les Règles FIPD s'appliquent à une fiducie ou une société en commandite dont les intérêts sont cotés ou négociés en bourse ou sur un autre marché public si la fiducie ou la société en commandite détient un ou plusieurs « biens qui ne font pas partie du portefeuille », à moins que, dans le cas d'une fiducie, cette fiducie soit considérée comme une « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt. Les biens qui ne font pas partie du portefeuille comprennent généralement certains investissements dans des immeubles situés au Canada 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.

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. 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) 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 résidant 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 ses 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 et la déduction pour amortissement disponible.

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

À condition que des désignations appropriées soient faites par la Fiducie, la partie imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie 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 portion correspondante de « l'impôt sur le revenu des entreprises » et de « l'impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » (tel que définie par la Loi de l'impôt) réputée avoir été payée par la Fiducie à l'égard de ces revenus de source étrangère sera réputée avoir été payée par le porteur de parts de fiducie pour l'application des dispositions de la Loi de l'impôt sur le crédit pour impôt étranger.

Dispositions des parts de fiducie

À la disposition ou à la disposition réputée d'une part de fiducie (y compris un rachat), un porteur de parts de fiducie réalisera généralement un gain en capital (ou une perte en capital) égal au montant par lequel le « produit de la disposition » du porteur de parts de fiducie (comme défini dans la Loi de l'impôt) dépasse le (ou est inférieur au) total du prix de base rajusté de la part de fiducie et de tous les coûts raisonnables de la disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas de montant payable par la Fiducie devant être inclus dans le revenu du porteur de parts.

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 sous le RRD, sauf dans la mesure où une telle distribution de prime entraîne un gain en capital réputé tel que décrit ci-dessus; cependant, le prix de base rajusté agrégé par part de fiducie des parts de fiducie des porteurs de parts de fiducie sera généralement réduit.

Un rachat de parts de fiducie en contrepartie d'espèces ou 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 (ou est inférieur à) le prix de base rajusté des parts de fiducie rachetées et tous les coûts raisonnables de la disposition. L'imposition des gains et des pertes en capital est décrite ci-dessous sous « *Imposition des gains et des pertes en capital* ».

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

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 une « société privée sous contrôle canadien » (comme définie dans la Loi de l'impôt) peut se voir obligé de payer un impôt supplémentaire remboursable sur certains types de revenus, y compris les gains en capital imposables.

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.

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** ») et les comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt (chacun un « **Régime enregistré** »).

Nonobstant ce qui précède, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, 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, REEI, REER, FERR ou REEE sont un « placement interdit » tel que défini dans la Loi de l'impôt pour ce régime enregistré. Les parts de fiducie ne seront généralement pas un « placement interdit » pour une fiducie régie par un tel régime enregistré à condition que le porteur du CELI ou du REEI, le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur du REEE, le cas échéant, (i) ait un lien de dépendance avec la Fiducie en vertu de la Loi de l'impôt et (ii) n'ait pas de « participation importante », telle que définie aux fins des règles relatives

aux placements interdits dans la Loi de l'impôt, dans la Fiducie. En outre, les parts de fiducie ne seront pas en général un « placement interdit » pour une fiducie régie par un CELI, un REEI, un REER, un FERR ou un REEE si les parts de fiducie sont un « bien exclu » (tel que défini aux fins des règles relatives aux placements interdits dans la Loi de l'impôt) pour une telle fiducie. Les titulaires d'un CELI 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 et l'Accord Canada–États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux (ensemble, la « **Législation sur l'échange de renseignements à des fins fiscales** »). Conformément à la législation sur l'échange de renseignements à des fins fiscales, certaines « institutions financières canadiennes » (telles que définies dans la législation 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 ou les « personnes chargées du contrôle » résidant 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 réside (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 pas 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 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.

Les crises sanitaires y compris la pandémie de COVID-19

Les crises sanitaires, y compris la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie de COVID-19, ou liée à tout autre virus, grippe, épidémie, pandémie ou toute autre maladie ou affection similaire (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 d'une propriété ou d'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.

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que l'épidémie de COVID-19 était une pandémie mondiale, ce qui a amené les gouvernements fédéraux, provinciaux et locaux du Canada à adopter des mesures d'urgence pour lutter contre la propagation du virus. Ces mesures, qui comprennent la mise en œuvre de restrictions de voyage, de décrets ordonnant de rester à domicile, de périodes de quarantaine auto-imposées et de distanciation physique, ont provoqué des perturbations matérielles dans les entreprises du monde entier, entraînant un ralentissement économique. Les marchés boursiers mondiaux des actions et les marchés des capitaux ont également connu des volatilités et des faiblesses importantes. Les gouvernements ont réagi avec d'importantes interventions monétaires et fiscales destinées à stabiliser les conditions économiques.

La durée et l'impact continus de la pandémie de COVID-19 sur la Fiducie sont inconnus à ce jour, tout comme l'efficacité des diverses interventions gouvernementales. Les perturbations causées par la pandémie de COVID-19 peuvent continuer à avoir un impact négatif sur la capacité des locataires des propriétés de la Fiducie à effectuer les paiements des loyers lorsqu'ils sont dus, ce qui pourrait à son tour avoir un impact négatif sur la capacité de la Fiducie à verser des distributions aux porteurs de parts. Compte tenu de la nature imprévisible de la pandémie de COVID-19, toute poursuite ou intensification de cette pandémie ou des mesures gouvernementales connexes, et tout changement dans les niveaux de soutien financier gouvernemental aux personnes touchées par la pandémie de COVID-19 et le ralentissement économique pourraient à l'avenir avoir un effet négatif continu (qui pourrait être important) sur la capacité de la Fiducie à effectuer des distributions aux porteurs de parts. Toute crise sanitaire future pourrait avoir un impact similaire sur les distributions faites aux porteurs de parts.

Les développements, y compris en ce qui concerne la gravité et la durée de la pandémie de COVID-19 ou de toute autre crise sanitaire, toute intensification de la pandémie ou de la crise sanitaire, les mesures prises par les gouvernements et autres pour contenir ou atténuer l'impact de la pandémie ou la crise sanitaire, les changements des préférences des locataires et des locataires potentiels, et les effets économiques directs et indirects de la pandémie ou de la crise sanitaire et des mesures de confinement, entre autres, pourraient avoir un impact sur la capacité de la Fiducie à percevoir les loyers des locataires. De plus, l'intensification des réglementations gouvernementales liées à la pandémie de COVID-19 ou à toute autre crise sanitaire pourrait entraîner l'adoption de lois ou de règlements susceptibles de restreindre la capacité de la Fiducie à faire respecter les dispositions matérielles de ses baux, y compris en ce qui concerne le recouvrement des loyers ou d'autres obligations de paiement, ou la capacité de la Fiducie à augmenter les loyers ou à expulser les locataires pour défaut de paiement du loyer, entre autres

incidences négatives potentielles, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

La pandémie de COVID-19 ou toute autre 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 d'une propriété ou d'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.

L'impact de la pandémie de COVID-19 ou de toute autre crise sanitaire sur la situation financière et les résultats financiers de la Fiducie dépendra des développements futurs, qui sont très incertains et ne peuvent pas être prédits avec confiance. Même après la pandémie de COVID-19 ou de toute autre crise sanitaire, la Fiducie peut continuer à subir une incidence défavorable importante sur ses activités en raison de l'impact économique mondial, y compris toute récession connexe, ainsi que des effets persistants sur les fournisseurs, les prestataires de services tiers et/ou les locataires de la Fiducie. La Fiducie évaluera activement, et répondra dans la mesure du possible, aux effets de la pandémie de COVID-19 ou de toute autre crise sanitaire sur ses employés, locataires, fournisseurs et prestataires de services, et évaluera les mesures gouvernementales prises pour réduire sa propagation. La Fiducie continuera à suivre la situation et entend suivre les directives en matière de santé et de sécurité à mesure qu'elles évoluent.

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 transiger 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 ventre 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 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 disponibles, 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 tel que calculé par la Fiducie peut différer des calculs similaires tels que rapportés par d'autres organisations similaires et, en conséquence, peut ne pas être comparable au bénéfice distribuable tel que 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 assujetti 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* ».

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.

Paiement des billets de rachat

Dans l'éventualité où la Fiducie n'est pas en mesure de payer un billet de rachat à l'échéance, elle peut emprunter des fonds de parties liées 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 sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt. Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », la Fiducie doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » telle que définie dans la Loi de l'impôt et doit restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (autres que des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers) ou du capital immobilier (ou une participation 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 de tout capital immobilier (ou d'une participation 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 se conformer à ces exigences sur une base continue. 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.

Même si la Fiducie se conforme aux exigences ci-dessus, elle peut être réputée ne pas être une fiducie de fonds commun de placement si à tout moment l'on peut raisonnablement considérer que la Fiducie est établie et maintenue principalement au profit des non-résidents. Bien que les fiduciaires ne croient pas que la Fiducie soit actuellement établie ou maintenue principalement au profit des 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 relatives aux EIPD 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 de la Fiducie et des gains en capital nets réalisés 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 le montant du revenu de fiducie et des gains en capital nets réalisés de la Fiducie au cours d'une année d'imposition particulière 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, tel que 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 relutive 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.

Risques liés au développement

La Société en commandite peut, directement ou indirectement, investir dans des projets de développement immobilier. Tout investissement actuel ou futur de la Société en commandite en matière de développement comportera certains risques, notamment la dépense de fonds et le temps consacré par la direction l'évaluation de projets qui pourraient ne pas devenir réalité; le risque que les coûts de développement d'un projet dépassent les estimations initiales, rendant potentiellement 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 de loyers d'un projet achevé soient inférieurs aux prévisions ou que le projet comporte des espaces vacants; le risque que les dépenses d'un développement achevé soient plus élevées que prévu; et le risque que les permis et autres approbations gouvernementales ne soient pas obtenus. En outre, les futurs investissements en développement immobilier de la Société en commandite peuvent nécessiter un investissement important de capitaux. La Société en commandite peut être appelée à obtenir des fonds pour ses dépenses en capital et ses activités d'exploitation, le cas échéant, par le biais des flux de trésorerie d'exploitation, de la vente de propriétés ou de financements. Si la Société en commandite ne peut obtenir de tels fonds, elle pourrait devoir reporter ou limiter d'une autre façon 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 est disponible, 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, des parts SCS de catégorie F, des parts SCS 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'une de ces personnes clés 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 rencontrées dans leur mise en œuvre pourrait nuire aux résultats d'exploitation de la Fiducie ou entraîner le non-respect de ses obligations de déclaration. Si la Fiducie ou ses vérificateurs découvrent une faiblesse matérielle, la divulgation de ce fait, même si elle a été rapidement corrigée, pourrait réduire la confiance du marché dans les états financiers de la Fiducie et nuire à la valeur des parts de fiducie.

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

Jason Roque contrôle, indirectement, Equiton Partners ainsi que le Commandité. 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 de vérificateur par les porteurs de parts

Les porteurs de parts de fiducie n'auront pas l'occasion d'approuver les vérificateurs 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 réglementaires, des procédures fiscales et des actions en justice concernant des blessures corporelles, des dommages matériels, des impôts fonciers, des droits fonciers, l'environnement et les différends contractuels. L'issue des procédures en cours ou futures ne peut pas être prédite avec certitude et peut être déterminée de façon défavorable à la Fiducie 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 significatives.

Dépendance aux sources extérieures de capitaux

Puisque la Société en commandite s'attend à effectuer des distributions de trésorerie régulières, 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 régulières aux porteurs de parts de fiducie.

Risques liés aux instruments dérivés

La Société en commandite peut investir et utiliser des instruments dérivés, y compris des contrats à terme, des contrats à livrer, des options et des swaps pour gérer ses risques liés aux services publics et aux taux d'intérêt inhérents à ses activités. Rien ne garantit que les activités de couverture de la Société en commandite seront efficaces. En outre, ces activités, bien qu'elles soient destinées à atténuer la volatilité des prix, exposent la Société en commandite à d'autres risques. La Société en commandite est assujettie au risque de crédit que sa contrepartie (qu'il s'agisse d'une chambre de compensation dans le cas d'instruments négociés en bourse ou d'un autre tiers dans le cas d'instruments de gré à gré) pourrait être incapable de respecter ses obligations. De plus, la Société en commandite risque de subir des pertes de marge de dépôt en cas de faillite du courtier avec lequel la Société en commandite a une position ouverte sur une option, sur un contrat à terme standardisé ou sur un contrat à terme de gré à gré. En l'absence de prix en vigueur sur le marché et d'informations sur les prix provenant de sources externes, l'évaluation de ces contrats implique un jugement et une utilisation d'estimations. En conséquence, les changements dans les hypothèses sous-jacentes ou l'utilisation de méthodes d'évaluation alternatives pourraient affecter la juste valeur déclarée de ces contrats. La capacité de la Société en commandite à clôturer ses positions peut également être affectée par les limites de négociation quotidiennes imposées par les bourses sur les contrats à terme et les contrats d'options. Si la Société en commandite n'est pas en mesure de liquider une position, elle sera incapable de réaliser son bénéfice ou de limiter ses pertes jusqu'à ce que l'option puisse être exercée ou expire ou jusqu'à ce que le contrat à terme standardisé ou de gré à gré prenne fin, selon le cas. L'incapacité de liquider des positions sur des options, des contrats à terme et des positions à terme pourrait également avoir un impact négatif sur la capacité de la Société en commandite d'utiliser des instruments dérivés pour couvrir efficacement ses risques liés aux services et aux taux d'intérêt.

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

Le versement par la Société en commandite d'une partie substantielle de ses flux de trésorerie opérationnels pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de croissance de la Société en commandite à moins qu'elle ne puisse obtenir un financement supplémentaire. Un tel financement peut ne pas être 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 effectués 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 investir de façon sélective dans des participations 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 performance 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 inexactes. 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 et/ou de phase II satisfaisante sur laquelle le Gestionnaire des actifs s'appuiera et/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 similaires 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 expirent. Les termes 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 facturer à l'avenir peuvent être significativement 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 institutions (canadiennes et étrangères) qui cherchent actuellement, ou qui pourraient chercher dans le futur, pour des placements immobiliers semblables à ceux recherchés par la Société en commandite. 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 suites 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 disponibles 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

suites 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 suites, 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.

Réglementation 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, telles que 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 assujetti 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 rendre raisonnablement disponibles pour chaque porteur de parts de fiducie qui a acquis des parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre. En Alberta, la Fiducie doit, dans les 120 jours suivant la fin de ses exercices financiers, communiquer les états financiers annuels à l'organisme de réglementation des valeurs mobilières et les rendre raisonnablement disponibles pour chaque porteur de parts de fiducie qui a acquis des parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre. En Nouvelle-Écosse, la Fiducie doit, dans les 120 jours suivant la fin de ses exercices financiers, communiquer les états financiers

annuels de la Fiducie à chaque porteur de parts de fiducie qui a acquis des parts de fiducie en vertu de la présente notice d'offre. Ces états financiers doivent être fournis jusqu'à la première des dates suivantes : la date à laquelle la Fiducie devient un émetteur assujetti dans une province ou un territoire du Canada ou la date à laquelle la Fiducie cesse d'exercer ses activités, et ils doivent être accompagnés d'un avis de la Fiducie indiquant de façon raisonnable l'utilisation du montant brut par la Fiducie au titre de la présente notice d'offre.

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

(a) une interruption de l'activité de la Fiducie;

(b) un changement dans l'activité de la Fiducie; ou

(c) un changement de contrôle de la Fiducie.

Les états financiers ou d'autres informations relatives à la Fiducie et qui 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'expiration 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 plans 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 résidant 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 assujetti dans une province ou un territoire du Canada.

Pour les Souscripteurs résidant au Manitoba, à moins d'être autorisé en vertu d'une loi sur les valeurs mobilières, un porteur de parts de fiducie ne doit pas échanger les parts de fiducie sans le consentement écrit préalable de l'organisme de réglementation du Manitoba, à moins que (i) la Fiducie ait déposé un prospectus auprès de l'organisme de réglementation du Manitoba à l'égard des parts de fiducie et que l'organisme de réglementation du Manitoba ait remis un visa pour ce prospectus, ou que (ii) le porteur de parts de fiducie ait détenu les parts de fiducie depuis au moins 12 mois. L'organisme de réglementation du Manitoba consentira à un tel échange s'il est d'avis qu'il n'est pas préjudiciable à l'intérêt public.

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

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

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

DROITS D'ACTION DU SOUSCRIPTEUR

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

Droit de résolution de deux jours pour un Souscripteur

Les Souscripteurs peuvent annuler leurs contrats pour acheter les parts de fiducie. Pour ce faire, le Souscripteur doit envoyer un avis à la Fiducie avant minuit le deuxième (2e) 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, « 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 résidant dans les provinces du Canada qui ne prévoient pas de tels droits légaux se verront accorder un droit contractuel semblable au droit d'action statutaire et de résiliation décrit ci-dessous pour les acheteurs résidant en Ontario et ce droit fera partie de la Convention de souscription à conclure entre chaque acheteur et la Fiducie dans le cadre de 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 référer 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 compagnie 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 compagnie 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 la compagnie visée ci-dessus;

(b) aucune personne ou compagnie mentionnée ci-dessus ne soit tenue responsable si elle prouve que l'acheteur avait connaissance de la fausse déclaration;

(c) aucune personne ou compagnie (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 la compagnie et que, en prenant connaissance de son envoi, la personne ou la compagnie 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 la compagnie;

(d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Fiducie) mentionnée ci-dessus ne soit tenue responsable si elle prouve que la personne ou la compagnie, dès qu'elle a eu connaissance de la fausse déclaration dans la notice d'offre, a retiré le consentement de la personne ou de la compagnie 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 compagnie (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 la compagnie prouve que la personne ou la compagnie 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 la compagnie (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 la compagnie

(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 statutaire 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 compagnie, à l'exception de la Fiducie, ne seront tenues responsables si cette personne ou compagnie 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 la compagnie 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 la compagnie a retiré le consentement de la personne ou de la compagnie 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 la compagnie prouve que la personne ou la compagnie 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 compagnie 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 la compagnie 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 compagnie 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 compagnie qui, en plus des personnes ou des compagnies mentionnées dans (a) à (c) ci-dessus, a signé la notice d'offre ou la modification à celle-ci; et

(e) chaque personne ou compagnie 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 compagnie, 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 la compagnie 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 compagnie 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 compagnie, à l'exception de la Fiducie ou du porteur vendeur, ne sera tenue responsable si la personne ou la compagnie 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 la compagnie et que, en prenant connaissance de son envoi ou sa livraison, la personne ou la compagnie 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 la compagnie a retiré le consentement de la personne ou de la compagnie 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 compagnie 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 compagnie 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. Prière de consulter le texte intégral de la Loi de la Saskatchewan pour en avoir une liste complète.

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

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

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

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

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

(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 la compagnie 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 compagnie, à l'exception de la Fiducie, ne seront tenues responsables si cette personne ou compagnie 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 la compagnie 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 la compagnie 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 la compagnie prouve que la personne ou la compagnie 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 compagnie 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 la compagnie 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 détenteurs 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 détenteurs 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 autres droit ou recours que les acheteurs peuvent avoir, si la présente notice d'offre livrée à un investisseur résidant 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 résidant en Ontario.

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

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

Droits des Souscripteurs en Nouvelle-Écosse

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

(a) aucune action ne soit intentée pour faire appliquer le droit d'action en résiliation ou en dommages-intérêts par un acheteur résidant en Nouvelle-Écosse plus de 120 jours après la date à laquelle le paiement initial a été effectué pour les titres;

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

(c) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune personne ne soit tenue responsable de la totalité ou une partie des dommages si elle prouve que la dépréciation des valeurs des titres ne découle pas de l'information fausse ou trompeuse; et

(d) en aucun cas, les sommes recouvrables dans le cadre d'une action ne puissent être supérieures au prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes à l'acheteur.

De plus, aucune personne ou compagnie, à l'exception de la Fiducie, ne seront tenues responsables si cette personne ou compagnie 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 la compagnie 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 la compagnie 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 la compagnie 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 compagnie, 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 la compagnie (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 résidant 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.

QUESTIONS CONNEXES

Conseiller juridique

Certaines questions juridiques liées à l'offre seront tranchées par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L. pour le compte de la Fiducie.

Vérificateurs, agent des transferts et registraire

Les vérificateurs de la Fiducie sont Grant Thornton S.E.N.C.R.L. La Société de fiducie Computershare du Canada agira en tant qu'agent des transferts et registraire des parts de fiducie.

ANNEXE « A » – DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS

Liste des propriétés										
Ville	Adresse	Propriétés	Immeubles	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	Commercial	Total
Brantford	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	1	0	15	31	0	0	0	46
	19 Lynnwood Avenue	1	1	0	18	35	5	0	0	58
Breslau	208 Woolwich Street South	1	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington	1050 Highland Street	1	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham	383-385 Wellington Street	1	1	22	26	5	1	0	0	54
	75 et 87 Mary Street	1	1	0	22	34	0	0	0	56
Guelph	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	2	54	53	3	0	0	112
	98 Farley Drive	1	1	23	40	30	0	0	0	93
Hamilton	125 Wellington Street	1	1	5	247	73	38	0	0	363
Kitchener	100-170 Old Carriage Drive	1	3	2	14	202	0	0	0	218
Kingston	252 et 268 Conacher Drive	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	1	18	13	0	0	2	34
London	1355 Commissioners Rd. W.	1	1	0	14	37	0	0	0	51
	433 King Street	1	1	0	62	66	1	0	1	130
Markham	65 Times Avenue	1	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga	65 et 75 Paisley Blvd. W.	2	2	13	63	76	2	0	1	155
Stratford	30 et 31 Campbell Court	2	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto	223 Woodbine Avenue	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	1	0	30	8	0	0	0	38
	12 et 14 Auburndale Court	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	787 Vaughan Road	1	1	7	25	6	0	0	0	38
		27	**29**	**84**	**791**	**953**	**124**	**8**	**4**	**1964**

Détails du portefeuille

Guelph, Ontario

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022
Prix d'achat : 41 550 000 $

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
23	40	30	0	93

URBN Lofts est une résidence locative haut de gamme récemment construite, comptant six étages, 93 suites et des espaces de stationnement en surface. Les suites sont dotées de finitions modernes élégantes, d'appareils électroménagers en acier inoxydable, de comptoirs en pierre et d'une buanderie. Les commodités de style condo comprennent un centre de remise en forme, un salon social, un espace de travail partagé, un espace barbecue extérieur et des chargeurs de véhicules électriques. Cette propriété est idéalement située dans l'un des quartiers les plus recherchés de Guelph avec plusieurs épiceries, banques, magasins, restaurants et lieux de divertissement à quelques pas seulement. Elle offre également un accès facile à l'autoroute 401.

Breslau, ON

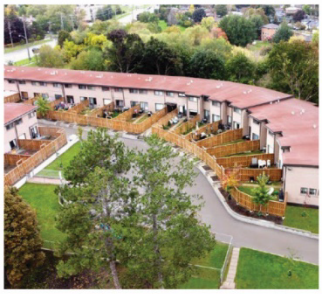
208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022
Prix d'achat : 36 000 000 $

Décompte des unités

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

Joseph's Place est une résidence locative de luxe récemment construite, comptant quatre étages, 78 suites et des espaces de stationnement en surface. Les suites sont spacieuses, avec une superficie moyenne de 988 pieds carrés, et disposent de finitions modernes, d'appareils électroménagers en acier inoxydable, de comptoirs en pierre et d'une buanderie. Les résidents de cette propriété pleinement accessibles aux personnes handicapées ont accès à de nombreuses commodités, notamment une salle de rencontres sociales, un centre de remise en forme, un espace barbecue extérieur et des jardins communautaires. Située dans la ville charmante de Breslau, à seulement 15 minutes du centre-ville de Kitchener et à proximité de restaurants, d'épiceries, de parcs, de sentiers et de la magnifique rivière Grand.



Toronto, Ontario

12 et 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021
Prix d'achat : 21 000 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée de deux bâtiments de style maison en rangée sur un terrain de 2,38 acres avec un total de 46 unités. Les maisons en rangée spacieuses ont une superficie moyenne de 1 599 pieds carrés (y compris les sous-sols) et disposent d'une buanderie, de climatisation, de sous-sols fonctionnels et de cours privées clôturées. Les aires de stationnement comprennent 36 places extérieures et un garage souterrain chauffé en béton de 37 places.

Cette propriété est idéalement située dans un quartier résidentiel accueillant pour les familles, à quelques pas d'épiceries, de magasins de détail, d'écoles et de parcs. Avec une excellente accessibilité aux transports en commun et la bretelle d'accès à l'autoroute 401 située à quelques minutes, cette propriété offre un accès facile aux destinations de la région du Grand Toronto.

London, Ontario

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021
Prix d'achat : 34 000 000 $

Décompte des unités

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

Le Kingswell Towers (construit aux alentours de 1989) est un immeuble de 18 étages comprenant 130 unités. Ses commodités de type condominium et son emplacement pratique dans le centre-ville de London en font une option de location attrayante pour les jeunes professionnels ou les parents faisant face au nid vide qui souhaitent profiter des nombreuses commodités de la région.

La propriété comprend des unités d'une et deux chambres à coucher de 800 à 1 100 pieds carrés et des penthouses spacieux de 1 900 à 2 000 pieds carrés. Les suites sont dotées de grandes cuisines avec coin repas, d'une buanderie et de pièces-penderies spacieuses. Les commodités de l'immeuble comprennent une salle de conditionnement physique, une salle de réception, un spa, un sauna et l'accès à divers parcs et pistes cyclables. Un stationnement souterrain et un centre de rangement de vélos sont également disponibles.

Le Kingswell Towers est situé à distance de marche du centre-ville de London, du Covent Garden Market, du Budweiser Gardens et du Grand Theatre, du quartier branché de Richmond Row, de nombreux parcs municipaux, de sentiers de randonnée et de pistes cyclables, et bien sûr, de la rivière

Kitchener, Ontario

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021
Prix d'achat : 63 000 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété a été repositionnée pour accueillir des professionnels et loin des résidences d'étudiants traditionnelles, ce qui la rend unique dans la région et crée une base locative plus stable et plus solide.

La propriété comprend des suites spacieuses et rénovées d'une chambre, de deux chambres, et de deux chambres plus un coin de détente, ainsi qu'un terrain magnifiquement aménagé. Elle est bien située, dans le parc Pioneer, près du Collège Conestoga et à proximité de boutiques, de restaurants, de parcs et d'aires de jeux. Elle se trouve à cinq minutes de l'autoroute 401, en passant par le boulevard Homer Watson, et à quelques pas du transport en commun.

Hamilton, Ontario

125 Wellington Street

Date d'acquisition : Mars 2021
Prix d'achat : 54 310 000 $

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
5	247	73	38	0	363

Cette propriété offre des suites modernes et spacieuses récemment rénovées avec des planchers de bois flottant luxueux et des cuisines à aire ouverte entièrement rénovées et dotées de 4 appareils électroménagers et de comptoirs haut de gamme qui créent un environnement de cuisine idéal. Des balcons privés avec panneaux de verre offrent des vues imprenables de tous les côtés! Les commodités comprennent un centre de remise en forme, une salle de réception, une buanderie avec Wi-Fi, un stationnement souterrain et une équipe de gestion sur place.

Bien située, à quelques minutes du centre-ville de Hamilton et à une courte distance de l'Université McMaster, vous trouverez à proximité plusieurs parcs publics, des transports en commun, GO Transit, le Hamilton General Hospital et St. Joseph's Healthcare. À distance de marche de Jackson Square, des boutiques de Jamesville et du FirstOntario Centre, ainsi que Shopper's Drug Mart et le dépanneur Hasty Market à quelques pas.

Toronto, Ontario

650 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Novembre 2020
Prix d'achat : 12 660 000 $

Décompte des unités

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

Le Beach Suites est un immeuble de taille moyenne de quatre étages situé dans le quartier branché Beaches de Toronto. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 0,3 acre et couvre une superficie totale de 32 080 pi². Les commodités comprennent 27 espaces de stationnement en surface, des finitions haut de gamme de style condo, des appareils électroménagers et une buanderie.

Le bâtiment est situé dans un emplacement primé, à proximité de plusieurs parcs, de la promenade au bord du lac, des boutiques, des commodités et du parc Beaches en bordure du lac Ontario. Il se trouve à proximité des transports en commun du centre-ville de Toronto.

Toronto, Ontario

787 Vaughan Road

Date d'acquisition : Novembre 2020
Prix d'achat : 10 640 000 $

Décompte des unités

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

La propriété Gertrude Suites est un immeuble de taille moyenne de quatre étages situé dans le quartier éclectique d'Eglinton West à Toronto. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 0,31 acre et couvre une superficie totale de 29 020 pi². Les commodités comprennent des finitions haut de gamme, des appareils électroménagers et une buanderie sur place.

Le bâtiment se trouve dans un quartier animé, à quelques pas de la ligne Eglinton Crosstown, qui sera bientôt terminée. Les résidents se trouvent à distance de marche des restaurants, des parcs, des sentiers, des boutiques et des commodités.

Guelph, Ontario

8 et 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020
Prix d'achat : 33 000 000 $

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
2	54	53	3	0	112

Cette propriété est constituée de deux immeubles de sept étages dotés d'un service d'ascenseur. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 2,74 acres et couvre une superficie totale d'environ 88 600 pi². Les commodités comprennent une buanderie sur place, des installations d'entreposage et 141 espaces de stationnement en surface.

La propriété est située dans un emplacement privilégié à distance de marche des transports en commun, d'un corridor commercial principal qui comprend un grand centre commercial, de services et de restaurants. Elle est également située dans un centre éducatif à proximité de quatre établissements d'enseignement, dont l'Université de Guelph. La propriété possède un accès facile aux autoroutes 6 et 401.

Toronto, Ontario

223 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Mars 2020
Prix d'achat : 19 900 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée d'un seul immeuble de trois étages et demi situé dans le quartier affluent de Beaches à Toronto. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 0,6 acre et couvre une superficie totale d'environ 26 000 pi². Les commodités comprennent 51 espaces de stationnement et des buanderies.

L'immeuble est situé dans un emplacement primé, à côté de nouveaux développements de condominiums et à distance de marche des restaurants, des boutiques, des commodités et du parc Beaches en bordure du lac Ontario. Il se trouve à proximité des transports en commun et à seulement quelques minutes du centre-ville de Toronto.

Mississauga, Ontario

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019
Prix d'achat : 47 200 000 $

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
13	63	76	2	1	155

Cette propriété est constituée de deux immeubles de sept étages dotés d'un service d'ascenseur. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 3,05 acres et couvre une superficie totale d'environ 120 000 pi².

Les commodités comprennent 186 espaces de stationnement (126 en surface et 60 sous-terrains), une buanderie et un dépanneur sur place. Cette propriété est située dans un emplacement de choix à seulement quelques minutes des boutiques, des restaurants et des commodités, dont un grand hôpital.

Elle se trouve au sud du centre-ville de Mississauga et offre un accès facile à l'autoroute 403 et à la Queen Elizabeth Way (QEW). Elle est également située près du transport en commun, y compris une station GO, qui procure un accès pratique au centre-ville de Toronto.

Guelph, Ontario

5 et 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019
Prix d'achat : 8 635 000 $

Décompte des unités

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

La propriété est constituée de deux immeubles de trois étages sans ascenseur avec un couloir communicant au sous-sol. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 1,37 acre et couvre une superficie totale d'environ 36 590 pi².

Les commodités comprennent 42 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est située dans un emplacement privilégié à distance de marche des transports en commun, d'un corridor commercial qui comprend un grand centre commercial, de services et de restaurants, ainsi que l'Université de Guelph. Elle possède un accès facile aux autoroutes 6 et 401.

Burlington, Ontario

1050 Highland Street

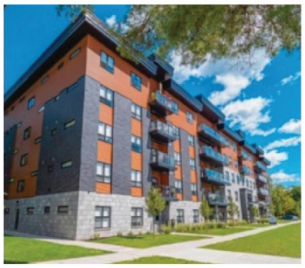
Date d'acquisition : Août 2019
Prix d'achat : 4 360 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée d'un seul immeuble de 2 étages. Elle est située sur un terrain d'environ 0,72 acre et dotée de 20 espaces de stationnement en surface. Les commodités comprennent une buanderie 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 locaux. Elle idéalement située près des transports en commun et à proximité des services locaux et des magasins (dont l'un des principaux centres commerciaux de la ville). Elle propose également un accès facile aux autoroutes locales.



London, Ontario

1355 Commissioners Road West

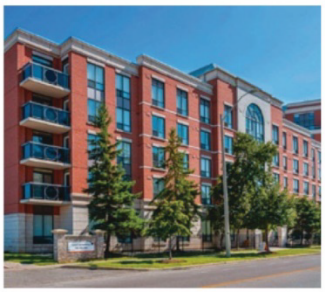
Date d'acquisition : Mai 2019
Prix d'achat : 17 000 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée d'un seul immeuble de cinq étages doté d'un service d'ascenseur. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 1,31 acre et couvre une superficie totale d'environ 71 744 pi².

Les commodités comprennent 65 espaces de stationnement, une buanderie et un espace de rangement dans chaque unité, ainsi que 19 locaux d'entreposage à louer. Cette propriété est située dans un emplacement de choix à seulement quelques minutes des boutiques, des restaurants et des commodités, ainsi que de différents collèges et de différentes universités Western affiliées.



Markham, Ontario

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019
Prix d'achat : 21 000 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée d'un seul immeuble de cinq étages doté d'un service d'ascenseur. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 0,17 acre et couvre une superficie totale d'environ 51 413 pi².

Les commodités comprennent 64 espaces de stationnement (20 en surface et 44 sous-terrains) et une buanderie dans chaque unité. Cette propriété est située dans un emplacement de choix à seulement quelques minutes des boutiques, des restaurants et des commodités. La propriété possède un accès facile aux autoroutes 407, 404 et 7. Elle est également située près du transport en commun, y compris une station GO, qui procure un accès pratique au centre-ville de Toronto.

Kingston, Ontario

252 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018
Prix d'achat : 2 085 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété se compose de deux immeubles sans ascenseur de deux étages et demi. Ces immeubles se trouvent sur un terrain d'environ 1 acre et couvrent une superficie totale d'environ 24 143 pi².

Les commodités comprennent 25 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est située près du réseau de transport public, d'un hôpital, de l'université Queen's, d'une caserne de pompier, d'un poste de police, de magasins et de services, de restaurants et de l'autoroute 401.

Chatham, Ontario

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018
Prix d'achat : 5 265 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété se compose de deux immeubles sans ascenseur de deux étages et demi. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 1 acre et couvre une superficie totale d'environ 51 020 pi².

Les commodités comprennent 60 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est située à quelques minutes du centre-ville de Chatham, près de la rivière Thames, d'un hôpital, des boutiques, des restaurants, d'une caserne de pompier, d'un poste de police et de l'autoroute 401.

Kingston, Ontario

1379 Princess Street

Date d'acquisition : Mai 2018
Prix d'achat : 3 900 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée d'un bâtiment de trois étages et demi avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 1,7 acre et couvre une superficie totale d'environ 25 629 pi².

Les commodités comprennent 40 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est située à quelques minutes de l'université Queen's, du collège St. Lawrence, du fleuve St-Laurent, d'un hôpital, de boutiques, de restaurants, d'une caserne de pompier et d'un poste de police. Il y a un accès facile au réseau de transport public 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 $

Décompte des unités

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

Ces propriétés se composent d'un immeuble de hauteur moyenne situé au 780 Division Street et de deux parcelles de terrain vacantes adjacentes situées au 2 Kirkpatrick Street et au 760 Division Street. Les parcelles vacantes ont un potentiel de développement ultérieur. Situées sur un terrain d'environ 5 acres, ces propriétés occupent une superficie totale de 82 343 pi².

Les commodités comprennent 112 espaces de stationnement et des buanderies. Les propriétés sont près du réseau de transport public, du fleuve Saint-Laurent, de l'hôpital, des boutiques, des restaurants, du poste de police et de l'Université Queen's ainsi qu'à proximité de l'autoroute 401.

Chatham, Ontario

383-385 Wellington Street

Date d'acquisition : Décembre 2017
Prix d'achat : 4 050 000 $

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
22	26	5	1	0	54

Cette propriété de caractère se compose d'un immeuble de quatre étages situé au 383-385 Wellington Street West et d'une habitation unifamiliale adjacente située au 49 Lacroix Street. Elle se trouve sur environ 0,68 acre de terrain et couvre une superficie totale de 40 795 pi².

Les commodités comprennent 24 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est située dans une zone de qualité dominée par des maisons unifamiliales avec un accès facile au réseau de transport public. 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 Lynnwood Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016
Prix d'achat : 6 426 000 $*

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	18	35	5	0	58

Cette propriété est constituée d'un seul bâtiment de six étages à des fins particulières doté d'un service d'ascenseur. La propriété se trouve sur un terrain d'environ 1,7 acre et couvre une superficie totale d'environ 66 000 pi².

Les commodités comprennent 53 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est à distance à pied du réseau de transport public, de parcs, de magasins et de restaurants. Elle est également à quelques minutes du corridor commercial principal de la ville et de l'autoroute 403.

Brantford, Ontario

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016
Prix d'achat : 5 049 000 $*

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée d'un bâtiment de hauteur moyenne situé aux 120, 126 et 130 St. Paul Avenue. Elle se trouve sur un terrain d'environ 0,8 acre et couvre une superficie totale de 41 200 pi².

Les commodités comprennent 49 espaces de stationnement et des buanderies. 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. Il y a un accès facile au réseau de transport public et à l'autoroute 403.

Stratford, Ontario

30 et 31 Campbell Court (2 propriétés)

Date d'acquisition : Avril 2016
Prix d'achat : 8 900 000 $

Décompte des unités

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

Cette propriété est constituée de deux bâtiments distincts de faible hauteur situés sur des côtés opposés de la rue. Située sur environ 2,5 acres de terrain, la propriété de Stratford couvre une superficie totale d'environ 83 100 pi² (30 Campbell Court – 39 000 pi²; 31 Campbell Court – 44 100 pi²).

Les commodités comprennent 100 espaces de stationnement et des buanderies dans chaque immeuble. La propriété se trouve à quelques minutes de la rivière Avon, du lac Victoria, ainsi que du cœur historique de Stratford. Il y a un accès facile au réseau de transport public et aux magasins, en plus d'être à seulement 30 minutes de route de Kitchener et de Waterloo.

* Partie d'un achat de portefeuille de 11 475 000 $ (juillet 2016)

ANNEXE « B » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Emplacement	Prix d'achat	Prêt hypothécaire impayé au 31 décembre 2021	Date d'échéance	Taux d'intérêt
120, 126 et 130 St. Paul Avenue et 19 Lynnwood Avenue, Brantford, Ontario	11 475 000 $	5 488 661 $	31/07/2026	3,91 %
383-385 Wellington Street West et 49 Lacroix Street, Chatham, Ontario	4 050 000 $	2 224 525 $	01/03/2028	3,31 %
75 et 87 Mary Street, Chatham, Ontario	5 265 000 $	2 676 286 $	01/09/2028	3,80 %
		424 448 $ *(2e prêt hypothécaire)*	31/08/2028	4,35 %
252 et 268 Conacher Drive, Kingston, Ontario	2 085 000 $	1 258 733 $	01/10/2028	4,60 %
760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street, Kingston, Ontario	12 150 000 $	5 425 897 $ *(prêt hypothécaire supposé)*	01/03/2025	2,44 %
		954 826 $ *(complémentaire)*	01/03/2028	3,24 %
1379 Princess Street, Kingston, Ontario	3 900 000 $	2 297 944 $	01/06/2028	3,50 %
30 et 31 Campbell Court, Stratford, Ontario	8 900 000 $	4 342 563 $	01/09/2026	2,73 %
1355 Commissioners Road West, London, Ontario	17 000 000 $	10 767 113 $ *(prêt hypothécaire supposé)*	01/09/2029	3,18 %
65 Times Avenue, Markham, Ontario	21 000 000 $	12 534 355 $	01/09/2029	2,58 %
1050 Highland Street, Burlington, Ontario	4 360 000 $	2 584 233 $	01/06/2030	2,84 %
5 et 7 Wilsonview Avenue, Guelph, Ontario	8 635 000 $	5 009 816 $	01/06/2030	2,74 %
65 et 75 Paisley Boulevard West, Mississauga, Ontario	47 200 000 $	19 559 638 $ *(1er prêt hypothécaire de la SCHL)*	01/06/2030	2,49 %
		7 330 000 $ *(2e prêt hypothécaire)*	01/01/2025	6,50 %

Emplacement	Prix d'achat	Prêt hypothécaire impayé au 31 décembre 2021	Date d'échéance	Taux d'intérêt
223 Woodbine Avenue, Toronto, Ontario	19 990 000 $	11 880 928 $	01/06/2030	2,20 %
8 et 16 Wilsonview Avenue, Guelph, Ontario	33 000 000 $	20 304 338 $	01/06/2030	2,17 %
787 Vaughan Road, Toronto, Ontario	10 640 000 $	6 370 462 $	31/03/2031	2,00 %
650 Woodbine Avenue, Toronto, Ontario	12 660 000 $	7 961 690 $	31/03/2031	2,00 %
125 Wellington Street, Hamilton, Ontario	54 310 000 $	12 642 114 $ (*prêt hypothécaire supposé de la SCHL*)	01/12/2025	2,86 %
		25 246 206 $ (*2e prêt hypothécaire de la SCHL*)	01/12/2031	2,53 %
100 Old Carriage Drive, Kitchener, Ontario	63 000 000 $	43 392 020 $	01/12/2031	2,43 %
433 King Street, London, Ontario	34 000 000 $	17 485 000 $*	01/01/2025	2,87 %
		2 515 000 $* *(prêt à intérêt seulement)*	01/01/2025	6,75 %
12 et 14 Auburndale Court, Etobicoke, Ontario	21 000 000 $	12 600 000 $	01/07/2022	2,83 %
98 Farley Drive, Guelph, Ontario	41 550 000 $	27 351 005 $**	01/12/2031	2,83 %
208 Woolwich Street South, Breslau, Ontario	36 000 000 $	24 390 112 $**	01/08/2031	2,13 %

** Solde à la date de rajustements des intérêts du 1er janvier 2022*
*** Solde présumé à la clôture le 7 mars 2022*

ANNEXE « C » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES

Statistiques de fonds mensuels				
Mois	**Prix unitaire**	**Distribution de catégorie A**	**Distribution de catégorie F**	**Distribution de catégorie I**
Juin 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Juillet 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Août 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Septembre 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Octobre 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Novembre 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Décembre 2016	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Janvier 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Février 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Mars 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Avril 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Mai 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Juin 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Juillet 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Août 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Septembre 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Octobre 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Novembre 2017	10,00 $	0,041667 $	0,050000 $	-
Décembre 2017	10,00 $	0,043750 $	0,052083 $	-
Janvier 2018	10,00 $	0,043750 $	0,052083 $	-
Février 2018	10,00 $	0,043750 $	0,052083 $	-
Mars 2018	10,00 $	0,045833 $	0,054167 $	-
Avril 2018	10,00 $	0,045833 $	0,054167 $	-
Mai 2018	10,00 $	0,045833 $	0,054167 $	-
Juin 2018	10,00 $	0,045833 $	0,054167 $	-
Juillet 2018	10,05 $	0,046063 $	0,054438 $	-
Août 2018	10,05 $	0,046063 $	0,054438 $	-
Septembre 2018	10,05 $	0,048156 $	0,056531 $	-
Octobre 2018	10,10 $	0,048396 $	0,056813 $	-
Novembre 2018	10,10 $	0,048396 $	0,056813 $	-

Statistiques de fonds mensuels				
Mois	**Prix unitaire**	**Distribution de catégorie A**	**Distribution de catégorie F**	**Distribution de catégorie I**
Décembre 2018	10,10 $	0,048396 $	0,056813 $	-
Janvier 2019	10,10 $	0,05050 $	0,05892 $	-
Février 2019	10,12 $	0,05060 $	0,05903 $	-
Mars 2019	10,13 $	0,05065 $	0,05909 $	-
Avril 2019	10,15 $	0,05075 $	0,05921 $	0,00000 $
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 $	0,06320 $
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 $	0,06350 $
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 $	0,06380 $
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 $	0,05890 $
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 $

Statistiques de fonds mensuels				
Mois	**Prix unitaire**	**Distribution de catégorie A**	**Distribution de catégorie F**	**Distribution de catégorie I**
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 $
Décembre 2021	11,05 $	0,05631 $	0,06569 $	0,06804 $

Traitement fiscal des distributions						
Case du feuillet T3	**Description**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
42	Rendement du capital	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
21	Gains en capital	-	-	-	-	-
26	Autres revenus	-	-	-	-	-
24	Revenu étranger	-	-	-	-	-

ANNEXE « D » – RACHATS HISTORIQUES

Date de rachat	Rachat demandé (unités)	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 (unités)	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 $

En date du : 29 mars 2022

LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE NE CONTIENT AUCUNE INFORMATION FAUSSE OU TROMPEUSE. AU NOM DE L'ÉMETTEUR

« Jason Roque »

Jason Roque
Président-directeur général

« Helen Hurlbut »

Helen Hurlbut
Directrice des finances

AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE L'ÉMETTEUR

« Jason Roque »

Jason Roque
Fiduciaire

« Helen Hurlbut »

Helen Hurlbut
Fiduciaire

« David Hamilton »

David Hamilton
Fiduciaire

« C. Scot Caithness »

C. Scot Caithness
Fiduciaire

AU NOM DU PROMOTEUR

EQUITON PARTNERS INC.

Signataire : *« Jason Roque »*

Jason Roque
Président

La notice d'offre confidentielle, telle qu'elle a été modifiée par la présente annexe de la 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 annexe de la 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 l'annexe de la 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 notice d'offre confidentielle, telle qu'elle a été modifiée par la présente annexe de la 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 notice d'offre confidentielle, telle qu'elle a été modifiée par la présente annexe de la 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 notice d'offre confidentielle, telle qu'elle a été modifiée par la présente annexe de la 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 notice d'offre confidentielle, telle qu'elle a été modifiée par la présente annexe de la 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 notice d'offre confidentielle, telle qu'elle a été modifiée par la présente annexe de la notice d'offre confidentielle, ou tout renseignement que celle-ci contient.

Offre de placement privé continu

EQUITON MD

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

ANNEXE DE LA NOTICE D'OFFRE

30 mars 2022

La présente annexe de la notice d'offre confidentielle (l'« **annexe de la notice d'offre** ») à la notice d'offre confidentielle conclue le 29 mars 2022 (la « **notice d'offre** ») de la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « **Fiducie** ») concernant l'offre, entre autres, d'un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I (les « **parts de fiducie** ») de la Fiducie sur une base continue en vertu de la notice d'offre conformément aux termes d'une dispense des exigences de prospectus de la législation sur les valeurs mobilières applicable, modifie et complète la notice d'offre et remplace les informations qui y sont présentées dans la mesure où elles sont incompatibles avec les informations présentées ici.

La présente annexe de la notice d'offre doit être lue conjointement avec la notice d'offre et ne met à jour que les informations spécifiquement décrites dans le présent document. La notice d'offre est jointe aux présentes et fait partie intégrante de la présente annexe de la notice d'offre confidentielle. Les termes en majuscules utilisés, mais non définis dans la présente annexe de la notice d'offre ont le sens qui leur est attribué dans la Notice d'offre.

La notice d'offre est modifiée par la présente pour inclure les changements et ajouts suivants :

1. À la rubrique « L'Offre » à la deuxième page de la notice d'offre, la section intitulée « Titres offerts » :

   Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I de la Fiducie (collectivement, les « **Parts de fiducie** »).

   est remplacée par :

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** »).

2. Les termes définis suivants sont ajoutés par ordre alphabétique à la rubrique « Glossaire » à la page 7 de la notice d'offre :

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

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

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

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

3. À la rubrique « Glossaire » à la page 7 de la notice d'offre, le terme défini « part SCS » :

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

est remplacé par :

« **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.

et la définition de « part de fiducie » à la page 7 de la notice d'offre :

« **Part de fiducie** » signifie une part d'intérêts bénéficiaire dans la Fiducie et comprend une part de fiducie de catégorie A, 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.

est remplacée par :

« **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.

4. À la rubrique « Description de la Fiducie » à la page 12 de la notice d'offre, le paragraphe suivant :

La 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 en date du 1er mars 2016 et modifiée et reformulée le 28 février 2019, et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales canadiennes applicables. Voir « *Déclaration de fiducie* » et « *Modalités des parts de fiducie* ». La Fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la Société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et 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.

est remplacé par :

La 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 en date du 1er mars 2016, modifiée et reformulée le 28 février 2019, et modifiée le 30 mars 2022, et régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales canadiennes applicables. Voir « *Déclaration de fiducie* » et « *Modalités des parts de fiducie* ». La Fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la Société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I dans une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre.

5. À la rubrique « L'Offre » à la page 12 de la notice d'offre, le texte correspondant à la rangée intitulée « Émission » :

Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I de la Fiducie (collectivement, les « **Parts de fiducie** »).

est remplacé par :

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** »).

6. À la rubrique « L'Offre » à la page 12 de la notice d'offre, le texte correspondant à la rangée intitulée « Utilisation des produits » :

Les produits nets de l'offre seront utilisés pour acheter des parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I de la Société en commandite, le cas échéant. Voir « *Emploi des fonds disponibles* ».

est remplacé par :

Les produits nets de l’offre seront utilisés pour acheter des parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I de la Société en commandite, le cas échéant. Voir « *Emploi des fonds disponibles* ».

7. À la rubrique « La Fiducie » à la page 15 de la notice d’offre, les paragraphes suivants :

> 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 F et de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la Société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I.
>
> Actuellement, la Fiducie détient indirectement, par sa propriété de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I, un certain nombre de propriétés dans diverses collectivités. *Voir l'Annexe « A » – Description des propriétés.*

sont remplacés par :

> 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 catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et 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.*

8. À la rubrique « Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables » à la page 15 de la notice d’offre, alinéa (a) :

> (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 F et de catégorie I (à la discrétion d'Equiton Partners) et seront cessibles par Equiton Partners; et

est remplacé par :

(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

9. À la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » à la page 17 de la notice d'offre, le paragraphe :

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, F ou I 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* ».

est remplacé par :

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 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* ».

10. À la rubrique « Options d'achat » à la page 19 de la notice d'offre, les rubriques et paragraphes suivants sont ajoutés après la rubrique et le paragraphe sous « Parts de fiducie de catégorie A » :

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 global n'est pas inférieur à un montant déterminé par la Fiducie (le « **montant du placement minimal de catégorie B** »). Le montant du placement minimal de catégorie B peut être modifié par la Fiducie de temps à autre. Des frais d'opération à court terme s'appliqueront

si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie B avant le troisième anniversaire de leur souscription.

Parts de fiducie de catégorie C

Les Souscripteurs peuvent souscrire des parts de fiducie de catégorie C par l'intermédiaire du Placeur pour compte Equiton ou d'un courtier inscrit agissant à titre de sous-agent. Le Placeur pour compte Equiton ou le sous-agent reçoit une commission initiale de 1,0 % du Prix de souscription. Les Souscripteurs qui achètent des parts 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 global 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'opération à court terme s'appliqueront si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie C avant le troisième anniversaire de leur souscription.

11. À la rubrique « Emploi des fonds disponibles », à la page 22 de la notice d'offre, la ligne de texte sous la colonne « Description de l'utilisation prévue (en ordre de priorité) des fonds disponibles » :

Le placement par la Fiducie dans des parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I[(1) (2)]

est remplacée par :

Le placement par la Fiducie dans des parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I[(1) (2)]

et la remarque (2) :

La Société en commandite propose d'utiliser les produits nets de la vente de parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I issus du placement par la Fiducie pour (i) effectuer des acquisitions ultérieures; (ii) payer les dépenses d'acquisition des propriétés, y compris les frais de production de rapport et de financement hypothécaire; (iii) payer les frais de transaction et les honoraires de financement du Gestionnaire des actifs; (iv) rembourser la dette; et (v) aux fins 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* ».

est remplacée par :

La Société en commandite propose d'utiliser les produits nets de la vente de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I issus du placement par la Fiducie pour (i) effectuer des acquisitions ultérieures; (ii) payer les dépenses d'acquisition des propriétés, y compris les frais

de production de rapport et de financement hypothécaire; (iii) payer les frais de transaction et les honoraires de financement du Gestionnaire des actifs; (iv) rembourser la dette; et (v) aux fins 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* ».

12. À la rubrique « La Fiducie » des pages 22 à 28 de la notice d'offre, toute référence aux « parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I » est remplacée par « parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I » et toute référence aux « parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I » est remplacée par « parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ».

13. À la rubrique « Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables », à la page 30 de la notice d'offre, la référence à l'alinéa (a) aux « parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I » est remplacée par « parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ».

14. Aux rubriques « Objectifs à long terme », « Objectifs à court terme » et « Fonds insuffisants » de la page 32 de la notice d'offre, la référence dans ces sections aux « parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I » est remplacée par « parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I » et toute référence aux « parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I » est remplacée par « parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ».

15. À la rubrique « Parts de fiducie » à la page 38 de la notice d'offre, la phrase :

> 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 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** »).

est remplacée par :

> 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** »).

16. À la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » à la page 46 de la notice d'offre, le paragraphe :

La Fiducie a mis en œuvre un régime de réinvestissement des distributions (RRD) selon lequel les porteurs de parts de fiducie de catégorie A, 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.

est remplacée par :

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 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.

17. À la rubrique « Exigence de propriété minimale » à la page 53 de la notice d'offre, l'alinéa (a) :

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

est remplacé par :

(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

18. À la rubrique « Parts SCS », à la page 55 de la notice d'offre, toute référence aux « parts SCS de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I » est remplacée par « parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I ».

19. À la rubrique « Options d'achat » à la page 78 de la notice d'offre, le paragraphe :

La Fiducie a trois catégories différentes de parts de fiducie disponibles à l'achat : (i) parts de fiducie de catégorie A; (ii) parts de fiducie de catégorie F; et (iii) parts de fiducie de catégorie I. Les Souscripteurs peuvent acheter 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.

est remplacé par :

La Fiducie a cinq catégories différentes de parts de fiducie disponibles à l'achat : (i) parts de fiducie de catégorie A; (ii) parts de fiducie de catégorie B, (iii) parts de fiducie de catégorie C, (iv) parts de fiducie de catégorie F; et (v) 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.

20. À la rubrique « Options d'achat » aux pages 78 et 79 de la notice d'offre, les rubriques et paragraphes suivants sont ajoutés après la rubrique et les paragraphes sous « Parts de fiducie de catégorie A » :

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 global n'est pas inférieur à un montant déterminé par la Fiducie (le « **montant du placement minimal de catégorie B** »). Le montant du placement minimal de catégorie B peut être modifié par la Fiducie de temps à autre. Si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie B avant le 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 2e 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 reçoit une commission initiale de 1,0 % du Prix de souscription. Les Souscripteurs qui achètent des parts 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 global 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 B 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 – 3,0 %
Si elles sont rachetées dans la 2e période de 18 mois – 2,0 %

21. À la rubrique « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires » à la page 88 de la notice d'offre, le paragraphe :

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 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 $.

est remplacé par :

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 $.

En date du : 30 mars 2022

LA PRÉSENTE NOTICE D'OFFRE, TELLE QUE SUPPLÉMENTÉE PAR LA PRÉSENTE ANNEXE DE LA NOTICE D'OFFRE, NE CONTIENT PAS DE FAUSSE DÉCLARATION.

AU NOM DE L'ÉMETTEUR

« Jason Roque »

Jason Roque
Président-directeur général

« Helen Hurlbut »

Helen Hurlbut
Directrice des finances

AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE L'ÉMETTEUR

« Jason Roque »

Jason Roque
Fiduciaire

« Helen Hurlbut »

Helen Hurlbut
Fiduciaire

« David Hamilton »

David Hamilton
Fiduciaire

« C. Scot Caithness »

C. Scot Caithness
Fiduciaire

AU NOM DU PROMOTEUR

EQUITON PARTNERS INC.

Signataire : *« Jason Roque »*

Jason Roque
Président

Grant Thornton

États financiers consolidés

Equiton Residential Income Fund Trust

Pour l’exercice clos le 31 décembre 2021

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 - 27

Rapport de l'auditeur indépendant

Grant Thornton LLP
11th Floor
200 King Street West, Box 11
Toronto, ON
M5H 3T4

T +1 416 366 0100
F +1 416 360 4949

Aux fiduciaires de
Equiton Residential Income Fund Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Equiton Residential Income Fund Trust (la « fiducie »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales 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 Equiton Residential Income Fund Trust aux 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

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.

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 IFRS, 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.

© Grant Thornton LLP – Membre canadien de Grant Thornton International Ltd

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

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

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

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

Nous 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.

Grant Thornton LLP

Toronto, Canada
Le 30 mars 2022

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

© Grant Thornton LLP – Membre canadien de Grant Thornton International Ltd

Equiton Residential Income Fund Trust

États consolidés de la situation financière

Aux 31 décembre	**2021**	2020
Actifs		
Immeubles de placement (note 4)	**493 180 000 $**	264 700 000 $
Trésorerie	**46 673 839**	21 464 755
Montants à recevoir de parties liées (note 6b))	**10 493 492**	10 482 469
Dépôts au titre de terrains (note 12)	**3 500 000**	–
Créances liées aux locataires et autres créances	**1 429 895**	1 115 914
Charges payées d'avance	**3 014 454**	318 873
	558 291 680 $	298 082 011 $
Passifs		
Emprunts hypothécaires (note 5)	**236 267 442 $**	128 457 586 $
Montants à payer à des parties liées (note 6c))	**18 434 200**	13 367 579
Dettes et charges à payer	**11 689 825**	5 578 067
Dépôts de locataires	**2 265 794**	1 325 200
Produits différés	**309 381**	151 138
Distributions à payer (note 7b))	**1 550 934**	799 637
	270 517 576	149 679 207
Actif net attribuable aux porteurs de parts	**287 774 104**	148 402 804
	558 291 680 $	298 082 011 $

Événements postérieurs à la date de clôture (note 12)

Au nom des fiduciaires,

_____, fiduciaire _____, fiduciaire

Voir les notes.

Equiton Residential Income Fund Trust

États consolidés du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre	**2021**	2020
Produits		
Quote-part comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence du résultat de la société en commandite	**– $**	1 007 060 $
Revenu locatif	**21 511 068**	5 694 641
Produit d'intérêts	**7 467**	6 849
Autres produits	**1 372 265**	296 036
	22 890 800	7 004 586
Charges d'exploitation		
Charges d'exploitation des immeubles	**15 714 958**	4 517 434
Intérêts et charges financières	**6 214 147**	1 745 764
Frais généraux et charges administratives	**89 233**	76 634
	22 018 338	6 339 832
Produits tirés des activités	**872 462**	664 754
Autres charges		
Prime de rendement (note 8)	**4 843 124**	1 043 995
Honoraires de gestion des actifs (note 8)	**4 194 790**	1 079 862
Honoraires de professionnels	**675 288**	602 244
Cotisations et abonnements	**47 268**	45 480
Frais bancaires	**7 450**	6 766
	(9 767 920)	(2 778 347)
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	**47 922 359**	15 742 084
Résultat net et résultat global	**39 026 901 $**	13 628 491 $

Voir les notes.

Equiton Residential Income Fund Trust

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

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Parts (Note 7)	Résultats non distribués	Surplus d'apport	**Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts**
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 1er janvier 2020	**63 083 223** $	**5 647 218** $	**–** $	**68 730 441 $**
Émission de parts	73 882 560	–	–	**73 882 560**
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	4 363 958	–	–	**4 363 958**
Rachat de parts	(3 069 570)	–	–	**(3 069 570)**
Coûts d'émission	(3 234 331)	–	–	**(3 234 331)**
Changement de contrôle de la société en commandite (note 3)	–	–	825 183	**825 183**
Résultat net	–	13 628 491	–	**13 628 491**
Distribution aux porteurs de parts	–	(6 723 928)	–	**(6 723 928)**
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 31 décembre 2020	**135 025 840 $**	**12 551 781 $**	**825 183 $**	**148 402 804 $**
Émission de parts	116 061 523	–	–	**116 061 523**
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	9 140 246	–	–	**9 140 246**
Rachat de parts	(5 272 591)	–	–	**(5 272 591)**
Coûts d'émission	(5 395 597)	–	–	**(5 395 597)**
Résultat net	–	39 026 901	–	**39 026 901**
Distribution aux porteurs de parts	–	(14 189 182)	–	**(14 189 182)**
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 31 décembre 2021	**249 559 421 $**	**37 389 500 $**	**825 183 $**	**287 774 104 $**

Voir les notes.

Equiton Residential Income Fund Trust

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre	**2021**	2020
Activités d'exploitation		
Résultat net	**39 026 901 $**	13 628 491 $
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	**(47 922 359)**	(15 742 084)
Amortissement des frais de financement différés	**767 569**	122 845
Quote-part du résultat de la participation dans la société en commandite	**–**	(1 007 060)
	(8 127 889)	(2 997 808)
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation (note 10)	**10 007 928**	6 782 716
Trésorerie liée aux activités d'exploitation	**1 880 039**	3 784 908
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts	**116 061 523**	63 397 493
Rachat de parts	**(5 272 591)**	(3 069 570)
Distribution aux porteurs de parts	**(5 048 936)**	(1 931 462)
Coûts d'émission	**(5 395 597)**	(3 234 331)
Emprunt	**–**	(4 500 000)
Frais de financement différés	**(4 482 269)**	(1 178 202)
Retenue de garantie pour les intérêts	**350 740**	–
Produits tirés d'emprunt hypothécaires	**114 545 168**	35 132 731
Remboursement d'emprunts hypothécaires	**(3 505 932)**	(541 988)
Trésorerie liée aux activités de financement	**207 252 106**	84 074 671
Activités d'investissement		
Distributions de la société en commandite	**–**	1 211 015
Trésorerie acquise dans le cadre d'une acquisition	**–**	19 327 805
Rachat de parts de société en commandite	**–**	1 358 730
Achat de parts de société en commandite	**–**	(29 882 310)
Améliorations aux bâtiments	**(1 479 629)**	–
Dépôts au titre de terrains	**(3 500 000)**	–
Acquisition d'immeubles de placement	**(178 943 432)**	(58 934 694)
Trésorerie liée aux activités d'investissement	**(183 923 061)**	(66 919 454)
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	**25 209 084**	20 940 125
Trésorerie à l'ouverture	**21 464 755**	524 630
Trésorerie à la clôture	**46 673 839 $**	21 464 755 $

Éléments sans effet sur la trésorerie		
Emprunt hypothécaire pris en charge à l'acquisition d'un immeuble	**134 581 $**	– $
Ajouts d'immeubles de placement	**(134 581) $**	– $
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	(9 140 246) **$**	(4 363 958) $
Réinvestissement dans la société en commandite en vertu du régime de réinvestissement des distributions	9 140 246 **$**	4 363 958 $
Émission de parts de fiducie de catégorie F	**– $**	10 485 067 $
Achat de parts de société en commandite de catégorie F	**– $**	(10 485 067) $
Actif net de 113 648 000 $ acquis lors de la prise de contrôle de la société en commandite, déduction faite de la trésorerie acquise de 19 327 205 $	**– $**	94 320 285 $

Voir les notes.

1. Nature des activités

Equiton Residential Income Fund Trust (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1er mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. Le siège social de la fiducie est situé au 1111, boulevard International, bureau 500, à Burlington (Ontario), L7L 6W1.

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 avec les IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les états financiers 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-dessous ont été appliquées de manière uniforme pour toutes les périodes visées par les présents états financiers.

Les états financiers 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 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par les fiduciaires le 30 mars 2022.

3. Résumé des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées dans 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, Equiton Residential Income Fund Limited Partnership (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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Méthodes de consolidation (suite)

Le 20 juillet 2020, Equiton Partner Inc, le gestionnaire d'actifs (tel qu'il décrit à la note 5) a racheté ses parts rachetables dans la société en commandite, ce qui a fait en sorte d'accorder le contrôle de la société en commandite à la fiducie. Avant le 20 juillet 2020, la participation dans la société en commandite était comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, conformément à IAS 28. La fiducie a comptabilisé le changement de contrôle comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition conformément aux dispositions d'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Conformément à la méthode de comptabilisation des regroupements d'entreprises, les actifs nets transférés lors du changement de contrôle de la société en commandite ont été comptabilisés à leur juste valeur à la date du changement de contrôle. La différence entre la contrepartie et la juste valeur des actifs nets acquis a été comptabilisée à titre de surplus d'apport pour un montant de 825 183 $ dans l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

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 du résultat et des flux de trésorerie actualisés. Si la juste valeur est fondée sur une évaluation externe réalisée au cours de l'exercice, une évaluation interne est alors effectuée à la clôture de l'exercice.

De récentes transactions immobilières comportant des caractéristiques similaires et relatives à un emplacement comparable aux actifs de la fiducie sont également prises en compte. La méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat applique un taux de capitalisation au résultat d'exploitation net stabilisé de l'immeuble qui tient compte des provisions pour 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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Dépôts des locataires

Les dépôts des locataires sont comptabilisés initialement à la juste valeur de la trésorerie reçue et ultérieurement évalués au coût amorti. La fiducie obtient des dépôts des locataires à titre de garantie qu'ils rendront les locaux loués à la fin de la durée du contrat de location dans un bon état établi ou qu'ils verseront des paiements au titre de la location spécifiés dans les conditions du contrat de location.

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.

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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

(i) Actifs financiers (suite)

Les actifs financiers de la fiducie se composent de la trésorerie, des montants à recevoir de parties liées, des créances liées aux locataires et autres créances et sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers, IFRS 9 remplace le modèle des pertes subies d'IAS 39 par 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.

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, des produits différés, des montants à payer à des parties liées et des dettes et charges 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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

(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.

La juste valeur de la trésorerie, des créances liées aux locataires et autres créances, des dépôts des locataires, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir de parties liées, ainsi que des dettes et charges à payer se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement rapprochée de ces instruments financiers.

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché aux 31 décembre 2021 et 2020 pour des dettes assorties de conditions similaires.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

(iv) Juste valeur (suite)

	2021		
	Hiérarchie des justes valeurs	**Valeur comptable**	**Juste valeur**
Actif :			
Immeubles de placement	**Niveau 3**	**493 180 000 $**	**493 180 000 $**
Passif :			
Emprunts hypothécaires	**Niveau 2**	**243 277 290 $**	**237 026 561 $**

	2020		
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :			
Immeubles de placement	Niveau 3	264 700 000 $	264 700 000 $
Passif :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	131 804 798 $	131 609 825 $

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 :

Comptabilisation du changement de contrôle de la participation dans la société en commandite

Dans une acquisition qui constitue un regroupement d'entreprises, tous les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis sont comptabilisés à leur juste valeur. L'une des estimations les plus importantes concerne la détermination de la juste valeur de ces actifs et passifs.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques (suite)

La fiducie a exercé son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble devait être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. Cette évaluation a une incidence sur le traitement des coûts de transaction (y compris les commissions, les droits de cession immobilière, les frais d'évaluation et les frais juridiques associés à une acquisition). Une entreprise se compose généralement d'entrées et de processus, appliqués à ces entrées, et des sorties qui en résultent et qui sont, ou seront, utilisées pour générer des produits. En l'absence de tels critères, un groupe d'actifs est réputé acquis. La fiducie comptabilise généralement ses acquisitions d'immeubles de placement comme des acquisitions d'actifs. Le 20 juillet 2020, la fiducie a échangé toutes les parts restantes de la société en commandite contre des parts de la fiducie, ce qui a entraîné un changement de contrôle. La fiducie a comptabilisé ce regroupement d'actifs nets comme un regroupement d'entreprises en fonction de son jugement.

Immeubles de placement

Pour établir des estimations de la juste valeur de ses immeubles de placement, les hypothèses sous-jacentes aux valeurs estimatives sont limitées par la disponibilité de données comparables et par l'incertitude inhérente à toute prévision d'événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

i. Baux immobiliers
ii. Loyers du marché
iii. Taux de capitalisation finaux du marché
iv. Taux d'actualisation
v. Taux de capitalisation directs
vi. Contexte économique et conjoncture des marchés
vii. Activité sur les marchés

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

Jugements critiques à l'égard de l'application des méthodes comptables de la société en commandite

Les paragraphes qui suivent traitent des jugements critiques qui ont été posés dans le cadre de l'application des méthodes comptables de la société en commandite, qui ont l'incidence la plus significative sur les montants apparaissant aux états financiers.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

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 actifs nets attribuables aux porteurs de parts. Les parts de la fiducie remplissent les conditions requises et ont donc été présentées comme des actifs nets attribuables aux porteurs de parts conformément aux dispositions d'IAS 32.

4. Immeubles de placement

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

Solde au 1er janvier 2020	– $
Juste valeur de marché des immeubles acquis le 20 juillet 2020	167 056 666
Achat d'immeubles de placement	80 045 388
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	17 597 946
Solde au 31 décembre 2020	**264 700 000**
Achat d'immeubles de placement	179 078 012
Améliorations aux immeubles de placement	1 479 629
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	47 922 359
Solde au 31 décembre 2021	**493 180 000 $**

Le 30 mars 2021, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé aux 125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton, en Ontario, pour un prix d'achat de 56 241 784 $. Le 22 avril 2021, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé aux 100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener, en Ontario, pour un prix d'achat de 65 220 408 $. Le 1er octobre 2021, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé au 433 King Street, à London, en Ontario, pour un prix d'achat de 35 253 191 $ Le 29 octobre 2021, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé aux 12-14 Auburndale Court, à Etobicoke, en Ontario, pour un prix d'achat de 22 228 048 $.

Les immeubles de placement de la fiducie ont été évalués au 31 décembre 2021 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, ou à l'aide d'une évaluation interne réalisée à la clôture de l'exercice si une évaluation externe a été effectuée au cours de l'exercice.

4. Immeubles de placement (suite)

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
30-31 Campbell Court, à Stratford	**15 900 000 $**	13 540 000 $
19 Lynnwood Drive, à Brantford	**12 500 000**	10 730 000
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	**8 780 000**	8 030 000
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	**7 750 000**	6 000 000
780 Division Street, à Kingston	**20 450 000**	17 146 000
1379 Princess Street, à Kingston	**6 090 000**	5 300 000
75 et 87 Mary Street, à Chatham	**7 970 000**	6 175 000
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	**3 320 000**	3 090 000
1355 Commissioners Road West, à London	**18 800 000**	18 000 000
65 Times Avenue, à Markham	**28 400 000**	26 436 000
1050 Highland Street, à Burlington	**6 220 000**	5 920 000
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	**10 000 000**	9 245 000
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	**56 300 000**	52 000 000
223 Woodbine Avenue, à Toronto	**24 700 000**	22 252 000
8-16 Wilsonview Avenue, à Guelph	**36 600 000**	34 336 000
650 Woodbine Avenue, à Toronto	**15 200 000**	14 900 000
787 Vaughan Road, à Toronto	**12 900 000**	11 600 000
100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener	**67 200 000**	–
125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton	**74 000 000**	–
12-14 Auburndale Court, à Etobicoke	**23 800 000**	–
433 King Street, à London	**36 300 000**	–
	493 180 000 $	264 700 000 $

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 du résultat et une approche par comparaison directe.

4. Immeubles de placement (suite)

L'hypothèse importante formulée relativement aux évaluations des immeubles de placement réalisées selon la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat est le taux de capitalisation. Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
30-31 Campbell Court, à Stratford	**5,00 %**	5,00 %
19 Lynnwood Drive, à Brantford	**4,75 %**	4,70 %
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	**4,75 %**	4,75 %
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	**5,00 %**	5,00 %
760 et 780 Division Street, à Kingston	**4,40 %**	4,45 %
1379 Princess Street, à Kingston	**4,30 %**	4,30 %
75 et 87 Mary Street, à Chatham	**5,00 %**	5,00 %
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	**4,50 %**	4,50 %
1355 Commissioners Road West, à London	**3,75 %**	3,75 %
65 Times Avenue, à Markham	**3,50 %**	3,75 %
1050 Highland Street, à Burlington	**3,75 %**	3,75 %
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	**4,00 %**	4,00 %
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	**2,75 %**	2,75 %
223 Woodbine Avenue, à Toronto	**3,10 %**	3,30 %
8-16 Wilsonview Avenue, à Guelph	**4,00 %**	4,05 %
650 Woodbine Avenue, à Toronto	**3,25 %**	3,30 %
787 Vaughan Road, à Toronto	**3,25 %**	3,30 %
100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener	**4,00 %**	–
125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton	**4,25 %**	–
12-14 Auburndale Court, à Etobicoke	**3,00 %**	–
433 King Street, à London	**3,50 %**	–

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 31 447 307 $ (diminution de 16 821 218 $ en 2020). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 35 491 563 $ (augmentation de 19 591 791 $ en 2020).

5. Emprunts hypothécaires

	Paiements mensuels combinés	Taux d'intérêt	Date d'échéance	**31 décembre 2021**	31 décembre 2020
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	33 464 $	3,91 %	31/07/2026	**5 488 661 $**	5 671 726 $
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	7 581	4,60 %	01/10/2028	**1 257 883**	1 290 139
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	12 657	3,50 %	01/06/2028	**2 291 942**	2 368 637
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	15 042	3,80 %	01/09/2028	**2 676 193**	2 754 282
Banque de Montréal – 2e hypothèque (i)	2 518	4,35 %	31/08/2028	**424 448**	435 926
First National – 1re hypothèque	20 288	2,73 %	01/09/2026	**4 342 563**	4 466 308
First National – 1re hypothèque	12 168	3,31 %	01/03/2028	**2 224 525**	2 296 130
People's Trust – 1re hypothèque (iii)	30 582	2,44 %	01/03/2025	**5 319 644**	5 658 909
People's Trust – 2e hypothèque	5 751	3,24 %	01/03/2028	**954 826**	992 454
First National – 1re hypothèque	41 055	3,18 %	01/09/2029	**10 767 113**	10 917 048
First National – 1re hypothèque	47 339	2,58 %	01/09/2029	**12 534 355**	12 777 370
First National – 1re hypothèque	11 137	2,84 %	01/06/2030	**2 584 233**	2 643 997
First National – 1re hypothèque	24 449	2,74 %	01/06/2030	**5 009 816**	5 164 421
First National – 1re hypothèque	71 999	2,49 %	01/06/2030	**19 559 638**	19 934 050
First National – 2e hypothèque (ii)	39 177	6,50 %	01/01/2025	**7 330 000**	7 330 000
First National – 1re hypothèque	41 878	2,20 %	01/06/2030	**11 881 256**	12 100 665
First National – 1re hypothèque	79 227	2,17 %	01/06/2030	**20 304 338**	20 768 731
First National – 1re hypothèque	30 073	2,00 %	01/03/2031	**7 961 688**	7 980 000
First National – 1re hypothèque	24 063	2,00 %	01/03/2031	**6 370 462**	6 384 000
First National – 1re hypothèque	154 157	2,43 %	01/12/2031	**43 392 020**	–
First National – 1re hypothèque	46 085	4,45 %	01/03/2022	**12 600 000**	–
First National – 1re hypothèque	75 589	4,45 %	01/02/2022	**20 000 000**	–
First National – 1re hypothèque (iv)	53 282	2,86 %	01/12/2025	**12 755 480**	–
First National – 1re hypothèque	100 727	2,53 %	01/12/2031	**25 246 206**	–
				243 277 290 $	131 934 793 $

5. Emprunts hypothécaires (suite)

Total de la page précédente	**243 277 290 $**	131 934 793 $
Moins : frais de financement différés	**(6 629 880)**	(2 764 499)
Moins : retenue de garantie pour les intérêts	**(379 968)**	(730 708)
	236 267 442 $	128 457 586 $

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

2022	37 279 222 $
2023	4 913 787
2024	5 057 504
2025	28 048 002
2026	12 738 483
Par la suite	155 240 292
	243 277 290 $

(i) Des clauses restrictives existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées au 31 décembre 2021.

(ii) La deuxième hypothèque auprès de First National est un emprunt dont seuls les intérêts sont exigibles.

(iii) 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 205 372 $ à la date de la prise en charge de l'hypothèque, et la différence est amortie sur la durée de l'hypothèque.

(iv) 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 134 581 $ à la date de la prise en charge de l'hypothèque, et la différence est amortie sur la durée de l'hypothèque.

6. 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 5 395 626 $ (3 061 487 $ en 2020) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les coûts d'émission dans les états des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

6. Transactions entre parties liées (suite)

(b) À recevoir de parties liées

	2021	2020
À recevoir d'Equiton Partners Inc	**10 482 589 $**	10 477 621 $
À recevoir d'Equiton Balanced Real Estate Fund Trust	**10 903**	4 848
	10 493 492 $	10 482 469 $

Equiton Balanced Real Estate Fund Trust est sous gestion commune avec la fiducie, étant donné qu'elles partagent les mêmes dirigeants et l'un des fiduciaires et que ces derniers détiennent une participation indirecte dans Equiton Partners Inc., le gestionnaire des immeubles, et Equiton Capital Inc., le placeur pour compte de la fiducie.

Tous les montants à recevoir de parties liées ne sont pas garantis, ne portent pas intérêt et sont payables à vue.

(c) À payer à des parties liées

	2021	2020
À payer à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership)	**5 824 593 $**	982 474 $
À payer à Equiton Partners Inc.	**12 607 530**	12 383 028
À payer à Equiton Capital Inc.	**2 077**	2 077
	18 434 200 $	13 367 579 $

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

7. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Transactions avec les porteurs de parts, à l'exclusion de la répartition des distributions de revenu 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 F

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

7. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite)

(iii) 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 1er janvier 2020	**4 374 838**	**40 715 374 $**
Émission de parts	2 322 867	24 434 137
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	216 909	2 235 144
Rachat de parts	(150 592)	(1 576 211)
Coûts d'émission	–	(1 071 579)
Solde au 31 décembre 2020	**6 764 022**	**64 736 865 $**
Émission de parts	3 465 421	37 198 347
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	340 431	3 577 405
Rachat de parts	(214 427)	(2 288 964)
Coûts d'émission	–	(1 729 448)
Solde au 31 décembre 2021	**10 355 447**	**101 494 205 $**

Parts de fiducie de catégorie F

Solde au 1er janvier 2020	**1 188 750**	**11 711 293 $**
Émission de parts	2 970 086	31 271 884
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	103 991	1 071 696
Rachat de parts	(94 399)	(993 359)
Coûts d'émission	–	(1 367 110)
Solde au 31 décembre 2020	**4 168 428**	**41 694 404 $**
Émission de parts	3 837 289	40 944 621
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	249 985	2 627 848
Rachat de parts	(208 869)	(2 236 286)
Coûts d'émission	–	(1 909 521)
Solde au 31 décembre 2021	**8 046 833**	**81 121 066 $**

7. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite)

(a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie I

	Nombre	Montant
Solde au 1er janvier 2020	**1 072 065**	**10 656 556** $
Émission de parts	1 728 558	18 176 539
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	102 404	1 057 118
Rachat de parts	(47 627)	(500 000)
Coûts d'émission	–	(795 642)
Solde au 31 décembre 2020	**2 855 400**	**28 594 571 $**
Solde au 1er janvier 2021	**2 855 400**	**28 594 571 $**
Émission de parts	3 530 103	37 918 555
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	279 064	2 934 993
Rachat de parts	(69 386)	(747 341)
Coûts d'émission	–	(1 756 628)
Solde au 31 décembre 2021	**6 595 181**	**66 944 150**
Total des parts de catégories A, F et I au 31 décembre 2021	**24 997 461**	**249 559 421 $**

(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 14 189 182 $ (6 723 927 $ en 2020). Du montant de 14 189 182 $, 9 140 246 $ (4 363 958 $ sur les 6 723 927 $ en 2020) ont été réinvestis dans le RRD.

Au cours de l'exercice 2020, une tranche de 563 733 $ des distributions à payer au 31 décembre 2020 a été réinvesti dans le RRD. Aucune distribution n'était à payer pour l'exercice 2021.

8. Convention de gestion des actifs

Les frais de gestion des immeubles ont été engagés par Equity Partners Inc., une partie liée. En contrepartie de la prestation des services de gestion d'immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % du revenu brut tiré des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. En contrepartie de la prestation des services de gestion de projets, les honoraires suivants sont versés : 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;

Equiton Partners Inc. est également assujetti 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'achat relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite.

(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.

(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 1,5 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang.

(iv) Prime de rendement

Pendant la durée de la convention de gestion des actifs, le gestionnaire 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 gestionnaire a indiqué que soit il reportera le paiement de ces primes de rendement jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces primes de rendement sous la forme de parts de la société en commandite.

8. Convention de gestion des actifs (suite)

(iv) Prime de rendement (suite)

La convention de gestion des actifs a une durée initiale de cinq ans et est automatiquement renouvelée pour une période supplémentaire de cinq ans à moins d'être résiliée par l'une des deux parties.

Le gestionnaire a facturé les frais suivants aux termes de la convention de gestion des immeubles et des actifs au cours de l'exercice :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Frais de gestion des actifs	**4 194 790 $**	1 079 862 $
Frais de transaction	**1 947 104**	635 837
Frais de financement	**1 188 422**	399 351
Prime de rendement	**4 843 124**	1 043 995
Frais de gestion des immeubles	**892 070**	235 495
	13 065 510 $	3 394 540 $

Les frais de gestion des actifs et la prime de rendement sont comptabilisés en résultat net. Les frais de transaction sont comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les frais de financement sont comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière.

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.

9. 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 dividendes 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 ne soient pas aussi favorables que ceux de la dette actuelle. La fiducie gère sa structure du capital et y fait des rajustements en tenant compte des changements dans la situation économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents.

9. Gestion du capital (suite)

Le total du capital géré pour la fiducie est résumé ci-après :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires	**236 267 442 $**	128 457 586 $
Trésorerie	**(46 673 839)**	(21 464 755)
Dette nette	**189 593 603**	106 992 831
Actif net attribuable aux porteurs de parts	**287 774 104**	148 402 804
	477 367 707 $	255 395 635 $

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

	2021	2020
Dettes et charges à payer	**6 111 758 $**	3 652 835 $
Dépôts des locataires	**940 594**	219 748
Produits différés	**158 243**	37 949
Créances liées aux locataires et autres créances	**(313 981)**	(85 603)
Charges payées d'avance	**(2 695 581)**	124 959
Distributions à payer	**751 297**	–
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	**5 055 598**	2 832 828
	10 007 928 $	6 782 716 $

11. 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.

11. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

(i) Risque de marché (suite)

Risque de taux d'intérêt

La fiducie est exposée au risque 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 2021, le risque de taux d'intérêt et de flux de trésorerie a été atténué, étant donné que les emprunts hypothécaires sont financés à des taux d'intérêt fixes. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus.

Étant donné que les créances et les dettes ne portent pas intérêt et ont une échéance de moins de 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.

Les principaux actifs de 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 au cours de l'exercice 2021 s'élève à 300 448 $ (110 266 $ en 2020).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie aux 31 décembre 2021 et 2020 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

11. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

(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 2021, la fiducie détenait une trésorerie de 46 673 839 $ (21 464 755 $ en 2020). Les dettes et charges à payer de la fiducie sont payables sur demande et les emprunts hypothécaires et l'emprunt sont payables selon les indications de la note 5.

31 décembre 2021	Sur demande	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– $	37 279 222 $	50 757 776 $	154 941 614 $
Montants à payer à des parties liées	18 434 200	–	–	–
Dettes et charges à payer	–	13 240 759	–	–
	18 434 200 $	50 519 981 $	50 757 776 $	154 941 614 $

31 décembre 2020	Sur demande	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– $	16 933 401 $	22 770 412 $	92 100 985 $
Montants à payer à des parties liées	13 367 579	–	–	–
Dettes et charges à payer	–	5 578 067	–	–
	13 367 579 $	22 511 468 $	22 770 412 $	92 100 985 $

(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.

12. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 9 décembre 2021, Equiton Acquisition Corporation, une société constituée dans le but d'acquérir des immeubles pour le compte de la société en commandite, s'est engagée à conclure l'acquisition d'un terrain pour un projet d'aménagement situé au 2 Montreal Road à Ottawa, en Ontario (district Riverain) pour environ 30 000 000 $, en partenariat avec Main and Main, une société d'investissement et d'aménagement immobilier. Des dépôts de 500 000 $ et de 2 000 000 $ ont été effectués avant la clôture de l'exercice et affectés à l'acquisition qui a été finalisée le 13 janvier 2022.

12. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)

Le 17 décembre 2021, Equiton Acquisition Corporation s'est engagée à conclure l'acquisition de deux immeubles situés au 208 Woolwich Street South à Breslau, en Ontario (Joseph's Place) et au 98 Farley Drive à Guelph, en Ontario, pour un montant respectif d'environ 36 000 000 $ et 41 550 000 $. Un dépôt de 1 000 000 $ a été effectué avant la clôture de l'exercice et affecté à l'acquisition, qui a été finalisée le 7 mars 2022.

Grant Thornton

États financiers

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

Pour l’exercice clos le 31 décembre 2021

Table des matières

	Page
Rapport de l'auditeur indépendant	1 - 2
États de la situation financière	3
États du résultat net et du résultat global	4
États des variations des capitaux propres	5
Tableaux des flux de trésorerie	6
Notes	7 - 24

Rapport de l'auditeur indépendant

Grant Thornton LLP
11th Floor
200 King Street West, Box 11
Toronto, ON
M5H 3T4

T +1 416 366 0100
F +1 416 360 4949

Aux associés de
Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Equiton Residential Income Fund Limited Partnership (la « société en commandite »), qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états du résultat net et du résultat global, les états des variations des capitaux propres et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Equiton Residential Income Fund Limited Partnership aux 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

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 » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société en commandite conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

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

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société en commandite 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 société en commandite 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 société en commandite.

© Grant Thornton LLP – Membre canadien de Grant Thornton International Ltd

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers 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 influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société en commandite;
- 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 société en commandite à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers 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 société en commandite à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

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.

Grant Thornton LLP

Toronto, Canada
Le 30 mars 2022

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

© Grant Thornton LLP – Membre canadien de Grant Thornton International Ltd

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

États de la situation financière

Aux 31 décembre	**2021**	2020
Actifs		
Immeubles de placement (note 4)	**493 180 000 $**	264 700 000 $
Trésorerie	**39 220 913**	17 633 818
Montants à recevoir de parties liées (note 5)	**23 749 541**	18 719 784
Dépôts au titre de terrains (note 13)	**3 500 000**	–
Créances liées aux locataires et autres créances	**1 429 895**	1 115 914
Charges payées d'avance	**3 014 454**	318 873
Total des actifs	**564 094 803 $**	302 488 389 $
Passifs		
Emprunts hypothécaires (note 6)	**234 735 785 $**	126 925 931 $
Montants à payer à des parties liées (note 7)	**18 432 123**	13 365 502
Dettes et charges à payer	**4 124 835**	1 701 853
Dépôts des locataires	**2 265 794**	1 325 200
Produits différés	**309 381**	151 138
	259 867 918	143 469 624
Capitaux propres	**304 226 885**	159 018 765
Total des passifs et des capitaux propres	**564 094 803 $**	302 488 389 $

Événements postérieurs à la date de clôture (note 13)

Approuvé au nom de la société en commandite par Equiton Residential Income Fund GP Inc. (le « commandité »)

_____ Administrateur _____ Administrateur

Voir les notes.

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

États du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre	**2021**	2020
Produits		
Revenu locatif	**21 511 068 $**	12 055 475 $
Autres produits	**1 309 428**	661 821
	22 820 496	12 717 296
Charges d'exploitation		
Charges d'exploitation des immeubles	**15 714 958**	7 969 940
Intérêts et charges financières	**6 214 147**	3 783 341
Frais généraux et charges administratives	**18 000**	15 320
	21 947 105	11 768 601
Produits tirés des activités de location	**873 391**	948 695
Honoraires de gestion des actifs (note 9)	**4 194 790**	2 262 883
Prime de rendement (note 9)	**4 843 124**	1 762 820
Honoraires de professionnels	**289 712**	179 769
	9 327 626	4 205 472
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	**47 922 359**	17 597 946
Résultat net et résultat global	**39 468 124 $**	14 341 169 $

Voir les notes.

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

États des variations des capitaux propres

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Capital des comman-ditaires	Capitaux propres des comman-ditaires	Commandité	Total
	(note 8)	99,999 %	0,001 %	100 %
Solde au 1er janvier 2020	77 488 643 $	9 524 638 $	147 $	87 013 428 $
Émission de parts de société en commandite de catégorie A	26 669 281	–	–	26 669 281
Rachat de parts de société en commandite de catégorie A	(1 576 211)	–	–	(1 576 211)
Émission de parts de société en commandite de catégorie F	32 343 580	–	–	32 343 580
Rachat de parts de société en commandite de catégorie F	(993 359)	–	–	(993 359)
Émission de parts de société en commandite de catégorie I	19 233 657	–	–	19 233 657
Rachat de parts de société en commandite de catégorie I	(500 000)	–	–	(500 000)
Rachat de parts de société en commandite rachetables	(9 999 062)	–	–	(9 999 062)
Perte au rachat de parts rachetables	–	(486 032)	–	(486 032)
Résultat net	–	14 341 026	143	14 341 169
Distributions	–	(7 027 686)	–	(7 027 686)
Capitaux propres au 31 décembre 2020	**142 666 529 $**	**16 351 946 $**	**290 $**	**159 018 765 $**
Solde au 1er janvier 2021	142 666 529 $	16 351 946 $	290 $	159 018 765 $
Émission de parts de société en commandite de catégorie A	40 775 752	–	–	40 775 752
Rachat de parts de société en commandite de catégorie A	(2 288 964)	–	–	(2 288 964)
Émission de parts de société en commandite de catégorie F	43 572 469	–	–	43 572 469
Rachat de parts de société en commandite de catégorie F	(2 236 286)	–	–	(2 236 286)
Émission de parts de société en commandite de catégorie I	40 853 548	–	–	40 853 548
Rachat de parts de société en commandite de catégorie I	(747 341)	–	–	(747 341)
Résultat net		39 467 729	395	39 468 124
Distributions		(14 189 182)		(14 189 182)
Capitaux propres au 31 décembre 2021	**262 595 707 $**	**41 630 493 $**	**685 $**	**304 226 885 $**

Voir les notes.

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

Tableaux des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre	**2021**	2020
Augmentation de la trésorerie		
Activités d'exploitation		
Résultat net	**39 468 124 $**	14 341 169 $
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	**(47 922 359)**	(17 597 946)
Amortissement des frais de financement différés	**767 569**	390 016
	(7 686 666)	(2 866 761)
Variations des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation (note 11)	**549 121**	(526 733)
Trésorerie liée aux activités d'exploitation	**(7 137 545)**	(3 393 494)
Activités de financement		
Produits tirés d'emprunts hypothécaires	**114 545 165**	48 226 850
Remboursement d'emprunts hypothécaires	**(3 505 932)**	(2 040 080)
Retenue de garantie pour les intérêts	**350 740**	609 515
Produit tiré (remboursement) de l'emprunt	**–**	(4 500 000)
Frais de financement différés	**(4 482 269)**	(2 361 137)
Distributions	**(14 189 182)**	(7 027 686)
Produit de l'émission de parts de société en commandite de catégorie A	**40 775 752**	26 669 281
Produit de l'émission de parts de société en commandite de catégorie F	**43 572 469**	21 858 486
Produit de l'émission de parts de société en commandite de catégorie I	**40 853 548**	19 233 657
Rachat de parts de société en commandite de catégorie A	**(2 288 964)**	(1 576 211)
Rachat de parts de société en commandite de catégorie F	**(2 236 286)**	(993 359)
Rachat de parts de société en commandite de catégorie I	**(747 341)**	(500 000)
Trésorerie liée aux activités de financement	**212 647 700**	97 599 316
Activités d'investissement		
Améliorations aux bâtiments	**(1 479 628)**	–
Dépôts au titre de terrains	**(3 500 000)**	–
Acquisition d'immeubles de placement	**(178 943 432)**	(80 045 388)
Trésorerie liée aux activités d'investissement	**(183 923 060)**	(80 045 388)
Augmentation nette de la trésorerie	**21 587 095**	14 160 434
Trésorerie à l'ouverture	**17 633 818**	3 473 384
Trésorerie à la clôture	**39 220 913 $**	17 633 818 $

Transactions sans effet sur la trésorerie		
Emprunt hypothécaire pris en charge à l'acquisition d'un immeuble	**134 581 $**	– $
Ajouts d'immeubles de placement	**(134 581) $**	– $
Rachat de parts de société en commandite rachetables	**– $**	(10 485 094) $
Émission de parts de société en commandite de catégorie F	**– $**	10 485 094 $

Voir les notes.

1. Nature des activités

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership (la « société en commandite ») a été formée le 1er mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. Le commandité de la société en commandite est Equiton Residential Income Fund GP Inc. La société en commandite investit dans des immeubles de placement résidentiels situés au Canada.

La société en commandite a conclu une convention de gestion des actifs avec Equiton Partners Inc. (le « gestionnaire »), une partie liée qui est aussi l'un des commanditaires de la société en commandite (voir note 11).

Aucune charge d'impôt n'a été comptabilisée dans les présents états financiers étant donné que le résultat de la société en commandite est imposé au niveau des associés.

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité avec les IFRS

Les états financiers de la société en commandite ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les états financiers 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-dessous ont été appliquées de manière uniforme pour toutes les périodes visées par les présents états financiers.

Les états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société en commandite. L'adresse du siège social de la société en commandite est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1.

Les états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la société en commandite le 30 mars 2022.

3. Résumé des principales méthodes comptables

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

Immeubles de placement

La société en commandite 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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Immeubles de placement (suite)

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 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 du résultat et des flux de trésorerie actualisés. Si la juste valeur est fondée sur une évaluation externe réalisée au cours de l'exercice, une évaluation interne est alors effectuée à la clôture de l'exercice.

De récentes transactions immobilières comportant des caractéristiques similaires et relatives à un emplacement comparable aux actifs de la société en commandite sont également prises en compte. La méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat applique un taux de capitalisation au résultat d'exploitation net stabilisé de l'immeuble qui tient compte des provisions pour 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.

Dépôts des locataires

Les dépôts des locataires sont comptabilisés initialement à la juste valeur de la trésorerie reçue et ultérieurement évalués au coût amorti. La société en commandite obtient des dépôts des locataires à titre de garantie qu'ils rendront les locaux loués à la fin de la durée du contrat de location dans un bon état établi ou qu'ils verseront des paiements au titre de la location spécifiés dans les conditions du contrat de location.

Comptabilisation des produits

La société en commandite 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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (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, les actifs financiers sont classés et évalués selon la façon dont la société en commandite 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; et
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 société en commandite se composent de la trésorerie, des créances liées aux locataires et autres créances et des montants à recevoir de parties liées, et ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

<u>Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues</u>

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers, IFRS 9 remplace le modèle des pertes subies d'IAS 39 par 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 société en commandite 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.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments 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 société en commandite n'a aucun passif financier qui satisfait aux définitions de ces cas précis. Les passifs financiers se composent des emprunts hypothécaires, de l'emprunt, des produits différés, des montants à payer à des parties liées et des dettes et charges 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.

La juste valeur de la trésorerie, des créances liées aux locataires et autres créances, des dépôts des locataires, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir de parties liées, ainsi que des dettes et charges à payer se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement rapprochée de ces instruments financiers.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

(iv) Juste valeur (suite)

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché aux 31 décembre 2021 et 2020 pour des dettes assorties de conditions similaires.

	2021		
	Hiérarchie des justes valeurs	**Valeur comptable**	**Juste valeur**
Actif :			
Immeubles de placement	**Niveau 3**	**493 180 000 $**	**493 180 000 $**
Passif :			
Emprunts hypothécaires	**Niveau 2**	**243 277 290 $**	**237 026 561 $**

	2020		
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actif :			
Immeubles de placement	Niveau 3	264 700 000 $	264 700 000 $
Passif :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	131 804 798 $	131 609 825 $

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations et les jugements font l'objet d'une réévaluation constante et sont fondés sur l'expérience passée ajustée aux conditions actuelles du marché et sur d'autres facteurs.

La direction fait des estimations et formule des hypothèses sur le futur. Par définition, les estimations comptables qui en découlent seront rarement identiques aux résultats réels connexes.

Pour établir des estimations de la juste valeur de ses immeubles de placement, les hypothèses sous-jacentes aux valeurs estimatives sont limitées par la disponibilité de données comparables et par l'incertitude inhérente à toute prévision d'événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Estimations comptables et hypothèses critiques (suite)

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.

Jugements critiques à l'égard de l'application des méthodes comptables de la société en commandite

Les paragraphes qui suivent traitent des jugements critiques qui ont été posés dans le cadre de l'application des méthodes comptables de la société en commandite, qui ont l'incidence la plus significative sur les montants apparaissant aux états financiers.

Capitaux propres

Les parts de la société en commandite 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 attribuables aux porteurs de parts. Les parts de la société en commandite remplissent les conditions requises et ont donc été présentées comme des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts conformément aux dispositions d'IAS 32.

4. Immeubles de placement

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

Solde au 1er janvier 2020	167 056 666 $
Achat d'immeubles de placement	80 045 388
Améliorations aux immeubles de placement	–
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	17 597 946
Solde au 31 décembre 2020	264 700 000 $
Achat d'immeubles de placement	179 078 013
Améliorations aux immeubles de placement	1 479 628
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	47 922 359
Solde au 31 décembre 2021	**493 180 000 $**

Le 30 mars 2021, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé aux 125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton, en Ontario, pour un prix d'achat de 56 241 784 $. Le 22 avril 2021, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé aux 100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener, en Ontario, pour un prix d'achat de 65 220 408 $. Le 1er octobre 2021, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 433 King Street, à London, en Ontario, pour un prix d'achat de 35 253 191 $ Le 29 octobre 2021, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé aux 12-14 Auburndale Court, à Etobicoke, en Ontario, pour un prix d'achat de 22 228 048 $.

4. Immeubles de placement (suite)

Les immeubles de placement de la société en commandite ont été évalués au 31 décembre 2021 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, ou à l'aide d'une évaluation interne réalisée à la clôture de l'exercice si une évaluation externe a été effectuée au cours de l'exercice. La juste valeur estimée selon ces évaluations se détaille comme suit :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
30-31 Campbell Court, à Stratford	**15 900 000 $**	13 540 000 $
19 Lynnwood Drive, à Brantford	**12 500 000**	10 730 000
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	**8 780 000**	8 030 000
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	**7 750 000**	6 000 000
780 Division Street, à Kingston	**20 450 000**	17 146 000
1379 Princess Street, à Kingston	**6 090 000**	5 300 000
75 et 87 Mary Street, à Chatham	**7 970 000**	6 175 000
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	**3 320 000**	3 090 000
1355 Commissioners Road West, à London	**18 800 000**	18 000 000
65 Times Avenue, à Markham	**28 400 000**	26 436 000
1050 Highland Street, à Burlington	**6 220 000**	5 920 000
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	**10 000 000**	9 245 000
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	**56 300 000**	52 000 000
223 Woodbine Avenue, à Toronto	**24 700 000**	22 252 000
8-16 Wilsonview Avenue, à Guelph	**36 600 000**	34 336 000
650 Woodbine Avenue, à Toronto	**15 200 000**	14 900 000
787 Vaughan Road, à Toronto	**12 900 000**	11 600 000
100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener	**67 200 000**	–
125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton	**74 000 000**	–
12-14 Auburndale Court, à Etobicoke	**23 800 000**	–
433 King Street, à London	**36 300 000**	–
	493 180 000 $	264 700 000 $

La société en commandite 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 du résultat et une approche par comparaison directe.

4. Immeubles de placement (suite)

L'hypothèse importante formulée relativement aux évaluations des immeubles de placement réalisées selon la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat est le taux de capitalisation. Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
30-31 Campbell Court, à Stratford	**5,00 %**	5,00 %
19 Lynnwood Drive, à Brantford	**4,75 %**	4,70 %
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	**4,75 %**	4,75 %
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	**5,00 %**	5,00 %
760 et 780 Division Street, à Kingston	**4,40 %**	4,45 %
1379 Princess Street, à Kingston	**4,30 %**	4,30 %
75 et 87 Mary Street, à Chatham	**5,00 %**	5,00 %
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	**4,50 %**	4,50 %
1355 Commissioners Road West, à London	**3,75 %**	3,75 %
65 Times Avenue, à Markham	**3,50 %**	3,75 %
1050 Highland Street, à Burlington	**3,75 %**	3,75 %
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	**4,00 %**	4,00 %
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	**2,75 %**	2,75 %
223 Woodbine Avenue, à Toronto	**3,10 %**	3,30 %
8-16 Wilsonview Avenue, à Guelph	**4,00 %**	4,05 %
650 Woodbine Avenue, à Toronto	**3,25 %**	3,30 %
787 Vaughan Road, à Toronto	**3,25 %**	3,30 %
100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener	**4,00 %**	–
125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton	**4,25 %**	–
12-14 Auburndale Court, à Etobicoke	**3,00 %**	–
433 King Street, à London	**3,50 %**	–

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 31 447 307 $ (diminution de 16 821 218 $ en 2020). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 35 491 563 $ (augmentation de 19 591 791 $ en 2020).

5. Montants à recevoir de parties liées

	2021	2020
Equiton Residential Income Fund Trust	**23 749 541 $**	18 719 784 $

Les deux entités sont des parties liées par une unicité de propriété.

6. Emprunts hypothécaires

	Paiements mensuels combinés	Taux d'intérêt	Date d'échéance	**31 décembre 2021**	31 décembre 2020
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	33 464 $	3,91 %	31/07/2026	**5 488 661 $**	5 671 726 $
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	7 581	4,60 %	01/10/2028	**1 257 883**	1 290 139
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	12 657	3,50 %	01/06/2028	**2 291 942**	2 368 637
Banque de Montréal – 1re hypothèque (i)	15 042	3,80 %	01/09/2028	**2 676 193**	2 754 282
Banque de Montréal – 2e hypothèque (i)	2 518	4,35 %	31/08/2028	**424 448**	435 926
First National – 1re hypothèque	20 288	2,73 %	01/09/2026	**4 342 563**	4 466 308
First National – 1re hypothèque	12 168	3,31 %	01/03/2028	**2 224 525**	2 296 130
People's Trust – 1re hypothèque (iii)	30 582	2,44 %	01/03/2025	**5 319 644**	5 528 909
People's Trust – 2e hypothèque	5 751	3,24 %	01/03/2028	**954 826**	992 454
First National – 1re hypothèque	41 055	3,18 %	01/09/2029	**10 767 113**	10 917 048
First National – 1re hypothèque	47 339	2,58 %	01/09/2029	**12 534 355**	12 777 370
First National – 1re hypothèque	11 137	2,84 %	01/06/2030	**2 584 233**	2 643 997
First National – 1re hypothèque	24 449	2,74 %	01/06/2030	**5 009 816**	5 164 421
First National – 1re hypothèque	71 999	2,49 %	01/06/2030	**19 559 638**	19 934 055
First National – 2e hypothèque (ii)	39 177	6,50 %	01/01/2025	**7 330 000**	7 330 000
First National – 1re hypothèque	41 878	2,20 %	01/06/2030	**11 881 256**	12 100 665
First National – 1re hypothèque	79 227	2,17 %	01/06/2030	**20 304 338**	20 768 731
First National – 1re hypothèque	30 073	2,00 %	01/03/2031	**7 961 688**	7 980 000
First National – 1re hypothèque	24 063	2,00 %	01/03/2031	**6 370 462**	6 384 000
First National – 1re hypothèque	154 157	2,43 %	01/12/2031	**43 392 020**	–
First National – 1re hypothèque	46 085	4,45 %	01/03/2022	**12 600 000**	–
First National – 1re hypothèque	75 589	4,45 %	01/02/2022	**20 000 000**	–
First National – 1re hypothèque (iv)	53 282	2,86 %	01/12/2025	**12 755 480**	–
First National – 1re hypothèque	100 727	2,53 %	01/12/2031	**25 246 206**	–
				243 277 290 $	131 804 798 $

6. Emprunts hypothécaires (suite)

Total de la page précédente	**243 277 290 $**	131 804 798 $
Moins : frais de financement différés	**(8 161 537)**	(4 148 159)
Moins : retenue de garantie pour les intérêts	**(379 968)**	(730 708)
	234 735 785 $	126 925 931 $

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

2022	37 279 222 $
2023	4 913 787
2024	5 057 504
2025	28 048 002
2026	12 738 483
Par la suite	155 240 292
	243 277 290 $

(i) Des clauses restrictives existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées au 31 décembre 2021.

(ii) La deuxième hypothèque auprès de First National est un emprunt dont seuls les intérêts sont exigibles.

(iii) 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 205 372 $ à la date de la prise en charge de l'hypothèque, et la différence est amortie sur la durée de l'hypothèque.

(iv) 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 134 581 $ à la date de la prise en charge de l'hypothèque, et la différence est amortie sur la durée de l'hypothèque.

7. Montants à payer à des parties liées

	2021	2020
Equiton Residential Income GP	**5 824 593 $**	982 474 $
Equiton Partners Inc.	**12 607 530**	12 383 028
	18 432 123 $	13 365 502 $

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

8. Capital des associés

Conformément au contrat de société en commandite, la société en commandite peut émettre un nombre illimité de parts de société en commandite de différentes catégories, chaque part représentant un droit en copropriété égal sur les distributions provenant de la société en commandite et sur les capitaux propres de la société en commandite dans l'hypothèse d'une dissolution ou d'une liquidation de la société en commandite.

Autorisé

(i) Nombre illimité de parts de société en commandite de catégorie A

Les parts de société en commandite de catégorie A participent aux distributions du résultat de la société en commandite, avec un vote par part et sans valeur nominale.

(ii) Nombre illimité de parts de société en commandite de catégorie F

Les parts de société en commandite de catégorie F participent aux distributions du résultat de la société en commandite, avec un vote par part et sans valeur nominale.

(iii) Nombre illimité de parts de société en commandite de catégorie I

Les parts de société en commandite de catégorie I participent aux distributions du résultat de la société en commandite, avec un vote par part et sans valeur nominale.

(iv) Nombre illimité de parts de société en commandite rachetables

Les parts de société en commandite rachetables participent aux distributions du résultat de la société en commandite, avec un vote par part et sans valeur nominale, et elles sont rachetables uniquement au gré de la société en commandite.

Émis

Parts de société en commandite de catégorie A	Nombre	Montant
Solde au 1er janvier 2020	**4 374 838**	**44 267 873 $**
Nouvelles parts émises	2 539 776	26 669 281
Parts rachetées	(150 592)	(1 576 211)
Solde au 31 décembre 2020	**6 764 022**	**69 360 943 $**
Nouvelles parts émises	3 805 852	40 775 752
Parts rachetées	(214 427)	(2 288 964)
Solde au 31 décembre 2021	**10 355 447**	**107 847 731 $**

8. Capital des associés (suite)

Émis (suite)

Parts de société en commandite de catégorie F	Nombre	Montant
Solde au 1er janvier 2020	**1 188 750**	**12 178 161 $**
Nouvelles parts émises	3 074 077	32 343 580
Parts rachetées	(94 399)	(993 359)
Solde au 31 décembre 2020	**4 168 428**	**43 528 382 $**
Nouvelles parts émises	4 087 274	43 572 469
Parts rachetées	(208 869)	(2 236 286)
Solde au 31 décembre 2021	**8 046 833**	**84 864 565 $**

Parts de société en commandite de catégorie I	Nombre	Montant
Solde au 1er janvier 2020	**1 072 065**	**11 043 547 $**
Nouvelles parts émises	1 830 962	19 233 657
Parts rachetées	(47 627)	(500 000)
Solde au 31 décembre 2020	**2 855 400**	**29 777 204**
Nouvelles parts émises	3 809 167	40 853 548
Parts rachetées	(69 386)	(747 341)
Solde au 31 décembre 2021	**6 595 181**	**69 883 411 $**
Total du capital des associés au 31 décembre 2021	**24 997 461**	**262 595 707 $**
Total du capital des associés au 31 décembre 2020	13 787 850	142 666 529 $

9. Convention de gestion des actifs

Le gestionnaire externalisait auparavant les fonctions de gestion des immeubles à un tiers non lié. Il a repris les activités de gestion le 1er juillet 2020. Le gestionnaire est assujetti 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'achat relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite.

(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.

9. Convention de gestion des actifs (suite)

(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 1,5 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang.

(iv) Prime de rendement

Pendant la durée de la convention de gestion des actifs, le gestionnaire 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 gestionnaire a indiqué que soit il reportera le paiement de ces primes de rendement jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces primes de rendement sous la forme de parts de la société en commandite.

(v) Frais de gestion des immeubles

En contrepartie de la prestation des services de gestion d'immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % du revenu brut tiré des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. En contrepartie de la prestation des services de gestion de projets, les honoraires suivants sont versés : 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;

La convention de gestion des actifs a une durée initiale de cinq ans et est automatiquement renouvelée pour une période supplémentaire de cinq ans à moins d'être résiliée par l'une des deux parties.

Le gestionnaire a facturé les frais suivants au cours de l'exercice :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Frais de gestion des actifs	**4 194 790 $**	2 262 883 $
Frais de transaction	**1 947 104**	817 807
Frais de financement	**1 188 422**	538 083
Prime de rendement	**4 843 124**	1 762 820
Frais de gestion des immeubles	**892 070**	495 169
	13 065 510 $	5 876 762 $

9. Convention de gestion des actifs (suite)

(v) Frais de gestion des immeubles (suite)

Les frais de gestion des actifs et la prime de rendement sont comptabilisés en résultat net. Les frais de transaction sont comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les frais de financement sont comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière.

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.

10. Gestion du capital

La société en commandite définit le capital qu'elle gère comme le total des capitaux propres et des dettes portant intérêt diminué de la trésorerie. L'objectif de la société en commandite en ce qui concerne la gestion du capital est de s'assurer de la continuité de son exploitation afin de poursuivre ses activités quotidiennes et d'offrir un rendement adéquat à ses associés.

La société en commandite est exposée aux risques liés au financement de la dette, y compris à la possibilité que les emprunts hypothécaires actuels ne soient pas refinancés ou que les conditions ou les taux d'intérêt du refinancement ne soient pas aussi favorables que ceux de la dette actuelle. La société en commandite 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 société en commandite est résumé ci-après :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires	**234 735 785 $**	126 925 931 $
Trésorerie	**(39 220 913)**	(17 633 818)
Dette nette	**195 514 872**	109 292 113
Capitaux propres	**304 226 885**	159 018 765
	499 741 757 $	268 310 878 $

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

	2021	2020
Montants à recevoir de parties liées	**(5 029 757) $**	**(13 861 765)** $
Charges payées d'avance	**(2 695 581)**	**454 871**
Créances liées aux locataires et autres créances	**(313 981)**	**(677 144)**
Produits différés	**158 243**	**(38 862)**
Dépôts des locataires	**940 594**	**486 056**
Montants à payer à une partie liée	**5 066 621**	**12 251 641**
Dettes et charges à payer	**2 422 982**	**858 470**
	549 121 $	**(526 733)** $

12. Instruments financiers et gestion des risques

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers

Les risques financiers découlent des instruments financiers auxquels la société en commandite 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 société en commandite, elle n'est pas exposée au risque de change ou au risque de prix.

Risque de taux d'intérêt

La société en commandite 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 société en commandite en gérant le risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité du résultat de la société en commandite. Au 31 décembre 2021, le risque de taux d'intérêt a été atténué, étant donné que les emprunts hypothécaires sont financés à des taux d'intérêt fixes.

Étant donné que les créances, les dettes et les charges à payer ne portent pas intérêt et ont une échéance de moins de 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.

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

(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 société en commandite. Une partie importante des créances clients de la société en commandite concerne divers locataires et particuliers et est soumise aux risques de crédit normaux du secteur.

Les principaux actifs de la société en commandite 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 société en commandite 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 au cours de l'exercice 2021 s'élève à 300 448 $ (110 266 $ en 2020).

L'exposition maximale au risque de crédit de la société en commandite aux 31 décembre 2021 et 2020 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 société en commandite éprouve de la difficulté à respecter ses obligations liées aux passifs financiers. L'objectif de la société en commandite, en réduisant le risque de liquidité, est de maintenir des niveaux appropriés d'endettement sur ses biens immobiliers. Au 31 décembre 2021, la société en commandite détenait une trésorerie de 39 220 913 $ (17 633 818 $ en 2020). Les dettes et charges à payer de la société en commandite sont payables sur demande et les emprunts hypothécaires et l'emprunt sont payables selon les indications de la note 6.

Le tableau qui suit présente sommairement le profil d'échéance des passifs financiers en fonction des paiements contractuels non actualisés.

31 décembre 2021	Sur demande	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– $	37 279 222 $	50 757 776 $	154 941 614 $
Montants à payer à des parties liées	18 432 123	–	–	–
Dettes et charges à payer	–	4 124 835	–	–
	18 432 123 $	41 404 057 $	50 757 776 $	154 941 614 $

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

(iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2020	Sur demande	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– $	16 933 401 $	22 770 412 $	92 230 980 $
Montants à payer à des parties liées	13 365 502	–	–	–
Dettes et charges à payer	–	1 701 853	–	–
	13 365 502 $	18 635 254 $	22 770 412 $	92 230 980 $

(iv) Risque environnemental

La société en commandite est assujettie à diverses lois canadiennes relatives à l'environnement. La société en commandite 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.

13. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 9 décembre 2021, Equiton Acquisition Corporation, une société constituée dans le but d'acquérir des immeubles pour le compte de la société en commandite, s'est engagée à conclure l'acquisition d'un terrain pour un projet d'aménagement situé au 2 Montreal Road à Ottawa, en Ontario (district Riverain) pour environ 30 000 000 $, en partenariat avec Main and Main, une société d'investissement et d'aménagement immobilier. Des dépôts de 500 000 $ et de 2 000 000 $ ont été effectués avant la clôture de l'exercice et affectés à l'acquisition, qui a été finalisée le 13 janvier 2022.

Le 17 décembre 2021, Equiton Acquisition Corporation s'est engagée à conclure l'acquisition de deux immeubles situés au 208 Woolwich Street South à Breslau, en Ontario (Joseph's Place) et au 98 Farley Drive à Guelph, en Ontario, pour un montant respectif d'environ 36 000 000 $ et 41 550 000 $. Un dépôt de 1 000 000 $ a été effectué avant la clôture de l'exercice et affecté à l'acquisition, qui a été finalisée le 7 mars 2022.