



**FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON**

**NOTICE D'OFFRE**

**1<sup>er</sup> mars 2020**

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

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

## NOTICE D'OFFRE DE FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON



### Offre de placement privé continu

<b>Date :</b>	<b>1<sup>er</sup> mars 2020</b>
<b>La Fiducie :</b>	<b>FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON</b> (la « <b>Fiducie</b> »)
<b>Siège social :</b>	1111, boulevard International, bureau 600, Burlington (Ontario) L7L 6W1
<b>N° de téléphone :</b>	905 635-1381
<b>N° de télécopieur :</b>	905 635-3981
<b>Adresse courriel :</b>	<a href="mailto:inquiries@equiton.com">inquiries@equiton.com</a>
<b>Site Web :</b>	<a href="http://equiton.com">equiton.com</a>
<b>Actuellement inscrit à la cote d'une bourse?</b>	<b>Non. Les titres ne sont pas négociés et ne devraient pas être négociés à la bourse ou dans un marché financier.</b>
<b>Émetteur assujetti?</b>	Non.
<b>Déposant SEDAR?</b>	Oui, mais seulement tel que l'exige l'article 2.9 du Règlement 45-106 sur les <i>dispenses de prospectus</i> . La Fiducie n'est pas un émetteur assujetti et ne fournit pas de documents d'information continue dans SEDAR qui doivent être déposés par les émetteurs assujettis.

## L'Offre

<b>Titres offerts</b>	Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I de la Fiducie (collectivement, les « <b>Parts de fiducie</b> »).
<b>Prix d'offre unitaire</b>	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.
<b>Montant minimum/ maximum à recueillir</b>	<b>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.</b>
<b>Souscription minimale</b>	10 000 \$ ou un montant inférieur tel que déterminé par la Fiducie à sa seule discrétion. Voir les « <i>Procédures de souscription</i> ».
<b>Modalités de paiement</b>	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 « <i>Procédures de souscription</i> ».
<b>Date(s) de clôture proposée(s)</b>	La clôture aura lieu périodiquement, comme convenu par la Fiducie, le Placeur pour compte Equiton (définis aux présentes) et le Souscripteur.
<b>Conséquences fiscales</b>	L'acquisition, la détention et la disposition des titres ont d'importantes conséquences en matière d'impôt sur le revenu. Voir « <i>Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes</i> ».
<b>Agents de placement</b>	<p>Equiton Capital inc. (le « <b>Placeur pour compte Equiton</b> ») 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 « <b>Agents de placement</b> »).</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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</b></p>

	<p><b>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.</b></p> <p><b>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 ».</b></p>
<b>Restrictions à la revente</b>	<p>Vous ne pourrez pas revendre vos parts de fiducie pendant une période indéfinie. Voir « Restrictions à la revente ».</p>
<b>Droits de rachat</b>	<p>Les parts de fiducie sont rachetables sur demande du porteur de parts de fiducie. Toutefois, ces droits de rachat sont assujettis à des restrictions, y compris un rachat au comptant avec une limite mensuelle de 50 000 \$ à l'égard de toutes les parts de fiducie déposées aux fins de rachat au cours d'un mois civil. Si les rachats effectués au cours d'un mois civil dépassent la limite susmentionnée, la Fiducie peut satisfaire au paiement du Montant de rachat, en partie, par l'émission de billets de rachat qui sont des billets à ordre. Les billets de rachat qui peuvent être reçus par suite d'un rachat de parts de fiducie ne constitueront pas des placements admissibles pour un régime de revenu différé et pourraient avoir des incidences fiscales défavorables s'ils sont détenus par un régime de revenu différé. Voir « Déclaration de fiducie ». Voir « Rachat des parts de fiducie ». Voir « Admissibilité à l'investissement par les régimes de revenu différé ».</p>
<b>Droits du Souscripteur</b>	<p>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 fautive 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 ».</p>

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

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

## TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE .....	3
SOMMAIRE .....	11
Description de la Fiducie .....	11
L'Offre.....	11
Gestion de la Fiducie.....	12
Le Gestionnaire des actifs .....	12
Le Gestionnaire des propriétés.....	13
Gestion et stratégie d'investissement .....	13
La Fiducie.....	14
La Société en commandite .....	14
Directives de placement et politiques d'exploitation .....	14
Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables .....	14
Politique de distribution.....	15
Régime de réinvestissement des distributions .....	16
Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes .....	16
Facteurs de risque.....	17
Risques liés à l'impôt .....	17
Procédures de souscription .....	18
Options d'achat.....	18
Droits de rachat .....	19
Restrictions à la revente .....	19
Droits d'action du Souscripteur .....	19
EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES .....	20
Fonds disponibles.....	20
Emploi des fonds disponibles .....	21
Réaffectation .....	21
LA FIDUCIE .....	21
Structure.....	21
Fiduciaires .....	22
La Société en commandite.....	23
Le Commandité .....	23
Le Gestionnaire des actifs.....	24
Le Gestionnaire des propriétés .....	24
La Fiducie.....	24
La Société en commandite .....	25
Gestion et stratégies d'investissement .....	25
MARCHÉ DE L'HABITATION À LOGEMENTS MULTIPLES .....	27
Développement de l'activité .....	29
Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables .....	29
Objectifs à long terme.....	30
Objectifs à court terme.....	30
Fonds insuffisants.....	31
CONTRATS IMPORTANTS .....	31
Déclaration de fiducie .....	31
Généralités .....	31

Fiduciaires .....	31
Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts.....	32
Questions concernant le fiduciaire indépendant.....	34
Comité financier.....	35
Comités supplémentaires.....	36
Rémunération des fiduciaires et des cadres supérieurs .....	36
Parts de fiducie .....	36
Achat de parts de fiducie .....	37
Rachat des parts de fiducie.....	37
Les offres publiques d'achat.....	39
Réunions des porteurs de parts de fiducie .....	40
Émission de parts de fiducie .....	40
Parts votantes spéciales .....	40
Limitation quant à la propriété par des non-résidents .....	41
Renseignements et rapports .....	42
Modifications à la Déclaration de fiducie .....	42
Terme de la Fiducie .....	42
Politique de distribution.....	43
Régime de réinvestissement des distributions .....	44
Directives de placement et politiques d'exploitation .....	44
Politiques d'exploitation.....	47
Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation .....	49
L'Entente de gestion des actifs .....	49
Responsabilités du Gestionnaire des actifs.....	49
Modalité de l'Entente de gestion des actifs .....	50
Honoraires du Gestionnaire des actifs .....	50
Frais au rendement.....	51
Exigence de propriété minimale.....	51
Entente de gestion immobilière.....	51
L'Entente SCS.....	53
Responsabilité limitée des Commanditaires.....	53
Parts SCS.....	53
Restrictions sur les transferts de parts SCS.....	54
Procuration .....	54
Attribution du bénéfice net ou de la perte nette .....	54
Distributions.....	55
Rapports aux Commanditaires.....	55
Assemblées des Commanditaires.....	55
Indemnisation du Commandité .....	56
Livres et registres .....	57
Droit d'inspection des livres et registres .....	57
Cessation.....	57
Le Commandité .....	57
<b>INTÉRÊTS DES FIDUCIAIRES, DE LA DIRECTION, DES PROMOTEURS</b> <b>ET DES PORTEURS PRINCIPAUX.....</b>	<b>60</b>
Rémunération et participation .....	60
Expérience des membres de la direction .....	61
Amendes, sanctions et faillite .....	62
Prêts.....	62
Capital en parts de fiducie .....	63

Titres de créance à long terme .....	63
Placements antérieurs .....	64
MODALITÉS DES PARTS DE FIDUCIE .....	68
Droit de vote .....	68
Rachat des parts de fiducie.....	68
Politique de distribution.....	68
PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION .....	68
OPTIONS D'ACHAT .....	70
Parts de fiducie de catégorie A .....	70
Parts de fiducie de catégorie F .....	71
Options de réinvestissement.....	71
Parts de fiducie de catégorie I.....	72
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	72
OBLIGATIONS D'ÉCHANGE DE RENSEIGNEMENTS .....	79
RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES .....	80
RELATION ENTRE LA FIDUCIE, LE PLACEUR POUR COMPTE EQUITON ET LES AUTRES PARTIES LIÉES .....	80
Le Placeur pour compte Equiton.....	81
Le Gestionnaire des actifs et le Gestionnaire des propriétés.....	81
Le Commandité .....	81
FACTEURS DE RISQUE .....	82
Risques liés au placement.....	82
Restrictions à la revente .....	82
Disponibilité du bénéfice distribuable .....	82
Subordination structurelle des parts de fiducie.....	83
Responsabilité des porteurs de parts de fiducie.....	83
Nature du placement.....	83
Restrictions sur la propriété des parts de fiducie.....	83
Liquidité des parts de fiducie et risque de rachat .....	83
Risques associés aux rachats.....	84
Risques liés à l'impôt .....	85
Dilution.....	87
Risque lié à la fiducie.....	87
Acquisitions futures de biens immobiliers.....	87
Accès au capital.....	87
Dépendance sur la Société en commandite.....	88
Dépendance sur le personnel clé.....	88
Dépendance sur Equiton Partners .....	88
Conflits d'intérêts potentiels .....	88
Contrôles internes.....	89
Influence significative de Jason Roque, d'Equiton Partners et d'autres parties liées .....	90
Prise en charge du passif.....	91
Dépendance aux sources extérieures de capitaux.....	91
Risques liés aux instruments dérivés .....	91
Restrictions à la croissance potentielle et à la dépendance sur les facilités de crédit.....	92
Financement.....	92

Risques liés au secteur d'activité .....	92
Risque lié à l'investissement immobilier et à la propriété .....	92
Biens immobiliers productifs .....	93
Risque lié à l'acquisition .....	93
Risque lié au taux d'intérêt .....	94
Questions environnementales .....	94
Exposition aux marchés secondaires et des banlieues .....	94
Les résultats historiques ne sont pas un indicateur prévisionnel des résultats futurs .....	94
Pertes non assurées .....	94
Renouvellement d'assurances .....	95
Dépendance à la gestion par des tiers .....	95
Concurrence pour des placements immobiliers .....	95
Concurrence pour des locataires .....	95
Fluctuations des taux de capitalisation .....	96
OBLIGATIONS D'INFORMATION .....	97
RESTRICTIONS À LA REVENTE .....	98
DROITS D'ACTION DU SOUSCRIPTEUR .....	99
Droit de résolution de deux jours pour un Souscripteur .....	99
Droits d'action prévus par la loi pour l'information fautive ou trompeuse .....	99
Droits des Souscripteurs en Alberta .....	100
Droits des Souscripteurs en Colombie-Britannique .....	101
Droits des Souscripteurs en Saskatchewan .....	103
Droits des Souscripteurs au Manitoba .....	105
Droits des Souscripteurs en Ontario .....	107
Droits des Souscripteurs au Québec .....	108
Droits des Souscripteurs en Nouvelle-Écosse .....	108
Droits des Souscripteurs au Nouveau-Brunswick .....	109
Droits des Souscripteurs à Terre-Neuve-et-Labrador .....	110
Droits des Souscripteurs à l'Île-du-Prince-Édouard, aux Territoires du Nord-Ouest, au Yukon et au Nunavut .....	110
QUESTIONS CONNEXES .....	111
Conseiller juridique .....	111
Vérificateur, agent des transferts et registraire .....	111
ANNEXE « A » – Description des propriétés .....	112
ANNEXE « B » – RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES .....	118
ANNEXE « C » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES .....	119

## 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 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, ainsi que les règlements et les impôts gouvernementaux. Voir « *Facteurs de risque* ».

Les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice d'offre ou dans tout matériel de marketing s'y rattachant sont expressément visés par cette mise en garde. Ces énoncés

prospectifs ne sont valables qu'en date de la présente notice d'offre. La Fiducie n'est aucunement tenue de mettre à jour les énoncés prospectifs après la date de la présente notice d'offre ou dans tout matériel de marketing lié à la notice d'offre, d'harmoniser de tels énoncés avec les résultats actuels ou de modifier les attentes de la Fiducie, sauf si la loi applicable l'oblige. Les risques et les incertitudes attribuables à ces énoncés prospectifs peuvent avoir une incidence négative sur les distributions à effectuer en fonction des parts de fiducie. Certains des risques sont analysés dans la section « *Facteurs de risque* ». Vous devez examiner soigneusement les facteurs de risque, en plus des autres renseignements fournis dans la présente, ceux fournis par la Fiducie 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 de la Fiducie, 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 de la Fiducie incorporé par renvoi aux présentes peuvent être obtenues sans frais sur demande auprès de l'Émetteur à [investors.equiton.com](http://investors.equiton.com) ou sont accessibles au public sur SEDAR.

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 renseignements accessibles au public. La direction estime que les données sur l'industrie sont exactes, mais il n'y a aucune garantie de leur exactitude ou leur exhaustivité. Les sources de tierce partie déclarent généralement que les renseignements qu'elles contiennent ont été obtenus auprès de sources jugées fiables, mais il n'y a aucune garantie de leur exactitude ou leur exhaustivité. Bien que la direction estime qu'elles sont fiables, la Fiducie n'a pas vérifié de façon indépendante les données ou les sources de tierce partie mentionnées dans cette notice d'offre, ni analysé ou vérifié les études ou sondages sous-jacents mentionnés ou sur lesquels se fondent ces sources, ni vérifié l'allègement des hypothèses économiques sous-jacentes par de telles sources.

## GLOSSAIRE

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

« **Apport en Capital** » signifie la contribution en capital d'un 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 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 équivalent 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 15<sup>e</sup> 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 conclue le 1<sup>er</sup> mars 2016 entre le Gestionnaire des actifs et la Société en commandite, telle qu'elle a été modifiée le 27 avril 2017 et peut être modifiée de temps à autre.

« **Entente de gestion immobilière** » signifie l'entente de gestion immobilière conclue le 1<sup>er</sup> mars 2016 entre le Gestionnaire des propriétés et la Société en commandite, telle qu'elle peut être modifiée 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.

« **Entente SCS** » signifie l'Entente de société en commandite modifiée, conclue en date du 29 septembre 2016, modifiée le 27 avril 2017, le 1<sup>er</sup> mars 2018, le 1<sup>er</sup> avril 2019 et le 28 février 2020, et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2016, entre le Commandité et les Commanditaires, telle qu'elle peut être modifiée ou complétée de temps à autre.

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

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

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

« **Fiducie** » signifie la Fiducie de revenu résidentiel Equiton.

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

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

« **Frais d'opération à court terme** » signifie les frais (le cas échéant) appliqués au produit des rachats payable à un porteur de parts de fiducie pour un remboursement anticipé des parts de fiducie (autre que les parts votantes spéciales); les frais en question sont définis dans la Convention de souscription conclue entre le Souscripteur et la Fiducie concernant les parts de fiducie;

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

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

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

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

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

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

« **Loi de l'impôt** » signifie la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. 1985, ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.), telle qu'elle a été modifiée.

« **Loi sur les valeurs mobilières** » signifie *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), L.R.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.

« **Membre nommé 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 de revenu différé** » signifie toute fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime enregistré d'épargne-études, un régime enregistré d'épargne-invalidité, un compte d'épargne libre d'impôt ou un régime de participation différée aux bénéfices, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **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 66 $\frac{2}{3}$  % 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(l)(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 autorisé 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 l'Émetteur 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 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 1<sup>er</sup> 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 dans « *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

<b>Émetteur :</b>	Fiducie de revenu résidentiel Equiton
<b>Émission :</b>	Un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie F et de catégorie I de la Fiducie (collectivement, les « <b>Parts de fiducie</b> »).
<b>Prix :</b>	Établi par les Fiduciaires de temps à autre et énoncé dans la ou les conventions de souscription conclues entre le Souscripteur et la Fiducie.
<b>Souscripteurs admissibles aux parts de fiducie :</b>	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.
<b>Clôture :</b>	La clôture aura lieu périodiquement, comme convenu par la Fiducie, le Placeur pour compte Equiton et le Souscripteur.
<b>Attributs des parts de fiducie :</b>	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 « <i>Contrats importants – Déclaration de fiducie</i> » et « <i>Modalités des parts de fiducie</i> ».
<b>Utilisation des produits :</b>	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 « <i>Emploi des fonds disponibles</i> ».

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 l'Émetteur 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 pour une période initiale de cinq (5) ans expirant le 1<sup>er</sup> mars 2021. L'Entente de gestion des actifs sera renouvelée 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

commerciallement 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, expirant le 1<sup>er</sup> mars 2021. L'Entente de gestion immobilière sera renouvelée 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, les acquisitions de biens par la Fiducie sont limitées à ceux dont le coût (net du montant de la dette garantie par cet actif) ne dépasse pas 20 % de leur valeur comptable brute, et ce, une fois que la valeur comptable brute atteint ou excède cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$). Toutefois, jusqu'à ce que cette situation se produise, la Fiducie peut acquérir des biens dont la valeur atteint ou excède 20 % de leur valeur comptable brute. À compter de 2019, la Fiducie fera possiblement des placements individuels dans des acquisitions d'immeuble résidentiel à logements multiples qui excèdent ce seuil de 20 %.

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 et 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 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 ou pour conserver le statut de la Fiducie en tant que « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour répondre à des modifications à la Loi de l'impôt ou à leur interprétation.

## **Hypothèques des propriétés, prêts Equiton et parts SCS rachetables**

Aucune dette ne sera contractée 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, 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, 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, l'Émetteur 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, l'Émetteur 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 de la présente notice d'offre, 995 733 parts SCS rachetables ont été émises à Equiton Partners pour le montant brut de 9 999 062 \$.

Equiton Partners, en tant que Gestionnaire des actifs, reçoit des honoraires de financement allant jusqu'à 1 % du principal impayé d'une hypothèque de premier rang, jusqu'à 1,5 % du principal impayé pour une deuxième hypothèque ou une marge de crédit et 1,5 % du principal de tout prêt Equiton. Equiton Partners est une partie liée à la Fiducie. 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 parts de fiducie doivent être identiques au sein de la même catégorie. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Politique de distribution* ».

**En déclarant ses revenus aux fins de calcul de l'impôt, la Fiducie doit réclamer le montant maximal 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, 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 ses porteurs de parts de fiducie.

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

## Procédures de souscription

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

### Options d'achat

#### Parts de fiducie de catégorie A :

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

Option 1 – Option de frais d'acquisition reportés – Le Placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement reçoit une commission initiale de 6 % du prix de souscription. Des frais d'acquisition reportés seront appliqués au 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 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, sous réserve du consentement des fiduciaires, désigner à nouveau ces parts de fiducie de catégorie F en tant que parts de fiducie de catégorie I selon un ratio d'une part de fiducie de catégorie F pour une part de fiducie de catégorie I.

## **Parts de fiducie de catégorie I :**

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

### **Droits de rachat**

Les parts de fiducie sont rachetables sur demande du porteur de parts de fiducie. Toutefois, ces droits de rachat sont assujettis à des restrictions, y compris un rachat au comptant avec une limite mensuelle de 50 000 \$ à l'égard de toutes les parts de fiducie déposées aux fins de rachat. Si les rachats effectués au cours d'un mois civil dépassent la limite susmentionnée, la Fiducie peut satisfaire au paiement du Montant de rachat, en partie, par l'émission de billets de rachat qui sont des billets à ordre. Les billets de rachat qui peuvent être reçus par suite d'un rachat de parts de fiducie ne constitueront pas des placements admissibles pour un régime de revenu différé et pourraient avoir des incidences fiscales défavorables s'ils sont détenus par un régime de revenu différé. Voir « *Contrats importants – Déclaration de fiducie – Rachat des parts de fiducie* » et « *Admissibilité à l'investissement par les régimes de revenu différé* ».

### **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 de procéder à un transfert. Voir « *Restrictions à la revente* ».

### **Droits d'action du Souscripteur**

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

## EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES

### Fonds 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1) (2)</sup>	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; (v) rembourser les parts SCS rachetables détenues par Equiton Partners; et (vi) 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

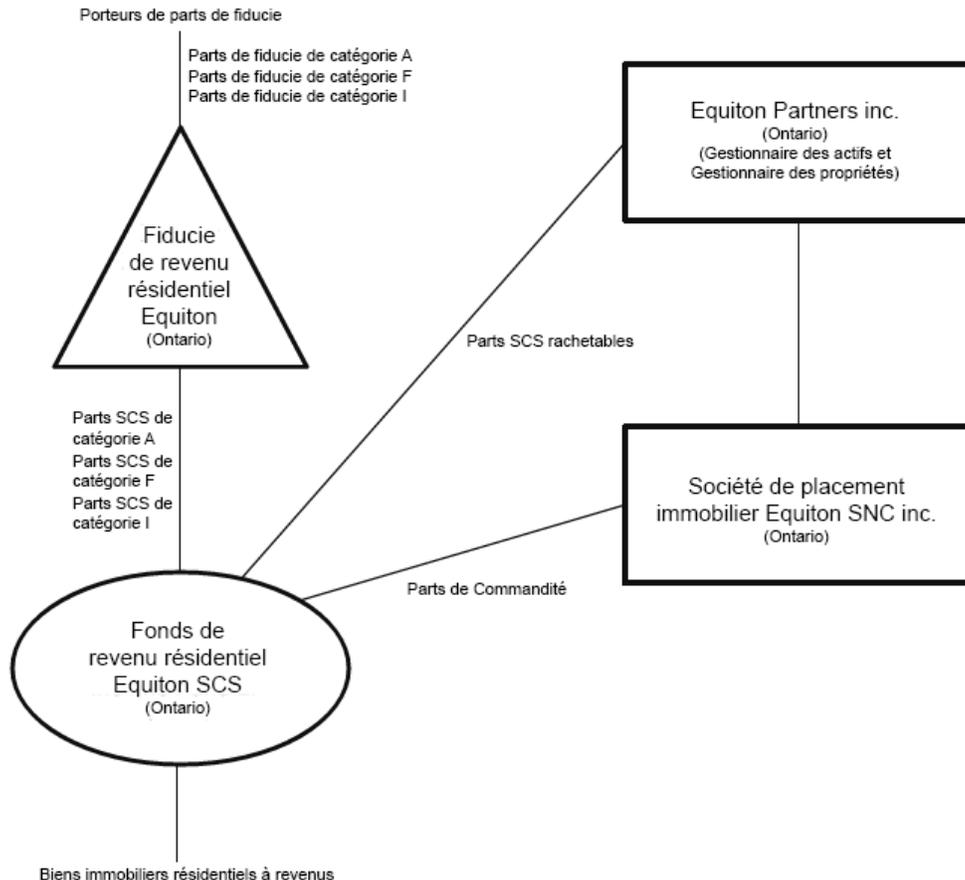
La Fiducie prévoit utiliser les fonds disponibles tel qu'énoncé. Elle réaffectera les fonds uniquement pour des raisons d'affaires fondées, conformément aux objectifs de placement et aux restrictions de la Fiducie. La réaffectation ou l'utilisation des fonds générés par l'offre aux fins non envisagées 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 le 1<sup>er</sup> mars 2016 conformément à la Déclaration de fiducie 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 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 à la Fiducie et, indirectement, la Société en commandite sera assujettie aux politiques d'exploitation particulières. Voir « *Directives de placement et politiques d'exploitation* ».

### **Fiduciaires**

La Déclaration de fiducie prévoit que les actifs et les opérations de l'Émetteur 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 l'Émetteur. 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.

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, approuvées 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.** Voir « *Contrats importants – L'Entente SCS* ».

### **Le Commandité**

Le Commandité a été constitué en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) le 1<sup>er</sup> 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 – L'Entente de gestion des actifs* ».

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

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

### **Le Gestionnaire des propriétés**

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

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

Le Gestionnaire des propriétés, Equiton Partners, est une partie liée à la Fiducie, car Jason Roque et Helen Hurlbut, les deux des fiduciaires de la Fiducie, sont respectivement le président et la directrice des finances d'Equiton Partners, et Jason Roque est l'unique dirigeant d'Equiton Partners. De plus, M. Roque contrôle indirectement Equiton Partners par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive. Voir « *Relation entre la Fiducie, le Placeur pour compte Equiton et les autres parties liées* ». 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 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 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 à l'aide de l'offre de parts SCS 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 et à valeur ajoutée existe. 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. 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. Le développement d'un sentiment communautaire au sein des propriétés à l'aide de différents programmes permet de 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 de son portefeuille.
- **Personnel de qualité présent dans les immeubles.** Le Gestionnaire des actifs estime que le succès de chaque propriété sur le plan financier et de la satisfaction des clients découle de l'attitude et de l'éthique de travail du personnel sur place qui travaille dans l'immeuble. Qu'ils soient le premier contact avec les clients ou qu'ils veillent à la satisfaction continue de ceux-ci, les employés de l'immeuble représentent la Société en commandite. En plus d'être attentif et dévoué, le Gestionnaire des actifs recherchera des employés sur place qui sont compétents dans plusieurs domaines afin de réduire le besoin d'embaucher des ouvriers de métier 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. Il peut examiner, entre autres, 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.

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 que cela lui permettra également de renforcer sa présence dans le marché, ce qui rehaussera les possibilités de la Société en commandite d'acquérir des immeubles 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 de fiducie supplémentaires ou d'autres titres, on prévoit que son flux de rentrées se stabilisera et que la liquidité de ses parts SCS sera accrue.

Étant donné les conditions actuelles du marché, le Gestionnaire des actifs continuera de se concentrer sur les collectivités qui présentent un taux d'inoccupation ainsi que les données démographiques solides qui cadrent bien avec les immeubles à logements multiples qui sont acquis par la Société en commandite. Toutefois, le Gestionnaire des actifs profitera des occasions qui se présentent dans les 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 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 à 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.

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 2019 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation en Ontario était de 2,0 %<sup>1</sup>, tandis que le taux d'inoccupation national au Canada était de 2,2 %.<sup>2</sup> 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. Selon le Plan pluriannuel 3 des niveaux d'immigration 2019 du gouvernement du Canada, le Canada accueillera près d'un million d'immigrants au cours des trois prochaines années, dont la majorité devrait s'établir en Ontario.<sup>3</sup> 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 a été aggravé par l'introduction de réglementations hypothécaires plus strictes pour les propriétaires. En raison de l'importance de l'âge dans les décisions en matière de logement, les changements démographiques peuvent avoir un impact profond sur la demande de différents types de logements. Le Gestionnaire des actifs croit que l'un des principaux groupes démographiques est le groupe des moins de 35 ans, un groupe dans lequel il existe, selon le Gestionnaire des actifs, une tendance courante à retarder les décisions importantes telles que le mariage, les enfants et l'achat d'une maison en faveur du développement de carrière et d'un mode de vie plus aisé. Le Gestionnaire des actifs estime en outre que la génération vieillissante des enfants du baby-boom se tourne vers la location de logements afin d'utiliser le capital de leur maison pour financer leur retraite et éliminer un grand nombre des charges liées à la propriété.

Le Gestionnaire des actifs croit qu'il existe d'importants obstacles à la création d'immeubles locatifs 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.

---

<sup>1</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement – Statistiques du marché locatif primaire – Ontario Automne 2019.

<sup>2</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement – Statistiques du marché locatif primaire – Canada Automne 2019.

<sup>3</sup> Plan ministériel pour 2019-2020 d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada.

## Développement de l'activité

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

La Société en commandite a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 1<sup>er</sup> 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, 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, 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 de la présente notice d'offre, 995 733 parts SCS rachetables ont été émises à Equiton Partners pour le montant brut de 9 999 062 \$.

Equiton Partners, en tant que Gestionnaire des actifs, reçoit des honoraires de financement allant jusqu'à 1 % du principal impayé d'une hypothèque de premier rang, jusqu'à 1,5 % du principal impayé pour une deuxième hypothèque ou une marge de crédit et 1,5 % du principal des prêts Equiton. Equiton Partners est une partie liée à la Fiducie. 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, qui, 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 :

<b>Ce que nous devons faire et comment nous le ferons</b>	<b>Date d'achèvement de la cible ou, si elle est inconnue, le nombre de mois pour l'achever</b>	<b>Notre coût lié à l'achèvement des travaux</b>
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 « <i>Emploi des fonds disponibles</i> ».

## **Fonds insuffisants**

La majeure partie des fonds disponibles amassés dans le cadre de l'offre seront investis dans la Société en commandite par l'achat de parts SCS de catégorie A, de 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 à Equiton Partners.

Les modalités de tels prêts Equiton seront déterminées au moment de les effectuer. Toutefois, la Fiducie prévoit que les Prêts Equiton seront des prêts dont seulement les intérêts sont exigibles, 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](mailto: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 l'Émetteur 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.

### ***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 cette Déclaration de fiducie ou ne se conforme pas à l'article 4.7 de celle-ci, les fiduciaires ou tout porteur de parts, en plus d'exercer tout autre droit ou réparation lié à un tel manquement pouvant l'être en droit ou en équité, peuvent demander à la Cour une ordonnance annulant la question de conflit d'intérêts et ordonnant à un tel fiduciaire ou cadre de rendre des comptes à la Fiducie pour tout profit ou gain réalisé.

### ***Questions concernant le fiduciaire indépendant***

Nonobstant toute indication contraire aux présentes, en plus de nécessiter l'approbation d'une majorité des fiduciaires, l'approbation unanime d'au moins la majorité des fiduciaires indépendants en fonction à ce moment-là qui n'ont aucun intérêt en la matière (donnée par un

vote à l'assemblée des fiduciaires ou par consentement écrit) est requise pour toute décision en vue d'approuver une question de conflit d'intérêts, y compris, mais sans s'y limiter :

- (a) conclure une entente ou effectuer une opération dans laquelle toute partie liée a un intérêt important ou apporter une modification importante à une telle entente ou opération;
- (b) concernant une réclamation par une partie liée ou contre celle-ci;
- (c) concernant une réclamation selon laquelle les intérêts d'une partie liée diffèrent des intérêts de la Fiducie;
- (d) visant à permettre à la Société en commandite d'acquérir toute propriété immobilière ou autre dans laquelle une partie liée a un intérêt, ou de vendre tout intérêt dans une telle propriété à une partie liée;
- (e) accorder des parts de fiducie dans le cadre d'un programme incitatif ou d'un régime de rémunération approuvé par les fiduciaires et, lorsque requis, par les porteurs de parts de fiducie, ou qui accorde tout droit d'acquérir, ou autre droit ou intérêt, d'acquérir des parts de fiducie ou des titres convertibles en parts de fiducie ou échangeables contre celles-ci, dans le cadre de tout régime approuvé par les fiduciaires et, lorsque requis, par les porteurs de parts de fiducie;
- (f) visant à approuver ou à mettre en œuvre toute entente conclue entre la Fiducie, ses filiales ou des parties liées à un fiduciaire qui n'est pas indépendant ou un associé, avec une autre filiale ou partie liée;
- (g) autorisant les fiduciaires à modifier le nombre de fiduciaires de temps à autre; et
- (h) déterminer la rémunération de tout cadre ou employé de la Fiducie.

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

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

### ***Comité financier***

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

Le comité financier doit :

- (a) examiner les procédures de la Fiducie aux fins de contrôle interne en collaboration avec les vérificateurs et le directeur financier de la Fiducie;

- (b) examiner le mandat des vérificateurs;
- (c) examiner et recommander aux fiduciaires aux fins de recommandation les états financiers annuels et trimestriels, les analyses de la direction, les analyses de la situation financière et les résultats d'exploitation;
- (d) évaluer le personnel financier et comptable de la Fiducie; et
- (e) examiner toute opération importante à l'extérieur des activités habituelles de la Fiducie et tout litige en cours impliquant celle-ci.

Les vérificateurs ont le droit de recevoir un avis les informant de chaque réunion du comité financier et, aux frais de la Fiducie, d'y participer et d'y être entendus; si un membre du comité le demande, ils doivent participer à toute réunion du comité financier tenue durant leur mandat. Les décisions prises au cours d'une réunion du comité financier concernant les questions soulevées doivent être prises par la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par un consentement écrit signé par tous les membres du comité financier. Les vérificateurs ou un membre du comité financier peuvent convoquer une réunion du comité financier au moins 48 heures à l'avance.

### **Comités supplémentaires**

La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent créer de tels comités supplémentaires lorsqu'ils les considèrent, à leur discrétion, comme nécessaires ou souhaitables pour gouverner les affaires de la Fiducie de manière appropriée, à condition que la majorité des membres de tout comité supplémentaire soient des résidents canadiens. De plus, les fiduciaires ne doivent pas déléguer de pouvoirs aux comités supplémentaires qu'un conseil d'administration d'une société gouvernée conformément à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), telle qu'elle est modifiée ou complétée de temps à autre, n'accorderait pas.

### **Rémunération des fiduciaires et des cadres supérieurs**

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

### **Parts de fiducie**

Les intérêts financiers de la Fiducie, autres que la part de fiducie initiale, sont divisés en intérêts de différentes catégories, appelés « parts de fiducie de catégorie A », « parts de fiducie de catégorie 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 18 février 2020, 4 672 254 parts de fiducie de catégorie A, 1 344 796 parts de fiducie de catégorie F, 1 383 104 parts de fiducie de catégorie I et 995 733 parts votantes spéciales 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 15<sup>e</sup> jour de chaque mois. Si le 15<sup>e</sup> 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.

### ***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'inscrivons un transfert de ces parts de fiducie à une personne à moins que la personne fournisse une déclaration que la personne n'est pas un non-résident du Canada (ou, à la discrétion des fiduciaires, que la personne n'est pas un bénéficiaire non résident) et qu'elle ne détient pas ses parts de fiducie pour un bénéficiaire non résident.

Si les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts de fiducie alors en circulation sont détenues par 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 énoncés 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, non payable au préalable ni réputé d'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 alloué 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 de revenu différé à tout moment suivant la date à laquelle la Fiducie a plus de 150 porteurs de parts de fiducie portant chacun au moins 100 parts de fiducie; ou
  - (ii) la disqualification de la Fiducie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt;
- (c) à partir et suivant la date à laquelle la Fiducie a une valeur comptable brute d'au moins cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$), aucun actif unique (sauf les parts de la Société en commandite et tout portefeuille de propriétés) ne sera acquis si le coût de cette acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) excède 20 % de la valeur comptable brute lorsque cet actif représente les titres d'une entité ou la participation dans une entité, les tests précédents seront appliqués individuellement à chaque actif de cette entité;
- (d) la Fiducie peut effectuer ses placements et mener ses activités, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'un placement dans une ou plusieurs Personnes selon les conditions déterminées par les fiduciaires de temps à autre, y compris par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes (société en nom collectif ou société en commandite), de sociétés à responsabilité illimitée et de sociétés à responsabilité limitée;
- (e) à l'exception des placements temporaires détenus en espèces, les dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie inscrites en vertu des lois d'une province au Canada, les titres de créance gouvernementaux ou les instruments du marché monétaire à court terme émis ou garantis par une banque à charte canadienne de l'Annexe I venant à échéance dans l'année qui suit la date de l'émission et à l'exception de ce qui est permis dans les directives de placement et les politiques d'exploitation de la Fiducie, la Fiducie ne peut, directement ou indirectement, détenir les titres d'une Personne sauf dans la mesure où ces titres constitueraient un placement en biens immobiliers (comme déterminé par les fiduciaires) et si, nonobstant toute indication contraire dans la Déclaration de fiducie, mais en toute instance sous réserve de (a) et (b) ci-dessus, la Fiducie peut détenir les titres d'une Personne :

- (i) acquis en matière de la conduite, directe ou indirecte, des activités de la Fiducie ou de la détention des biens en fiducie; ou
  - (ii) dont les activités sont axées en général sur les activités d'intérêt, à condition que, dans le cas de tout placement ou de toute acquisition proposés qui entraîneraient la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« **Émetteur acquis** »), le placement est effectué afin de poursuivre la fusion ou le regroupement de l'entreprise et des actifs de la Fiducie et l'Émetteur acquis ou pour autrement assurer que l'Émetteur aura le contrôle de la Fiducie et de l'exploitation de l'Émetteur acquis;
- (f) aucun placement ne sera effectué, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation à moins que ce placement soit accessoire à une transaction :
- (i) lorsque des revenus seront dérivés, directement ou indirectement, d'une activité d'intérêt en général; ou
  - (ii) lorsqu'en général cela implique la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, direct ou indirect, de biens immobiliers détenus à des fins d'investissement;
- (g) nonobstant toute autre disposition de cette section, les titres d'un Émetteur assujetti au Canada peuvent être acquis à condition que :
- (i) les activités de l'Émetteur soient axées sur des activités d'investissement de la Fiducie; et
  - (ii) dans le cas de tout placement ou de toute acquisition proposés qui entraîneraient la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres participatifs en circulation de l'émetteur de titres, le placement ou l'acquisition soit dans l'intérêt stratégique de la Fiducie comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion;
- (h) aucun placement ne sera effectué dans des droits ou dans des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier;
- (i) les placements peuvent être effectués dans une hypothèque, des obligations hypothécaires, des billets (sauf indication contraire dans la Déclaration de fiducie) ou obligations non garanties (« **Instruments de créance** ») (y compris participatives ou convertibles) uniquement si :
- (i) le bien immobilier en garantie est un bien immobilier;
  - (ii) la garantie inclut donc une hypothèque qui grève le titre du bien immobilier en garantie;
  - (iii) le montant du placement (ne comprenant pas les droits d'assurance hypothécaire connexes) n'excède pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier en garantie; et

- (iv) la valeur totale des placements de la Fiducie dans des instruments de créance, compte tenu du placement proposé, n'excédera pas 20 % de la valeur comptable brute;
- (j) aucun placement ne sera effectué dans un terrain inculte à l'exception de l'acquisition de propriétés adjacentes aux propriétés existantes aux fins de la rénovation ou de l'expansion d'installations existantes où le coût total de l'ensemble de ces placements n'excède pas 10 % de la valeur comptable brute; et
- (k) nonobstant toute autre disposition à la Déclaration de fiducie, des placements peuvent être effectués qui sont non conformes aux dispositions de l'article 5.1 de la Déclaration de fiducie (autre que l'alinéa (b)) à condition que :
  - (i) le coût total de celui-ci (qui, dans le cas d'un montant investi pour l'acquisition de biens immobiliers, est le prix d'achat moins le montant de toute dette prise en charge ou encourue par rapport à l'acquisition et garantis par une hypothèque sur cet immeuble) n'excède pas 15 % de la valeur comptable brute; et
  - (ii) la réalisation de ce placement ne viole pas la Déclaration de fiducie.

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

### ***Politiques d'exploitation***

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

- (a) la construction ou l'aménagement de biens immobiliers peuvent être entrepris afin de maintenir le bon état d'entretien de ses biens immeubles ou d'améliorer la rentabilité potentielle des immeubles dans lesquels il a un intérêt;
- (b) le titre de chaque bien immobilier sera détenu et enregistré au nom (i) d'une société de capitaux ou d'une autre entité appartenant en totalité à la Société en commandite, (ii) du Commandité, ou (iii) d'une société de capitaux ou d'une autre entité appartenant indirectement en totalité à la Fiducie ou en copropriété indirecte par la Fiducie avec des coentreprises;
- (c) aucune dette ne sera encourue ni prise en charge si, après avoir tenu compte de la création ou de la prise en charge de la dette, la dette totale y compris des montants tirés en vertu d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition, mais ne comprenant pas les droits d'assurance hypothécaire encourus par rapport à la création ou à la prise en charge de cette dette comme pourcentage de la valeur comptable brute, serait supérieure à 75 %;
- (d) la Fiducie ne garantira pas directement ou indirectement toute dette ou tout droit sur l'actif de toute Personne à moins que cette garantie se rattache ou soit accessoire à un placement qui est autrement autorisé en vertu de l'article 5.1 ou 5.2 de la Déclaration de fiducie, ou dans des circonstances où la garantie entraînerait la disqualification de la Fiducie à titre de fiducie de fonds commun de placement conformément à la Loi de l'impôt;

- (e) l'obtention et le maintien en vigueur, en tout temps, d'une couverture d'assurance à l'égard des droits sur l'actif 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. 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](mailto: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 diligence, honnêteté, bonne foi et dans l'intérêt supérieur de la Société en commandite, notamment en appliquant le niveau de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances similaires.

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 une estimation annuelle 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

commerciallement 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.

### ***Modalité de l'Entente de gestion des actifs***

Le Gestionnaire des actifs exécutera les services énoncés dans l'Entente de gestion des actifs pour une période initiale de cinq (5) ans expirant le 1<sup>er</sup> mars 2021. L'Entente de gestion des actifs sera renouvelée 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 vendu 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, équivalent 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) 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.

### ***Frais au rendement***

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

Dans la mesure où la liquidité est insuffisante pour verser les frais au rendement mentionnés ci-dessus, après avoir tenu compte des distributions aux commanditaires nécessaires aux distributions et dépenses de la Fiducie et toutes autres obligations de la Société en commandite (tel que déterminé par le commandité agissant raisonnablement), le Gestionnaire des actifs a indiqué qu'il acceptera de reporter le paiement de tels frais au rendement, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de liquidité disponible ou qu'il choisira de recevoir de tels frais (ou une partie de ceux-ci) sous forme de parts SCS limitées de la part de la Société en commandite.

### ***Exigence de propriété minimale***

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 :

- (a) 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
- (b) 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](mailto: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, expirant le 1<sup>er</sup> mars 2021, et sera renouvelée 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. 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](mailto: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 des Commanditaires est limitée à l'apport en capital de ce Commanditaire plus sa quote-part des bénéfices non répartis de la Société en commandite. En général, les Commanditaires ne seront aucunement responsables de l'ensemble des dettes, des obligations ou des manquements de la Société en commandite au-delà de leur investissement dans celle-ci.

### **Parts SCS**

La Société en commandite est autorisée à émettre diverses catégories de participation dans la société, y compris un nombre illimité de parts SCS de catégorie A, de 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 dans l'éventualité d'une liquidation de la Société en commandite. Equiton Partners est le porteur de toutes les parts SCS rachetables émises et en circulation.

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 :

- (a) 0,001 % du bénéfice aux fins d'impôt ou de la perte aux fins d'impôt de chaque source pour cette année d'imposition est attribué au Commandité; et

- (b) le bénéfice aux fins d'impôt ou la perte aux fins d'impôt pour cette année d'imposition qui n'est pas attribué au Commandité est attribué aux Commanditaires qui détiennent des parts SCS à la fin de l'exercice.

Le bénéfice ou la perte de la Société en commandite aux fins comptables d'un exercice donné est attribué aux 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***

La Société en commandite distribuera de façon proportionnelle au Commandité et aux porteurs de parts SCS dont les noms apparaissent aux registres de la Société au dernier jour de chaque mois civil, (i) 0,001 % du bénéfice distribuable de la Société en commandite au Commandité et (ii) 99,999 % du bénéfice distribuable de la Société en commandite aux porteurs de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie F, de parts SCS de catégorie I, de parts SCS rachetables et toute autre part SCS comme déterminée par le Commandité. Les distributions seront effectuées tous les mois dans un délai de 15 jours à partir de la fin de chaque mois et les distributions à effectuer par rapport au dernier mois de l'exercice reflèteront tout ajustement nécessaire relativement aux distributions des trimestres d'exercice précédents de cet exercice. En outre, la Société en commandite peut effectuer une distribution à tout autre moment.

### ***Rapports aux Commanditaires***

La Société en commandite tient des états financiers distincts des Partenaires et la Société fournira à chacun des Partenaires des exemplaires de ses états financiers audités au plus tard 120 jours suivant chaque fin d'exercice, en tout cas préparés conformément aux 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**

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

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

## 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
Jason Roque <i>Hamilton, Ontario</i>	Fiduciaire, chef de la direction depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2016	0 \$ <sup>(1)</sup>	12 117,26 parts de fiducie de catégorie A et 12 812,45 parts de fiducie de catégorie F S/O % <sup>(5)</sup>	12 117,26 parts de fiducie de catégorie A et 12 812,45 parts de fiducie de catégorie F S/O % <sup>(5) (6)</sup>
Helen Hurlbut <i>Mississauga, Ontario</i>	Fiduciaire, chef des finances depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2016	0 \$ <sup>(1)</sup>	1 184,56 parts de fiducie de catégorie A S/O % <sup>(5)</sup>	1 184,56 parts de fiducie de catégorie A S/O % <sup>(5)</sup>
David Hamilton <sup>(2)</sup> <i>Toronto, Ontario</i>	Fiduciaire depuis le 19 juillet 2016	15 333 \$ (2019) 21 000 \$ <sup>(3)</sup> (prévu en 2020)	S/O <sup>(5)</sup>	S/O <sup>(5)</sup>
John Miron <sup>(2)</sup> <i>Oakville, Ontario</i>	Fiduciaire depuis le 19 juillet 2016	15 333 \$ (2019) 21 000 \$ <sup>(3)</sup> (prévu en 2020)	S/O <sup>(5)</sup>	S/O <sup>(5)</sup>
C. Scot Caithness <sup>(2)</sup> <i>Calgary (Chestermere Lake), Alberta</i>	Fiduciaire depuis le 1 <sup>er</sup> septembre 2017	15 333 \$ (2019) 21 000 \$ <sup>(3)</sup> (prévu en 2020)	S/O <sup>(5)</sup>	S/O <sup>(5)</sup>
Equiton Partners inc.	Promoteur depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2016	0 \$ <sup>(4)</sup>	S/O <sup>(5)</sup>	S/O <sup>(5)</sup>

Remarques :

- (1) M. Roque et Mme Hurlbut ne recevront aucune rémunération de la Fiducie. M. Roque reçoit une rémunération d'Equiton Partners à titre de président d'Equiton Partners. Mme Hurlbut reçoit une rémunération d'Equiton Partners à titre de directrice des finances d'Equiton Partners.
- (2) Fiduciaire indépendant.
- (3) Chaque fiduciaire indépendant a été payé 3 500 \$ plus les taxes applicables pour les deux premiers trimestres de 2019. Au troisième trimestre, la rémunération est passée à 4 500 \$ par trimestre plus les taxes applicables.
- (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.
- (6) M. Roque contrôle les parts votantes spéciales.

## 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	<p>Jason Roque est le président d'Equiton Partners, une société axée sur l'investissement immobilier qu'il a démarrée en 2014. Avant d'occuper ce poste, M. Roque était le chef de la direction d'une entreprise de promotion immobilière de 2006 à 2014.</p> <p>M. Roque possède plus de 20 ans d'expérience en promotion immobilière. Auparavant, à titre de chef de la direction de LIV Communities (anciennement Landmart Homes), il a transformé le constructeur de maisons sur mesure régional en une société de promotion immobilière à pleine échelle. Pendant cette période, il a dirigé tous les aspects des activités de promotion et de construction, sélectionnant avec soin les terrains et supervisant l'exploitation avec une équipe dévouée pour garantir la rentabilité. M. Roque a reçu son baccalauréat en économie de l'Université de Toronto.</p>
Helen Hurlbut	<p>Helen Hurlbut est la directrice des finances d'Equiton Partners. Elle est responsable de la gestion financière globale, ainsi que de la croissance, du développement et de la sécurité d'Equiton Partners. Avant d'occuper ce poste, Mme Hurlbut était chef des finances chez Cherishome Living (anciennement McArthur Properties) de 2011 à 2014, chef des finances d'Empire Communities de 2007 à 2010 et vice-présidente et trésorière de Mattamy Homes de 1998 à 2007.</p> <p>Au cours de ses 30 ans d'expérience dans les secteurs immobiliers commercial, industriel et résidentiel, elle a assumé des rôles de direction dans des entreprises de promotion et d'investissement immobilier de premier plan. Elle est comptable en management accrédité et comptable professionnel agréé, et détient un baccalauréat spécialisé en économie et en administration des affaires de l'Université York. Elle offre régulièrement son temps et son expertise bénévolement à des conseils d'administration locaux et à des organismes sans but lucratif.</p>
David Hamilton	<p>David Hamilton a plus de 35 ans d'expérience dans le domaine juridique, dernièrement à titre d'associé chez Gowlings WLG dans le groupe des services financiers, se spécialisant dans les opérations de crédit pour les marchés des capitaux et commerciaux, la promotion immobilière et le financement de projets immobiliers en copropriété, commerciaux et résidentiels, ainsi que le financement sur actifs. Avant Gowlings WLG, M. Hamilton était un associé chez Aylesworth (maintenant Dickinson Wright S.E.N.C.R.L.).</p> <p>M. Hamilton a servi à titre d'avocat général pendant plusieurs années pour le conseil d'administration d'Allied Van Lines Limited, et a travaillé pendant une longue période pour les liquidateurs de la Confederation Life Insurance Company et la Confederation Trust Company sur la liquidation de leurs portefeuilles immobiliers commerciaux.</p>

John Miron	<p>John Miron est directeur général et chef des services bancaires aux entreprises immobilières canadiennes chez RBC Marchés des Capitaux (« <b>RBCMC</b> »). 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.</p> <p>M. Miron est un membre du comité Centraide de RBC Marchés des Capitaux. Il fait du bénévolat auprès du Oakville Aquatic Club, est un officiel de Swim Ontario, et gère une équipe de hockey pee-wee du Minor Oaks Hockey Association à Oakville. Il détient un baccalauréat en commerce (avec mention en finance) et un titre professionnel de CPA, CMA.</p>
C. Scot Caithness	<p>M. 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.</p> <p>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.</p>

### **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, au cours des 10 dernières années,

- (a) 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; ou
- (b) 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.

### **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* ».

En date de la présente notice d'offre, 995 733 parts SCS rachetables ont été émises à Equiton Partners pour le montant brut de 9 999 062 \$.

## STRUCTURE DU CAPITAL

### Capital en parts de fiducie

Description du titre	Nombre autorisé à émettre	Prix par titre	Nombre en circulation au 18 février 2020	Nombre en circulation suivant l'offre minimale	Nombre en circulation suivant l'offre maximale
Parts de fiducie de catégorie A <sup>(1)</sup>	Illimité	10,46 \$	4 672 254	S/O <sup>(2)</sup>	S/O <sup>(2)</sup>
Parts de fiducie de catégorie F <sup>(1)</sup>	Illimité	10,46 \$	1 344 796	S/O <sup>(2)</sup>	S/O <sup>(2)</sup>
Parts de fiducie de catégorie I <sup>(1)</sup>	Illimité	10,46 \$	1 383 104	S/O <sup>(2)</sup>	S/O <sup>(2)</sup>
Parts votantes spéciales	Illimité	0,00 \$	995.733	S/O <sup>(2)</sup>	S/O <sup>(2)</sup>

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<sup>(1)</sup> :

Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix d'offre unitaire	Total des fonds reçus
28-janv.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	14 917,992079	10,10 \$	150 672 \$
31-janv.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	10 737,227723	10,10 \$	108 446 \$
31-janv.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	990,099010	10,10 \$	10 000 \$
4-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	9 387,351778	10,12 \$	95 000 \$
11-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	7 756,916996	10,12 \$	78 500 \$
19-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	37 420,948614	10,12 \$	378 700 \$
25-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	26 524,057310	10,12 \$	268 423 \$
28-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	17 327,075097	10,12 \$	175 350 \$
11-mars-19	Part de fiducie de catégorie « A »	32 844,868709	10,13 \$	332 719 \$
11-mars-19	Part de fiducie de catégorie « A »	4 051,383398	10,12 \$	41 000 \$
18-mars-19	Part de fiducie de catégorie « A »	11 896,720633	10,13 \$	120 514 \$
25-mars-19	Part de fiducie de catégorie « A »	16 958,286280	10,13 \$	171 787 \$
29-mars-19	Part de fiducie de catégorie « A »	45 995,735438	10,13 \$	465 937 \$
8-avr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	53 365,992119	10,15 \$	541 665 \$
15-avr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	53 603,387194	10,15 \$	544 074 \$
22-avr.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	21 970,443350	10,15 \$	223 000 \$
29-avril-19	Part de fiducie de catégorie « A »	18 389,437439	10,15 \$	186 653 \$
6-mai-19	Part de fiducie de catégorie « A »	6 686,332350	10,17 \$	68 000 \$
6-mai-19	Part de fiducie de catégorie « A »	8 374,384236	10,15 \$	85 000 \$
13-mai-19	Part de fiducie de catégorie « A »	13 344,312684	10,17 \$	135 712 \$
21-mai-19	Part de fiducie de catégorie « A »	25 060,766962	10,17 \$	254 868 \$
30-mai-19	Part de fiducie de catégorie « A »	44 172,256635	10,17 \$	449 232 \$
3-juin-19	Part de fiducie de catégorie « A »	23 577,459193	10,17 \$	239 783 \$
10-juin-19	Part de fiducie de catégorie « A »	2 840,597837	10,17 \$	28 889 \$
10-juin-19	Part de fiducie de catégorie « A »	11 323,948970	10,19 \$	115 391 \$
17-juin-19	Part de fiducie de catégorie « A »	49 396,467125	10,19 \$	503 350 \$
24-juin-19	Part de fiducie de catégorie « A »	69 394,308148	10,19 \$	707 128 \$
2-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	68 400,392540	10,19 \$	697 000 \$
8-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	20 510,304219	10,19 \$	209 000 \$
8-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	8 146,931506	10,22 \$	83 262 \$
15-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	52 152,641878	10,22 \$	533 000 \$
23-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	89 588,695695	10,22 \$	915 596 \$
29-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	101 072,912912	10,22 \$	1 032 965 \$
6-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	27 990,313111	10,22 \$	286 061 \$
6-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	7 098,614634	10,25 \$	72 761 \$
12-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	12 230,919766	10,22 \$	125 000 \$
12-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	4 878,048780	10,25 \$	50 000 \$

<b>Date de l'émission</b>	<b>Types de titre</b>	<b>Nombre de titres émis</b>	<b>Prix d'offre unitaire</b>	<b>Total des fonds reçus</b>
19-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	4 892,367906	10,22 \$	50 000 \$
19-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	10 855,965854	10,25 \$	111 274 \$
26-août-19	Part de fiducie de catégorie « A »	47 878,048780	10,25 \$	490 750 \$
3-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	56 281,073167	10,25 \$	576 881 \$
9-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	11 317,073170	10,25 \$	116 000 \$
9-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	44 747,081714	10,28 \$	460 000 \$
16-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	3 902,439024	10,25 \$	40 000 \$
16-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	75 872,254865	10,28 \$	779 967 \$
23-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	50 977,442610	10,28 \$	524 048 \$
30-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	72 866,000975	10,28 \$	749 062 \$
7-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	30 155,642024	10,28 \$	310 000 \$
7-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	29 645,601358	10,31 \$	305 646 \$
15-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	3 891,050584	10,28 \$	40 000 \$
15-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	55 973,811834	10,31 \$	577 090 \$
21-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	105 043,646945	10,31 \$	1 083 000 \$
28-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	38 724,054318	10,31 \$	399 245 \$
4-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	62 366,634337	10,31 \$	643 000 \$
4-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	1 932,692308	10,40 \$	20 100 \$
11-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	4 508,244423	10,31 \$	46 480 \$
11-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	12 048,076925	10,40 \$	125 300 \$
18-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	903,491756	10,31 \$	9 315 \$
18-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	14 701,923078	10,40 \$	152 900 \$
25-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	41 620,985577	10,40 \$	432 858 \$
2-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	26 566,346156	10,40 \$	276 290 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	13 173,076925	10,40 \$	137 000 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	26 222,435284	10,43 \$	273 500 \$
16-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	36 406,615532	10,43 \$	379 721 \$
20-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	3 426,923077	10,40 \$	35 640 \$
20-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « A »	54 036,433365	10,43 \$	563 600 \$
6-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	32 023,010548	10,43 \$	334 000 \$
13-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	17 510,834133	10,43 \$	182 638 \$
20-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	22 828,997126	10,43 \$	238 106 \$
27-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	21 414,189837	10,43 \$	223 350 \$
31-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	46 502,396934	10,43 \$	485 020 \$
10-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	26 845,637586	10,43 \$	280 000 \$
10-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	62 619,257171	10,46 \$	654 997 \$
18-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	37 918,519121	10,46 \$	396 628 \$
25-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « A »	45 726,272468	10,46 \$	478 297 \$

<b>Date de l'émission</b>	<b>Types de titre</b>	<b>Nombre de titres émis</b>	<b>Prix d'offre unitaire</b>	<b>Total des fonds reçus</b>
28-janv.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	9 900,990099	10,10 \$	100 000 \$
4-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	59 486,166008	10,12 \$	602 000 \$
11-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	1 976,284585	10,12 \$	20 000 \$
19-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	8 399,209486	10,12 \$	85 000 \$
25-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	4 743,083004	10,12 \$	48 000 \$
28-févr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	2 470,355731	10,12 \$	25 000 \$
11-mars-19	Part de fiducie de catégorie « F »	6 422,924901	10,12 \$	65 000 \$
25-mars-19	Part de fiducie de catégorie « F »	6 811,451136	10,13 \$	69 000 \$
29-mars-19	Part de fiducie de catégorie « F »	6 910,167818	10,13 \$	70 000 \$
8-avr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	5 429,417572	10,13 \$	55 000 \$
22-avr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	8 374,384236	10,15 \$	85 000 \$
29-avr.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	492,610837	10,15 \$	5 000 \$
6-mai-19	Part de fiducie de catégorie « F »	5 517,241379	10,15 \$	56 000 \$
21-mai-19	Part de fiducie de catégorie « F »	5 113,077680	10,17 \$	52 000 \$
30-mai-19	Part de fiducie de catégorie « F »	10 816,125860	10,17 \$	110 000 \$
3-juin-19	Part de fiducie de catégorie « F »	8 849,557521	10,17 \$	90 000 \$
10-juin-19	Part de fiducie de catégorie « F »	4 670,599804	10,17 \$	47 500 \$
10-juin-19	Part de fiducie de catégorie « F »	4 906,771345	10,19 \$	50 000 \$
17-juin-19	Part de fiducie de catégorie « F »	11 285,574093	10,19 \$	115 000 \$
24-juin-19	Part de fiducie de catégorie « F »	4 465,161923	10,19 \$	45 500 \$
2-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	16 143,277724	10,19 \$	164 500 \$
8-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	5 397,448479	10,19 \$	55 000 \$
15-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	3 913,894325	10,22 \$	40 000 \$
23-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	4 647,749511	10,22 \$	47 500 \$
29-juill.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	8 806,262230	10,22 \$	90 000 \$
6-août-19	Part de fiducie de catégorie « F »	59 686,888453	10,22 \$	610 000 \$
12-août-19	Part de fiducie de catégorie « F »	14 341,463415	10,25 \$	147 000 \$
19-août-19	Part de fiducie de catégorie « F »	1 076,320939	10,22 \$	11 000 \$
19-août-19	Part de fiducie de catégorie « F »	5 560,975609	10,25 \$	57 000 \$
26-août-19	Part de fiducie de catégorie « F »	17 756,097560	10,25 \$	182 000 \$
3-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	19 512,195120	10,25 \$	200 000 \$
9-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	10 731,707316	10,25 \$	110 000 \$
9-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	6 809,338522	10,28 \$	70 000 \$
16-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	6 809,338522	10,28 \$	70 000 \$
23-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	112 500,000001	10,28 \$	1 156 500 \$
30-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	113 570,038914	10,28 \$	1 167 500 \$
7-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	64 202,334632	10,28 \$	660 000 \$
7-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	7 759,456838	10,31 \$	80 000 \$
15-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	55 286,129971	10,31 \$	570 000 \$
21-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	31 522,793406	10,31 \$	325 000 \$
28-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	44 368,574200	10,31 \$	457 440 \$

4-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	65 809,893310	10,31 \$	678 500 \$
18-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	6 838,942309	10,40 \$	71 125 \$
25-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	37 980,769232	10,40 \$	395 000 \$
2-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	47 259,615384	10,40 \$	491 500 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	11 639,185259	10,31 \$	120 000 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	22 596,153847	10,40 \$	235 000 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	4 554,170662	10,43 \$	47 500 \$
16-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	7 211,538462	10,40 \$	75 000 \$
16-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	15 848,513903	10,43 \$	165 300 \$
20-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « F »	18 552,253118	10,43 \$	193 500 \$
6-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	18 408,437201	10,43 \$	192 000 \$
20-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	17 732,502398	10,43 \$	184 950 \$
27-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	48 005,752636	10,43 \$	500 700 \$
31-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	10 450,623202	10,43 \$	109 000 \$
10-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	27 325,023969	10,43 \$	285 000 \$
10-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	956,022945	10,46 \$	10 000 \$
18-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	23 546,845125	10,46 \$	246 300 \$
25-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « F »	37 815,678778	10,46 \$	395 552 \$

Date de l'émission	Types de titre	Nombre de titres émis	Prix d'offre unitaire	Total des fonds reçus
16-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	972,762646	10,28 \$	10 000 \$
23-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	23 832,684827	10,28 \$	245 000 \$
30-sept.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	972,762646	10,28 \$	10 000 \$
1-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	4 887,621596	10,31 \$	50 391 \$
7-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	364 785,992218	10,28 \$	3 750 000 \$
15-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	23 278,370515	10,31 \$	240 000 \$
21-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	13 579,049467	10,31 \$	140 000 \$
28-oct.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	119 786,614942	10,31 \$	1 235 000 \$
4-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	494 180,407371	10,31 \$	5 095 000 \$
18-nov.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	4 807,692308	10,40 \$	50 000 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	6 730,769232	10,40 \$	70 000 \$
9-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	9 587,727709	10,43 \$	100 000 \$
20-déc.-19	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	2 876,318313	10,43 \$	30 000 \$
6-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	2 876,318313	10,43 \$	30 000 \$
27-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	3 835,091084	10,43 \$	40 000 \$
31-janv.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	4 793,863855	10,43 \$	50 000 \$
10-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	290 508,149569	10,43 \$	3 030 000 \$
10-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	2 390,057361	10,46 \$	25 000 \$
18-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	3 824,091778	10,46 \$	40 000 \$
25-févr.-20	Part de fiducie de catégorie « IS1 » <sup>(2)</sup>	5 258,126195	10,46 \$	55 000 \$

- (1) Dans les 12 mois précédant la date des présentes, l'Émetteur a émis les parts suivantes en vertu du RRD : 136 264 parts de fiducie de catégorie A, 35 493 parts de fiducie de catégorie F et 4 598 493 parts de fiducie de catégorie IS1. Les porteurs de parts de fiducie inscrits au régime RRD reçoivent actuellement une réduction de 2 % sur les parts achetées dans le cadre du RRD.
- (2) Parts de fiducie de catégorie I, série 1

## **MODALITÉS DES PARTS DE FIDUCIE**

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

### ***Droit de vote***

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

### ***Rachat des parts de fiducie***

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

### ***Politique de distribution***

La Déclaration de fiducie stipule que la Fiducie peut distribuer aux porteurs de parts de fiducie, à 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* ».

## **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. Voir « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement* ».

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 lie à ses dispositions, qu'elle soit exécutée par vous ou par un mandataire en votre nom. Vous devez consulter vos propres conseillers professionnels. Voir « *Facteurs de risque* ».

La contrepartie offerte par chaque souscripteur sera détenue en fiducie pendant une période de deux jours au cours de laquelle le Souscripteur peut demander le retour de la contrepartie présentée en émettant un avis à la Fiducie au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après 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 1<sup>re</sup> année – 7 %

Si elles sont rachetées dans la 2<sup>e</sup> année – 6,5 %

Si elles sont rachetées dans la 3<sup>e</sup> année – 6,0 %

Si elles sont rachetées dans la 4<sup>e</sup> année – 5,0 %

Si elles sont rachetées dans la 5<sup>e</sup> année – 4,0 %

Après – 0,0 %

### *Option 2 – Option à frais réduits*

Le Placeur pour compte Equiton, le sous-agent ou autre agent de placement recevra une commission initiale de 3 % et une commission de suivi de 0,75 % par an, à partir de la première année pour aussi longtemps que le Souscripteur demeure un porteur de ces parts de fiducie de catégorie A. Si le Souscripteur rachète ses parts de fiducie de catégorie A avant le troisième anniversaire de leur souscription, les Frais d'opération à court terme suivants seront appliqués au calcul du Montant de rachat :

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

Si elles sont rachetées dans la 2<sup>e</sup> 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 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 de l'exercice financier de la Société en commandite est un montant négatif, 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 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. 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 bénéficiaires, 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 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 » (comme défini 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 en propriété effective par celui-ci, ou qui détiennent des titres dans des entreprises qui sont directement ou indirectement contrôlées par Jason Roque ou en propriété effective par 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 (4) de tous les fiduciaires.

### ***Le Commandité***

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

En raison des relations indiquées ci-dessus, le Placeur pour compte Equiton, Equiton Partners et le Commandité sont des Parties liées à la Fiducie. Jason Roque peut avoir une importante influence sur chacune de ces entités et chacune d'entre elles peut avoir une importante influence sur la Société en commandite et sur la Fiducie.

## FACTEURS DE RISQUE

Il y a certains facteurs de risque inhérents à un investissement dans les parts de fiducie. La totalité ou la quasi-totalité des actifs de la Fiducie sera constituée de participations en commandite dans la Société en commandite. Par conséquent, les risques de la Fiducie incluront les risques de la Société en commandite. Les Souscripteurs doivent examiner attentivement les risques suivants de la Fiducie, des parts de fiducie et de la Société en commandite avant de souscrire les parts de fiducie.

### Risques liés au placement

#### ***Restrictions à la revente***

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

#### ***Disponibilité du bénéfice distribuable***

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***

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 assujéti dans une province ou un territoire du Canada.**

La Fiducie n'est pas un émetteur assujéti dans les provinces ou territoires du Canada et n'a pas l'intention de le devenir; ainsi, toutes les parts de fiducie seront assujétiées à une période de restriction indéfinie. Les parts de fiducie peuvent seulement être transférées en vertu de dispenses limitées et en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Par conséquent, les porteurs de parts de fiducie ne seront peut-être pas en mesure de vendre les parts de fiducie facilement s'ils le peuvent et celles-ci ne seront peut-être pas acceptées comme garanties pour un prêt. Les porteurs de parts de fiducie doivent être prêts à détenir celles-ci indéfiniment, 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.

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

### ***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.

### *Paie ment 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), (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) 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 à tout moment si 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 relative par la Société en commandite, et par conséquent, il n'y a aucune garantie que les distributions aux porteurs de parts de fiducie augmenteront à l'avenir.

### ***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, de catégorie F et de catégorie I. La Société en commandite est une entité juridique distincte de la Fiducie. La capacité de la Société en commandite à effectuer des distributions en espèces ou d'autres paiements ou avances dépendra des résultats d'exploitation de la Société en commandite et 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 de 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 l'Émetteur.

En outre, 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 le vérificateur de la Fiducie.

### ***Risques de litiges***

Dans le cours normal des activités, la Fiducie et la Société en commandite peuvent être impliquées, nommées comme partie ou sujet de diverses procédures judiciaires, y compris des procédures 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'acquiescer 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 inexacts. Avant d'effectuer tout placement, la Société en commandite a l'intention de faire preuve de diligence raisonnable qu'elle juge appropriée en fonction des faits et des circonstances applicables à chaque placement. Alors qu'elle fait preuve de diligence raisonnable, la Société en commandite peut être tenue d'évaluer d'importantes et complexes questions commerciales, financières, fiscales, comptables, environnementales et juridiques. Des conseillers juridiques et d'autres consultants externes peuvent être impliqués dans ce processus de diligence raisonnable à des degrés divers. Néanmoins, lors de la diligence raisonnable et d'une évaluation concernant un investissement, la Société en commandite s'appuie sur les ressources dont elle dispose, y compris les informations fournies par un vendeur, des partenaires en développement, des emprunteurs et, dans certains cas, des enquêtes de tierce partie, et les résultats de la diligence raisonnable peuvent ne pas révéler tous les faits pertinents qui peuvent être nécessaires à l'évaluation d'une telle occasion. De plus, une telle enquête n'entraînera pas nécessairement le succès de l'investissement.

### ***Risque lié au taux d'intérêt***

Le risque lié au taux d'intérêt est le risque que la valeur marchande des actifs de la Société en commandite puisse fluctuer en raison des variations des taux d'intérêt du marché. Cela peut avoir une incidence sur le coût d'emprunt des prêts hypothécaires et autres prêts. Les prêts hypothécaires obtenus par la Société en commandite peuvent comprendre une dette à des taux d'intérêt basés sur des taux de prêt variables qui entraîneront des fluctuations du coût d'emprunt de la Société en commandite. Par conséquent, les fluctuations des taux d'intérêt peuvent avoir une incidence défavorable sur la rentabilité de la Société en commandite.

### ***Questions environnementales***

En vertu de diverses lois, la Société en commandite pourrait être responsable des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques rejetées sur ou dans des propriétés dont la Société en commandite est l'investisseur, ou éliminées dans d'autres endroits. L'omission de supprimer ces substances ou de corriger la situation, le cas échéant, peut avoir une incidence défavorable sur la capacité du propriétaire de vendre ces biens immobiliers ou d'emprunter à l'aide d'un bien immobilier en garantie, et pourrait également entraîner des réclamations contre le propriétaire par des demandeurs privés ou des autorités gouvernementales. Lorsqu'une propriété est achetée et qu'un nouveau financement est obtenu, des évaluations environnementales de phase I sont effectuées par un consultant environnemental indépendant et expérimenté. Dans le cas d'un prêt hypothécaire, le vendeur sera invité à fournir une évaluation environnementale de phase I 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.

### ***Dépendance à la gestion par des tiers***

Equiton Partners peut faire appel à des tierces parties, y compris des sociétés de gestion indépendantes, des consultants externes et des gestionnaires des propriétés pour exécuter certaines activités immobilières, y compris des fonctions de gestion immobilière concernant certaines propriétés de la Société en commandite. 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.

### **Crises sanitaires**

Les crises sanitaires, les pandémies et les épidémies, incluant le nouveau coronavirus (COVID-19), pourraient avoir une incidence défavorable 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 contagion qui atteint l'une des propriétés pourrait avoir des répercussions négatives sur les activités de la Fiducie, les résultats de ses exploitations ou sa réputation.

La durée de l'écllosion de COVID-19 et la sévérité d'une telle pandémie mondiale sont pour le moment inconnues. La situation de pandémie pourrait s'aggraver, continuer à causer une incertitude économique générale sur les principaux marchés mondiaux et une détérioration des conditions économiques mondiales, et favoriser des niveaux de croissance économique faibles. Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer avec précision la vitesse de la reprise après la pandémie de COVID-19; elle pourrait être lente. Les réponses du gouvernement fédéral et des gouvernements provinciaux afin d'atténuer les risques sanitaires associés à la COVID-19 peuvent créer des interruptions majeures des affaires et des bouleversements économiques à travers le Canada, ce qui peut avoir une incidence négative sur les revenus des Canadiens et des Canadiennes pendant une période de temps inconnue et ainsi nuire à la capacité des locataires de s'acquitter du paiement mensuel de leur loyer. Tout cela pourrait avoir une incidence défavorable sur les placements, les perspectives, les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation ou les conditions financières de la Fiducie, sur la capacité de la Fiducie à obtenir davantage de financement par actions ou par emprunt ou du refinancement de dettes existantes, ou à effectuer des distributions aux porteurs de parts de fiducie et des paiements d'intérêts ou de capital à ses prêteurs.

### **OBLIGATIONS D'INFORMATION**

La Fiducie n'est pas un émetteur assujéti dans un territoire quelconque. En Ontario, au Québec, en Saskatchewan et au Nouveau-Brunswick, la Fiducie doit, dans les 120 jours suivant la fin de ses exercices financiers, communiquer les états financiers annuels aux organismes de réglementation des valeurs mobilières et les 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 assujéti dans une province ou un territoire du Canada ou la date à laquelle la Fiducie cesse d'exercer ses activités, et ils doivent être accompagnés d'un avis de la Fiducie indiquant de façon raisonnable l'utilisation du montant brut par la Fiducie au titre de la présente notice d'offre.

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

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

Les états financiers ou d'autres informations relatives à la Fiducie et qui 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 assujéti 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 (2<sup>e</sup>) 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 fautive ou trompeuse. Un acheteur qui achète des titres offerts par la notice d'offre pendant la période de distribution a, qu'il se soit fié ou non à cette information fautive ou trompeuse, un droit d'action en dommages-intérêts ou, autrement, en tant que détenteur des titres, un droit d'action en résiliation contre la Fiducie et tout porteur vendeur à condition que :

- (a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit de résiliation, il cesse d'avoir un droit d'action en dommages-intérêts contre la Fiducie et les porteurs vendeurs, le cas échéant;
- (b) la Fiducie et les détenteurs vendeurs, le cas échéant, ne sont pas tenus responsables s'ils prouvent que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fautive ou trompeuse;
- (c) la Fiducie et les détenteurs vendeurs, le cas échéant, ne seront 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 peuvent être supérieures au prix auquel les titres ont été offerts; et
- (e) la Fiducie ne soit pas tenue responsable d'une information fautive 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 fautive 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 fautive 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 fautive ou trompeuse n'était communiquée ou (ii) sauf si elle croyait que la partie en cause contenait information fautive ou trompeuse.

Si une information fautive 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 fautive 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 fautive ou trompeuse, un acheteur qui achète un titre offert par la notice d'offre est réputé s'être fondé sur cette information fautive ou trompeuse, s'il s'agissait d'une information fautive 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.

### **Vérificateur, agent des transferts et registraire**

Le vérificateur de la Fiducie est 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

Ville	Immeuble	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
Brantford	2	-	33	66	5	-	104
Burlington	1	-	2	16	-	-	18
Chatham	2	22	48	39	1	-	110
Guelph	1	-	5	17	7	-	29
Kingston	3	1	49	78	40	2	170
London	1	-	14	37	-	-	51
Markham	1	9	37	18	-	-	64
Mississauga	2	13	63	76	2	1	155
Stratford	2	-	31	65	3	-	99
<b>Totaux</b>	<b>15</b>	<b>45</b>	<b>282</b>	<b>412</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>800</b>

	<b>Stratford, Ontario</b> 30 et 31 Campbell Court Date d'acquisition : 25 avril 2016 Prix d'achat : 8 900 000 \$					
	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
	0	31	65	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 pi <sup>2</sup> (30 Campbell Court – 39 000 pi <sup>2</sup> ; 31 Campbell Court – 44 100 pi <sup>2</sup> ). Les commodités comprennent 100 espaces de stationnement et des buanderies dans chaque immeuble. Ils se trouvent 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.						

	<b>Brantford, Ontario</b> 120, 126 et 130 St. Paul Avenue Date d'acquisition : 18 juillet 2016 Prix d'achat : 5 049 000 \$ (une partie d'achat de portefeuille de 11 475 000 \$ en juillet 2016)					
	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. Les propriétés se trouvent sur un terrain d'environ 0,8 acre et couvrent une superficie totale de 41 200 pi <sup>2</sup> . 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.						



### Brantford, Ontario

19 Lynnwood Avenue

**Date d'acquisition :** 18 juillet 2016

**Prix d'achat :** 6 426 000 \$ (une partie d'achat de portefeuille de 11 475 000 \$ en juillet 2016)

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 pi<sup>2</sup>.

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.



### Chatham, Ontario

383-385 Wellington Street West et 49 Lacroix Street

**Date d'acquisition :** 29 décembre 2017

**Prix d'achat :** 4 050 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

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.



### Kingston, Ontario

760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street

**Date d'acquisition :** 29 mars 2018

**Prix d'achat :** 12 150 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

Les commodités comprennent 112 espaces de stationnement et des buanderies. La propriété est 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.



### Kingston, Ontario

1379 Princess Street

Date d'acquisition : 30 mai 2018

Prix d'achat : 3 900 000 \$

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
1	19	12	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 pi<sup>2</sup>.

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.



### Chatham, Ontario

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : 29 août 2018

Prix d'achat : 5 265 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

Les commodités comprennent 60 espaces de stationnement et des buanderies. Elle 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

252 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : 28 septembre 2018

Prix d'achat : 2 085 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

Les commodités comprennent 25 espaces de stationnement et des buanderies. Ils sont situés 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.



### Markham, Ontario

65 Times Avenue

**Date d'acquisition :** 29 mars 2019

**Prix d'achat :** 21 000 000 \$

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
9	36	18	0	0	63

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 pi<sup>2</sup>.

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.



### London, Ontario

1355 Commissioners Rd. W

**Date d'acquisition :** 28 mai 2019

**Prix d'achat :** 17 100 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

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. La propriété possède un accès facile aux autoroutes 401 et 402 ainsi qu'au réseau de transport en commun.



### Burlington, Ontario

1050 Highland Street

**Date d'acquisition :** 30 août 2019

**Prix d'achat :** 4 400 000 \$

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



**Guelph, Ontario**  
5 et 7 Wilsonview Avenue

**Date d'acquisition :** 15 octobre 2019  
**Prix d'achat :** 8 635 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

Les commodités comprennent 42 espaces de stationnement et des buanderies. Elle 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. La propriété possède un accès facile aux autoroutes 6 et 401.



**Mississauga, Ontario**  
65 et 75 Paisley Boulevard West

**Date d'acquisition :** 20 décembre 2019  
**Prix d'achat :** 47 200 000 \$

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 pi<sup>2</sup>.

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.

## Achats en vertu d'un contrat

	<b>Toronto, Ontario</b> 223 Woodbine Avenue <b>Date de clôture prévue :</b> 2 mars 2020 <b>Prix d'achat :</b> 19 900 000 \$ <b>Valeur d'expertise :</b> 22 100 000 \$					
	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 pi <sup>2</sup> . 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.						

**Il n'y a aucune garantie comme quoi les acquisitions seront achevées. De plus, les modalités de tout contrat de vente ou d'achat pour une acquisition imminente peuvent changer avant la conclusion.**

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

\* Solde impayé en date du 31 décembre 2019

Emplacement	Prix d'achat	Prêt hypothécaire impayé au 31 décembre 2019	Date d'échéance	Taux d'intérêt
120, 126 et 130 St. Paul Avenue et 19 Lynnwood Avenue, Brantford, Ontario	11 475 000 \$	5 847 782 \$	31/07/2026	3,91 %
383-385 Wellington Street West et 49 Lacroix Street, Chatham, Ontario	4 050 000 \$	2 365 423 \$	01/03/2028	3,31 %
75 et 87 Mary Street, Chatham, Ontario	5 265 000 \$	2 829 397 \$	01/09/2028	3,80 %
		446 916 \$ (2 <sup>e</sup> prêt hypothécaire)	31/08/2028	4,35 %
252 et 268 Conacher Drive, Kingston, Ontario	2 085 000 \$	1 321 799 \$	01/10/2028	4,60 %
760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street, Kingston, Ontario	12 150 000 \$	5 884 725 \$ (prêt hypothécaire supposé)	01/03/2025	2,44 %
		1 028 892 \$ (complémentaire)	01/03/2025	3,24 %
1379 Princess Street, Kingston, Ontario	3 900,00 \$	2 436 918 \$	01/06/2028	3,50 %
30 et 31 Campbell Court, Stratford, Ontario	8 900,00 \$	4 586 744 \$	01/09/2026	2,73 %
1355 Commissioners Road West, London	17 797 706 \$	11 062 325 \$ (prêt hypothécaire supposé)	01/09/2029	3,18 %
65 Times Avenue, Markham	22 104 226 \$	13 014 235 \$	01/09/2029	2,58 %
1050 Highland Street, Burlington	4 595 373 \$	2 702 100 \$	01/06/2030	2,84 %
5 et 7 Wilsonview Avenue, Guelph	8 977 454 \$	5 314 875 \$	01/06/2030	2,74 %
65 et 75 Paisley Boulevard West, Mississauga	48 848 843 \$	20 208 850 \$ (1 <sup>er</sup> prêt hypothécaire du SCHL)	01/01/2025	2,49 %
		7 330 000 \$ (2 <sup>e</sup> prêt hypothécaire)		6,50 %

**ANNEXE « C » – DISTRIBUTIONS HISTORIQUES**

<b>Statistiques de fonds mensuels</b>				
<b>Mois</b>	<b>Prix unitaire</b>	<b>Distribution de catégorie A</b>	<b>Distribution de catégorie F</b>	<b>Distribution de catégorie I</b>
Jun 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 \$	-

<b>Statistiques de fonds mensuels</b>				
<b>Mois</b>	<b>Prix unitaire</b>	<b>Distribution de catégorie A</b>	<b>Distribution de catégorie F</b>	<b>Distribution de catégorie I</b>
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	10,43 \$	0,05215 \$	0,06084 \$	0,06301 \$

En date du : 1<sup>er</sup> mars 2020

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

« *Jason Roque* »

« *Helen Hurlbut* »

---

Jason Roque  
Président-directeur général

---

Helen Hurlbut  
Directrice des finances

**AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE L'ÉMETTEUR**

« *Jason Roque* »

« *Helen Hurlbut* »

---

Jason Roque  
Fiduciaire

---

Helen Hurlbut  
Fiduciaire

« *David Hamilton* »

« *John Miron* »

---

David Hamilton  
Fiduciaire

---

John Miron  
Fiduciaire

« *C. Scot Caithness* »

---

C. Scot Caithness  
Fiduciaire

**AU NOM DU PROMOTEUR**

EQUITON PARTNERS INC.

Signataire : « *Jason Roque* »

---

Jason Roque  
Président



États financiers

Equiton Residential Income Fund Trust

Pour les exercices clos les 31 décembre  
2019 et 2018

# Table des matières

	<b>Page</b>
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 attribuables aux porteurs de parts	5
Tableaux des flux de trésorerie	6
Notes	7 - 15

# Rapport de l'auditeur indépendant

Aux fiduciaires de  
**Equiton Residential Income Fund Trust**

## Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Equiton Residential Income Fund Trust (la « fiducie »), qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2019 et 2018, et les états du résultat net et du résultat global, les états des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, 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 Trust aux 31 décembre 2019 et 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, 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 fiducie 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.

## 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 Normes internationales d'information financière (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 fiducie à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la fiducie ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

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

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 influencer 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 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 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, 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.



Toronto, Canada  
Le 28 février 2020

Comptables professionnels agréés  
Experts-comptables autorisés

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### États de la situation financière

31 décembre	2019	2017
<b>Actifs</b>		
Trésorerie	524 630 \$	185 412 \$
Charges payées d'avance	1 269	–
Participation dans la société en commandite (note 6)	<u>74 018 215</u>	<u>26 255 061</u>
	<b><u>74 544 114 \$</u></b>	<b><u>26 440 473 \$</u></b>
<b>Passifs</b>		
Dettes et charges à payer	580 050 \$	227 856 \$
À payer à des parties liées (note 5b))	4 862 494	2 612 250
Distributions à payer (note 7b))	<u>371 129</u>	<u>115 816</u>
	<b><u>5 813 673</u></b>	<b><u>2 955 922</u></b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>	<b><u>68 730 441</u></b>	<b><u>23 484 551</u></b>
	<b><u>74 544 114 \$</u></b>	<b><u>26 440 473 \$</u></b>

---

Au nom des fiduciaires,

\_\_\_\_\_, fiduciaire

\_\_\_\_\_, fiduciaire

Voir les notes.

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### États du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre

2019

2018

---

#### Produits

Quote-part comptabilisée selon la méthode de la mise en  
équivalence du résultat de la société en commandite  
(note 6)

6 885 411 \$ 2 437 014 \$

Produit d'intérêts

9 518 950

Autres produits

5 754 18 407

---

6 900 683 2 456 371

#### Charges

Frais bancaires

5 084 3 499

Cotisations et abonnements

38 756 37 295

Frais généraux et charges administratives

28 091 9 089

Honoraires de professionnels

211 492 163 478

---

283 423 213 361

#### Résultat net et résultat global

---

6 617 260 \$ 2 243 010 \$

---

Voir les notes.

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### États des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Pour les exercices clos les 31 décembre

---

	Parts (Note 7)	Résultats non distribués	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	7 836 615 \$	169 819 \$	8 006 434 \$
Émission de parts	14 981 416	–	14 981 416
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	513 899	–	513 899
Rachat de parts	(271 448)	–	(271 448)
Coûts d'émission	(1 076 322)	–	(1 076 322)
Résultat net	–	2 243 010	2 243 010
Distribution aux porteurs de parts	–	(912 438)	(912 438)
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2018	21 984 160 \$	1 500 391 \$	23 484 551 \$
Émission de parts	42 006 039	–	42 006 039
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	1 477 783	–	1 477 783
Rachat de parts	(135 645)	–	(135 645)
Coûts d'émission	(2 249 114)	–	(2 249 114)
Résultat net	–	6 617 260	6 617 260
Distribution aux porteurs de parts	–	(2 470 433)	(2 470 433)
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2019	63 083 223 \$	5 647 218 \$	68 730 441 \$

---

Voir les notes.

## Equiton Residential Income Fund Trust

### Tableaux des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre	2019	2018
<b>Activités d'exploitation</b>		
Résultat net	6 617 260 \$	2 243 010 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Quote-part du résultat de la participation dans la société en commandite	<u>(6 885 411)</u>	<u>(2 437 014)</u>
	(268 151)	(194 004)
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Dettes et charges à payer	352 194	138 996
Charges payées d'avance	(1 269)	—
À payer à des parties liées	<u>2 250 244</u>	<u>1 179 236</u>
Trésorerie liée aux activités d'exploitation	<u>2 333 018</u>	<u>1 124 228</u>
<b>Activités de financement</b>		
Produit de l'émission de parts	42 006 039	14 981 416
Rachat de parts	(135 645)	(271 448)
Distribution aux porteurs de parts	(737 336)	(321 105)
Coûts d'émission	<u>(2 249 114)</u>	<u>(1 076 322)</u>
Trésorerie liée aux activités de financement	<u>38 883 944</u>	<u>13 312 541</u>
<b>Activités d'investissement</b>		
Distributions de la société en commandite	992 650	398 540
Rachat de parts de société en commandite	135 645	271 448
Achat de parts de société en commandite	<u>(42 006 039)</u>	<u>(14 981 416)</u>
Trésorerie liée aux activités d'investissement	<u>(40 877 744)</u>	<u>(14 311 428)</u>
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	339 218	125 341
Trésorerie à l'ouverture	<u>185 412</u>	<u>60 071</u>
Trésorerie à la clôture	<u>524 630 \$</u>	<u>185 412 \$</u>
<b>Éléments sans effet sur la trésorerie</b>		
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	<u>(1 477 783) \$</u>	<u>(513 899) \$</u>
Réinvestissement dans la société en commandite en vertu du régime de réinvestissement des distributions	<u>1 477 783 \$</u>	<u>513 899 \$</u>

Voir les notes.

---

# Equiton Residential Income Fund Trust

## Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

### 1. Nature des activités

Equiton Residential Income Fund Trust (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1<sup>er</sup> 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 600, 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 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 de la fiducie ont été établis au coût historique, à l'exception de sa participation dans la société en commandite, et ils sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de la fiducie.

Les états financiers ont été approuvés et leur publication a été autorisée par les fiduciaires le 28 février 2020.

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables

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

#### **IFRS 16 Contrats de location**

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16. La nouvelle norme exige que, pour la plupart des contrats de location, les preneurs comptabilisent initialement une obligation locative, qui représente l'obligation d'effectuer des paiements de loyers, et un actif au titre du droit d'utilisation correspondant, qui représente le droit d'utiliser le bien sous-jacent pour toute la durée du contrat de location. La comptabilisation par le bailleur aux termes d'IFRS 16 demeure essentiellement la même : les bailleurs doivent continuer de classer tous les contrats de location soit à titre de contrats de location simple, soit à titre de contrats de location-financement, en s'appuyant sur les mêmes principes qu'aux termes d'IAS 17. La fiducie a adopté la norme le 1<sup>er</sup> janvier 2019, sans que cela n'ait d'incidence sur les états financiers.

#### **Participation dans la société en commandite**

La participation dans la société en commandite est comptabilisée comme une participation dans une entreprise associée selon la méthode de la mise en équivalence. La valeur comptable des participations dans des entreprises associées est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de la fiducie dans le résultat net et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée, ajustée au besoin afin d'assurer l'uniformité avec les méthodes comptables de la fiducie.

---

# Equiton Residential Income Fund Trust

## Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Participation dans la société en commandite (suite)

Après application de la méthode de la mise en équivalence, la fiducie détermine s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur sur sa participation dans la société en commandite. À chaque date de clôture, la fiducie détermine s'il existe une indication objective de dépréciation de cette participation. S'il existe une telle indication, la fiducie calcule le montant de la perte de valeur comme étant la différence entre la valeur recouvrable de la participation et sa valeur comptable, et comptabilise la perte en résultat net.

La participation dans Equiton Residential Income Fund (la « société en commandite ») a été comptabilisée comme une participation dans une entreprise associée selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 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 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;
- ii) ses conditions contractuelles donnent lieu, aux dates précisées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les actifs financiers de la fiducie se composent de la trésorerie 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Trust

## Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Instrument financiers et justes valeurs (suite)

##### (i) Actifs financiers (suite)

###### Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues (suite)

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.

L'adoption de la nouvelle norme en matière de dépréciation n'a pas eu d'incidence importante sur les créances inscrites dans les états financiers.

##### (ii) Passifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instrument financiers*, les passifs financiers doivent être évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Par la suite, les passifs financiers sont classés dans l'une des deux catégories suivantes :

- i) coût amorti;
- ii) juste valeur par le biais du résultat net.

Aux termes d'IFRS 9, tous les passifs financiers sont classés et évalués ultérieurement au coût amorti, sauf dans certains cas précis. La fiducie n'a aucun passif financier qui satisfait aux définitions de ces cas précis. Les passifs financiers se composent des dettes et charges à payer, des montants à payer à des parties liées et des distributions à payer.

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

#### 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 effectue 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 porté les jugements comptables critiques suivants :

##### *Influence notable*

Lorsqu'elle détermine la convention comptable appropriée pour ses entités émettrices, la fiducie porte des jugements quant au degré d'influence qu'elle exerce directement ou au moyen d'un accord portant sur les activités pertinentes des entités émettrices. Il peut s'agir notamment de la capacité de choisir les administrateurs des entités émettrices ou d'influencer les principales décisions. La fiducie a déterminé qu'elle exerçait une influence notable sur la société en commandite et a donc comptabilisé sa participation dans celle-ci selon la méthode de la mise en équivalence.

---

# Equiton Residential Income Fund Trust

## Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques (suite)

##### *Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts*

Les parts de la fiducie (les « parts ») sont rachetables au gré du porteur sous réserve de certaines limites et restrictions. Par conséquent, les parts sont considérées comme des passifs par définition, mais elles peuvent être présentées à titre de capitaux propres selon certaines exceptions limitées de la Norme comptable internationale 32 *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »).

---

### 4. Changements futurs de méthodes comptables

Aucune nouvelle norme IFRS obligatoire, modification ou interprétation publiée et qui entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ne devrait être pertinente pour la fiducie.

---

### 5. Transactions 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 2 021 974 \$ (1 033 804 \$ en 2018) 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.

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

#### 5. Transactions entre parties liées (suite)

##### (b) À payer à des parties liées

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
À payer à Equiton Residential Income Fund Limited Partnership (une partie liée puisque la fiducie est l'un des commanditaires de cette société en commandite)	4 856 492 \$	2 262 739 \$
À payer à Equiton Capital Inc.	807	3 548
À payer à Equiton Partners Inc. (une partie liée puisqu'ils détiennent des parts et qu'ils sont gestionnaires des actifs de la société en commandite)	<u>5 195</u>	<u>345 963</u>
	<u>4 862 494 \$</u>	<u>2 612 250 \$</u>

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

---

#### 6. Participation dans la société en commandite

La participation dans la société en commandite représente 6 635 653 parts (2 409 250 en 2018) dans Equiton Residential Income Fund Limited Partnership (la « société en commandite »). Du total de ces parts, 4 374 838 parts sont des parts de catégorie A (2 277 467 en 2018), 1 188 750 parts sont des parts de catégorie F (131 783 en 2018) et 1 072 065 parts sont des parts de catégorie I (aucune en 2018). La fiducie détient 87,0 % des parts de la société en commandite (78,4 % en 2018). La participation dans la société en commandite est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à IAS 28.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participation, au coût	67 489 587 \$	24 141 411 \$
Résultats cumulés comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	10 105 376	3 219 965
Distributions cumulées	<u>(3 576 748)</u>	<u>(1 106 315)</u>
	<u>74 018 215 \$</u>	<u>26 255 061 \$</u>

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

#### 6. Participation dans la société en commandite (suite)

Le tableau suivant présente un résumé de l'information financière concernant la participation dans la société en commandite :

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>États du résultat net et du résultat global</b>		
Produits	7 255 817 \$	4 150 336 \$
Charges	(7 631 873)	(4 013 782)
Augmentation de la juste valeur	<u>8 938 251</u>	<u>3 227 684</u>
Résultat net et résultat global	<u><b>8 562 195 \$</b></u>	<u><b>3 364 238 \$</b></u>
<b>États de la situation financière</b>		
Actifs	<u><b>176 600 583 \$</b></u>	<u><b>62 391 971 \$</b></u>
Passifs	<b>89 587 155</b>	27 599 531
Capitaux propres	<u><b>87 013 428</b></u>	<u><b>34 792 440</b></u>
Total des passifs et des capitaux propres	<u><b>176 600 583 \$</b></u>	<u><b>62 391 971 \$</b></u>

---

#### 7. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

En 2019, la fiducie a émis 1 989 229 parts de catégorie A, 1 032 728 parts de catégorie F et 1 070 278 parts de catégorie I à des prix variant entre 10,10 \$ et 10,43 \$ par part, ce qui a donné lieu à des produits nets de 42 006 039 \$. De plus, 147 406 parts ont été émises dans le cadre du Régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») de la fiducie et 13 238 parts ont été rachetées.

##### (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.

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

#### 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

	<u>Nombre</u>	<u>Montant</u>
Solde au 31 décembre 2017	891 934	7 836 615 \$
Émission de parts	1 361 562	13 665 416
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	51 085	502 610
Rachat de parts	(27 114)	(271 448)
Coûts d'émission	–	(981 776)
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre 2018	2 277 467	20 751 417 \$
Émission de parts	1 989 229	20 373 174
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	120 399	1 206 229
Rachat de parts	(12 257)	(125 645)
Coûts d'émission	–	(1 489 801)
	<hr/>	<hr/>
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>4 374 838</b>	<b>40 715 374 \$</b>

Parts de fiducie de catégorie F

Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	–	– \$
Émission de parts	130 642	1 316 000
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	1 141	11 289
Rachat de parts	–	–
Coûts d'émission	–	(94 546)
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre 2018	131 783	1 232 743 \$
Émission de parts	1 032 728	10 607 474
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	25 220	253 398
Rachat de parts	(981)	(10 000)
Coûts d'émission	–	(372 322)
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre 2019	<b>1 188 750</b>	<b>11 711 293 \$</b>

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

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

Parts de fiducie de catégorie I

	<u>Nombre</u>	<u>Montant</u>
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	–	– \$
Émission de parts	1 070 278	11 025 391
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	1 787	18 156
Rachat de parts	–	–
Coûts d'émission	–	(386 991)
	<u>1 072 065</u>	<u>10 656 556</u> \$
Solde au 31 décembre 2018	<u>1 072 065</u>	<u>10 656 556</u> \$
Total des parts de catégories A, F et I au 31 décembre 2019	<u>6 635 653</u>	<u>63 083 223</u> \$

#### (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 2 470 433 \$ (912 438 \$ en 2018). Du montant de 2 470 433 \$, 1 477 783 \$ (513 899 \$ sur les 912 438 \$ en 2018) ont été réinvestis dans le RRD.

De plus, des distributions de 371 129 \$ (115 816 \$ en 2018) étaient cumulées au 31 décembre 2019. Du montant des distributions cumulées, 225 149 \$ seront réinvestis dans le RRD en 2020 et 74 688 \$ des distributions cumulées au 31 décembre 2018 ont été réinvestis dans le RRD en 2019.

---

#### 8. Instruments financiers et gestion des risques

La valeur comptable de la trésorerie, des dettes et charges à payer, des montants à payer à des parties liées et des distributions à payer avoisine leur juste valeur en raison de l'échéance rapprochée des instruments financiers.

#### 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.

---

## Equiton Residential Income Fund Trust

### Notes

31 décembre 2019 et 2018

---

#### 8. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

##### Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

###### (i) Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché résultant du risque de change, du risque de prix et du risque de taux d'intérêt. Étant donné la nature des instruments financiers de la fiducie, elle n'est pas exposée au risque de change ou au risque de prix.

###### *Risque de taux d'intérêt*

Étant donné que les créances et les dettes et 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.



États financiers

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

Pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et  
2018

# 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

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 2019 et 2018, 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 2019 et 2018, 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 2019 et 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, 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 Normes internationales d'information financière (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.

### 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 influencer 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.



Toronto, Canada  
Le 28 février 2020

---

Comptables professionnels agréés  
Experts-comptables autorisés



---

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### États du résultat net et du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre

2019

2018

---

Produits		
Revenu locatif	6 829 715 \$	3 952 035 \$
Autres produits	426 102	198 301
	<u>7 255 817</u>	<u>4 150 336</u>
Charges d'exploitation		
Frais généraux et charges administratives	12 424	29 768
Intérêts et charges financières	1 770 346	753 933
Charges d'exploitation des immeubles	3 784 519	2 300 861
	<u>5 567 289</u>	<u>3 084 562</u>
Produits tirés des activités de location	<u>1 688 528</u>	<u>1 065 774</u>
Honoraires de gestion des actifs (note 11)	1 008 752	486 645
Prime de rendement (note 11)	934 540	314 859
Honoraires de professionnels	121 292	127 716
	<u>2 064 584</u>	<u>929 220</u>
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (note 5)	<u>8 938 251</u>	<u>3 227 684</u>
Résultat net et résultat global	<u>8 562 195 \$</u>	<u>3 364 238 \$</u>

---

Voir les notes.

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### États des variations des capitaux propres

Pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018

	Capital des comman- ditaires	Capitaux propres des comman- ditaires	Commandité	Total
	(note 10)	99,999 %	0,001 %	100 %
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	13 535 495 \$	1 907 110 \$	27 \$	15 442 632 \$
Émission de parts de société en commandite de catégorie A	14 168 025	–	–	14 168 025
Rachat de parts de société en commandite de catégorie A	(271 448)	–	–	(271 448)
Émission de parts de société en commandite de catégorie F	1 327 289	–	–	1 327 289
Émission de parts de société en commandite rachetables	4 106 112	–	–	4 106 112
Rachat de parts de société en commandite rachetables	(2 075 000)	–	–	(2 075 000)
Résultat net	–	3 364 204	34	3 364 238
Distributions	–	(1 269 408)	–	(1 269 408)
Capitaux propres au 31 décembre 2018	<b>30 790 473 \$</b>	<b>4 001 906 \$</b>	<b>61 \$</b>	<b>34 792 440 \$</b>
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	30 790 473 \$	4 001 906 \$	61 \$	34 792 440 \$
Émission de parts de société en commandite de catégorie A	21 579 401	–	–	21 579 401
Rachat de parts de société en commandite de catégorie A	(125 650)	–	–	(125 650)
Émission de parts de société en commandite de catégorie F	10 860 872	–	–	10 860 872
Rachat de parts de société en commandite de catégorie F	(10 000)	–	–	(10 000)
Émission de parts de société en commandite de catégorie I	11 043 547	–	–	11 043 547
Émission de parts de société en commandite rachetables	3 850 000	–	–	3 850 000
Rachat de parts de société en commandite rachetables	(500 000)	–	–	(500 000)
Résultat net	–	8 562 109	86	8 562 195
Distributions	–	(3 039 377)	–	(3 039 377)
Capitaux propres au 31 décembre 2019	<b>77 488 643 \$</b>	<b>9 524 638 \$</b>	<b>147 \$</b>	<b>87 013 428 \$</b>

Voir les notes.

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Tableaux des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre

2019

2018

Augmentation (diminution) de la trésorerie

### Activités d'exploitation

Résultat net	8 562 195 \$	3 364 238 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	(8 938 251)	(3 227 684)
Amortissement des frais de financement différés	136 398	64 243
	<u>(239 658)</u>	<u>200 797</u>
Variations des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation (note 13)	<u>(1 457 060)</u>	<u>(1 313 605)</u>
Trésorerie liée aux activités d'exploitation	<u>(1 696 718)</u>	<u>(1 112 808)</u>

### Activités de financement

Produits tirés d'emprunts hypothécaires	48 082 628	2 486 700
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(967 920)	(563 345)
Remboursement d'un billet à ordre	–	(2 430 000)
Retenue de garantie pour les intérêts	(1 340 223)	–
Produit tiré de l'emprunt	4 500 000	–
Frais de financement différés	(1 585 931)	(602 278)
Distributions	(3 039 377)	(1 269 408)
Produit de l'émission de parts de société en commandite de catégorie A	21 579 401	14 168 025
Produit de l'émission de parts de société en commandite de catégorie F	10 860 872	1 327 289
Produit de l'émission de parts de société en commandite de catégorie I	11 043 547	–
Produit de l'émission de parts de société en commandite rachetables	3 850 000	4 106 112
Rachat de parts de société en commandite de catégorie A	(125 650)	(271 448)
Rachat de parts de société en commandite de catégorie F	(10 000)	–
Rachat de parts de société en commandite rachetables	(500 000)	(2 075 000)
Trésorerie liée aux activités de financement	<u>92 347 347</u>	<u>14 876 647</u>

### Activités d'investissement

Améliorations aux bâtiments	(400 834)	(228 217)
Achat d'immeubles de placement	<u>(90 827 603)</u>	<u>(9 647 371)</u>
Trésorerie liée aux activités d'investissement	<u>(91 228 437)</u>	<u>(9 875 588)</u>

Augmentation (diminution) nette de la trésorerie

(577 808) 3 888 251

Trésorerie à l'ouverture

4 051 192 162 941

Trésorerie à la clôture

3 473 384 \$ 4 051 192 \$

### Transactions sans effet sur la trésorerie

Emprunts hypothécaires	<u>11 144 978 \$</u>	<u>14 536 728 \$</u>
Ajouts d'immeubles de placement	<u>(11 144 978) \$</u>	<u>(14 536 728) \$</u>

Voir les notes.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 1. Nature des activités

Equiton Residential Income Fund Limited Partnership (la « société en commandite ») a été formée le 1<sup>er</sup> 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 sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société en commandite.

Les états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la société en commandite le 28 février 2020.

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables

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

#### *IFRS 16 Contrats de location*

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16. La nouvelle norme exige que, pour la plupart des contrats de location, les preneurs comptabilisent initialement une obligation locative, qui représente l'obligation d'effectuer des paiements de loyers, et un actif au titre du droit d'utilisation correspondant, qui représente le droit d'utiliser le bien sous-jacent pour toute la durée du contrat de location. La comptabilisation par le bailleur aux termes d'IFRS 16 demeure essentiellement la même : les bailleurs doivent continuer de classer tous les contrats de location soit à titre de contrats de location simple, soit à titre de contrats de location-financement, en s'appuyant sur les mêmes principes qu'aux termes d'IAS 17. La société en commandite a adopté la norme le 1<sup>er</sup> janvier 2019, sans que cela n'ait d'incidence sur les états financiers.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Immeubles de placement

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

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 en résultat net. 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. 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.

#### Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Des provisions sont comptabilisées lorsque la société en commandite a une obligation juridique actuelle ou implicite du fait d'événements passés et qu'il est probable qu'une sortie de ressources, dont le montant peut être estimé de façon fiable, sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Les provisions sont établies à la valeur actualisée des dépenses qui sont estimées nécessaires pour éteindre l'obligation, à l'aide d'un taux d'actualisation reflétant l'évaluation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques propres à l'obligation. Les provisions sont réévaluées à chaque date de bilan en fonction du taux d'actualisation courant. L'augmentation de la provision imputable au passage du temps est comptabilisée dans les charges d'intérêts.

#### Trésorerie

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les soldes bancaires.

#### Charges payées d'avance

Les charges payées d'avance sont comptabilisées au coût diminué du cumul des pertes de valeur.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### 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.

#### 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.

#### Produits différés

Les produits différés sont comptabilisés initialement à la juste valeur de la trésorerie reçue. Les produits différés proviennent des paiements anticipés à court terme versés par les locataires au titre de leurs obligations locatives mensuelles.

#### 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.

Par conséquent, la société en commandite continue de comptabiliser les produits de location de base selon une méthode d'amortissement linéaire, aux termes de laquelle le total des loyers en espèces à recevoir pendant la durée d'un contrat de location est comptabilisé de manière égale sur cette période.

Les autres produits de location compris dans les contrats de location, comme les produits de stationnement et les frais de résiliation de bail, sont comptabilisés à titre de produits pendant la période au cours de laquelle les services sont rendus et le recouvrement est raisonnablement assuré.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Instrument financiers et justes valeurs

##### (i) Actifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instrument 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.

#### 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 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.

L'adoption de la nouvelle norme en matière de dépréciation n'a pas eu d'incidence importante sur les créances inscrites dans les états financiers.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Instrument financiers et justes valeurs (suite)

##### (ii) Passifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instrument financiers*, les passifs financiers doivent être évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Par la suite, les passifs financiers sont classés dans l'une des deux catégories suivantes :

- i) Coût amorti;
- ii) Juste valeur par le biais du résultat net.

Aux termes d'IFRS 9, tous les passifs financiers sont classés et évalués ultérieurement au coût amorti, sauf dans certains cas précis. La société en commandite n'a aucun passif financier qui satisfait aux définitions de ces cas précis.

Les passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur, et ultérieurement au coût amorti conformément à IFRS 9 *Instrument financiers*, comme il est indiqué précédemment. 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) 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Instrument financiers et justes valeurs (suite)

##### (iii) Juste valeur (suite)

Les justes valeurs des autres actifs et passifs qui sont évalués à la juste valeur s'établissent comme suit :

		2019		
		Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :				
Immeubles de placement	Niveau 3		167 056 666 \$	167 056 666 \$
Passifs :				
Emprunts hypothécaires	Niveau 2		82 100 767	82 100 767
Emprunt	Niveau 2		4 500 000	4 500 000
			<u>80 455 899 \$</u>	<u>80 455 899 \$</u>
		2018		
		Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :				
Immeubles de placement	Niveau 3		55 745 000 \$	55 745 000 \$
Passifs :				
Emprunts hypothécaires	Niveau 2		26 630 837	26 630 837
			<u>29 114 163 \$</u>	<u>29 114 163 \$</u>

#### 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 effectue 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.

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

Les paragraphes qui suivent traitent des jugements 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

#### Immeubles de placement

Pour établir des estimations de la juste valeur et de la valeur nette de réalisation 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. La juste valeur des immeubles de placement peut être déterminée par des évaluateurs externes indépendants possédant une qualification professionnelle pertinente ou des évaluations effectuées à l'interne par la direction, ou une combinaison des deux.

#### Contrats de location

La société en commandite pose des jugements afin de déterminer si certains contrats de location, particulièrement les contrats assortis d'une longue durée contractuelle où le preneur est seul locataire, sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. La société en commandite a établi que tous ses contrats de location sont des contrats de location simple.

#### Comptabilisation des produits

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.

#### Capitaux propres

Les parts de la société en commandite (les « parts ») sont rachetables au gré du porteur sous réserve de certaines limites et restrictions. Par conséquent, les parts sont considérées comme des passifs par définition, mais elles peuvent être présentées à titre de capitaux propres selon certaines exceptions limitées de la Norme comptable internationale 32 *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »).

---

### 4. Changements futurs de méthodes comptables

Aucune nouvelle norme IFRS obligatoire, modification ou interprétation publiée et qui entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ne devrait être pertinente pour la société en commandite.

---

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### Notes

31 décembre 2019

---

#### 5. 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 31 décembre 2017	28 105 000 \$
Achat d'immeubles de placement	24 184 099
Améliorations aux bâtiments	228 217
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 227 684</u>
Solde au 31 décembre 2018	55 745 000
Achat d'immeubles de placement	101 972 581
Améliorations aux bâtiments	400 834
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>8 938 251</u>
Solde au 31 décembre 2019	<b><u>167 056 666 \$</u></b>

Le 29 mars 2019, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 65 Times Avenue, à Markham, en Ontario, pour un prix d'achat de 21 852 355 \$. Le 28 mai 2019, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 1355 Commissioners Road West, à London, en Ontario, pour un prix d'achat de 17 672 706 \$. Le 30 août 2019, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 1050 Highland Street, à Burlington, en Ontario, pour un prix d'achat de 4 595 373 \$. Le 15 octobre 2019, la société en commandite a acquis des immeubles de placement situés aux 5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph, en Ontario, pour un prix d'achat de 8 977 454 \$. Le 20 décembre 2019, la société en commandite a acquis des immeubles de placement situés aux 65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga, en Ontario, pour un prix d'achat de 48 870 404 \$.

---

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### Notes

31 décembre 2019

---

#### 5. Immeubles de placement (suite)

Les immeubles de placement de la société en commandite ont été évalués au 31 décembre 2019 par des évaluateurs indépendants et accrédités possédant des qualifications professionnelles reconnues et pertinentes et une expérience récente dans l'emplacement et la catégorie des immeubles productifs de revenus évalués, ou ont été approuvés à l'interne en combinaison avec ceux-ci. La juste valeur estimée selon ces évaluations se détaille comme suit :

	<b>31 décembre 2019</b>	31 décembre 2018
30-31 Campbell Court, à Stratford	<b>12 435 000 \$</b>	11 150 000 \$
19 Lynnwood Drive, à Brantford	<b>8 860 000</b>	8 000 000
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	<b>6 975 000</b>	6 540 000
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	<b>5 200 000</b>	4 820 000
780 Division Street, à Kingston	<b>14 984 606</b>	13 375 000
1379 Princess Street, à Kingston	<b>4 710 870</b>	4 160 000
75 et 87 Mary Street, à Chatham	<b>5 712 977</b>	5 500 000
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	<b>2 621 038</b>	2 200 000
1355 Commissioners Road West, à London	<b>17 554 828</b>	—
65 Times Avenue, à Markham	<b>25 478 662</b>	—
1050 Highland Street, à Burlington	<b>4 789 985</b>	—
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	<b>8 863 297</b>	—
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	<b>48 870 403</b>	—
	<b>167 056 666 \$</b>	<b>55 745 000 \$</b>

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 d'un certain nombre de méthodes qui comprennent en général une méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat et une approche par comparaison directe.

---

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### Notes

31 décembre 2019

---

#### 5. 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 :

	<u>31 décembre 2019</u>	<u>31 décembre 2018</u>
30-31 Campbell Court, à Stratford	5,10 %	5,25 %
19 Lynnwood Drive, à Brantford	5,10 %	5,25 %
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	5,10 %	5,25 %
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	5,25 %	5,50 %
760 et 780 Division Street, à Kingston	4,50 %	4,75 %
1379 Princess Street, à Kingston	4,50 %	4,75 %
75 et 87 Mary Street, à Chatham	5,40 %	5,60 %
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	5,25 %	5,50 %
1355 Commissioners Road West, à London	3,80 %	—
65 Times Avenue, à Markham	3,80 %	—
1050 Highland Street, à Burlington	4,00 %	—
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	4,20 %	—
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	2,75 %	—

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 6 408 762 \$ (2 586 000 \$ en 2018). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 7 202 699 \$ (2 851 000 \$ en 2018).

---

#### 6. Montants à recevoir de parties liées

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Equiton Residential Income Fund Trust	4 856 492 \$	2 262 739 \$
Equiton Residential Income Fund Trust General Partnership	1 527	1 027
	<u>4 858 019 \$</u>	<u>2 263 766 \$</u>

Les deux sont des parties liées par une unicité de propriété et les montants sont exigibles sur demande et ne portent pas intérêt.

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

### 7. Emprunts hypothécaires

	Paiements mensuels combinés	Taux d'intérêt	Date d'échéance	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Banque de Montréal – 1 <sup>re</sup> hypothèque (i)	33 464 \$	3,91 %	31/07/2026	5 847 782 \$	6 017 098 \$
Banque de Montréal – 1 <sup>re</sup> hypothèque (i)	7 581	4,60 %	01/10/2028	1 321 799	1 351 226
Banque de Montréal – 1 <sup>re</sup> hypothèque (i)	12 657	3,50 %	01/06/2028	2 436 918	2 508 265
Banque de Montréal – 1 <sup>re</sup> hypothèque (i)	15 042	3,80 %	01/09/2028	2 829 397	2 901 737
Banque de Montréal – 2 <sup>e</sup> hypothèque (i)	2 518	4,35 %	31/08/2028	446 916	457 440
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	20 288	2,73 %	01/09/2026	4 586 744	4 703 958
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	12 168	3,31 %	01/03/2028	2 365 423	2 432 478
People's Trust – 1 <sup>re</sup> hypothèque	30 582	2,44 %	01/03/2025	5 884 725	6 105 927
People's Trust – 2 <sup>e</sup> hypothèque	5 751	3,24 %	01/03/2028	1 028 892	1 064 177
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	41 055	3,18 %	01/09/2029	11 062 325	–
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	47 339	2,58 %	01/09/2029	13 014 235	–
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	11 137	2,84 %	01/06/2030	2 702 100	–
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	24 449	2,74 %	01/06/2030	5 314 875	–
First National – 1 <sup>re</sup> hypothèque	–	5,95 %	–	19 600 000	–
First National – 2 <sup>e</sup> hypothèque	–	6,50 %	01/01/2025	7 330 000	–
				<b>85 772 131</b>	27 542 306
Moins : frais de financement différés				<b>(2 177 038)</b>	(727 505)
Moins : différence d'hypothèque assumée (ii)				<b>(154 103)</b>	(183 964)
Moins : retenue de garantie pour les intérêts				<b>(1 340 223)</b>	–
				<b>82 100 767 \$</b>	<b>26 630 837 \$</b>

Le 19 février 2020, la SCHL a approuvé le renouvellement du crédit-relais de 19,6 M\$ à un taux de 2,49 % pour une durée de 10 ans.

---

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### Notes

31 décembre 2019

---

#### 7. Emprunts hypothécaires (suite)

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

2020	1 404 749 \$
2021	1 447 982
2022	1 492 593
2023	1 650 724
2024	1 716 157
Par la suite	<u>78 059 926</u>
	<u>85 772 131 \$</u>

- (i) Des clauses restrictives existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient respectées au 31 décembre 2019.
- (ii) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 780 Division Street, à Kingston, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à 205 372 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque, et la différence est amortie sur la durée de l'hypothèque.

---

#### 8. Emprunt

L'emprunt consiste en un emprunt à vue consenti par la Banque de Montréal dont le plafond s'élève à 4 500 000 \$ et qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 1 %. Le plafond sera réinitialisé à 4 500 000 \$ après que l'encours aura été ramené à zéro au cours d'une période de 12 mois. Si l'encours n'est pas remboursé en totalité dans les 12 mois, celui-ci sera amorti sur 24 ans au moyen d'instruments tels que : 1) un emprunt à vue non renouvelable; 2) un emprunt à terme à taux fixe d'une durée pouvant aller de un an à cinq ans.

---

#### 9. Montants à payer à une partie liée

Les montants à payer à une partie liée comprennent les montants à payer à Equiton Partners Inc. et ne portent pas intérêt, sont exigibles à vue et sont non garantis.

---

#### 10. 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 10. Capital des associés (suite)

#### 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
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>891 934</b>	<b>8 917 545 \$</b>
Nouvelles parts émises	1 412 647	14 168 025
Parts rachetées	(27 114)	(271 448)
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>2 277 467</b>	<b>22 814 122 \$</b>
Nouvelles parts émises	2 109 628	21 579 401
Parts rachetées	(12 257)	(125 650)
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>4 374 838</b>	<b>44 267 873 \$</b>
Parts de société en commandite de catégorie F	Nombre	Montant
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	–	– \$
Nouvelles parts émises	131 783	1 327 289
Parts rachetées	–	–
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>131 783</b>	<b>1 327 289 \$</b>
Nouvelles parts émises	1 057 948	10 860 872
Parts rachetées	(981)	(10 000)
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>1 188 750</b>	<b>12 178 161 \$</b>

---

## Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

### Notes

31 décembre 2019

---

#### 10. Capital des associés (suite)

Parts de société en commandite de catégorie I	Nombre	Montant
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	–	– \$
Nouvelles parts émises	1 072 065	11 043 547
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>1 072 065</b>	<b>11 043 547 \$</b>
<b>Parts de société en commandite rachetables</b>		
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>461 795</b>	<b>4 617 950 \$</b>
Nouvelles parts émises	409 786	4 106 112
Parts rachetées	(206 743)	(2 075 000)
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>664 838</b>	<b>6 649 062 \$</b>
Nouvelles parts émises	380 059	3 850 000
Parts rachetées	(49 164)	(500 000)
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>995 733</b>	<b>9 999 062 \$</b>
<b>Total au 31 décembre 2019</b>	<b>7 631 386</b>	<b>77 488 643 \$</b>

---

#### 11. Convention de gestion des actifs

Le gestionnaire a externalisé les fonctions de gestion des immeubles à un tiers non lié et, par conséquent, les frais de gestion des immeubles engagés ne sont pas considérés comme des transactions entre parties liées. Le gestionnaire est assujéti 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 11. Convention de gestion des actifs (suite)

#### (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.

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 :

	<b>31 décembre 2019</b>	31 décembre 2018
Frais de gestion des actifs	<b>1 008 752 \$</b>	486 645 \$
Frais de transaction	<b>1 110 056</b>	264 420
Frais de financement	<b>662 810</b>	164 883
Prime de rendement	<b>934 540</b>	314 859
	<b><u>3 716 158 \$</u></b>	<u>1 230 807 \$</u>

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.

---

### 12. 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 12. Gestion du capital (suite)

Le total du capital géré pour la société en commandite est résumé ci-après :

	<u>31 décembre 2019</u>	<u>31 décembre 2018</u>
Emprunts hypothécaires	82 100 767 \$	26 630 837 \$
Emprunt	4 500 000	–
Trésorerie	<u>(3 473 384)</u>	<u>(4 051 192)</u>
Dette nette	83 127 383	22 579 645
Capitaux propres	<u>87 013 428</u>	<u>34 792 440</u>
	<u>170 140 811 \$</u>	<u>57 372 085 \$</u>

---

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Montants à recevoir d'une partie liée	(2 594 253) \$	(1 376 168) \$
Charges payées d'avance	(518 787)	(185 764)
Créances liées aux locataires et autres créances	(361 714)	(18 399)
Produits différés	80 158	75 547
Dépôts des locataires	453 260	170 856
Montants à payer à une partie liée	1 029 313	(241 217)
Dettes et charges à payer	<u>454 963</u>	<u>261 540</u>
	<u>(1 457 060) \$</u>	<u>(1 313 605) \$</u>

---

### 14. Instruments financiers et gestion des risques

#### 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 au 31 décembre 2019 pour des dettes assorties de conditions similaires. Sur la base de ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires est considérée comme équivalente à leur coût amorti (voir note 7).

#### 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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 14. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

#### Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

##### (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 2019, 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.

##### (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.

##### (ii) Risque de crédit (suite)

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.

---

# Equiton Residential Income Fund Limited Partnership

## Notes

31 décembre 2019

---

### 14. 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 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 2019, la société en commandite détenait une trésorerie de 3 473 384 \$ (4 051 192 \$ en 2018). 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 des notes 7 et 8.

---

### 15. 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.