

Killam Apartment REIT

Sommaire des modalités

Le 25 mai 2021

Les parts seront offertes au moyen d'un supplément de prospectus dans toutes les provinces du Canada. Un supplément de prospectus renfermant de l'information importante au sujet des parts n'a pas encore été déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables. Un prospectus préalable de base définitif renfermant de l'information importante au sujet des titres décrits dans le présent document a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Un exemplaire du prospectus préalable de base définitif, de toutes ses modifications et de tout supplément de prospectus préalable applicable qui a été déposé doit être transmis avec le présent document. Le présent document ne révèle pas de façon complète tous les faits importants relatifs aux parts. Il est recommandé aux investisseurs de lire le prospectus préalable de base définitif, toutes ses modifications et tout supplément de prospectus applicable pour obtenir l'information relative à ces faits, particulièrement les facteurs de risque liés aux parts, avant de prendre une décision d'investissement. Veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus préalable de base définitif et du supplément de prospectus.

Émetteur :	Killam Apartment Real Estate Investment Trust (« Killam » ou la « FPI »).
Placement :	Placement de 5 135 200 nouvelles parts de fiducie de la FPI (les « parts ») qui seront émises (le « placement »).
Montant de l'émission :	95 001 200 \$ au total, compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.
Option de surallocation :	Dans le cadre du placement, la FPI a accordé aux preneurs fermes (les « preneurs fermes ») l'option d'acheter jusqu'à 770 280 parts supplémentaires. Cette option pourra être exercée en totalité ou en partie, à l'entière appréciation des preneurs fermes, à tout moment jusqu'au 30 ^e jour qui suivra la clôture du placement.
Prix d'offre :	18,50 \$ par part.
Emploi du produit :	Killam a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement d'une tranche du prix d'achat d'un portefeuille de quatre immeubles, et 11 bâtiments totalisant 785 unités situées à Kitchener et à Waterloo, en Ontario (le « portefeuille de Kitchener et de Waterloo ») d'un montant d'environ 190,5 millions de dollars, au remboursement des sommes dues dans le cadre de sa facilité de crédit (qui affiche actuellement un solde d'environ 51 millions de dollars), et le reliquat, s'il y a lieu, au financement des acquisitions et des projets d'aménagement futurs et aux besoins généraux de la fiducie.
Distributions en espèces :	La FPI effectue des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts inscrits à chaque date de clôture des registres. La distribution en espèces mensuelle indiquée actuelle s'établit à 0,05667 \$ par part. La première distribution en espèces à laquelle les acheteurs de parts offertes dans le cadre du placement auront le droit de participer sera la

distribution du mois de mai, dont la date de clôture des registres est prévue pour le 31 mai 2021 et la date de versement pour le 15 juin 2021.

La convention de prise ferme renfermera des dispositions relatives au rajustement des distributions prévoyant que Killam versera aux preneurs fermes un montant correspondant à la distribution mensuelle par part (i) relativement à chaque part vendue dans le cadre du placement si la date de clôture du placement survient après la date de clôture des registres le 31 mai 2021 et (ii) relativement à chaque part vendue dans le cadre de l'option de surallocation dans la mesure où la clôture de la vente de ces parts dans le cadre de l'option de surallocation survient après la date de clôture des registres le 31 mai 2021.

Inscription à la cote :	Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « KMP.UN ».
Admissibilité :	Les parts sont admissibles aux REER, aux FERR, aux RPDB, aux CELI et aux REEE canadiens.
Méthode de réalisation du placement :	Les parts seront offertes au public dans toutes les provinces du Canada aux termes d'un supplément de prospectus et par voie de placement privé aux États-Unis en vertu de la <i>Rule 144A</i> ou conformément à toute autre dispense des exigences d'inscription.
Prise ferme :	Placement par voie de « prise ferme », sous réserve des vérifications diligentes et de la signature d'une convention de prise ferme définitive qui comprend des dispositions habituelles en matière d'indemnisation et de résiliation.
Commission de prise ferme :	4,0 %.
Date de clôture :	Vers le 31 mai 2021 ou toute autre date qui aura été mutuellement convenue entre Killam et les preneurs fermes.

Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, telle qu'elle peut être modifiée (la « Loi de 1933 »), ni d'une autre loi sur les valeurs mobilières étatique et, sous réserve de certaines dispenses des exigences d'inscription, elles ne pourront être ni offertes ni vendues aux États-Unis, à des personnes des États-Unis ou pour le compte ou en faveur de telles personnes (au sens donné au terme U.S. Person dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933). Aux termes des modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes pourront offrir de nouveau et revendre les parts qu'ils auront acquises aux termes de la convention de prise ferme à des acheteurs institutionnels admissibles (au sens donné au terme Qualified Institutional Buyer dans la Rule 144A prise en application de Loi de 1933 (la « Rule 144A »)) aux États-Unis, à condition que ces offres et ces ventes soient faites conformément à la Rule 144A. De plus, jusqu'au 40^e jour qui suivra le début du placement, tout courtier (participant ou non au placement) qui offrira ou vendra des parts aux États-Unis pourrait violer les exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933 si l'offre ou la vente en question n'est pas effectuée conformément à une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933.