

Le présent prospectus simplifié est un prospectus préalable de base. Le présent prospectus préalable de base a été déposé auprès de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus. À moins qu'une dispense des exigences en matière de livraison de prospectus n'ait été octroyée ou ne soit par ailleurs disponible, ce régime exige que soit transmis aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent prospectus préalable de base constitue un placement public de ces titres uniquement dans les territoires où ils peuvent être légalement offerts en vue de leur vente et, alors, uniquement par des personnes autorisées à les vendre. Les titres n'ont pas été ni ne seront enregistrés aux termes de la Securities Act of 1933 des États-Unis, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 ») ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et ils ne peuvent pas être offerts ni vendus aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis (au sens de l'expression U.S. persons dans la Regulation S prise en application de la Loi de 1933) sauf aux termes d'une dispense des exigences d'enregistrement de ces lois. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de Firm Capital Property Trust, 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, téléphone 416-635-0221 ou sur le site Internet de SEDAR+, à l'adresse suivante : www.sedarplus.ca.

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE

Nouvelle émission et reclassement

Le 9 juin 2026



FIRM CAPITAL PROPERTY TRUST

250 000 000 \$

Parts de fiducie
Titres de créance
Reçus de souscription
Bons de souscription
Unités

Firm Capital Property Trust (la « **Fiducie** ») peut à l'occasion offrir et émettre les titres suivants : (i) des parts de fiducie de la Fiducie (les « **parts de fiducie** »); (ii) des titres de créance de la Fiducie (les « **titres de créance** »); (iii) des reçus de souscription de la Fiducie (les « **reçus de souscription** ») échangeables contre des parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie; (iv) des bons de souscription pouvant être exercés pour acquérir des parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie (les « **bons de souscription** »); et (v) des titres comprenant une combinaison de parts de fiducie, de titres de créance, de reçus de souscription et bons de souscription offerts ensemble sous forme d'unité (les « **unités** »), au prix d'offre maximal global de 250 000 000 \$ (ou de l'équivalent, à la date d'émission, dans toute autre monnaie, selon le cas) à tout moment au cours de la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base (avec les modifications apportées à celui-ci, le « **prospectus** »). Les parts de fiducie, les titres de créance, les reçus de souscription, les bons de souscription et les unités (collectivement, les « **titres** ») visés par les présentes peuvent être offerts séparément ou ensemble, en séries distinctes, en nombre, à des prix et selon des conditions qui seront décrits dans un ou plusieurs suppléments de prospectus (chacun, un « **supplément de prospectus** » et collectivement, les « **suppléments de prospectus** »). Certains porteurs actuels ou futurs de titres (chacun, un « **porteur de titres vendeur** » et collectivement, les « **porteurs de titres vendeurs** ») pourraient

également offrir et vendre des titres aux termes du présent prospectus. Se reporter à la rubrique « Porteurs de titres vendeurs ». Le présent prospectus pourrait viser un « placement au cours du marché », au sens donné à ce terme dans le *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (un « **placement au cours du marché** »), de parts de fiducie. Toutefois, aucun porteur de titres vendeur ne peut vendre de parts de fiducie dans le cadre d'un placement au cours du marché.

Les modalités précises importantes de tout placement de titres seront énoncées dans le supplément de prospectus applicable et pourraient comprendre : (i) dans le cas des parts de fiducie, la personne effectuant le placement des parts de fiducie (la Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs), le nombre de parts de fiducie visées par le placement, le prix d'offre (si le placement est un placement à prix fixe), le mode de calcul des prix d'offre (si le placement est un placement à prix variable), le nom des porteurs de titres vendeurs et toute autre modalité propre au placement en cause; (ii) dans le cas des titres de créance, la désignation, le capital global, la monnaie ou l'unité monétaire en contrepartie de laquelle les titres de créance peuvent être achetés, la date d'échéance, les dispositions relatives au taux d'intérêt, les coupures autorisées, le prix d'offre, les clauses restrictives, les cas de défaut, les conditions de rachat au gré de la Fiducie ou du porteur, les modalités d'échange ou de conversion et toute autre modalité importante propre au placement en cause; (iii) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription visés par le placement, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures d'échange de reçus de souscription contre des parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie et toute autre modalité propre au placement en cause; (iv) dans le cas des bons de souscription, le nombre de bons de souscription visés par le placement, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures d'exercice de ces bons de souscription pour obtenir des parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie et toute autre modalité importante propre au placement en cause; et (v) dans le cas des unités, le nombre d'unités visées par le placement, le prix d'offre, les modalités des parts de fiducie, des titres de créance, des reçus de souscription ou des bons de souscription sous-jacents aux unités et toute autre modalité propre au placement en cause.

L'information omise dans le présent prospectus en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables figurera dans un supplément ou dans plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux acquéreurs avec le présent prospectus, à moins qu'une dispense des exigences en matière de livraison de prospectus n'ait été accordée. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus et pour les besoins exclusifs du placement des titres visés par le supplément de prospectus.

Le présent prospectus ne vise pas l'émission de titres de créance, ni de titres pouvant être convertis ou échangés pour obtenir des titres de créance, à l'égard desquels le remboursement du capital ou le versement de l'intérêt peut être établi, en totalité ou en partie, par rapport à une ou à plusieurs valeurs sous-jacentes, notamment un titre de participation ou de créance, une mesure statistique du rendement économique ou financier comme une monnaie, un indice des prix à la consommation ou un indice hypothécaire, ou le prix ou la valeur d'une ou de plusieurs marchandises ou d'un ou de plusieurs indices ou autres éléments, ou un autre élément ou une autre formule ou encore une combinaison ou un panier des éléments qui précèdent. Le présent prospectus pourrait viser l'émission de titres de créance, ou de titres susceptibles d'être convertis en titres de créance ou d'être échangés contre des titres de créance : (i) à l'égard desquels le remboursement du capital ou le versement de l'intérêt peut être établi, en totalité ou en partie, par rapport aux taux publiés d'une autorité bancaire centrale ou d'une ou de plusieurs institutions financières, par exemple, le taux préférentiel, ou par rapport à des taux d'intérêt de référence reconnus sur le marché tels que le taux CORRA (taux des opérations de pension à un jour); ou (ii) dont la conversion ou l'échange donne droit à des parts de fiducie. Il est entendu que le présent prospectus ne vise pas l'émission de titres qui peuvent être convertis ou échangés pour obtenir d'autres titres que ceux de la Fiducie ou d'un membre de son groupe.

La Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs pourraient vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers qui agissent pour leur propre compte, ou les vendre par leur entremise. Elle pourrait également les vendre à un ou à plusieurs acquéreurs directement, conformément à des dispenses prévues par les lois applicables, ou par l'entremise de placeurs pour compte désignés par la Fiducie ou par les porteurs de titres vendeurs à l'occasion. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou variables, comme au cours du marché au moment de la vente, aux prix relatifs à ces cours du marché ou à des prix devant être négociés avec les acquéreurs qui pourront varier entre les acquéreurs et au cours de la période de placement des titres. Le supplément de prospectus relatif à un placement de titres en particulier indiquera le nom de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte engagé par la Fiducie ou par les porteurs de titres vendeurs dans le cadre du placement et de la vente des titres ainsi que le mode de placement et les modalités du placement de ces titres, dont le prix d'offre initial

(si le placement est un placement à prix fixe), le mode de calcul des prix d'offre (si le placement est un placement à prix variable), le produit net revenant à la Fiducie ou aux porteurs de titres vendeurs ainsi que, dans la mesure applicable, les honoraires, les escomptes et les autres types de rémunération versés aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte, et toute autre modalité importante. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les titres pourraient être vendus à l'occasion dans le cadre de une ou de plusieurs opérations à un prix fixe ou à des prix variables, notamment des ventes dans le cadre d'opérations qui sont réputées être des placements au cours du marché, dont des ventes réalisées directement à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») ou sur un autre marché pour la négociation des parts de fiducie.

S'ils sont offerts à un prix variable, les titres pourront être offerts au cours affiché au moment de la vente, aux prix déterminés en fonction du cours affiché d'un titre précis dans un marché donné ou aux prix qui seront négociés avec les acheteurs. S'ils sont offerts à un prix variable, la rémunération payable à un preneur ferme, à un courtier ou à un placeur pour compte, s'il y a lieu, dans le cadre d'une telle vente sera réduite selon l'écart éventuel entre le prix total payé pour les titres par les acquéreurs et le produit brut que nous recevrons du preneur ferme, du courtier ou du placeur pour compte. Le prix auquel les titres seront offerts et vendus pourrait différer selon les acquéreurs et selon le moment de la souscription ou de l'achat.

Dans le cadre de tout placement visant les titres, exception faite d'un placement au cours du marché (sauf indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent), les preneurs fermes ou les placeurs pour compte pourront, sous réserve du respect des lois applicables, effectuer des surallocations ou d'autres opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres offerts à des niveaux plus élevés que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues ou abandonnées à tout moment. Les acquéreurs de titres compris dans la position de surallocation des preneurs fermes ou des placeurs pour compte acquièrent ces titres aux termes du présent prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Aucun preneur ferme ni aucun courtier qui participe à un placement au cours du marché aux termes du présent prospectus, aucun membre du même groupe qu'un tel preneur ferme ou qu'un tel courtier ni aucune personne physique ou morale qui agit conjointement ou de concert avec un tel preneur ferme ou un tel courtier ne fera de surallocations de titres dans le cadre d'un tel placement ni ne réalisera d'autres opérations dans le but de stabiliser ou de maintenir le cours des titres. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les parts de fiducie en circulation sont inscrites et négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FCD.UN ». Le 8 juin 2026, dernier jour de bourse ayant précédé la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts de fiducie à la TSX s'établissait à 6,75 \$.

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres de créance, les reçus de souscription, les bons de souscription et les unités ne sont pas inscrits en bourse. Il n'existe aucun marché pour la négociation de ces titres. Il pourrait être impossible pour les acquéreurs de les revendre, ce qui pourrait avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Le rendement d'un investissement dans les parts de fiducie n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans un titre à revenu fixe. La récupération de l'investissement initial dans les parts de fiducie par un investisseur est risquée, et le rendement prévu d'un investissement est fondé sur de nombreuses hypothèses relatives au rendement. Bien que la Fiducie ait l'intention de distribuer aux porteurs de parts de fiducie des liquidités disponibles conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces ne sont pas garanties et pourraient être réduites ou interrompues à l'appréciation du conseil des fiduciaires de la Fiducie (le « **conseil** »). La capacité de la Fiducie d'effectuer des distributions et le montant réellement versé dépendront de différents facteurs, notamment les résultats financiers des immeubles de la Fiducie, les clauses restrictives et les autres obligations contractuelles, les besoins du fonds de roulement et les besoins en capitaux futurs, lesquels comportent tous certains risques. En outre, la valeur marchande des titres de la Fiducie pourrait baisser considérablement si la Fiducie était dans l'impossibilité de respecter ses objectifs en matière de distributions en espèces. Il est important pour toute personne investissant dans la Fiducie d'examiner les facteurs de risque qui peuvent toucher la Fiducie et; par conséquent, la stabilité des distributions aux porteurs de parts de fiducie.

Avant d'acheter des titres, un acquéreur éventuel devrait donc examiner le présent prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi dans leur intégralité et étudier attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « Facteurs de risque » des présentes ainsi que les risques décrits dans la notice annuelle courante de la Fiducie et dans le rapport de gestion annuel et intermédiaire courants de la Fiducie, s'il y a lieu, s'ils sont intégrés par renvoi dans les présentes pour les besoins du placement de titres en cause.

Le rendement après impôt, pour un investisseur assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral canadien, d'un investissement dans des parts de fiducie dépendra notamment de la composition aux fins fiscales des distributions versées par la Fiducie, dont des tranches pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital avec report d'impôt (c'est-à-dire des rendements qui sont initialement non imposables mais qui viennent réduire le prix de base rajusté des parts de parts de fiducie pour un porteur). La propriété des titres pourrait soumettre le porteur à des impôts au Canada. Les porteurs devraient lire l'exposé fiscal, s'il y a lieu, dans tout supplément de prospectus applicable. Ces incidences fiscales pourraient ne pas être entièrement détaillées dans le présent prospectus ou dans tout supplément de prospectus applicable. Les acquéreurs éventuels de parts de fiducie devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait aux incidences fiscales canadiennes qui s'appliquent à leur situation.

La Fiducie n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas, ni n'a l'intention d'exercer, les activités d'une telle société. Les parts de fiducie ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ni de toute autre loi. La Fiducie est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société établie le 30 août 2012 sous le régime des lois de la province de l'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 30 août 2012, telle qu'elle a été modifiée et mise à jour en date du 20 novembre 2012 et modifiée et mise à jour par la suite le 1^{er} août 2018 (collectivement, la « **déclaration de fiducie** »). La Fiducie est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** »), mais elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable. Se reporter à la rubrique « La Fiducie – Description des activités ».

Le siège social et bureau principal de la Fiducie est situé au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5. M. Geoffrey Bledin, fiduciaire de la Fiducie (un « **fiduciaire** »), réside à l'extérieur du Canada et a nommé la Fiducie, dont les bureaux sont situés au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, à titre de mandataire pour la signification des actes de procédure au Canada. Les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada contre des fiduciaires et des dirigeants de la Fiducie qui résident à l'extérieur du Canada.

Aucun preneur ferme ni aucun agent ou courtier n'a pris part à la rédaction du présent prospectus ni n'en a examiné la teneur.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE	1
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS	2
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	5
LA FIDUCIE	7
FAITS NOUVEAUX	8
EMPLOI DU PRODUIT	9
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	9
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	9
PORTEURS DE TITRES VENDEURS	9
DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DE FIDUCIE ET DES PARTS SPÉCIALES AVEC DROIT DE VOTE	10
DESCRIPTION DES TITRES DE CRÉANCE	19
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION	20
DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION	21
DESCRIPTION DES UNITÉS	21
MODE DE PLACEMENT	21
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	23
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	23
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	23
FACTEURS DE RISQUE	24
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	25
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	25
DISPENSE	25
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	25
EXÉCUTION DE JUGEMENTS	26
ATTESTATION DE LA FIDUCIE	A-1

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE

Les investisseurs ne devraient se fier qu'aux renseignements qui figurent dans le présent prospectus (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi) et ne doivent pas se fier à des parties des renseignements qui figurent dans le présent prospectus (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi) à l'exclusion d'autres parties. Ni la Fiducie ni aucun porteur de titres vendeur n'a autorisé quiconque à fournir aux acquéreurs des renseignements additionnels ou différents. Ni la Fiducie ni aucun porteur de titres vendeur n'offre de vendre les titres dans un territoire où l'offre ou la vente des titres est interdite. Les renseignements qui figurent dans le présent prospectus (y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi) sont exacts seulement à la date du présent prospectus (ou à la date des documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas), quel que soit le moment de la remise du présent prospectus ou de toute vente de parts de fiducie, de titres de créance, de reçus de souscription, de bons de souscription ou d'unités. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la Fiducie pourraient avoir changé depuis la date du présent prospectus.

À moins que le contexte exige une interprétation différente, dans le présent prospectus, le terme « Fiducie » désigne la Fiducie et ses filiales de façon consolidée, et dans le cas des mentions de questions entreprises par une société remplacée par la Fiducie ou par ses entités filiales, comprend chacune de ces sociétés remplacées. Le mot « dollar » et le symbole « \$ » désignent le dollar canadien.

Dans le présent prospectus, le terme « direction » désigne les personnes agissant en qualité de chef de la direction et de chef des finances de la Fiducie, qui agissent à titre de hauts dirigeants de la Fiducie. Dans le présent prospectus, les déclarations qui sont faites par la direction ou en son nom sont formulées par des membres de la direction en leur qualité de dirigeant de la Fiducie et non en leur nom personnel.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Dans le présent prospectus et certains des documents qui y sont intégrés par renvoi, la Fiducie utilise certaines mesures financières telles que les fonds provenant des activités d'exploitation (les « **FPAE** »), les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « **FPAEA** »), le résultat d'exploitation net (le « **REN** »), la dette (au sens donné à ce terme dans les présentes), la valeur comptable brute, le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute (au sens donné à ce terme dans les présentes) et les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ajustées, et ces mesures financières ne sont pas des mesures définies selon les Normes internationales d'information financière (les *International Financial Reporting Standards*, ou « **IFRS** ») publiées par le Conseil des normes comptables internationales. Ces mesures n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ne doivent pas être considérées comme des mesures remplaçant le bénéfice ou la perte, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ou d'autres mesures du rendement financier calculées selon les IFRS ni être comparées à de telles mesures. Les FPAE, les FPAEA, le REN, la dette, la valeur comptable brute, le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute et les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ajustées telles qu'elles sont calculées par la Fiducie pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

Les FPAE sont utilisés pour évaluer la performance d'exploitation, mais ces fonds ne sont pas représentatifs des fonds disponibles pour répondre aux besoins de trésorerie de la Fiducie. La Fiducie calcule les FPE conformément aux lignes directrices établies par l'Association des biens immobiliers du Canada (la « **Realpac** »), publiées en février 2017 pour les entités adoptant les IFRS. Les FPAE s'entendent du bénéfice net avant les profits ou les pertes liés à la juste valeur des biens immobiliers, les profits ou les pertes à la sortie de biens immobiliers, l'impôt sur le résultat différé et certains autres ajustements hors trésorerie.

Les FPAEA sont utilisés à titre de mesure financière non conforme aux IFRS par la plupart des fiducies de placement immobilier canadiennes, mais ils ne doivent pas servir de substitut au bénéfice net, aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à toute autre mesure prescrite par les IFRS. Contrairement à la Realpac, qui considère les FPAEA comme étant une mesure utile du bénéfice net, la Fiducie considère les FPAEA comme étant une mesure utile de la trésorerie disponible aux fins des distributions. Les FPAEA sont calculés en grande partie conformément aux directives de la Realpac et s'entendent des FPAE diminués des ajustements pour tenir compte d'éléments hors trésorerie comme les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, les exonérations de loyer et les charges d'intérêts hors trésorerie, de même que des incitatifs au titre de la location, des commissions à la location et des investissements de maintien normalisés. Toutefois, selon la Realpac, la charge au titre de la rémunération fondée sur des parts est déduite aux fins de la présentation des FPAEA, mais la Fiducie rajoute cette charge.

Le REN est utilisé par les analystes sectoriels, les investisseurs, les fiducies et la direction pour évaluer la performance d'exploitation des fiducies de placement immobilier canadiennes. Le REN représente les produits locatifs tirés des immeubles diminués des frais de réparation et d'entretien, du coût des assurances, du coût des services publics, des frais de gestion d'immeubles, des impôts fonciers, des créances irrécouvrables et des autres charges d'exploitation des immeubles. Le REN ne tient pas compte de certaines charges comprises dans le calcul du bénéfice net comme les charges d'intérêts, les charges d'amortissement, les frais indirects du siège social et les impôts.

Le bénéfice net (la perte nette) avant les autres produits (charges) et l'impôt sur le résultat est une mesure que la Fiducie utilise pour présenter les principales activités d'exploitation et de gestion de la Fiducie, exclusion faite des éléments inhabituels. Les éléments qui sont exclus de ce montant total et qui sont présentés dans les autres produits comprennent les coûts de transaction, les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement et le profit (la perte) sur les sorties.

La « **dette** » est une mesure du montant de l'endettement utilisée par la Fiducie et signifie (sans double emploi) sur une base consolidée :

- a) toute obligation de la Fiducie relative à des fonds empruntés (exception faite de l'incidence du montant net de tout escompte ou de toute prime sur la dette au moment où elle est transférée par les vendeurs des immeubles à un taux d'intérêt inférieur ou supérieur, respectivement, à la juste valeur et les sommes non utilisées aux termes d'une facilité d'acquisition ou d'exploitation);

- b) toute obligation de la Fiducie (exception faite de l'incidence du montant net de tout escompte ou de toute prime sur la dette au moment où elle est transférée par les vendeurs des immeubles à un taux d'intérêt inférieur ou supérieur, respectivement, à la juste valeur et les sommes non utilisées aux termes d'une facilité d'acquisition ou d'exploitation) contractée dans le cadre d'acquisition d'immeubles, d'actifs ou d'entreprises sauf le montant du passif d'impôt futur découlant des acquisitions indirectes;
- c) toute obligation de la Fiducie émise ou prise en charge comme prix d'achat différé d'un immeuble;
- d) toute obligation découlant d'un contrat de location-acquisition de la Fiducie;
- e) toute obligation d'une autre personne du type décrit aux points a) à d), dont la Fiducie a garanti le paiement ou dont elle est responsable, sauf une obligation visant un immeuble dont s'est départie la Fiducie et à l'égard duquel l'acquéreur a pris en charge l'obligation et a fourni à la Fiducie une garantie ou une protection semblable.

Toutefois, il est entendu ce qui suit : i) pour l'application des points a) à d), une obligation (exception faite des débiteures convertibles) constituera une dette uniquement dans la mesure où elle figurera à titre de passif au bilan consolidé de la Fiducie conformément aux principes comptables généralement reconnus (PCGR); ii) les obligations dont il est question aux points a) à c) excluent les comptes fournisseurs, les dépôts de garantie, les distributions payables aux porteurs d'une ou de plusieurs parts de fiducie ou d'une ou de plusieurs parts avec droit de vote spécial ainsi que les charges à payer dans le cours normal des activités; iii) les débiteures convertibles constitueront des dettes jusqu'à concurrence de leur capital en cours; et iv) les parts de fiducie et les titres échangeables ne constitueront pas des dettes.

Le « **ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute** » est une mesure de conformité définie dans la déclaration de fiducie qui établit la limite du levier financier de la Fiducie. La direction considère cette mesure, bien qu'elle ne soit pas conforme aux IFRS, comme étant un indicateur important de la situation financière de la Fiducie.

Les mesures qui précèdent, notamment les FPAE, les FPAEA, le REN et le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute, ne doivent pas être considérées comme des substituts au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. Les FPAE, les FPAEA et le REN n'ont pas pour but de représenter le bénéfice d'exploitation de la période, ou d'un immeuble, et aucune de ces mesures ne doit être considérée comme un substitut au bénéfice net, aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à toute autre mesure de la performance financière calculée aux termes des IFRS. Le lecteur doit également être avisé que les mesures susmentionnées, y compris les FPAE, les FPAEA, le REN et le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute, telles qu'elles sont calculées par la Fiducie pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ajustées permettent de calculer les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation compte non tenu des charges d'intérêts. La direction estime que cette mesure non conforme aux IFRS est un indicateur important de la performance d'exploitation de la Fiducie.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés qui figurent dans le présent prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi constituent de l'« information prospective », au sens donné à ce terme dans les lois sur les valeurs mobilières applicables. Cette information vise des événements futurs ou le rendement futur et tient compte des attentes et des hypothèses de la direction en ce qui a trait à la croissance, aux résultats d'exploitation, au rendement ainsi qu'aux perspectives et aux occasions d'affaires de la Fiducie. Cette information prospective tient compte des opinions actuelles de la direction et est fondée sur des renseignements qui sont actuellement mis à la disposition de la Fiducie ainsi que sur certaines hypothèses jugées raisonnables par la direction le jour où l'information prospective a été établie. Pour connaître certaines des hypothèses sur lesquelles la direction s'est fondée pour établir l'information prospective, veuillez vous reporter plus précisément aux rubriques pertinentes des documents intégrés par renvoi dans les présentes.

Dans certains cas, il est possible de repérer l'information prospective par l'utilisation de termes et d'expressions tels que « pouvoir », « devoir », « probable », « susceptible de », « prévoir », « planifier », « anticiper », « avoir l'intention de », « croire », « estimer », « prédire », « éventuel » ou « continuer », ou encore par leur forme négative, par la conjugaison des verbes au conditionnel ou au futur ou par d'autres termes ou expressions semblables qui visent des énoncés qui ne sont pas des faits historiques. Plus précisément, l'information relative aux résultats d'exploitation et au rendement économique futur de la Fiducie constitue de l'information prospective. De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que les événements ou les résultats réels diffèrent considérablement des événements et des résultats qui sont mentionnés dans l'information prospective.

Les énoncés prospectifs ont trait à des analyses et d'autres renseignements qui sont fondés sur des prévisions des résultats futurs, des estimations de montants qu'il est actuellement impossible de calculer et d'autres événements incertains. De par leur nature, les énoncés prospectifs sont fondés sur des hypothèses, notamment celles qui sont décrites ci-dessous, et comprennent des risques, des impondérables et d'autres facteurs, tant connus qu'inconnus, qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent considérablement des résultats, du rendement ou des réalisations qui sont mentionnés dans les énoncés prospectifs. On ne doit pas se fier aux prévisions, notamment celles qui sont de nature prospective, ou aux énoncés prospectifs en raison notamment d'événements externes en évolution et des impondérables qui sont généralement liés aux activités. Les résultats qui sont mentionnés dans les énoncés prospectifs pourraient différer considérablement des résultats réels pour différentes raisons, notamment les risques liés aux modifications et aux modifications proposées dans le traitement fiscal des fiducies de placement immobilier, les risques liés à la propriété de biens immobiliers, les risques liés à la disponibilité des flux de trésorerie, les risques liés aux restrictions applicables aux rachats, les risques liés aux pertes générales non assurées, les risques liés aux acquisitions futures de biens immobiliers, les risques liés aux questions d'ordre environnemental, les risques liés aux questions d'ordre fiscal, les risques liés aux financements par emprunt, les risques liés aux conflits d'intérêts éventuels, les risques liés à la dilution éventuelle, les risques liés à la dépendance envers les membres du personnel clés, les risques liés aux modifications apportées aux lois, les risques d'ordre opérationnel, les risques liés au coût de l'énergie, les risques liés aux opérations de couverture, à l'assurance et aux investissements en capital, les risques liés aux dettes, les risques liés à la couverture contre la fluctuation des taux d'intérêt, les risques liés à l'imposition, les risques liés à l'harmonisation de la taxe fédérale sur les biens et services, les risques liés à la valeur des biens immobiliers, les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêt, les risques liés à la responsabilité des porteurs de parts, les risques liés à la liquidité et à la fluctuation du cours des parts de fiducie; les risques liés aux distributions, les risques liés à la participation au régime de réinvestissement des distributions de la Fiducie (le « RRD ») et la conjoncture économique générale. Parmi les facteurs ou les hypothèses d'importance dont on a tenu compte pour tirer des conclusions ou établir des estimations mentionnées dans l'information prospective, on compte la stabilité relative de la valeur au sein du marché immobilier en général, la stabilité relative des taux d'intérêt, la possibilité pour la Fiducie de saisir des occasions de placement convenables et la disponibilité de prêts bancaires convenables pour la Fiducie, notamment pour refinancer sa dette en cours, ainsi que les facteurs mentionnés dans le présent prospectus simplifié et, plus précisément, à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié. Les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus simplifié tiennent compte des attentes de la Fiducie à la date du présent prospectus simplifié et sont susceptibles de changer après cette date.

La Fiducie est d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus, ainsi que dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, sont raisonnables, mais rien ne garantit qu'elles s'avéreront exactes. Le lecteur ne devrait pas se fier indûment aux énoncés prospectifs qui figurent dans ces documents ou qui y sont intégrés par renvoi. Ces déclarations sont formulées uniquement à la date du présent prospectus ou à la date précisée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas. Sauf si la loi l'exige, la Fiducie n'assume aucune obligation de mettre à jour les énoncés prospectifs susmentionnés. Les résultats réels de la Fiducie pourraient différer considérablement de ceux qui ont été prévus dans les énoncés prospectifs susmentionnés, s'il y a lieu, notamment en raison des facteurs de risque énoncés ailleurs dans le présent prospectus et dans les documents que la Fiducie a déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, qui peuvent être consultés sous le profil de la Fiducie sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche+ (« SEDAR+ »), à l'adresse www.sedarplus.ca.

La totalité de l'information prospective qui figure dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi doit être lue à la lumière des mises en garde qui précèdent.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Des renseignements tirés de documents qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'organismes de réglementation semblables au Canada ont été intégrés par renvoi dans le présent prospectus. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de la Fiducie, 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, téléphone 416-635-0221, ou en consulter la version électronique sous le profil de la Fiducie sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

À la date des présentes, les documents suivants, déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités similaires dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- a) les états financiers consolidés audités de la Fiducie pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024, y compris les notes qui s'y rapportent et le rapport des auditeurs connexe;
- b) le rapport de gestion de la Fiducie au 31 décembre 2025 et pour l'exercice clos à cette date;
- c) la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 datée du 18 mars 2026 (la « **notice annuelle courante** »);
- d) la circulaire d'information de la direction datée du 4 mai 2026 portant sur l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de la Fiducie qui se tiendra le 23 juin 2026 (la « **circulaire** »);
- e) les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités de la Fiducie ainsi que les notes y afférentes aux 31 mars 2026 et 2025 et pour le trimestre clos à ces dates (les « **états financiers intermédiaires** »);
- f) le rapport de gestion de la Fiducie au 31 mars 2026 et pour le trimestre clos à cette date.

Les documents dont il est question dans l'un ou l'autre des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus mais qui ne sont pas expressément intégrés par renvoi dans les présentes ou dans ces documents intégrés par renvoi et qui n'ont pas à être intégrés par renvoi dans ces documents ou dans le présent prospectus ne sont pas intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Toutes les déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles), les notices annuelles, les états financiers annuels ainsi que le rapport des auditeurs et le rapport de gestion connexes, les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe, les circulaires d'information, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les communiqués diffusés par la Fiducie qui indiquent expressément qu'ils doivent être intégrés par renvoi dans le présent prospectus et tous les autres documents devant être intégrés par renvoi dans les présentes aux termes des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables qui seront déposés par la Fiducie auprès d'une commission des valeurs mobilières ou d'une autorité comparable au Canada après la date du présent prospectus et pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Certains « documents de commercialisation » (au sens donné à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable au Canada) pourraient être utilisés dans le cadre d'un placement de titres aux termes du présent prospectus et de tout supplément de prospectus en cause. Tout modèle de documents de commercialisation (au sens donné à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable au Canada) portant sur un placement de titres que la Fiducie déposera après la date du supplément de prospectus en cause en vue du placement et avant la fin du placement de titres sera réputé être intégré par renvoi dans ce supplément de prospectus aux fins de placement des titres visés par le supplément de prospectus.

Si un nouveau rapport financier intermédiaire et le rapport de gestion connexe de la Fiducie sont déposés auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée de validité du présent prospectus, le dernier rapport financier intermédiaire et le rapport de gestion connexe déposés de la Fiducie seront réputés ne plus être

intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins de placement et de vente de titres aux termes des présentes. Si de nouveaux états financiers annuels et le rapport de gestion connexe de la Fiducie sont déposés auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée de validité du présent prospectus, les derniers états financiers annuels et le rapport de gestion connexe ainsi que le dernier rapport financier intermédiaire et le rapport de gestion connexe déposés de la Fiducie seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins de placement et de vente de titres aux termes des présentes.

Si une nouvelle notice annuelle de la Fiducie est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée de validité du présent prospectus, malgré toute mention contraire dans les présentes, les documents suivants seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins de placement et de vente de titres aux termes des présentes : (i) la dernière notice annuelle; (ii) les déclarations de changement important déposées par la Fiducie avant la fin de l'exercice à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée; (iii) les déclarations d'acquisition d'entreprise déposées par la Fiducie pour les acquisitions réalisées avant le début de l'exercice de la Fiducie à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée; et (iv) les circulaires d'information de la Fiducie déposées avant le début de l'exercice de la Fiducie à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée. Si une nouvelle circulaire d'information de la direction établie dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de la Fiducie est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée de validité du présent prospectus, la dernière circulaire d'information de la direction établie dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de la Fiducie sera réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus aux fins de placement et de vente de titres aux termes des présentes.

Un supplément de prospectus renfermant les conditions variables spécifiques à l'égard d'un placement des titres sera remis aux acquéreurs de ces titres avec le présent prospectus, à moins qu'une dispense des exigences en matière de livraison de prospectus n'ait été accordée, ou ne soit disponible, et sera réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date de ce supplément de prospectus exclusivement aux fins de placement des titres visés par ce supplément de prospectus.

Malgré toute déclaration contraire dans les présentes, tout énoncé qui figure dans le présent prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputé être modifié ou remplacé, pour l'application du présent prospectus, dans la mesure où un énoncé qui figure dans les présentes ou dans tout autre document ultérieurement déposé qui est intégré ou réputé intégré dans les présentes par renvoi modifie ou remplace cet énoncé antérieur. L'énoncé modificateur ou de remplacement n'a pas à mentionner qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur ou qu'il comprend une autre information figurant dans le document qu'il modifie ou qu'il remplace. Le fait de présenter un énoncé modificateur ou de remplacement n'est pas réputé constituer une admission à quelque fin que ce soit du fait que l'énoncé modifié ou remplacé, au moment où il a été fait, constituait une déclaration fausse ou trompeuse, ni une information fausse concernant un fait important, ni une omission de déclarer un fait important devant être déclaré ou nécessaire à une déclaration non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Un énoncé ainsi modifié ou remplacé ne doit pas par la suite faire partie du présent prospectus ni être réputé en faire partie, sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée.

LA FIDUCIE

Description des activités

Aperçu

La Fiducie est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui est établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario et qui est régie par celles-ci aux termes de la déclaration de fiducie. Les parts de fiducie sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « FCD.UN ». Le siège social et bureau principal de la Fiducie est situé au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5.

La Fiducie a été constituée dans le but de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts (i) en adoptant une approche disciplinée en matière d'investissement et en préservant son capital; et (ii) en générant un revenu distribuable stable. L'objectif de la Fiducie est de détenir, tant de façon indépendante que conjointement avec des copropriétaires, un portefeuille d'immeubles diversifié composé des catégories d'actifs immobiliers décrites ci-dessous.

Immeubles industriels et immeubles industriels à usages multiples

Ce type d'immeubles a une taille et une configuration permettant de répondre rapidement aux différents besoins d'un large éventail de locataires. L'attention accordée par la direction à cette catégorie d'actifs est attribuable à la grande diversification des locataires que l'on peut en tirer ainsi qu'aux rendements plutôt élevés que cette catégorie d'actifs est en mesure de générer dans le contexte actuel du marché.

Commerces de détail

La Fiducie a l'intention de continuer de cibler les actifs de commerces de détail dont le locataire pilier est un chef de file à l'échelle nationale ou un locataire ayant une excellente cote de solvabilité aux termes de baux à long terme.

Immeubles à logements multiples

Les immeubles à logements multiples (à savoir les immeubles d'appartements de faible hauteur et de grande hauteur, les maisons de ville et les collectivités de maisons préfabriquées) satisfont habituellement aux critères suivants : (i) la durée de leurs baux est de un an ou moins; (ii) ils comptent de vastes ensembles de locataires diversifiés; (iii) la concurrence des locataires pour des locaux est plus forte; et (iv) les coûts d'exploitation sont plus faibles. En outre, les immeubles d'appartements de faible hauteur et de grande hauteur, les maisons de ville et les collectivités de maisons préfabriquées sont moins susceptibles de subir une correction en période de ralentissement économique. Pour ces raisons, les immeubles à logements multiples sont normalement réputés représenter des investissements plus prudents que les immeubles commerciaux.

Collectivités de maisons préfabriquées

Les collectivités de maisons préfabriquées (« CMP ») sont érigées sur des terrains conçus pour accueillir ce type d'habitation. La Fiducie est propriétaire des terrains et des infrastructures qui hébergent ces collectivités et elle loue les lots aux locataires, qui sont quant à eux propriétaires de leur propre maison et qui versent un loyer à la Fiducie. En plus du loyer versé pour occuper le lot, le locataire pourrait effectuer des paiements en faveur d'une institution financière auprès de laquelle il a contracté un emprunt hypothécaire grevant sa maison. Le propriétaire est responsable de payer les taxes foncières établies en fonction de l'évaluation de la valeur de sa maison tandis que la Fiducie est responsable de payer les impôts fonciers relatifs au terrain.

Les collectivités de maisons préfabriquées nécessitent moins d'investissements en capital et génèrent habituellement des flux de trésorerie plus prévisibles et plus stables que les appartements. Les propriétaires sont responsables des coûts liés aux réparations, à l'entretien et au bon maintien de leurs maisons, ce qui élimine une grande partie des coûts variables que la Fiducie prend en charge à l'égard des appartements. Les collectivités de maisons

préfabriquées bénéficient d'une clientèle stable et de taux d'occupation invariablement élevés. Lorsqu'un locataire décide de quitter la collectivité, il vend habituellement sa maison, laquelle reste sur le site, et la collecte de loyer se poursuit sans interruption auprès du nouveau propriétaire, que la Fiducie approuve dans le cadre du processus de vente.

La direction estime que la Fiducie procure aux porteurs de parts les avantages suivants.

Direction chevronnée

La direction possède l'expérience variée nécessaire à la gestion d'un portefeuille d'immeubles diversifié. Les hauts dirigeants de la Fiducie possèdent une vaste expérience acquise au Canada dans le cadre de la gestion efficace d'actifs immobiliers appartenant aux catégories des immeubles résidentiels à logements multiples, des immeubles industriels à locataires multiples, des immeubles de bureaux, des collectivités de maisons préfabriquées et des immeubles de commerces de détail. En outre, la direction démontre une vaste expérience en matière de financement d'entreprises, de comptabilité et de souscription acquise au sein du secteur immobilier canadien.

Compétences liées à des catégories d'actifs variées

La Fiducie bénéficie de la capacité éprouvée de la direction de gérer, d'aménager, de financer et d'acquérir des immeubles appartenant à des catégories d'actifs variées. En outre, la direction est en mesure d'exploiter un système intégré d'information de gestion pour gérer efficacement les immeubles appartenant à ces différentes catégories d'actifs. La diversification entre des catégories d'actifs variées devrait permettre de réduire l'exposition des porteurs de parts au risque que pose la fluctuation du marché à l'égard d'une catégorie d'actifs donnée.

Diversification par catégorie d'actifs gérée

La Fiducie assurera probablement l'acquisition et la gestion d'immeubles qui appartiendront aux catégories d'actifs des immeubles résidentiels à logements multiples, des immeubles industriels à locataire unique et à locataires multiples, des dépanneurs et commerces de détail visés par un bail à loyer net, des CMP et des fournisseurs de services principaux et bureaux de professionnels de la santé, et ce, partout au Canada. La direction estime qu'une plus grande diversification du portefeuille d'immeubles sur le plan des locataires, des types d'immeubles, des catégories d'actifs et de l'empreinte géographique permet de réduire les risques inhérents au portefeuille.

Frais généraux et administratifs stables liés aux coûts réels

La plateforme de gestion externe confère à la Fiducie une prévisibilité des coûts et lui procure une efficacité dans la gestion des actifs externes et de la plateforme de gestion immobilière.

Veillez vous reporter aux rubriques « Objectifs et stratégies », « Développement général de la Fiducie », « Activités de la Fiducie » et « Lignes directrices en matière de placement et politiques en matière d'exploitation » de la notice annuelle courante pour obtenir une description détaillée des activités de la Fiducie et de sa stratégie de placement.

Conformément à ses pratiques antérieures et dans le cours normal de ses activités, la Fiducie a entrepris des discussions relatives à des acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles et à des ventes d'immeubles existants compris dans son portefeuille. Toutefois, rien ne garantit que des acquisitions ou des ventes découleront de ces discussions ou de ces ententes ni, si tel est le cas, quelles en seront les modalités et les dates de prise d'effet définitives. La Fiducie prévoit poursuivre les discussions déjà engagées et chercher activement des occasions d'acquisition, d'investissement et de vente.

FAITS NOUVEAUX

Le 6 avril 2026, la Fiducie a annoncé avoir conclu des contrats exécutoires visant l'acquisition d'une participation de 50 % dans un portefeuille de 10 CMP totalisant 1 649 sites situées en Alberta et en Saskatchewan, pour un prix d'achat de 218 millions de dollars (propriété exclusive), à l'exclusion des coûts de transaction, ainsi qu'une participation de 50 % dans une CMP additionnelle composée de 103 sites située en Alberta, pour un prix

d'achat de 8,5 millions de dollars (propriété exclusive), à l'exclusion des coûts de transaction (collectivement, les « **CMP** »). Le prix d'achat total pour les 11 CMP s'établit à 226,5 millions de dollars (propriété exclusive), à l'exclusion des coûts de transaction, et les CMP comprendront au total 1 752 sites. La Fiducie achète ces CMP par l'entremise de sa coentreprise existante avec SunPark Communities, LP (« **SunPark** »), chacune des parties détenant 50 % des CMP. En plus des CMP, 151 maisons appartenant au parc et 192 hypothèques mobilières sont en cours d'acquisition et fourniront des flux de trésorerie supplémentaires à la Fiducie. À la date du présent prospectus, la clôture de l'acquisition des CMP est prévue pour le deuxième trimestre de 2026, sous réserve de certaines conditions de clôture habituelles et de l'obtention de l'ensemble des approbations réglementaires requises, y compris l'approbation du Bureau de la concurrence du Canada. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit de la vente de chaque série de titres sera décrit dans le supplément de prospectus relatif au placement et à l'émission des titres en question. La Fiducie ne tirera aucun produit de la vente de titres par les porteurs de titres vendeurs dans le cadre d'un reclassement.

Le montant total indiqué qui sera réuni aux termes du présent prospectus correspond à l'évaluation raisonnable faite par les fiduciaires des besoins financiers de la Fiducie pendant la période de validité du prospectus. Cette évaluation est basée sur les objectifs stratégiques de la Fiducie, notamment l'évaluation et la réalisation éventuelle d'acquisitions, d'investissements et d'autres opérations stratégiques visant à accroître la taille de la Fiducie pendant cette période. Il n'y a aucune certitude que de tels objectifs stratégiques seront atteints, ou que toute opération éventuelle actuellement envisagée ou envisagée dans l'avenir sera menée à terme, pendant la période de validité du prospectus, ni même qu'ils le seront. L'atteinte de tels objectifs est conditionnelle à un certain nombre d'hypothèses et de risques, notamment en ce qui a trait à la conjoncture du marché immobilier, aux conditions en vigueur sur le marché des capitaux et à la capacité de remplir les conditions préalables liées aux opérations éventuelles.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront fournis dans le ou les suppléments de prospectus applicables concernant le placement et la vente de titres de créance dont la durée jusqu'à l'échéance est de plus de un an aux termes du présent prospectus.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

À l'exception de ce qui est décrit dans le présent prospectus et les documents intégrés par renvoi dans les présentes, aucun changement significatif n'a été apporté à la structure des capitaux propres et des capitaux empruntés de la Fiducie depuis le 31 mars 2026, soit la date des états financiers intermédiaires.

Le supplément de prospectus applicable présentera tout changement important dans la structure du capital-actions et des capitaux empruntés de la Fiducie, ainsi que les répercussions d'un tel changement sur la structure du capital-actions et des capitaux empruntés de la Fiducie, qui résultera de l'émission de titres conformément à un tel supplément de prospectus.

PORTEURS DE TITRES VENDEURS

Des titres pourront être vendus aux termes du présent prospectus par voie de reclassement par un ou des porteurs de titres vendeurs ou pour leur compte. Toutefois, aucun porteur de titres vendeur ne peut vendre de parts de fiducie dans le cadre d'un placement au cours du marché. Le supplément de prospectus que la Fiducie déposera dans le cadre de tout placement de titres par un ou des porteurs de titres vendeurs comprendra les renseignements suivants, dans la mesure requise par les lois sur les valeurs mobilières applicables :

- le nom de chaque porteur de titres vendeur;
- le nombre ou la valeur des titres dont chaque porteur de titres vendeur est propriétaire ou sur lesquels il exerce une emprise;

- le nombre ou la valeur des titres offerts pour le compte de chaque porteur de titres vendeur;
- le nombre ou la valeur des titres sur lesquels chaque porteur de titres vendeur exercera un droit de propriété, un contrôle ou une emprise après le placement et le pourcentage de l'ensemble des titres en circulation de la Fiducie que ce nombre ou cette valeur représente;
- la question de savoir si chaque porteur de titres vendeur a à la fois les qualités de porteur inscrit et de propriétaire véritable, ou seulement une de ces qualités;
- si un porteur de titres vendeur a acquis les titres qu'il détient dans les deux années qui ont précédé la date du supplément de prospectus, la date ou les dates d'acquisition de tels titres;
- si un porteur de titres vendeur a acquis des titres au cours des 12 mois qui ont précédé la date du supplément de prospectus applicable, le prix total payé par le porteur de titres vendeur et le prix moyen par titre;
- tous les autres renseignements qui doivent être inclus dans le supplément de prospectus applicable.

Si un porteur de titres vendeur réside à l'extérieur du Canada, (i) ce porteur de titres vendeur déposera un acte d'acceptation de territoire par le non-émetteur avec le supplément de prospectus correspondant, et (ii) la rubrique « Porteurs de titres vendeurs » de ce supplément de prospectus renfermera l'information requise à la rubrique 1.11 de l'*Annexe 44-101A1 – Prospectus simplifié*.

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DE FIDUCIE ET DES PARTS SPÉCIALES AVEC DROIT DE VOTE

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et des principales caractéristiques de la déclaration de fiducie, des parts de fiducie et des parts spéciales avec droit de vote (au sens donné à ces termes dans les présentes). Le présent résumé n'est pas exhaustif et doit être lu à la lumière des modalités intégrales de la déclaration de fiducie, qui peut être consultée sous le profil de la Fiducie sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

Questions d'ordre général

La Fiducie est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province de l'Ontario et qui est régie par celles-ci.

Bien que la Fiducie soit une « fiducie de fonds commun de placement » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, elle ne constitue pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. La Fiducie n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas, ni n'a l'intention d'exercer, les activités d'une telle société. Les parts de fiducie ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ni de toute autre loi.

Les parts de fiducie représentent une fraction de participation dans la Fiducie, mais ne représentent pas un placement direct dans les actifs de la Fiducie et ne devraient pas être considérées par les investisseurs comme des titres directs d'actifs de la Fiducie. Les porteurs de parts de la Fiducie ne détiennent pas une partie d'une personne morale. Les porteurs de parts de la Fiducie, n'auront pas, à ce titre, les droits prévus par la loi habituellement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, notamment, par exemple, le droit d'intenter un recours en cas d'abus ou une action oblique. Les droits des porteurs de parts de fiducie sont fondés principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires de la Fiducie qui équivaut à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **LCSA** »), qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances. En outre, la Fiducie pourrait ne pas être une entité reconnue aux termes de certaines lois en matière d'insolvabilité, par exemple la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada); par conséquent, le traitement des porteurs de parts de fiducie en cas d'insolvabilité est incertain.

Parts de fiducie et parts spéciales avec droit de vote

La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie et un nombre illimité de parts spéciales non participantes avec droit de vote du capital de la Fiducie (les « **parts spéciales avec droit de vote** » et, collectivement avec les parts de fiducie, les « **parts avec droit de vote** »). Les fiduciaires peuvent fractionner ou regrouper les parts avec droit de vote émises et en circulation sans devoir obtenir l'approbation de leurs porteurs. Au 8 juin 2026, 36 925 682 parts de fiducie étaient émises et en circulation et aucune part spéciale avec droit de vote n'était émise et en circulation.

Parts de fiducie

Aucune part de fiducie n'est assortie d'un privilège ni n'a priorité de rang par rapport à une autre part de fiducie. Aucun porteur de parts de fiducie ne possède ni n'est réputé posséder de droit de propriété dans les actifs de la Fiducie. Chaque part de fiducie représente un droit de propriété véritable proportionnel et indivis du porteur dans la Fiducie et confère le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts avec droit de vote (les « **porteurs de parts** ») et le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par la Fiducie, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital réalisés nets de la Fiducie ou d'autres montants, et, advenant la dissolution de la Fiducie, au reliquat des actifs nets de la Fiducie une fois que toutes les dettes auront été réglées. Une fois émises, les parts de fiducie sont entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents (sauf si elles sont représentées par des reçus de versement) et elles sont cessibles. Les parts de fiducie peuvent être rachetées au gré du porteur, tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de fiducie et des parts spéciales avec droit de vote – Droit de rachat », et les parts de fiducie ne sont assorties d'aucun autre droit de conversion, d'aucun autre droit de rachat au gré du porteur, d'aucun autre droit de rachat au gré de l'émetteur ni d'aucun autre droit préférentiel de souscription. Advenant un regroupement de parts, aucune fraction de parts de fiducie, s'il y a lieu, ne sera émise et le nombre de parts de fiducie sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près.

Parts spéciales avec droit de vote

Les parts spéciales avec droit de vote ne confèrent aucun droit économique dans la Fiducie ni dans les distributions ou les actifs de la Fiducie, mais confèrent à leur porteur le droit d'exprimer une voix par part spéciale avec droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts. Les parts spéciales avec droit de vote ne peuvent être émises que parallèlement à des titres échangeables contre des parts de fiducie, dont les parts de société en commandite de Firm Capital Property Limited Partnership (les « **parts de société en commandite** »), ou corrélativement à de telles parts afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard de la Fiducie. Les parts spéciales avec droit de vote sont émises conjointement avec les parts de société en commandite auxquelles elles se rapportent et ne sont attestées que par les certificats attestant ces parts de société en commandite. Les parts spéciales avec droit de vote ne peuvent être cédées séparément des titres échangeables auxquels elles sont rattachées et sont automatiquement cédées au transfert de ces titres échangeables. Chaque part spéciale avec droit de vote confèrera à son porteur le droit d'exercer, à toute assemblée des porteurs de parts, le nombre de droits de vote correspondant au nombre de parts de fiducie qui pourraient être obtenues à l'échange du titre échangeable auquel la part spéciale avec droit de vote est rattachée. À l'échange ou à la remise d'une part de société en commandite contre une part de fiducie, la part spéciale avec droit de vote rattachée à la part de société en commandite en cause sera automatiquement rachetée et annulée sans contrepartie sans que les fiduciaires n'aient à prendre d'autres mesures, et l'ancien porteur de la part spéciale avec droit de vote en cause cessera d'avoir des droits à cet égard.

Assemblées des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts doivent être convoquées et tenues à différentes fins, dont les suivantes : (i) la nomination, l'élection ou la destitution des fiduciaires; (ii) la nomination ou le remplacement des auditeurs de la Fiducie; (iii) l'approbation de certaines modifications à apporter à la déclaration de fiducie; (iv) la vente des actifs de la Fiducie en totalité ou en quasi-totalité (sauf dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la Fiducie qui a été approuvée par les fiduciaires); (v) la dissolution de la Fiducie ou la résiliation de la déclaration de fiducie; et (vi) le traitement de tout autre point inscrit à l'ordre du jour par les fiduciaires ou dont l'assemblée pourra être valablement saisie. Les assemblées des porteurs de parts sont convoquées et tenues annuellement en vue de l'élection des fiduciaires et de la nomination des auditeurs de la Fiducie.

Une assemblée des porteurs de parts pourra être convoquée à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et elle devra être convoquée, sauf dans certains cas, si les porteurs d'au moins 10 % du total des parts avec droit de vote alors en circulation en font la demande par écrit. Cette demande doit énoncer avec suffisamment de détails l'ordre du jour projeté à l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts dans la mesure et selon les modalités qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister aux assemblées des porteurs de parts et y voter soit en personne, soit par procuration; il n'est pas nécessaire que les fondés de pouvoir soient des porteurs de parts. Au moins deux personnes présentes en personne ou représentées par procuration et représentant globalement au moins 5 % du nombre total de parts avec droit de vote en circulation à la date de clôture des registres pour l'assemblée formeront le quorum pour les besoins du traitement des points à l'ordre du jour de chaque assemblée.

Les porteurs de parts spéciales avec droit de vote ont aussi, au même titre que les porteurs de parts de fiducie, le droit de recevoir les avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts, d'assister à ces assemblées et d'y participer.

Droit de rachat

Les porteurs de parts peuvent à tout moment demander le rachat de la totalité ou d'une partie de leurs parts avec droit de vote en remettant à la Fiducie un avis demandant le rachat dûment rempli et signé, selon un modèle que les fiduciaires jugent acceptable, accompagné d'instructions écrites quant au nombre de parts avec droit de vote devant être rachetées. Dès réception de l'avis de rachat par la Fiducie, tous les droits liés aux parts avec droit de vote déposées aux fins de rachat devront être cédés, et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part avec droit de vote (le « **prix de rachat** ») correspondant au moins élevé des montants suivants :

- a) 90 % du cours (au sens donné à ce terme dans les présentes) des parts avec droit de vote calculé à la date à laquelle les parts avec droit de vote ont été déposées aux fins de rachat (la « **date de rachat** »);
- b) 100 % du cours de clôture (au sens donné à ce terme dans les présentes) à la date de rachat.

Pour les besoins de ce calcul, le « **cours** » d'une part avec droit de vote à une date donnée correspondra à ce qui suit :

- a) le cours moyen pondéré d'une part avec droit de vote à la bourse ou sur le marché principal où les parts avec droit de vote sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant la période de dix jours de bourse consécutifs se terminant à cette date;
- b) le cours de clôture moyen pondéré d'une part avec droit de vote à la bourse ou sur le marché principal où les parts avec droit de vote sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant la période de dix jours de bourse consécutifs se terminant à cette date, si la bourse ou le marché en question ne publie pas l'information nécessaire pour calculer le cours moyen pondéré;
- c) s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché applicable pendant moins de cinq des dix jours de bourse, la moyenne simple des cours suivants établis pour chacun des dix jours de bourse consécutifs se terminant à cette date : la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts avec droit de vote pour chaque jour où il n'y a eu aucune négociation; le cours de clôture des parts avec droit de vote pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture; et la moyenne simple des cours extrêmes des parts avec droit de vote pour chaque jour où il y a eu négociation si le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts avec droit de vote un jour donné.

Le « **cours de clôture** » d'une part avec droit de vote pour les besoins des calculs susmentionnés à une date donnée correspondra à ce qui suit :

- a) le cours moyen pondéré d'une part avec droit de vote à la bourse ou sur le marché principal où les parts avec droit de vote sont inscrites ou cotées aux fins de négociation à la date en question si la bourse ou le marché principal fournit l'information nécessaire pour calculer un cours moyen pondéré des parts avec droit de vote à cette date;
- b) le cours de clôture d'une part avec droit de vote à la bourse ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date en cause et que la bourse ou le marché principal ne fournit que le cours de clôture des parts avec droit de vote à cette date;
- c) la moyenne simple des cours extrêmes des parts avec droit de vote à la bourse ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date en cause et que la bourse ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts avec droit de vote à cette date;
- d) la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts avec droit de vote à la bourse ou sur le marché principal s'il n'y a eu aucune négociation à cette date.

Si, au moment en cause, les parts avec droit de vote ne sont pas inscrites aux fins de négociation ou cotées sur un marché public, le prix de rachat correspondra à la juste valeur marchande des parts avec droit de vote, laquelle sera établie par les fiduciaires, à leur entière appréciation.

Le prix de rachat total payable par la Fiducie pour des parts avec droit de vote déposées aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné sera réglé par chèque, en dollars canadiens, par prélèvement sur un compte bancaire canadien ou un compte de société de fiducie au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts avec droit de vote auront été déposées aux fins de rachat. Toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir des liquidités au rachat de leurs parts avec droit de vote est soumis aux restrictions suivantes : (i) le montant total payable par la Fiducie à l'égard de ces parts avec droit de vote et de toutes les autres parts avec droit de vote déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas être supérieur à 50 000 \$ (la « **limite mensuelle** ») (toutefois, les fiduciaires pourront, à leur gré, renoncer à cette limite pour toutes les parts avec droit de vote qui auront été déposées aux fins de rachat durant un tel mois civil); (ii) au moment où ces parts avec droit de vote sont déposées aux fins de rachat, les parts avec droit de vote en circulation doivent être inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX ou négociées ou cotées sur une autre bourse ou un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur entière appréciation, fournit des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts avec droit de vote; et (iii) la négociation normale des parts avec droit de vote ne doit pas être suspendue ou interrompue sur une bourse à la cote de laquelle les parts avec droit de vote sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché sur lequel les parts avec droit de vote sont cotées en vue de leur négociation) à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de dix jours de bourse commençant immédiatement après la date de rachat.

Si le porteur de parts avec droit de vote n'a pas le droit de recevoir des liquidités au rachat de parts avec droit de vote en raison de la limite mensuelle, la tranche du prix de rachat par part avec droit de vote qui correspondra à la limite mensuelle divisée par le nombre de parts avec droit de vote déposées aux fins de rachat durant le mois sera versée et réglée par chèque, en dollars canadiens, par prélèvement sur un compte bancaire canadien ou un compte de société de fiducie, et le reliquat du prix de rachat par part avec droit de vote sera versé et réglé au porteur de parts sous forme de distribution en nature de billets d'une filiale (au sens donné à ce terme dans les présentes) dont la juste valeur marchande correspondra au produit de la multiplication (i) du reliquat du prix de rachat par part avec droit de vote des parts avec droit de vote qui auront été déposées aux fins de rachat; par (ii) le nombre de parts avec droit de vote qui auront été déposées aux fins de rachat par le porteur de parts en cause. Si le porteur de parts avec droit de vote n'a pas le droit de recevoir des liquidités au rachat de parts avec droit de vote en raison des restrictions décrites aux points (ii) et (iii) du paragraphe qui précède, alors le prix de rachat par part avec droit de vote sera versé et réglé sous forme de distribution en nature de billets d'une filiale dont la juste valeur marchande qui aura été établie par les fiduciaires correspondra au produit de la multiplication (i) du prix de rachat par part avec droit de vote des parts avec droit de vote qui auront été déposées aux fins de rachat; par (ii) le nombre de parts avec droit de vote qui auront été déposées aux fins de rachat par le porteur en cause. Aucun billet d'une filiale en multiples intégraux de moins de 100 \$ ne sera

distribué et, si les billets d'une filiale devant être reçus par un porteur de parts comprennent un multiple inférieur à ce nombre, le nombre de billets de la filiale sera arrondi au multiple intégral inférieur le plus près de 100 \$ et le solde sera réglé en espèces. Le prix de rachat payable, tel qu'il est décrit dans le présent paragraphe, pour les parts avec droit de vote déposées aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera réglé par le transfert au porteur de parts qui aura exercé le droit de rachat, ou à son ordre, des billets d'une filiale, s'il y a lieu, et les liquidités, s'il y a lieu, seront versées au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts avec droit de vote auront été déposées aux fins de rachat. Les paiements effectués par la Fiducie, tels qu'ils sont décrits dans le présent paragraphe, seront irréfutablement réputés avoir été effectués au moment du dépôt à la poste des certificats attestant les billets d'une filiale, s'il y a lieu, et au moment de l'envoi d'un chèque, s'il y a lieu, par courrier recommandé dans une enveloppe affranchie adressée à l'ancien porteur de parts ou à toute partie ayant une sûreté et, au moment de ce paiement, la Fiducie sera libérée de toute responsabilité envers un tel ancien porteur de parts et une telle partie ayant une sûreté à l'égard des parts de fiducie ainsi rachetées. La Fiducie aura le droit de toucher tous les intérêts cumulés, payés et impayés, sur les billets d'une filiale, s'il y a lieu, au plus tard à la date de distribution en nature, tel qu'il est décrit dans le présent paragraphe. Toute émission de billets d'une filiale sera soumise à l'obtention de l'ensemble des approbations des organismes de réglementation requises, que la Fiducie s'efforcera d'obtenir en déployant des efforts raisonnables sur le plan commercial.

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne sera pas le principal mécanisme employé par les porteurs de parts pour procéder à la disposition de leurs parts avec droit de vote. Les billets d'une filiale qui pourraient être distribués aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse et on ne prévoit pas qu'il se créera un marché pour la négociation des billets d'une filiale. En outre, ces titres pourraient être soumis à une « période de détention » indéfinie ou à d'autres restrictions relatives à la revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets d'une filiale ainsi distribués pourraient ne pas être admissibles à titre de placements admissibles pour les compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes de participation différée aux bénéfices, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et les comptes d'épargne libre d'impôt (dans chaque cas, au sens de la Loi de l'impôt), selon les circonstances au moment en cause.

Pour l'application du texte qui précède, le terme « **billets d'une filiale** » désigne les billets à ordre d'une filiale de la Fiducie, dont la date d'échéance, d'au plus cinq ans, est établie au moment de leur émission, qui portent intérêt à un taux qui a été établi par les fiduciaires au moment de leur émission.

Rachat de parts avec droit de vote

Le Fiducie a le droit de racheter aux fins d'annulation, à tout moment, la totalité ou une partie des parts avec droit de vote en circulation, au prix par part avec droit de vote et selon les modalités déterminés par les fiduciaires, sous réserve du respect des lois sur les valeurs mobilières applicables ou des règles ou des politiques applicables d'une bourse de valeurs compétente.

Nomination des fiduciaires par Firm Capital Realty Partners

La déclaration de fiducie confère à Firm Capital Realty Partners le droit de nommer deux fiduciaires au sein du conseil tant qu'elle sera le gestionnaire des actifs fiduciaires de la Fiducie aux termes de la convention de gestion d'actifs fiduciaires.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions selon lesquelles si une offre publique d'achat ou de rachat visant les parts avec droit de vote, au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières de l'Ontario*, est présentée et qu'au moins 90 % des parts avec droit de vote (à l'exception des parts avec droit de vote détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou les personnes qui ont un lien avec celui-ci ou les membres du même groupe que celui-ci, ou pour le compte de ces personnes) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement de leur prix par l'initiateur, celui-ci aura le droit d'acquérir les parts avec droit de vote détenues par les porteurs de parts qui n'accepteront pas l'offre soit conformément aux modalités offertes par l'initiateur, soit, au choix du porteur des parts avec droit de vote en cause, à la juste valeur des parts avec droit de vote.

Émission de parts de fiducie

La Fiducie peut émettre de nouvelles parts de fiducie à l'occasion, de la façon et selon la contrepartie établies par les fiduciaires et en faveur de la personne ou des personnes que ces derniers désigneront, sous réserve du respect de l'exigence selon laquelle les parts de fiducie seront des parts de fiducie entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents.

Si les fiduciaires déterminent que la Fiducie ne dispose pas de liquidités suffisantes pour effectuer le paiement du montant intégral d'une distribution sur les parts de fiducie, ce paiement pourrait comprendre l'émission de parts de fiducie supplémentaires ayant une valeur correspondant à la différence entre le montant de cette distribution et le montant de liquidités que les fiduciaires ont déterminé qu'elles étaient disponibles en vue du paiement de cette distribution.

La déclaration de fiducie prévoit en outre que, immédiatement après une distribution de parts de fiducie au prorata en faveur de tous les porteurs de parts de fiducie en règlement d'une distribution hors trésorerie, le nombre de parts de fiducie en circulation sera regroupé de sorte que chaque porteur de parts de fiducie détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts de fiducie qu'il détenait avant la distribution hors trésorerie. Dans un tel cas, chaque certificat attestant un certain nombre de parts de fiducie avant la distribution hors trésorerie sera réputé attester le même nombre de parts de fiducie après la distribution hors trésorerie et le regroupement. Si les montants distribués aux porteurs non résidents (au sens donné à ce terme dans les présentes) sont assujettis à des taxes et impôts devant faire l'objet d'une retenue, ces taxes et impôts seront déduits des montants distribués et le regroupement ne fera pas en sorte que les porteurs non résidents de parts de fiducie en cause détiendront le même nombre de parts de fiducie. Ces porteurs de parts de fiducie non résidents seront tenus de remettre les certificats (s'il y a lieu) attestant leurs parts de fiducie initiales en échange d'un certificat attestant leurs parts de fiducie postérieures au regroupement. Pour l'application de ce qui précède et de ce que renferme la suite du présent prospectus, le terme « **non-résidents** » désigne (i) les non-résidents du Canada; (ii) les sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes; ou (iii) une combinaison de non-résidents et de sociétés de personnes (au sens qui est respectivement donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt).

La Fiducie pourra également émettre de nouvelles parts de fiducie (i) à titre de contrepartie dans le cadre de l'acquisition de nouveaux immeubles ou de nouveaux actifs qu'elle aura réalisée, selon une contrepartie ou un prix établi par les fiduciaires; (ii) dans le cadre d'un régime incitatif ou d'un régime d'options établi par la Fiducie à l'occasion; (iii) dans le cadre du RRD; ou (iv) dans le cadre d'un régime de droits des porteurs de parts de la Fiducie.

Cession et échange de parts avec droit de vote

Les parts de fiducie sont librement cessibles et, sauf dans certains cas précisés dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires ne peuvent imposer de restrictions sur la cession de parts de fiducie par un porteur de parts, sauf avec le consentement de ce porteur de parts. Les parts spéciales avec droit de vote ne pourront être cédées séparément des titres échangeables auxquels elles sont rattachées et elles seront automatiquement cédées dans le cadre du transfert de ces titres échangeables.

Sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie, à l'exception des cas suivants : (i) les acquéreurs des États-Unis qui ont acheté des parts avec droit de vote aux termes de la Rule 144A adoptée en vertu de la Loi de 1933; (ii) les cessionnaires des États-Unis des titres indiqués au point (i) qui ont acheté ces parts avec droit de vote aux termes de cette Rule 144A; et (iii) les acquéreurs de parts avec droit de vote pour lesquels la Fiducie a choisi de préparer et de délivrer des certificats définitifs attestant les parts avec droit de vote, les parts avec droit de vote sont attestées sous forme de certificats de parts avec droit de vote globaux inscrites au nom de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »).

L'inscription de la propriété et des transferts de parts avec droit de vote attestées par un certificat de parts avec droit de vote inscrites au nom de la CDS peut être effectuée au moyen du système de gestion en compte courant administré par la CDS ou ses prête-noms (pour ce qui est des participations des adhérents de la CDS) et dans les registres des adhérents de la CDS (pour ce qui est des participations des personnes qui ne sont pas des adhérents de la CDS). La capacité du propriétaire véritable d'une participation dans une part avec droit de vote attestée par un certificat de parts avec droit de vote inscrit au nom de la CDS de mettre en gage cette part avec droit de vote ou de prendre par ailleurs des mesures à l'égard de sa participation dans cette part avec droit de vote (sauf par l'entremise d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en raison de l'absence d'un certificat matériel.

Restriction applicable à la propriété par des non-résidents

Pour que la Fiducie puisse conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, elle ne doit pas être établie ni maintenue principalement au profit de non-résidents du Canada. Par conséquent, à aucun moment des non-résidents ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de la Fiducie de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur inscrit des parts leur fournisse une déclaration quant aux territoires de résidence des propriétaires véritables des parts inscrites au nom de ce porteur de parts inscrit et quant au statut de non-résident de ces propriétaires véritables. Si les fiduciaires apprennent, après avoir exigé la production de ces déclarations quant à la propriété véritable ou après toute autre enquête, que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires peuvent faire une annonce publique à cet effet et ne doivent pas accepter une souscription de parts de fiducie d'une personne, ni émettre de parts de fiducie ou enregistrer un transfert de parts de fiducie en faveur d'une personne ou d'une société de personnes, sauf si cette personne ou cette société de personnes produit une déclaration dont la forme et le contenu sont jugés satisfaisants par les fiduciaires énonçant que cette personne ou cette société de personnes, selon le cas, n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ces parts au profit de non-résidents.

Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts en circulation à ce moment sont détenues par des non-résidents, ils pourront envoyer un avis aux porteurs de parts non résidents des parts choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de toute autre façon que les fiduciaires pourront juger équitable et pratique, leur demandant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai déterminé maximal de 30 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ni fourni aux fiduciaires dans ce délai une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents, les fiduciaires pourront, pour le compte de ces porteurs, vendre ces parts et, dans l'intervalle, ils devront suspendre les droits de vote et les droits relatifs aux distributions rattachés à ces parts (à l'exception du droit de recevoir le produit net tiré de la vente de ces parts). Dès cette vente, les porteurs de parts concernés cesseront d'être des porteurs des parts visées et leurs droits se limiteront au droit de recevoir le produit net tiré de la vente sur remise des certificats, s'il y a lieu, attestant les parts. Les fiduciaires n'auront aucune responsabilité à l'égard de la somme reçue, à la condition qu'ils agissent de bonne foi. La Fiducie peut donner à son agent des transferts la directive d'aider les fiduciaires à prendre l'une ou l'autre des mesures qui précèdent. Les parts spéciales avec droit de vote (ainsi que les titres échangeables auxquels elles sont rattachées) ne peuvent être cédées à des non-résidents.

Malgré ce qui précède, les fiduciaires pourront décider de ne pas prendre les mesures qui précèdent si leurs conseillers juridiques les ont avisés que le défaut de prendre de telles mesures n'aura aucune incidence défavorable sur le statut de « fiducie de fonds commun de placement » de la Fiducie pour l'application de la Loi de l'impôt ou les fiduciaires pourront prendre toute autre mesure qu'ils jugent nécessaire pour que la Fiducie conserve son statut de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt.

Renseignements et rapports

La Fiducie fournira aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) ainsi que les autres rapports exigés de temps à autre par la déclaration de fiducie et par les lois applicables, y compris les formulaires visés par règlement dont ils ont besoin pour remplir leurs déclarations de revenus en vertu de la Loi de l'impôt et des lois provinciales équivalentes. Avant la tenue de chaque assemblée des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée en question) les renseignements semblables à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires des sociétés ouvertes régies par la LCSA.

Malgré les modalités de la déclaration de fiducie, la Fiducie est également tenue, à titre d'émetteur assujéti, de respecter toutes les lois canadiennes sur les valeurs mobilières, notamment les obligations d'information continue prévues par le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications exigent l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Approbation par voie de résolution spéciale adoptée par les porteurs de parts

Les modifications suivantes, notamment, exigent l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées par tous les porteurs de parts à une assemblée (ou une résolution écrite en remplacement d'une telle approbation) :

- a) une modification apportée à un droit relativement aux parts avec droit de vote de la Fiducie en circulation afin de réduire le montant payable à cet égard à la dissolution de la Fiducie ou de réduire ou abolir les droits de vote qui s'y rattachent;
- b) la modification de la durée de la Fiducie ou des modalités de dissolution de la Fiducie;
- c) des modifications liées aux pouvoirs, aux fonctions, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires;
- d) la vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la Fiducie (sauf dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la Fiducie approuvée par les Fiduciaires);
- e) une modification liée aux dispositions de la déclaration de fiducie qui se rapportent aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques en matière d'exploitation de la Fiducie, à l'exception d'une modification qui, de l'avis des fiduciaires, ne porte pas atteinte aux porteurs de parts et qui est nécessaire ou souhaitable.

Approbation par les fiduciaires

Malgré ce qui précède, les fiduciaires pourront, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, dont les suivantes :

- a) des modifications visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur (i) les fiduciaires, (ii) la Fiducie, (iii) le statut de « fiducie de fonds commun de placement » de la Fiducie et de « placement enregistré » en vertu de la Loi de l'impôt ou (iv) le placement de parts avec droit de vote;
- b) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, procurent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- c) des modifications qui visent à corriger des incompatibilités ou des incohérences de la déclaration de fiducie ou à apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables pour les porteurs de parts;
- d) des modifications apportées à quelque fin que ce soit qui, de l'avis des fiduciaires, ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts et sont nécessaires ou souhaitables (il est entendu que ces modifications excluent les modifications qui doivent être expressément soumises au vote des porteurs de parts);
- e) des modifications de nature mineure ou administrative ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts;
- f) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de changements apportés à des lois fiscales;
- g) des modifications visant (i) à créer et à émettre une ou plusieurs nouvelles catégories de parts privilégiées de la Fiducie (pouvant chacune comprendre un nombre illimité de séries) ayant priorité de rang sur les parts de fiducie et les parts spéciales avec droit de vote (au moment du versement

des distributions et en cas de dissolution ou de liquidation de la Fiducie), ou (ii) à abolir le droit de rachat rattaché aux parts avec droit de vote et à convertir la Fiducie en fiducie à vocation limitée à capital fixe;

- h) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables afin de permettre à la Fiducie d'émettre des parts avec droit de vote dont le prix d'achat est payable par versements comme le prévoit la déclaration de fiducie;
- i) les modifications qui sont par ailleurs jugées nécessaires ou souhaitables par les fiduciaires, agissant de bonne foi.

Restrictions

Malgré ce qui précède et sous réserve de certaines exceptions, aucune modification visant, directement ou indirectement, à ajouter, à retirer ou à lever ou à modifier des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions à l'égard des parts spéciales avec droit de vote ne peut être apportée sans l'approbation des porteurs de la majorité des parts spéciales avec droit de vote représentées par procuration à l'assemblée et dont les droits de vote sont exercés à l'égard de la résolution en question (ou d'une résolution écrite en remplacement d'une telle approbation).

Politique en matière de distributions

Le texte qui suit présente la politique en matière de distributions de la Fiducie, telle qu'elle est décrite dans la déclaration de fiducie. Les décisions portant sur les montants réellement distribuables sont à l'entière appréciation des fiduciaires.

Aux termes de la déclaration de fiducie, le moment et le montant des distributions versées relèvent entièrement des fiduciaires. À l'heure actuelle, la Fiducie a l'intention de verser aux porteurs de parts de fiducie des distributions au moins égales au montant de son bénéfice net et de ses gains en capital nets réalisés qui est nécessaire pour qu'elle ne soit pas imposée sur le revenu ordinaire à l'égard de ces revenus, déduction faite de tout remboursement de gains en capital.

Les porteurs de parts de fiducie inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de versement des distributions auront le droit de recevoir et recevront, à la fin de cette journée, des distributions pour ce mois à cette date de versement des distributions. Les distributions pourront être rajustées pour tenir compte des montants versés au cours des périodes antérieures si les distributions réelles pour les périodes antérieures sont supérieures ou inférieures aux estimations pour ces périodes. Conformément aux modalités de la déclaration de fiducie et de la politique en matière de distributions susmentionnée de la Fiducie, si les liquidités disponibles de la Fiducie sont insuffisantes pour verser le montant intégral d'une distribution, ce paiement sera, dans la mesure nécessaire et si les fiduciaires en décident ainsi à leur entière appréciation, distribué sous forme de parts de fiducie supplémentaires. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de fiducie et des parts spéciales avec droit de vote – Émission de parts de fiducie ».

Les parts spéciales avec droit de vote ne confèrent aucun droit dans les distributions de la Fiducie

Les distributions payables aux porteurs de parts de fiducie sont réputées constituer des distributions du revenu de la Fiducie (y compris les dividendes), des gains en capital imposables réalisés nets de la Fiducie, du capital de la Fiducie ou d'autres éléments d'un montant que les fiduciaires auront établi à leur entière appréciation, et seront attribuées aux porteurs de parts de fiducie selon des montants proportionnels au nombre de parts de fiducie qu'ils détiennent, sous réserve du pouvoir des fiduciaires d'adopter une méthode d'attribution qu'ils jugent plus raisonnable dans les circonstances.

Le rendement après impôt tiré d'un placement dans les parts de fiducie pour les porteurs de parts de fiducie qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être composé à la fois d'un « rendement du capital » et d'un « remboursement du capital ». Cette composition peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts de fiducie. Les rendements du capital sont généralement imposés

comme un revenu ordinaire, un gain en capital ou un dividende entre les mains d'un porteur de parts de fiducie. Par contre, les remboursements de capital sont généralement à imposition différée (et réduisent le prix de base des parts de fiducie pour leur porteur pour les besoins de l'impôt).

Les fiduciaires déduiront ou retiendront des distributions payables à un porteur de parts de fiducie les montants dont la retenue est requise par la loi et la Fiducie remettra ces taxes à l'autorité gouvernementale compétente dans les délais prescrits par la loi. Les porteurs de parts de fiducie qui sont des non-résidents sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt exigibles à l'égard des distributions de revenu effectuées par la Fiducie, que ces distributions soient versées sous forme de liquidités ou de parts de fiducie supplémentaires, et la Fiducie a le droit de disposer des parts de fiducie ou des autres biens qui doivent par ailleurs être distribués à un porteur de parts de fiducie en règlement de cette retenue d'impôt et de tous les frais raisonnables engagés par la Fiducie à l'égard de ce paiement.

RRD et régime d'achat de parts

En date du présent prospectus, la Fiducie propose actuellement un RRD et un régime d'achat de parts. Aux termes des modalités du RRD, les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles ordinaires en parts de fiducie supplémentaires, sans engager de frais ou de commissions de courtage. Les parts de fiducie achetées dans le cadre du RRD sont acquises au cours de clôture moyen pondéré des parts de fiducie pour les cinq jours de bourse qui ont précédé la date de versement des distributions. Les parts de fiducie achetées dans le cadre du RRD seront soit acquises sur le marché libre, soit nouvellement et directement émises par la Fiducie en fonction d'un prix plancher qui sera fixé à l'appréciation des fiduciaires. À l'heure actuelle, 257 075 parts de fiducie admissibles sont réservées aux fins d'émission dans le cadre du RRD. Toute augmentation du nombre de titres réservés aux fins d'émission dans le cadre du RRD sera effectuée sous réserve (i) de son approbation par le conseil; (ii) de sa communication au public; et (iii) de son approbation par les organismes de réglementation compétents, notamment de son approbation par la TSX.

Les porteurs de parts qui choisissent de recevoir des parts de fiducie dans le cadre du RRD peuvent également adhérer au régime d'achat de parts de la Fiducie, tel qu'il peut être modifié à l'occasion (le « **régime d'achat de parts** »). Le régime d'achat de parts confère à chaque porteur de parts qui est un résident canadien le droit d'acheter chaque mois des parts de fiducie supplémentaires. Aux termes des modalités du régime d'achat de parts, les porteurs de parts peuvent acheter des parts de fiducie d'une valeur d'au moins 1 000 \$ chaque date d'achat mensuelle, pour un maximum de 12 000 \$ par année. Le nombre total de parts de fiducie qui peuvent émise ne peut excéder 2 % du nombre de parts de fiducie émises et en circulation chaque année.

Régime d'options d'achat de parts

À l'heure actuelle, la Fiducie dispose d'un régime d'options, tel qu'il peut être modifié à l'occasion (le « **régime d'options** »), dans le cadre duquel des options d'achat de parts de fiducie (les « **options** ») sont émises. Dans le cadre du régime d'options, le nombre total d'options réservées aux fins d'émission à tout moment ne peut dépasser 10 % du nombre de parts de fiducie émises et en circulation.

Régime de parts différées

À l'heure actuelle, la Fiducie dispose d'un régime de parts différées (le « **régime de parts différées** »), dans le cadre duquel des attributions de parts différées (les « **parts différées** ») peuvent être effectuées aux membres du conseil. Le nombre maximal de parts différées qui peuvent être attribuées dans le cadre du régime de parts différées s'établit à 1 722 402 parts ou à un nombre supérieur qui pourrait être approuvé à l'occasion par voie de résolution ordinaire des porteurs de parts de la Fiducie.

DESCRIPTION DES TITRES DE CRÉANCE

Le texte qui suit aborde certaines modalités générales des titres de créance. Les modalités propres aux titres de créance offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les modalités générales énoncées ci-après peuvent s'appliquer à ceux-ci seront décrites dans le supplément de prospectus en question.

Les titres de créance seront des obligations directes de la Fiducie et seront des créances de premier rang ou subordonnées de la Fiducie, et ils seront soit garantis, soit non garantis, tel qu'il est décrit dans le supplément de prospectus pertinent.

Les titres de créance seront émis aux termes d'un ou de plusieurs actes intervenus entre la Fiducie et une institution financière à laquelle la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) s'applique ou avec une institution financière constituée sous le régime des lois d'une province canadienne et autorisée à exercer ses activités à titre de fiduciaire en vertu de la législation provinciale applicable (chacune de ces institutions est appelée un « **fiduciaire pour les débentures** »), en leur version complétée et modifiée à l'occasion (individuellement, un « **acte de fiducie** »).

Chaque supplément de prospectus applicable stipulera les conditions et les autres renseignements à l'égard des titres de créance qui en feront l'objet, y compris (i) la désignation, le capital global et les coupures autorisées de ces titres de créance, (ii) la monnaie ou l'unité monétaire dans laquelle les titres de créance peuvent être achetés et la monnaie ou l'unité monétaire dans laquelle le capital et l'intérêt éventuel sont payables (dans les deux cas, s'il s'agit d'une autre monnaie que le dollar canadien), (iii) le pourcentage du capital auquel ces titres de créance seront émis, (iv) la date ou les dates auxquelles ces titres de créance viendront à échéance, (v) le taux ou les taux annuels auxquels ces titres de créance porteront intérêt (le cas échéant) ou la méthode de calcul de ces taux (le cas échéant), (vi) les dates auxquelles l'intérêt sera payable et les dates de clôture des registres applicables à ces paiements, (vii) le fiduciaire pour les débentures selon l'acte de fiducie aux termes duquel les titres de créance doivent être émis, (viii) toute modalité de remboursement ou les modalités qui permettraient l'extinction des titres de créance ou encore leur règlement et leur libération d'une autre façon, (ix) la question de savoir si les titres de créance doivent être émis sous forme nominative, sous forme d'inscription en compte, au porteur ou sous forme de titres globaux temporaires ou permanents et le mode d'échange, de cession et de propriété de ces titres, (x) toute modalité d'échange ou de conversion, (xi) si ces titres de créance seront subordonnés à d'autres dettes de la Fiducie et (xii) toute autre modalité importante.

Les titres de créance peuvent être offerts séparément ou avec des parts de fiducie, des reçus de souscription ou des bons de souscription (se reporter à la rubrique « Description des unités »).

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une convention relative aux reçus de souscription. Le texte qui suit énonce certaines modalités générales des reçus de souscription. Les modalités propres aux reçus de souscription offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle ces modalités générales pourraient s'appliquer à ceux-ci seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard de ces reçus de souscription. Cette description comprendra, s'il y a lieu, (i) le nombre de reçus de souscription, (ii) le prix auquel les reçus de souscription sont offerts, (iii) les conditions et les modalités d'échange des reçus de souscription contre des parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie, (iv) le nombre de parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie pouvant être émis ou remis à l'échange de chaque reçu de souscription et (v) toute autre modalité importante des reçus de souscription. Les parts de fiducie ou les autres titres de la Fiducie qui seront émis ou remis à l'échange de reçus de souscription le seront sans contrepartie supplémentaire.

Aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, l'acquéreur initial de reçus de souscription disposera d'un droit contractuel de résolution après l'émission de parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie émis ou remis en sa faveur à l'échange des reçus de souscription, droit qui lui permettra de recevoir le montant versé (ainsi que tout montant supplémentaire versé à la conversion, à l'échange ou à l'exercice) pour les reçus de souscription au moment où les reçus de souscription sont remis, ou réputés être remis, si le présent prospectus, le supplément de prospectus pertinent ou toute modification de ceux-ci renferme une déclaration fausse ou trompeuse ou n'est pas remis à cet acquéreur; toutefois, ce recours devra être exercé dans les 180 jours suivant la date d'émission des reçus de souscription. Se reporter à la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles ».

Les reçus de souscription peuvent être offerts séparément ou avec des parts de fiducie, des titres de créance ou des bons de souscription (se reporter à la rubrique « Description des unités »).

DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION

Chaque série de bons de souscription sera émise aux termes d'un acte distinct intervenu dans chaque cas entre la Fiducie et un agent pour les bons de souscription que la Fiducie aura choisi. Les énoncés suivants qui portent sur les bons de souscription devant être émis résument certaines dispositions prévues; ils ne sont pas complets et sont présentés sous réserve de l'ensemble des dispositions de l'acte relatif aux bons de souscription applicable. Les modalités propres aux bons de souscription offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites ci-après peuvent s'appliquer à ceux-ci seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard des bons de souscription. Cette description comprendra, s'il y a lieu, (i) le titre ou la désignation des bons de souscription, (ii) le nombre de bons de souscription offerts et le prix d'offre, (iii) le nombre de parts de fiducie ou d'autres titres de la Fiducie pouvant être acquis à l'exercice des bons de souscription et les modalités d'exercice, (iv) le prix d'exercice des bons de souscription, (v) les dates auxquelles les bons de souscription peuvent être exercés ou les périodes au cours desquelles ils peuvent l'être et le moment auquel ils expirent, (vi) la désignation et les modalités de tout autre titre avec lequel les bons de souscription seront offerts et le nombre de bons de souscription qui seront offerts avec chaque autre titre, (vii) les conséquences fiscales importantes liées à la propriété, à la détention et à l'aliénation des bons de souscription et (viii) toute autre modalité importante des bons de souscription, dont la cessibilité et les modalités de rajustement et la question de savoir si les bons de souscription seront inscrits en bourse. Avant l'exercice de leurs bons de souscription, les porteurs de bons de souscription ne jouiront pas des droits des porteurs de titres sous-jacents susceptibles d'être émis à l'exercice des bons de souscription.

La Fiducie n'offrira pas de vendre des bons de souscription séparément au public au Canada, sauf si le placement est réalisé dans le cadre d'une acquisition ou d'une fusion et constitue un élément de la contrepartie de l'opération en cause ou sauf si le supplément de prospectus dans lequel sont énoncées les conditions des bons de souscription devant être placés séparément est préalablement approuvé aux fins de dépôt par les commissions des valeurs mobilières ou les autorités de réglementation analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada où les bons de souscription seront offerts en vente, ou pour leur compte.

Les bons de souscription peuvent être offerts séparément ou avec des parts de fiducie, des titres de créance ou des reçus de souscription (se reporter à la rubrique « Description des unités »).

DESCRIPTION DES UNITÉS

Les unités sont des titres composés de plus d'un des autres titres décrits dans le présent prospectus, offerts ensemble en tant qu'« unité ». Une unité est habituellement émise de façon que son porteur soit également le porteur de chaque titre qui la compose. Ainsi, le porteur d'une unité aura les droits et les obligations qui sont associés au porteur de chaque titre qui compose cette unité. La convention relative aux unités, s'il y a lieu, aux termes de laquelle une unité est émise peut prévoir que les titres qui composent cette unité ne puissent être détenus ou cédés séparément à quelque moment que ce soit ou avant une date indiquée.

Les modalités propres aux unités offertes aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites ci-après peuvent s'appliquer à ces unités seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard de ces unités. Cette description comprendra, s'il y a lieu, (i) la désignation et les modalités des unités et des titres qui les composent, notamment la question de savoir si ces titres peuvent être détenus ou cédés séparément et dans quelles circonstances ils peuvent l'être, (ii) toute disposition relative à l'émission, au paiement, au règlement, à la cession ou à l'échange des unités ou des titres qui les composent, (iii) la question de savoir si les unités seront émises sous forme nominative ou de certificat global et (iv) toute autre modalité importante des unités.

MODE DE PLACEMENT

La Fiducie peut vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers qui agissent pour leur propre compte, ou par leur entremise, et peut également vendre les titres à un ou à plusieurs acquéreurs directement, conformément aux dispenses prévues par les lois applicables, ou par l'entremise de placeurs pour compte désignés à l'occasion. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou variables, comme au cours du marché au moment de la vente, aux prix relatifs à ces cours du marché ou à des prix devant être négociés avec les acquéreurs qui pourront varier entre les acquéreurs et au cours de la période de placement des titres.

Le présent prospectus pourrait également porter à l'occasion sur le placement de titres par certains porteurs de titres vendeurs. Les porteurs de titres vendeurs pourront vendre la totalité ou une tranche des titres qu'ils détiendront en propriété véritable et qui seront offerts par les présentes au moment en cause directement ou par l'entremise d'un ou plusieurs preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte. Si les titres sont vendus par l'entremise de preneurs fermes ou de courtiers, les porteurs de titres vendeurs seront responsables des décotes ou des commissions de prise ferme ou de la rémunération des placeurs pour compte. Les porteurs de titres vendeurs et toute autre personne qui participera à un tel placement devront respecter les dispositions applicables de la législation canadienne en valeurs mobilières ainsi que les règles et les règlements pris en application de celle-ci, ce qui pourrait avoir une incidence sur le moment de la réalisation des achats et des ventes de titres par les porteurs de titres vendeurs et toute autre personne qui participe.

Le supplément de prospectus qui se rapporte à un placement donné de titres précisera la personne qui offre les titres (la Fiducie ou un des porteurs de titres vendeurs), chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte dont les services ont été retenus par la Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs relativement au placement et à la vente des titres ainsi que le mode de placement et les modalités du placement de ces titres, y compris le prix d'offre initial (si le placement est un placement à prix fixe), le mode de calcul des prix d'offre (si le placement est un placement à prix variable), le produit net revenant à la Fiducie ou aux porteurs de titres vendeurs et, dans la mesure applicable, les frais, les escomptes ou toute autre rémunération payable aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte ainsi que toutes les autres modalités importantes. Seuls les preneurs fermes ainsi nommés dans le supplément de prospectus sont réputés être les preneurs fermes relativement aux titres offerts par le supplément de prospectus en cause.

Si des preneurs fermes achètent des titres auprès de la Fiducie ou des porteurs de titres vendeurs pour leur propre compte, ils acquerront les titres pour leur propre compte et pourront les revendre à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations, dont des opérations de gré à gré, à un prix d'offre fixe ou à des prix variables établis au moment de la vente, aux cours du marché au moment de la vente ou à des prix liés à ces cours du marché. Les obligations des preneurs fermes d'acheter ces titres pour leur propre compte seront assujetties à certaines conditions préalables et les preneurs fermes seront tenus d'acheter la totalité des titres visés par le supplément de prospectus si même un seul titre est acheté. Le prix d'offre et les escomptes ou concessions consentis, consentis de nouveau ou encore versés aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte pourront être modifiés à l'occasion.

Les titres pourraient aussi être vendus à l'occasion dans le cadre de une ou de plusieurs opérations à un prix fixe qui pourrait changer ou au cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés à ces cours en vigueur ou à des prix établis par voie de négociation, notamment en ce qui a trait à des ventes dans le cadre d'opérations qui sont réputées être des placements au cours du marché, dont des ventes réalisées directement à la TSX ou à un autre marché pour la négociation des parts de fiducie. Aucun porteur de titres vendeur ne peut vendre de parts de fiducie dans le cadre d'un placement au cours du marché. Les prix auxquels les titres peuvent être offerts pourraient varier selon les acquéreurs et les périodes visées par le placement. Si, dans le cadre du placement de titres à un prix fixe, les preneurs fermes ont déployé de bonne foi des efforts visant la vente de la totalité des titres au prix d'offre initial fixé dans le supplément de prospectus pertinent, le prix d'offre au public pourra être réduit et remplacé par la suite, à l'occasion, par un prix qui ne dépassera pas le prix d'offre au public initial fixé dans le supplément de prospectus en cause, auquel cas l'écart entre le prix global payé par les acquéreurs de titres et le produit brut que les preneurs fermes auront versé à la Fiducie sera déduit de la rémunération versée aux preneurs fermes.

Conformément aux dispenses prévues par les lois applicables, la Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs pourraient également vendre directement les titres aux prix et selon les modalités convenus entre la Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs et l'acquéreur ou par l'entremise de placeurs pour compte désignés par la Fiducie ou par les porteurs de titres vendeurs à l'occasion. Tout placeur pour compte qui participera au placement et à la vente des titres à l'égard desquels le présent prospectus est remis sera nommé dans le supplément de prospectus, qui indiquera également les commissions payables au placeur pour compte par la Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus, le placeur pour compte agira dans le cadre d'un placement pour compte pendant la période de son mandat.

La Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs pourraient convenir de verser aux preneurs fermes une commission pour différents services liés à l'émission et à la vente de titres offerts par les présentes. Une telle commission due par la Fiducie sera versée par prélèvement sur ses fonds généraux. Les preneurs fermes, les courtiers

et les placeurs pour compte qui participent au placement des titres pourraient avoir droit, aux termes de conventions qu'ils concluront avec la Fiducie ou les porteurs de titres vendeurs, à une indemnisation de la part de la Fiducie ou des porteurs de titres vendeurs à l'égard de certaines responsabilités, dont celles qui découlent de la législation sur les valeurs mobilières, ou à un versement à l'égard des paiements que ces preneurs fermes, ces courtiers ou ces placeurs pour compte pourraient être tenus d'effectuer relativement à ces responsabilités.

Tout placement initial de titres de créance, de reçus de souscription, de bons de souscription ou d'unités sera une nouvelle émission de titres sans marché établi. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres de créance, les reçus de souscription, les bons de souscription et les unités ne seront pas inscrits en bourse. Certains courtiers pourraient créer un marché pour la négociation de ces titres, mais ne seront pas obligés de le faire, et ils pourraient interrompre ce marché à tout moment sans avis. Aucune garantie ne peut être donnée relativement à la création d'un marché pour la négociation de ces titres par un courtier ni quant à la liquidité du marché de négociation des titres en question, s'il y en a un.

Dans le cadre d'un placement des titres (sauf indication contraire dans un supplément de prospectus), les preneurs fermes ou les placeurs pour compte pourraient effectuer des attributions excédentaires ou des opérations qui visent à stabiliser ou à maintenir le cours des titres placés à un niveau supérieur à celui qui prévaudrait sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues ou abandonnées à tout moment.

Aucun preneur ferme ni aucun courtier participant à un placement au cours du marché, aucun membre du même groupe qu'un tel preneur ferme ou un tel courtier ni aucune personne physique ou morale agissant de concert avec un tel preneur ferme ou un tel courtier n'effectuera de surallocations de titres dans le cadre d'un tel placement ni n'effectuera d'autres opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres.

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres ne seront pas enregistrés aux termes de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, sous réserve de certaines exceptions, ne pourront être offerts, vendus, cédés ou aliénés de toute autre façon aux États-Unis ou à une personne des États-Unis ou pour son compte sans une dispense d'enregistrement ou une dispense applicable en vertu de la Loi de 1933 et des lois étatiques sur les valeurs mobilières applicables. En outre, pendant la période de 40 jours qui suit la clôture d'un placement de titres, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non à ce placement) peut violer l'exigence d'enregistrement de la Loi de 1933 si l'offre ou la vente est faite autrement qu'en conformité avec la Rule 144A ou une autre dispense aux termes de la Loi de 1933.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Les renseignements relatifs aux ventes ou aux placements antérieurs des titres offerts aux termes du présent prospectus et pour les titres qui peuvent être convertis ou échangés pour obtenir de tels titres au cours de la période de 12 mois précédente seront fournis, au besoin, dans un supplément de prospectus relatif à l'émission de ces titres aux termes de ce supplément de prospectus.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

La fourchette des cours et le volume de négociation des titres de la Fiducie seront décrits selon les exigences applicables à tous les titres de la Fiducie émis et en circulation qui sont inscrits en bourse, s'il y a lieu, dans chaque supplément de prospectus relatif au présent prospectus.

Les parts de fiducie en circulation sont inscrites et négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FCD.UN ». Aucun autre titre de la Société n'est inscrit aux fins de négociation sur une bourse ou un marché donné.

Le 8 juin 2026, dernier jour de bourse ayant précédé la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts de fiducie en cours à la TSX s'établissait à 6,75 \$.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus applicable pourra décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement aux investisseurs qui y seront précisés relativement à l'achat, la détention et la disposition de titres applicables, notamment, dans le cas d'un investisseur qui n'est pas un résident du Canada, les incidences fiscales relatives à la retenue d'impôt pour les Canadiens non résidents.

FACTEURS DE RISQUE

Avant de décider d'investir, les acquéreurs éventuels dans le cadre d'un placement ou d'une vente de titres précis devraient étudier attentivement les renseignements décrits dans le présent prospectus, dans le supplément de prospectus relatif à ce placement et à cette vente de titres ainsi que dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes et dans le supplément de prospectus en question pour les besoins de ce placement et cette vente de titres.

Certains risques sont liés à un investissement dans les titres ainsi que dans les affaires et les activités de la Fiducie. Les acquéreurs éventuels devraient étudier attentivement les risques qui sont décrits à la rubrique « Énoncés prospectifs » des présentes ainsi que les risques décrits dans le supplément de prospectus relatif au placement et à la vente de ces titres et dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes et dans le supplément de prospectus en question pour les besoins de ce placement et de cette vente de titres avant d'investir dans les titres. Les lecteurs doivent savoir que la liste de ces facteurs de risque n'est pas exhaustive. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie et le rendement passé ne garantit pas le rendement futur. Se reporter aux rubriques « Énoncés prospectifs » et « Documents intégrés par renvoi » des présentes. Avant de prendre une décision d'investissement, les investisseurs éventuels devraient également examiner attentivement les risques décrits dans la notice annuelle, le rapport de gestion annuel et les rapports de gestion intermédiaires en vigueur de la Fiducie, selon le cas, dans la mesure où ils sont intégrés par renvoi dans les présentes.

Les risques et les impondérables liés à un placement et à la vente de titres décrits dans le supplément de prospectus ainsi que dans les documents intégrés par renvoi dans les présentes et dans le supplément de prospectus en question ne sont pas les seuls auxquels la Fiducie est exposée. Des risques et des impondérables supplémentaires dont la Fiducie n'a actuellement pas connaissance (ou dont elle n'aura pas connaissance à la date de tout supplément de prospectus) ou qu'elle juge actuellement négligeables (ou qu'elle jugera négligeables à la date de tout supplément de prospectus) pourraient également nuire aux activités de la Fiducie. La matérialisation de l'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie. Par conséquent, le cours des titres offerts et vendus pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité de leur investissement.

Absence de marché pour la négociation des titres

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription ou des unités offerts. Rien ne garantit qu'un marché liquide ou actif pour la négociation de ces titres sera créé ni qu'il se maintiendra. Si un marché liquide ou actif pour ces titres n'est pas créé ni ne se maintient, les prix auxquels ces titres seront négociés pourraient être touchés de façon défavorable. Que ces titres soient négociés ou non à des prix inférieurs dépend de nombreux facteurs, dont la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt et les marchés pour la négociation de titres comparables, le cours des parts de fiducie, la conjoncture économique en général et la situation financière de la Fiducie, les antécédents de rendement financier et les perspectives.

Dettes hypothécaires de la Fiducie

La dette hypothécaire de la Fiducie s'élève à environ 45,0 millions de dollars et arrivera à échéance au cours des 12 prochains mois. La direction de la Fiducie prévoit que ces emprunts hypothécaires seront refinancés dans le cours normal des activités de la Fiducie auprès des mêmes prêteurs ou de nouveaux prêteurs. Pour faire cette prévision, la direction s'appuie sur le fait que toutes les dettes arrivant à échéance sont entièrement garanties par des charges fixes sur les actifs immobiliers de la Fiducie, et que les taux d'intérêt sur les dettes arrivant à échéance correspondent essentiellement aux taux en vigueur pour des financements hypothécaires équivalents. Bien que la direction soit actuellement en discussion avec les prêteurs et ne prévoient pas d'embûches, rien ne garantit que la Fiducie parviendra à refinancer cette dette. L'incapacité de la Fiducie de refinancer les prêts hypothécaires ou de le faire selon des modalités acceptables pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les liquidités et les porteurs de parts de la Fiducie.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus relatif à un placement de titres, certaines questions d'ordre juridique relatives au placement des titres seront examinées pour le compte de la Fiducie par Fogler, Rubinoff LLP pour ce qui est des questions de droit canadien. En outre, certaines questions d'ordre juridique relatives à un placement de titres seront examinées pour le compte des preneurs fermes, des courtiers, des placeurs pour compte ou des porteurs de titres vendeurs par les conseillers juridiques désignés par ceux-ci au moment du placement à l'égard des questions de droit canadien et, s'il y a lieu, de droit américain ou étranger. À la date des présentes, les associés et les avocats-salariés de Fogler, Rubinoff LLP sont collectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la Fiducie.

Le placement de titres aux termes du présent prospectus, notamment dans le cadre de placements au cours du marché, sera réalisé conformément aux lois sur les valeurs mobilières du Canada applicables.

AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., comptables professionnels agréés, auditeurs de la Fiducie, ont confirmé qu'ils sont indépendants de la Fiducie en vertu des règlements pertinents et de leurs interprétations prescrites par les autorités professionnelles canadiennes et en vertu des lois et des règlements applicables. Les bureaux des auditeurs de la Fiducie sont situés au 1 Adelaide Street East, bureau 1900, Toronto (Ontario) M5C 2V9. MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l. a été nommée à titre d'auditeurs de la Fiducie en 2024.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts de fiducie est Compagnie Trust TSX, à son bureau principal de Toronto, en Ontario.

DISPENSE

Conformément à une décision de l'Autorité des marchés financiers datée du 25 mai 2026, la Fiducie a obtenu une dispense permanente de l'obligation de traduire en français l'annexe D de la circulaire, qui présente le régime de droits visant des parts incessibles de la Fiducie.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Cependant, le souscripteur des titres placés dans le cadre d'un placement au cours du marché effectué par la Fiducie ne dispose pas de ce droit de résolution à l'égard de ces titres ni du droit de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts dans le cas où le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci n'est pas transmis, ainsi que l'autorise la partie 9 du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*.

Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. Les droits qu'un acquéreur de titres offerts dans le cadre d'un placement au cours du marché effectué par la Fiducie peut détenir à l'encontre de la Fiducie ou de ses placeurs pour compte en vertu des lois sur les valeurs mobilières pour demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou une modification relative aux titres acquis renferment de l'information fausse ou trompeuse ne seront pas touchés par le défaut d'avoir transmis le prospectus dont il est question ci-dessus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les souscripteurs initiaux de titres qui peuvent être convertis, échangés ou exercés pour obtenir d'autres titres de la Fiducie auront un droit contractuel de résolution dont ils pourront se prévaloir contre la Fiducie relativement à la conversion, à l'échange ou à l'exercice de tels titres. Ce droit contractuel de résolution confère à ces souscripteurs initiaux le droit de recevoir, sur remise des titres sous-jacents, le montant versé (ainsi que tout montant supplémentaire

versé à la conversion, à l'échange ou à l'exercice) pour les titres qui peuvent être convertis, échangés ou exercés applicables si le présent prospectus, le supplément de prospectus pertinent ou une modification de ces documents contient de l'information fausse ou trompeuse, pourvu que : (i) la conversion, l'échange ou l'exercice ait lieu dans les 180 jours suivant la date de l'achat de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus pertinent; et (ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date d'achat de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus pertinent. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au droit de résolution décrit à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières de l'Ontario* et il s'ajoutera à tout autre droit ou recours dont peuvent se prévaloir les souscripteurs initiaux en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières de l'Ontario* ou en vertu de toute autre loi.

Les souscripteurs initiaux doivent également savoir que, dans certaines provinces et dans certains territoires, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts relativement à l'information fausse ou trompeuse contenue dans un prospectus est limité au montant payé pour les titres pouvant être convertis, échangés ou exercés qui ont été achetés aux termes d'un prospectus. Par conséquent, tout autre paiement effectué au moment de la conversion, de l'échange ou de l'exercice pourrait ne pas être récupéré dans le cadre d'une action en dommages-intérêts prévue par la loi. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

EXÉCUTION DE JUGEMENTS

M. Geoffrey Bledin, fiduciaire de la Fiducie, réside à l'extérieur du Canada et a nommé la Fiducie, dont les bureaux sont situés au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, à titre de mandataire aux fins de signification au Canada. Les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada contre des fiduciaires et des dirigeants de la Fiducie qui résident à l'extérieur du Canada.

ATTESTATION DE LA FIDUCIE

Le 9 juin 2026

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révélera, à la date du dernier supplément qui se rapporte aux titres offerts au moyen du prospectus et des suppléments, de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

(signé) « ROBERT MCKEE »
Président et chef de la direction

(signé) « SANDY POKLAR »
Chef des finances

Au nom des fiduciaires

(signé) « ELI DADOUCH »
Fiduciaire

(signé)
« HOWARD SMUSCHKOWITZ »
Fiduciaire