

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 supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 2 décembre 2021 auquel il se rapporte, en sa version modifiée ou complétée, et chaque document intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus qui l'accompagne, vise le placement des titres offerts aux présentes uniquement là où l'autorité compétente a accordé son visa. Ces titres ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites.

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis (terme défini dans les présentes). Par conséquent, sauf si la convention de prise ferme (terme défini dans les présentes) l'autorise et conformément à des opérations dispensées de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 et la législation en valeurs mobilières d'un État des États-Unis, les titres ne peuvent être offerts, vendus ni livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, et le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié auquel il se rapporte, ne constitue pas une offre de vendre ni une sollicitation d'une offre d'acheter ces titres aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne 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 sur demande adressée au secrétaire de Fiducie d'impact Dream au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone : 416 365-3535) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS à un prospectus préalable de base simplifié daté du 2 décembre 2021

Nouvelle émission

Le 2 juin 2022



FIDUCIE D'IMPACT DREAM

40 000 000 \$

Débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,75 %

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 2 décembre 2021 auquel il se rapporte (le « **prospectus préalable de base** »), vise le placement de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,75 % dont le capital totalise 40 000 000 \$ (les « **débentures** ») de Fiducie d'impact Dream (la « **Fiducie** »), au prix de 1 000 \$ (le « **prix d'offre** ») par tranche de 1 000 \$ de capital des débentures (le « **placement** »). Nous avons l'intention d'affecter le produit net du placement aux dépenses associées à des investissements à retombées sociales admissibles (terme défini ci-après), comme il est mentionné dans le Cadre (terme défini ci-après). Avant d'affecter le produit net du placement à des investissements à retombées sociales admissibles, le produit net pourrait être affecté, en totalité ou en partie, au remboursement de certaines facilités de crédit de la Fiducie, et ensuite seulement à des investissements à retombées sociales admissibles conformément au Cadre. Se reporter aux rubriques « Faits récents » et « Emploi du produit ». Dans les présentes, nous appelons le prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, le « **présent prospectus** ».

Les débentures porteront intérêt au taux annuel de 5,75 %, payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année (individuellement, une « **date de paiement de l'intérêt** »), à compter du 31 décembre 2022. Le premier paiement comprendra l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la

date de clôture au 31 décembre 2022, exclusivement. Les débentures viendront à échéance à 17 h (heure de Toronto) le 31 décembre 2027 (la « **date d'échéance** »). Des précisions sur les caractéristiques de débentures sont fournies à la rubrique « Description des débentures ».

Les débentures peuvent être converties en parts de la Fiducie (les « **parts** ») qui sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « MPCT.UN ». Le 31 mai 2022, soit la date de notre annonce du placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 5,95 \$. Le 1^{er} juin 2022, soit le jour de bourse précédant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX était de 5,88 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures et des parts devant être émises à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures. L'inscription est assujettie au respect, par la Fiducie, de toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 août 2022.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures et il peut être impossible pour les acquéreurs des débentures de revendre les débentures souscrites aux termes du présent supplément de prospectus. Cela pourrait avoir une incidence sur le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Privilège de conversion des débentures

Chaque débenture sera convertible en parts, au gré du porteur, à tout moment avant 17 h (heure de Toronto) le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou, s'il est antérieur, le jour ouvrable qui précède immédiatement la date fixée par la Fiducie pour le rachat des débentures, au prix de conversion de 8,00 \$ par part (le « **prix de conversion** »), soit un taux de conversion d'environ 125,0000 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, sous réserve de rajustement conformément à l'acte de fiducie (au sens des présentes) régissant les modalités des débentures. Les porteurs qui convertissent leurs débentures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la dernière date de paiement de l'intérêt sur leurs débentures à la date de conversion, exclusivement. Le privilège de conversion, notamment les dispositions relatives au rajustement du prix de conversion, est plus amplement décrit à la rubrique « Description des débentures – Privilège de conversion ».

La Fiducie ne peut racheter les débentures avant le 31 décembre 2025, sauf dans certaines circonstances limitées après un changement de contrôle. À compter du 31 décembre 2025 et avant le 31 décembre 2026, la Fiducie peut racheter les débentures de temps à autre, en totalité ou en partie, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix de rachat correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pour la période de 20 jours de séance consécutifs se terminant cinq jours de séance avant la date à laquelle le préavis de rachat est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026 et avant la date d'échéance, les débentures peuvent être rachetées en totalité ou en partie au gré de la Fiducie, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé. Sous réserve de l'obtention de l'approbation des autorités de réglementation et dans la mesure où il ne s'est produit ni ne se poursuit aucun cas de défaut, la Fiducie peut, à son gré, de régler son obligation de payer tout ou partie du capital des débentures au rachat ou à l'échéance par l'émission de parts librement négociables moyennant un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, en livrant le nombre de parts correspondant au résultat de la division du capital des débentures à racheter ou échues par 95 % du cours en vigueur (au sens des présentes) à la date de rachat ou d'échéance, selon le cas. L'intérêt couru ou impayé sera payé au comptant. Les dispositions des débentures relatives à l'intérêt, au rachat au gré de la Fiducie, au rachat au gré du porteur et au remboursement à l'échéance sont plus amplement décrites à la rubrique « Description des débentures ».

PRIX : 1 000 \$ par débenture

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à la Fiducie ¹⁾
Par débenture	1 000 \$	40 \$	960 \$
Total ²⁾	40 000 000 \$	1 600 000 \$	38 400 000 \$

Notes :

- 1) Après déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant déduction des frais du placement, estimés à environ 0,4 million de dollars, qui seront réglés au moyen du produit tiré du placement.
- 2) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qu'ils peuvent exercer, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du placement et qui leur permet d'acheter auprès de nous des débentures supplémentaires dont le capital totalise au plus 6 000 000 \$, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la Fiducie totaliseront respectivement 46 000 000 \$, 1 840 000 \$ et 44 160 000 \$. Le présent prospectus autorise l'octroi de l'option de surallocation et le placement des débentures par nous à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des débentures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Nombre maximum de titres disponibles	Période d'exercice ou date d'acquisition	Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen
Option de surallocation.....	Débentures dont le capital totalise au plus 6 000 000 \$	30 jours à compter de la clôture du placement	1 000 \$ par débenture
Option à titre de rémunération.....	s. o.	s. o.	s. o.
Toute autre option octroyée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur	s. o.	s. o.	s. o.
Nombre total de titres visés par des options	Débentures dont le capital totalise au plus 6 000 000 \$	30 jours à compter de la clôture du placement	1 000 \$ par débenture
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.

Le modalités du placement ont été négociées entre nous ainsi que Valeurs Mobilières TD Inc. et Scotia Capitaux Inc., agissant pour leur propre compte, et Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières Cormark Inc., Echelon Wealth Partners Inc., iA Gestion privée de patrimoine inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. et Raymond James Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des débentures à un autre niveau que celui qui serait autrement formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. **Les preneurs fermes peuvent offrir les débentures à un prix inférieur à celui qui est indiqué ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Un placement dans les débentures et nos activités comporte certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque avant d'acheter des débentures. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». De l'avis des conseillers juridiques (terme défini dans les présentes), si elles étaient émises à la date des présentes, les débentures constitueraient des placements admissibles en

vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes, compte tenu des hypothèses dont il est fait mention à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Le rendement d'un placement dans des parts, dans le cas où les débentures étaient converties en parts conformément à leurs modalités, ne se compare pas au rendement d'un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération d'un placement dans des parts comporte un risque, et le rendement prévu d'un placement dans des parts est fonction de nombreuses hypothèses de rendement. Bien que nous ayons l'intention de verser des distributions de notre encaisse disponible aux porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues, selon divers facteurs divulgués dans nos documents d'information continue. La somme réelle distribuée sera tributaire de nombreux facteurs, dont le rendement financier de nos immeubles, les fluctuations du change, les clauses restrictives et d'autres obligations contractuelles, les besoins en matière de fonds de roulement et les besoins en matière de capitaux futurs, qui sont tous assujettis à un certain nombre de risques. En outre, la valeur marchande de nos parts pourra diminuer si nos distributions sont réduites ou interrompues, et cette diminution pourrait être importante.

Il est important que vous étudiiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher notre secteur et, en conséquence, la stabilité des distributions que nous versons sur nos parts. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle de 2021 (terme défini dans les présentes) ainsi qu'à la rubrique « Risques et gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2021 (terme défini dans les présentes) et de notre rapport de gestion du premier trimestre de 2022 (terme défini dans les présentes), qui sont tous intégrés par renvoi dans le présent prospectus. Ces documents décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles pour vous de la matérialisation d'un risque.

Pour un porteur assujetti à l'impôt sur le revenu du Canada, le rendement après impôt dépendra, en partie, de la composition, aux fins de l'impôt sur le revenu, des distributions que la Fiducie verse sur ses parts. Des parties de ces distributions peuvent être imposées comme des dividendes déterminés ou peuvent constituer des remboursements de capital à imposition différée (et réduire le prix de base rajusté des parts, pour le porteur de parts, aux fins de l'impôt). La composition de ces distributions peut changer au fil du temps et influencer sur le rendement après impôts pour un porteur de parts. De plus, le rendement après impôts d'un placement dans les parts peut être touché par le niveau de l'impôt applicable, s'il en est, devant être payé sur les sommes qui donnent lieu au revenu distribuable de la Fiducie.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les débentures, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur émission par nous et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Description des débentures » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique pour notre compte par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et pour le compte des preneurs fermes par Torys S.E.N.C.R.L.

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit des preneurs fermes de fermer les livres de souscription à tout moment sans préavis. La clôture du placement devrait avoir lieu le 9 juin 2022 ou à toute autre date dont nous et les preneurs fermes pourrions convenir, mais, dans tous les cas, au plus tard le 15 juin 2022. Les débentures seront déposées auprès de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») à la date de clôture. Les souscripteurs ou les acquéreurs de débentures ne recevront pas de certificat à la clôture. Ils recevront uniquement une confirmation d'opération de la part du courtier inscrit qui est un adhérent à la CDS et auprès ou par l'entremise duquel ils ont acheté les débentures.

Valeurs Mobilières TD Inc. est un membre du même groupe qu'une banque canadienne qui a accordé à Dream Impact Master LP et à MPCT Lending Services LP une facilité de crédit à vue renouvelable de 50 millions de dollars. **Par conséquent, nous pouvons être considérés comme un émetteur associé de**

Valeurs Mobilières TD Inc. en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

La Fiducie n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie.

Ni les débentures ni les parts devant être émises à la conversion, à l'échange ou à l'échéance ne sont des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

La Fiducie est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de la province d'Ontario. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1.

TABLE DES MATIÈRES

<u>Page</u>	<u>Page</u>
À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE
DE PROSPECTUS 1	PLACEMENT 34
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI..... 1	VENTES OU PLACEMENTS
DOCUMENTS DE	ANTÉRIEURS 34
COMMERCIALISATION 2	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.. 35
INFORMATION PROSPECTIVE 3	FACTEURS DE RISQUE 35
TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE 41
LA FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS 6	AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS
LA FIDUCIE 7	ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES
FAITS RÉCENTS..... 7	REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES
EMPLOI DU PRODUIT..... 8	DÉBENTURES 41
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ .. 14	DROITS DE RÉOLUTION, DROITS
DESCRIPTION DES DÉBENTURES 14	CONTRACTUELS ET SANCTIONS
RATIO DE COUVERTURE PAR LES	CIVILES 41
BÉNÉFICES 23	GLOSSAIRE 43
MODE DE PLACEMENT 24	ATTESTATION DES PRENEURS
CERTAINES INCIDENCES FISCALES	FERMES..... A-1
FÉDÉRALES CANADIENNES..... 27	

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE TABLE DES MATIÈRES

<u>Page</u>	<u>Page</u>
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI..... 1	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.. 14
INFORMATION PROSPECTIVE 3	CERTAINES INCIDENCES FISCALES
TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE LA	FÉDÉRALES CANADIENNES 14
FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS 5	FACTEURS DE RISQUE 14
LA FIDUCIE 6	PROMOTEUR..... 15
FAITS RÉCENTS..... 6	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ 8	INTÉRÊTS DES EXPERTS..... 16
EMPLOI DU PRODUIT..... 8	AUDITEUR ET AGENT DES
RATIOS DE COUVERTURE PAR LES	TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ
BÉNÉFICES 8	DE LA TENUE DES REGISTRES..... 16
DESCRIPTION DES PARTS..... 8	DISPENSE..... 16
DESCRIPTION DES REÇUS DE	DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS
SOUSCRIPTION 9	DE RÉOLUTION ET SANCTIONS
DESCRIPTION DES TITRES	CIVILES 16
D'EMPRUNT 10	GLOSSAIRE A-1
PORTEURS DE TITRES VENDEURS 11	ATTESTATION DE LA FIDUCIE ET DU
MODE DE PLACEMENT 12	PROMOTEUR..... B-1
VENTES OU PLACEMENTS	
ANTÉRIEURS..... 13	

À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document comprend deux parties. La première partie est le présent supplément de prospectus, qui décrit les modalités des titres que nous plaçons actuellement. La seconde partie est le prospectus préalable de base qui accompagne le présent supplément de prospectus et qui donne des renseignements d'ordre plus général, dont certains peuvent s'appliquer aux titres que nous plaçons actuellement.

Vous devriez lire le présent supplément de prospectus avec le prospectus préalable de base qui l'accompagne. Vous ne devriez vous fier qu'aux renseignements figurant ou intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne, que nous désignons conjointement au moyen de l'expression « le présent prospectus ». Nous n'avons autorisé personne à vous fournir des renseignements différents. Si l'on vous fournit des renseignements différents ou incompatibles, vous ne devriez pas en tenir compte. Vous ne devriez pas supposer que les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne sont exacts à une date autre que la date indiquée à leur première page. Notre entreprise, notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos perspectives connexes pourraient avoir changé depuis ces dates. Les débentures ne sont offertes que là où l'autorité compétente a accordé son visa.

Si des renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus ne concordent pas avec ceux qui sont présentés dans le prospectus préalable de base, les renseignements présentés dans le présent supplément de prospectus prévaudront. Sauf indication contraire dans le présent supplément de prospectus, toute l'information qui y figure est fondée sur l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation n'a pas été exercée.

Les chiffres de certains tableaux figurant dans le présent prospectus ont été arrondis.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne uniquement aux fins du placement. D'autres documents sont également intégrés ou réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base ci-joint et il y a lieu de se reporter au prospectus préalable de base pour de plus amples renseignements à ce sujet.

Les documents suivants, déposés auprès des différentes commissions de valeurs mobilières ou autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne et en font partie intégrante en date du présent supplément de prospectus :

- a) la notice annuelle de la Fiducie datée du 31 mars 2022 pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (la « **notice annuelle de 2021** »);
- b) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Fiducie datée du 22 avril 2022 préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui aura lieu le 7 juin 2022;
- c) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Fiducie datée du 23 avril 2021 préparée en vue de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 7 juin 2021;

- d) les états financiers consolidés audités de la Fiducie aux 31 décembre 2021 et 2020 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport connexe de l'auditeur indépendant;
- e) le rapport de gestion de la Fiducie pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 (le « **rapport de gestion de 2021** »);
- f) les états financiers consolidés résumés non audités de la Fiducie au 31 mars 2022 et pour les trimestres clos le 31 mars 2022 et le 31 mars 2021, ainsi que les notes y afférentes;
- g) le rapport de gestion de la Fiducie pour les trimestres clos le 31 mars 2022 et le 31 mars 2021 (le « **rapport de gestion du premier trimestre de 2022** »);
- h) le sommaire des modalités relatif aux débentures daté du 31 mai 2022 qui a été déposé sur SEDAR relativement au placement (le « **sommaire des modalités** »).

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) et les autres documents du même type que ceux qui sont décrits à la rubrique 11.1 de l'*Annexe 44-101A1 – Prospectus simplifié*, déposés par la Fiducie auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement seront réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans le présent prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus aux fins du placement de débentures dans le cadre du placement sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent prospectus, dans la mesure où un énoncé contenu dans le présent prospectus ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré par renvoi ou dans le présent prospectus modifie ou remplace cet énoncé. L'énoncé qui en modifie ou en remplace un autre ne doit pas nécessairement indiquer qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur ni comprendre d'autres renseignements qui figurent dans le document qu'il modifie ou remplace. Le fait de faire un énoncé qui en modifie ou en remplace un autre n'est pas réputé constituer un aveu à quelque fin que l'énoncé modifié ou remplacé, lorsqu'il a été fait, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui est nécessaire pour que l'énoncé ne soit pas trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé n'est pas réputé, sauf dans la mesure où il est ainsi modifié ou remplacé, faire partie du présent prospectus.**

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire des modalités est expressément intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du présent supplément de prospectus. Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ». Les « modèles » de « documents de commercialisation » (termes définis dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) ne font pas partie du présent supplément de prospectus dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par un énoncé figurant dans le présent supplément de prospectus ou ses modifications. Les modèles de documents de commercialisation déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada dans le cadre du placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement de débentures aux termes du présent prospectus (y compris les modifications apportées au sommaire des modalités ou toute version modifiée de celui-ci) sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi certains énoncés qui constituent de l'« information prospective » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. L'information prospective se remarque habituellement par l'utilisation d'expressions comme « perspective », « objectif », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « être d'avis que », « projeter », « planifier », « continuer » ou à l'emploi d'expressions similaires portant sur des résultats ou des situations futurs ou par l'utilisation du conditionnel. Ils comprennent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres événements ou situations futurs, sur les répercussions de la pandémie de COVID-19 (la « **COVID-19** ») sur nous et notre capacité à bien performer sur le plan opérationnel et financier durant la COVID-19, et sur nos objectifs, nos stratégies, nos croyances, nos intentions, nos plans, nos estimations, nos projections et nos perspectives, y compris des énoncés portant sur les plans et les objectifs de notre conseil des fiduciaires, ou des estimations ou des prédictions portant sur les mesures prises par des locataires, des fournisseurs, des concurrents ou des autorités de réglementation, ainsi que des énoncés portant sur notre rendement financier futur et nos acquisitions potentielles. Nous avons fondé ces énoncés prospectifs sur nos attentes actuelles à l'égard d'événements futurs. Certains de ces énoncés prospectifs figurant ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus comportent notamment des énoncés concernant ce qui suit :

- notre capacité d'atteindre nos objectifs en matière de retombées sociales et de développement durable et de mettre en œuvre d'autres initiatives en matière de développement durable pendant nos projets;
- nos attentes quant à l'adoption d'un cadre formel pour notre stratégie en matière de retombées sociales au cours de l'année prochaine et le moment de son adoption;
- nos attentes en matière de réduction des gaz à effet de serre;
- notre engagement à maintenir notre politique actuelle en matière de distributions;
- nos plans et nos propositions pour les projets d'aménagements actuels et futurs, y compris quant à la taille des projets, à leur densité, à leur vocation, à leur coût, au moment prévu de l'obtention des approbations requises en matière de zonage, aux jalons en matière d'aménagement, à l'échéance de la réalisation des projets, aux taux d'occupation et à l'incidence prévue en matière de durabilité;
- l'aménagement prévu de la première phase du projet Bâtir LeBreton à Ottawa, en Ontario, et du site Quayside au centre-ville de Toronto, notamment le nombre prévu d'unités et les attentes selon lesquelles les unités constitueront des collectivités carboneutres lorsqu'elles seront achevées;
- nos projets d'acquisition et d'aménagement, notamment le statut des négociations à l'égard d'immeubles productifs de revenus totalisant plus de 55 millions de dollars, comprenant plus de 200 unités locatives multifamiliales ainsi qu'un terrain qui devrait être aménagé;
- la croissance prévue de notre secteur des revenus récurrents et son incidence sur nos flux de trésorerie d'exploitation et nos distributions;
- nos attentes quant à l'affectation de certaines sommes à notre programme de rachat de parts;
- nos cibles de croissance;
- notre bassin de projets d'aménagement, de réaménagement et d'acquisition et notre intention d'investir davantage dans des immeubles productifs de revenus de premier ordre;

- nos attentes concernant nos dépenses d'investissement futures et la disponibilité des sources de financement;
- nos attentes concernant les possibilités d'acquisitions futures et de futures occasions de coinvestissement;
- nos plans et nos propositions à l'égard de projets d'aménagement actuels et futurs, notamment leur incidence prévue de matière de durabilité;
- la date de clôture prévue du placement;
- l'utilisation prévue du produit du placement;
- les avantages prévus du Cadre ou des investissements à retombées sociales admissibles.

Les informations prospectives ne tiennent pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenus après leur formulation. À titre d'exemple, elles ne tiennent pas compte de l'incidence d'aliénations, d'acquisitions, d'autres opérations commerciales, de la dépréciation d'actifs ou d'autres charges annoncées ou survenues après leur formulation.

L'information prospective repose sur un certain nombre d'attentes et d'hypothèses et comporte un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté et peuvent faire en sorte que les résultats réels s'écartent sensiblement des résultats indiqués ou sous-entendus dans l'information prospective. Bien que nous soyons d'avis que les attentes reflétées dans l'information prospective sont raisonnables, nous ne pouvons garantir qu'elles se réaliseront. De plus, puisque l'information prospective comporte par nature des risques et des incertitudes, on ne devrait pas s'y fier indûment. Les estimations et les hypothèses, qui pourraient se révéler erronées, comprennent notamment les différentes hypothèses énoncées dans le présent prospectus ainsi que les estimations et les hypothèses suivantes :

- aucune modification imprévue ne sera apportée au cadre législatif et d'exploitation de nos activités, y compris aucune modification à la législation fiscale ou à la réglementation gouvernementale en vigueur au Canada ou aux États-Unis;
- nous atteindrons nos objectifs, nos priorités et nos cibles de croissance futurs;
- nous obtiendrons les licences, les permis ou les approbations nécessaires à l'égard de nos projets;
- l'économie en général restera stable et les événements géopolitiques ne perturberont pas les économies mondiales;
- la reprise graduelle et la croissance de l'économie en général se poursuivront en 2022;
- l'inflation restera gérable et n'augmentera pas au-delà de nos attentes actuelles;
- nous aurons accès aux capitaux nécessaires pour financer nos projets, nos plans et d'éventuelles acquisitions;
- nos projets et nos plans futurs se réaliseront comme prévu;
- nous serons en mesure de repérer des occasions de placement de grande qualité;

- aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements en matière d'environnement ne nuira à nos activités;
- nous trouverons des partenaires adéquats pour conclure des coentreprises ou des partenariats;
- nous ne contracterons pas de dettes environnementales importantes;
- les incidences de la conjoncture économique et de la conjoncture des marchés financiers mondiaux sur nos activités demeureront conformes à nos attentes actuelles;
- les taux d'intérêt n'augmenteront pas au-delà de nos attentes actuelles;
- aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement ne nuira à nos activités;
- la concurrence dans le cadre de la réalisation d'acquisitions et les perspectives d'acquisition demeureront conformes au contexte qui prévaut actuellement;
- il n'y aura aucun changement important dans les taux de change;
- nos attentes concernant les arrangements en matière de travail à distance;
- nos attentes concernant l'incidence de la COVID-19 et les mesures gouvernementales visant à la contenir, y compris son incidence sur nos activités, notre liquidité, notre situation financière ou nos résultats.

Les informations prospectives comportent des risques et des incertitudes inhérents, y compris, notamment, les facteurs dont il est fait mention à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus préalable de base, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle de 2021 et à la rubrique « Risques et gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2021 et notre rapport de gestion du premier trimestre de 2022. Par conséquent, il pourrait y avoir un écart important entre les résultats et les événements réels et les résultats et les événements qui sont mentionnés, envisagés ou sous-entendus dans ces énoncés. Ces risques et incertitudes comprennent notamment : l'incidence de la COVID-19 (et ses variants) sur la Fiducie; les risques liés à des changements défavorables des conjonctures économique, politique et du marché, et à la survenance de crises sanitaires à l'échelle mondiale; les risques inhérents au secteur immobilier; les risques liés aux investissements dans des projets d'aménagement; les risques que l'inflation accrue augmente nos coûts d'exploitation au-delà de nos attentes; le risque lié à la stratégie d'investissement à retombées sociales; le risque lié à la non-divulgaration de vices ou d'obligations; le risque que les acquisitions proposées et les projets d'aménagement ne puissent être réalisés ou qu'ils ne puissent être réalisés dans les délais prévus et conformément au budget; les risques liés à la concentration géographique; les risques liés aux placements dans des prêts immobiliers, des hypothèques ou d'autres prêts, et dans des projets d'aménagement et d'investissement; le risque de crédit et le risque de contrepartie; la concurrence de tiers pour des occasions d'investissement; le risque lié au fait que nous ne soyons pas en mesure d'obtenir les fonds requis; la contamination éventuelle des terrains; les risques liés à l'environnement et aux changements climatiques; le risque que nous engagions des dépenses en immobilisations importantes et d'autres frais fixes; les risques liés à l'accès aux capitaux; le risque lié aux taux d'intérêt; le risque lié aux modifications apportées aux lois et aux règlements; les risques liés à la fiscalité; l'incidence de conflits de travail; les risques de change; les risques liés aux pertes non assurées ou sous-assurées; les risques liés à la dépendance à l'égard des systèmes de technologie de l'information; les risques liés à la cybersécurité; les risques liés aux contrôles et aux procédures internes de la Fiducie; les risques liés aux investissements de la Fiducie dans des hypothèques; les variations de la valeur des biens immobiliers garantis de la Fiducie; les risques liés aux défauts de

paiement d'hypothèques et aux saisies; les risques liés à la capacité de la Fiducie de renouveler des prêts hypothécaires; le risque lié à la valeur des biens sous-jacents aux investissements de la Fiducie; le risque lié à notre dépendance envers DAM; les risques liés aux coentreprises et aux partenariats; les risques politiques; les risques associés aux événements géopolitiques inattendus ou en cours, y compris les différends entre nations, la guerre, le terrorisme ou d'autres actes de violence, les sanctions internationales et la perturbation de la libre circulation des biens et services dans les territoires; les risques liés aux acquisitions; les risques liés à la location; les risques liés à des tiers; les risques liés à des violations de contrat; les risques liés à des conflits d'intérêts éventuels; les risques liés aux fluctuations du marché et aux restrictions sur les rachats; le risque lié au fait que des distributions en espèces ne soient pas garanties; les risques liés à la propriété des débentures et des parts, y compris à une dilution éventuelle; les risques liés aux approbations réglementaires; les risques liés aux cas d'insolvabilité et le risque de change.

L'information prospective figurant ou intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus est à jour en date du présent supplément de prospectus ou en date de cette information dans la mesure où celle-ci est donnée à une date particulière autre que la date du présent supplément de prospectus. Nous ne nous engageons pas à mettre à jour l'information prospective par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si les lois applicables nous y obligent. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses, risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre notice annuelle de 2021, notre rapport de gestion de 2021 et notre rapport de gestion du premier trimestre de 2022, et qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Ces documents sont également affichés sur notre site Web à dream.ca/investors/impact. Notre site Web ainsi que l'information qui est présentée sur celui-ci ne sont pas intégrés par renvoi dans le présent prospectus et n'en font pas partie.

TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE LA FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS

Les expressions et les termes clés utilisés dans le présent supplément de prospectus sont définis à la rubrique « Glossaire ».

Nos activités de placement et d'exploitation sont limitées puisque nos activités d'exploitation sont exercées par Dream Impact Master LP (« **Master LP** ») et ses filiales. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui renvoient à nos placements et à nos activités d'exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins que le contexte ne s'y prête pas, les termes « Dream Impact », « nous », « notre » et « nos » renvoient à la Fiducie, à Dream Impact Master GP Inc. (« **Master GP** ») et à Master LP et ses filiales. Lorsque nous renvoyons à Master LP, nous renvoyons à Master LP et à ses filiales, sauf à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », dans laquelle les mentions de Master LP renvoient uniquement à Dream Impact Master LP. Lorsque nous utilisons des expressions comme « nos placements » ou « nos activités », nous renvoyons aux placements et aux activités de la Fiducie, de Master GP et de Master LP et ses filiales, considérées dans leur ensemble. Lorsque nous utilisons, à l'égard de nos actifs, des expressions comme « nos immeubles », « nos prêts hypothécaires », « nos actifs », « notre portefeuille » ou « dont nous sommes propriétaires », nous renvoyons aux actifs dont nous sommes propriétaires et aux actifs dans lesquels nous investissons indirectement par l'intermédiaire de Master LP et de ses filiales. Lorsque nous utilisons l'expression la « Fiducie », nous renvoyons uniquement à Fiducie d'impact Dream. Lorsque nous renvoyons à « **DAM** », nous renvoyons à Dream Asset Management Corporation, filiale de Dream Unlimited Corp. (« **Dream** »), et à ses filiales, à l'exception de Master GP et de ses filiales. Lorsque nous renvoyons à la « direction », nous renvoyons à l'équipe de direction de Dream Impact au sein de DAM, notre gestionnaire d'actifs.

Dans le présent supplément de prospectus, le symbole « \$ » et les termes « dollars » ou « dollars canadiens » désignent des dollars canadiens. Sauf indication contraire, les sommes sont libellées en dollars canadiens.

LA FIDUCIE

La Fiducie est une fiducie à capital variable non constituée en personne morale qui est dédiée à l'investissement à retombées sociales. Notre portefeuille sous-jacent est composé d'actifs immobiliers qui sont répartis dans nos deux secteurs d'exploitation : les projets d'aménagement et d'investissement et les revenus récurrents. Nos objectifs sont de créer des retombées positives durables pour nos parties prenantes en fonction de trois secteurs de retombées : soit la durabilité et la résilience environnementales, le logement abordable et les collectivités inclusives, tout en procurant des rendements intéressants pour les investisseurs. DAM est notre gestionnaire d'actifs.

La Fiducie est une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la Loi de l'impôt), mais elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1. On peut se procurer un exemplaire de notre déclaration de fiducie auprès de notre secrétaire et sur SEDAR, à www.sedar.com.

FAITS RÉCENTS

Cadre de financement à retombées sociales

Le 6 juillet 2021, nous avons annoncé notre cadre de financement à retombées sociales (le « **Cadre** ») en appui à notre engagement de soutien de projets à retombées sur les plans environnemental et social. En vertu du Cadre, nous pouvons émettre des instruments d'investissement à retombées sociales, comme des débentures, de même que des obligations vertes, des obligations sociales, des obligations durables, des prêts verts, des prêts sociaux ou d'autres instruments financiers pour financer ou refinancer des projets à retombées sociales admissibles. Nous avons apporté des modifications mineures au Cadre le 30 mai 2022, principalement pour mettre à jour la rubrique du Cadre qui porte sur la vérification après l'émission afin de préciser que l'affectation du produit et les paramètres de mesure des retombées sociales dans notre rapport annuel seront harmonisées avec le système de gestion des retombées sociales de Dream. À titre de signataire des principes directeurs de la gestion des retombées sociales (Operating Principles for Impact Management), le système de gestion des retombées sociales de Dream sera vérifié par un tiers et les résultats de la vérification indépendante seront publiés sur notre site Web. Pour de plus amples renseignements au sujet du Cadre, se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Pourparlers en cours concernant des projets d'aménagement, d'investissement, d'acquisition et d'aliénation

Nous sommes actuellement à un stade avancé des négociations à l'égard d'immeubles productifs de revenus totalisant plus de 55 millions de dollars, comprenant plus de 200 unités locatives multifamiliales en plus du terrain qui devrait être aménagé. Nos projets d'actifs sont complémentaires à notre portefeuille existant, puisqu'ils sont bien situés et adjacents aux centres de transport en commun existants ou futurs dans la région du Grand Toronto.

Nous avons été choisis comme promoteurs de la première phase du projet Bâtir LeBreton à Ottawa, en Ontario et nous sommes le promoteur privilégié dans le cadre du projet du site Quayside au centre-ville de Toronto. Les deux projets sont appelés à aménager près de 5 000 unités résidentielles, dont plus de 1 000 seront abordables et constitueront des collectivités carboneutres lorsqu'elles seront achevées, ce qui cadre avec nos secteurs de retombées.

Conformément à nos pratiques passées, nous participons, dans le cours normal de nos activités, à des pourparlers au sujet d'acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles et d'aliénations d'immeubles existants au sein de notre portefeuille. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une

entente définitive et, le cas échéant, à quel moment de telles acquisitions et aliénations seront conclues et selon quelles modalités. Nous prévoyons poursuivre les pourparlers en cours et rechercher activement d'autres occasions d'acquisitions, de placements et d'aliénations.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net que la Fiducie tirera de la vente de débentures aux termes du présent prospectus s'élèvera à environ 38 400 000 \$ (44 160 000 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), après déduction de la rémunération des preneurs fermes, mais avant déduction des frais liés au placement, qui sont estimés à environ 0,4 million de dollars.

Nous avons l'intention d'affecter le produit net du placement aux dépenses associées à des investissements à retombées sociales admissibles, comme il est mentionné dans le Cadre. Avant d'affecter le produit net du placement à des investissements à retombées sociales admissibles, le produit net pourrait être affecté, en totalité ou en partie, au remboursement de certaines de nos facilités de crédit, et ensuite seulement pour financer, en totalité ou en partie, les dépenses associées à des investissements à retombées sociales admissibles conformément au Cadre. Bien que nous ayons l'intention d'affecter le produit net du placement à des investissements à retombées sociales tel qu'il est mentionné dans les présentes, si nous ne le faisons pas cela ne constituera pas un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie. La dette contractée aux termes de la facilité de crédit a été principalement affectée aux besoins généraux de la Fiducie et aux apports de capitaux sur certains de nos projets d'aménagement.

Cadre de financement à retombées sociales

Le 6 juillet 2021, nous avons annoncé le Cadre en appui à notre engagement de soutien de projets à retombées sur les plans environnemental et social et le 30 mai 2022, nous avons apporté des modifications mineures au Cadre, tel qu'il est décrit à la rubrique « Faits récents ». Le Cadre prévoit que nous pouvons émettre des instruments d'investissement à retombées sociales, y compris des obligations vertes, des obligations sociales, des obligations durables, des prêts verts, des prêts sociaux et d'autres instruments financiers à l'égard desquels un actif ou un projet admissible, ou un groupe d'actifs ou de projets admissibles, sont affectés (ces actifs et ces projets étant appelés, les « **investissements à retombées sociales admissibles** »). Le produit réuni aux termes du Cadre sera affecté au financement et/ou au refinancement d'investissements à retombées sociales admissibles, nouveaux et/ou existants, avec une période rétrospective de 36 mois.

Le Cadre a été révisé par DNV Business Assurance Services UK Limited (« **DNV** »), qui a émis un avis de deuxième partie (l'« **avis sur le Cadre** ») confirmant que le Cadre est conforme aux principes applicables aux obligations vertes en 2021 (*2021 Green Bond Principles* « **GBP** »), aux principes applicables aux obligations sociales en 2021 (*2021 Social Bond Principles* « **SBP** ») et aux lignes directrices applicables aux obligations durables en 2021 (*2021 Sustainability Bond Guidelines* « **SBG** ») de l'International Capital Markets Association (l'« **ICMA** »), ainsi qu'aux principes applicables aux prêts verts en 2021 (*2021 Green Loan Principles* « **GLP** ») et aux principes applicables aux prêts sociaux en 2021 (*2021 Social Loan Principles* « **SLP** ») de la Loan Market Association.

Le Cadre traite des quatre composantes essentielles et des catégories de projets recommandées des GBP, des SBP, des SBG, des GLP et des SLP, soit 1) l'emploi du produit, 2) le processus d'évaluation et de sélection des projets, 3) la gestion du produit et 4) la communication de l'information.

Critère d'admissibilité lié à l'emploi du produit

Les investissements à retombées sociales admissibles à l'égard desquels le produit net de tout financement à retombées sociales (y compris le produit net trié de l'émission et de la vente des débentures) peut être affecté tombent habituellement dans les catégories indiquées dans le tableau ci-après.

Secteurs de retombées : durabilité environnementale, santé et résilience	
Catégorie de projet de l'ICMA	Critère d'admissibilité lié aux investissements à retombées sociales
Bâtiments verts	Acquisition, construction, aménagement et/ou remise en état d'immeubles résidentiels, de détail, commerciaux et les bureaux connexes qui ont reçu ou qui devraient recevoir au moins une des classifications suivantes (ou d'autres certifications équivalentes) : • LEED : (Or ou Platine); • BREEAM : (Excellent ou Outstanding); • BOMA BEST : (Or ou Platine); • ENERGY STAR : Cote de rendement supérieure à 85; • D'autres certifications équivalentes reconnues à l'échelle internationale et/ou nationale. La cible de la Fiducie est que la totalité des immeubles productifs de revenus obtiennent les certifications applicables aux bâtiments verts d'ici 2025.
Efficacité énergétique	Investissements ou dépenses dans les systèmes ou l'équipement qui réduisent la consommation d'énergie ou améliorent l'efficacité énergétique d'au moins 20 % dans les immeubles, notamment : • les systèmes de chauffage et de climatisation écoénergétiques (c.-à-d. les systèmes de récupération de la chaleur), notamment les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC), l'équipement et les logiciels de réfrigération et d'électricité; • les systèmes de chauffage et de refroidissement urbains qui sont entièrement (100 %) alimentés par une source d'énergie renouvelable; • les éclairages LED et les autres éclairages écoénergétiques; • les compteurs intelligents, les systèmes de contrôle de la charge, les capteurs ou les systèmes d'information sur les bâtiments; • les systèmes de stockage d'énergie et les réseaux intelligents; • les matériaux destinés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des toits et les matériaux de construction axés sur la durabilité (c.-à-d. isolation du toit, toiture verte, béton à faible teneur en carbone).

Gestion durable de l'eau et des eaux usées	Investissements dans les systèmes ou l'équipement qui minimisent la consommation d'eau ou améliorent l'efficacité de l'utilisation de l'eau, notamment : • les projets de collecte, de traitement, de recyclage ou de réutilisation de l'eau, des eaux de pluie ou des eaux usées; • l'installation de produits ou de technologies favorisant une utilisation rationnelle de l'eau, ou le xéropaysagisme/paysagement tolérant à la sécheresse (c.-à-d. systèmes de comptage et de surveillance de l'eau).
Biodiversité et conservation	Investissements ou projets dédiés à la promotion de la restauration écologique visant à préserver la biodiversité et les écosystèmes indigènes (c.-à-d. l'aménagement de zones vertes et d'espaces verts, tels que des jardins communautaires, des parcs et des toits verts)
Prévention et de contrôle de la pollution	Dépenses et/ou investissement dans la construction, l'aménagement, l'exploitation, l'acquisition et l'entretien de terrains, d'installations, de systèmes ou d'équipement aux fins suivantes : • la collecte, le traitement/l'assainissement, le recyclage ou la réutilisation des émissions, des déchets, des déchets dangereux ou des sols contaminés, notamment le compostage sur place et les processus et infrastructures qui facilitent les pratiques de recyclage.
Adaptabilité et résilience au changement climatique	Mesures visant à renforcer l'adaptabilité et la résilience face aux catastrophes naturelles, telles que les dépenses liées à la conception, à la construction, à l'entretien et à l'amélioration d'immeubles/actifs, notamment les études de faisabilité, pour s'adapter à des événements météorologiques plus fréquents et plus extrêmes causés par le changement climatique. Ces mesures peuvent comprendre les projets visant à renforcer la résilience structurelle de stockage de l'énergie, la gestion des eaux pluviales et des déchets ou d'autres projets équivalents de résilience climatique.
Transport propre	Dépenses et investissements dans des solutions de transport propres qui ont des retombées positives sur les collectivités qui utilisent nos immeubles ou qui sont situés à proximité de ceux-ci, ou qui amélioreraient la connectivité ou favoriseraient le transport multimodal et les méthodes non motorisées, ce qui entraînerait une réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment : • les infrastructures ou stations de recharge pour les véhicules électriques (c.-à-d. les scooteurs électriques) ou le transport non motorisé tel que le vélo, la marche, le partage de véhicules;

	les programmes d'infrastructure pour soutenir les initiatives de transport en commun, d'autopartage et de covoiturage.
--	--

Secteur de retombées : logement abordable	
Catégorie de projet de l'ICMA	Critère d'admissibilité lié aux investissements à retombées sociales
Logement abordable	Dépenses liées à l'acquisition, à la construction, à la rénovation, à la programmation communautaire et à l'entretien de logements abordables, qui respectent la définition prévue par la loi et les critères d'admissibilité pertinents énoncés dans la réglementation locale applicable*. Voici des exemples de projets : les structures de financement pour soutenir la préservation et l'aménagement d'unités de logement. <u>Population ciblée</u> : Les ménages à revenu faible à moyen qui gagnent de 30 % à 80 % du revenu médian des ménages dans la région (AMI) ou conformément aux exigences relatives aux logements abordables approuvées dans le cadre d'autres programmes/initiatives en matière de logement (fédérales, provinciales, territoriales, municipales). <i>* Les définitions varieront en fonction du contexte local :</i> 1) Au Canada, il faudrait respecter la définition de Statistique Canada donnée à l'Indice canadien de défavorisation multiple ou le programme Investissement dans le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2) Aux États-Unis, il faudrait respecter la loi intitulée Community Reinvestment Act (CRA) (Title 12, Chapter 1, Part 25 du Code of Federal Regulations). En vertu de la CRA, une collectivité à faible revenu signifie que le revenu familial médian est inférieur à 50 % de l'AMI. Une collectivité à revenu moyen signifie que le revenu familial médian est d'au moins 50 % et d'au plus 80 % du revenu médian de la région.

Secteur de retombées : collectivités inclusives	
Catégorie de projet de l'ICMA	Critère d'admissibilité lié aux investissements à retombées sociales
Promotion et autonomisation socioéconomiques	Projets qui font la promotion du développement et du progrès socioéconomiques des collectivités mal desservies ou vulnérables. Voici des exemples de projets :

	• le financement de petites et moyennes entreprises (PME) détenues par des autochtones ou des minorités (c.-à-d. des Premières Nations); • Les programmes d’approvisionnement social Dream Difference, qui fournissent des occasions équitables fondées sur le mérite aux commerçants, entrepreneurs et fournisseurs de services provenant de collectivités mal desservies. <u>Population ciblée</u> : Les collectivités mal desservies, vulnérables et en quête d’équité, qui subissent des désavantages économiques, de la discrimination et des obstacles à l’égalité des chances. Une collectivité en quête d’équité est un groupe qui subit de la discrimination ou des obstacles à l’égalité des chances, notamment des femmes, des communautés autochtones, noires, asiatiques et hispaniques-latines, des personnes ayant un handicap, de nouveaux arrivants/nouveaux immigrants, des personnes LGBTQ+, des minorités visibles/personnes racialisées et d’autres groupes que les autorités fédérales, provinciales, territoriales et municipales identifient comme historiquement sous-représentés. <i>La définition que la Fiducie donne aux collectivités mal desservies ou vulnérables est conforme à la définition officielle que la Ville de Toronto donne aux collectivités mal desservies, vulnérables et en quête d’équité.</i>
Création d’emplois	Dépenses axées sur la promotion d’occasions économiques et de l’équité pour les collectivités sous-représentées, qui soutiennent le développement économique local et la création/conservation d’emplois. Voici des exemples de projets : • la création d’occasions pour les employés de participer à des programmes de perfectionnement axés sur le développement de la carrière et le perfectionnement; • la formation pour aider les jeunes et les travailleurs marginalisés à accéder aux possibilités d’éducation et d’emploi hors réserve; • la programmation communautaire inclusive afin de promouvoir l’inclusivité et la diversité, et de traiter les besoins particuliers de nos résidents et de nos locataires provenant de collectivités mal desservies et sous-représentées. <u>Population ciblée</u> : Les collectivités mal desservies, vulnérables et en quête d’équité, qui subissent des désavantages économiques, de la discrimination et des obstacles à l’égalité des chances. Une collectivité en quête d’équité est un groupe qui subit de la discrimination ou des obstacles à l’égalité des chances, notamment des femmes, des communautés autochtones, noires, asiatiques et hispaniques-latines, des personnes ayant un handicap, de nouveaux arrivants/nouveaux immigrants, des personnes LGBTQ+, des minorités visibles/personnes racialisées et d’autres groupes que les

	autorités fédérales, provinciales, territoriales et municipales identifient comme historiquement sous-représentés. <i>La définition que la Fiducie donne aux collectivités sous-représentées est conforme à la définition officielle que donne la Ville de Toronto aux collectivités mal desservies, vulnérables et en quête d'équité.</i>
--	--

Processus d'évaluation et de sélection des projets

La Fiducie a établi le processus suivant pour évaluer et sélectionner les projets :

- Notre comité des investissements (le « **comité** ») sera chargé d'évaluer et d'approuver l'admissibilité des projets aux fins de financement durable, conformément aux critères d'évaluation énoncés dans le Cadre. Le comité est un comité interdépartemental présidé par le président et chef de la direction responsable de DAM et composé de membres de la haute direction de DAM qui supervisent les services pertinents suivants : retombées sociales et durabilité, finances, aménagement et gestion des actifs.
- Le comité se réunit chaque année pour examiner et approuver les projets admissibles et la répartition du produit net existante, examiner le rapport d'audit externe après la publication et la résolution des problèmes, suivre l'évolution des meilleures pratiques au sein du marché et des catégories d'investissements à retombées sociales, peaufiner notre approche et notre Cadre en conséquence. Les projets admissibles sont approuvés par voie de consensus.
- Le comité examine les projets admissibles déterminés en fonction du Cadre pour confirmer leur admissibilité et approuve les projets qui seront inclus dans notre registre de projets à retombées sociales.
- Les projets admissibles seront publiés sur notre site Web.
- Notre groupe d'examen des prêts a adopté un processus pour repérer les facteurs d'atténuation des risques importants connus des incidences négatives sociales et/ou environnementales découlant des projets pertinents de même qu'analyser et suivre, au besoin, les risques significatifs éventuels.

Gestion du produit

Nous suivrons le produit net généré et affecté aux termes du Cadre. Le produit net sera déposé dans notre compte général et, conformément aux GBP et aux SBP, nous affecterons un montant égal à ce produit net aux investissements à retombées sociales admissibles approuvés énumérés dans notre registre de projets à retombées sociales. Nous nous efforcerons de décaisser la totalité du produit dans un délai de 24 mois. En attendant l'affectation aux investissements à retombées sociales admissibles, le produit net de tout financement à retombées sociales, y compris les débentures, sera géré conformément à nos pratiques normales de gestion des liquidités, notamment le remboursement de dettes existantes, détenues dans des instruments en espèces ou quasi-espèces, des dépôts à court terme ou d'autres instruments.

Communication de l'information

Nous rendrons compte des retombées sociales et de l'affectation du produit net de tout financement à retombées sociales dans notre rapport annuel, qui sera publié sur notre site Web, jusqu'à ce que le produit net soit affecté intégralement. Le rapport comprendra les renseignements suivants :

- le produit net généré aux termes du Cadre;
- l'affectation du produit par catégorie de projet;

- une liste des investissements à retombées sociales admissibles financés ainsi que le montant affecté et un aperçu;
- les paramètres de mesure des retombées sociales prévues par projet, dans la mesure du possible;
- l'encours du produit net à la fin de la période de référence.

Examen externe

L'affectation du produit et les paramètres de mesure des retombées sociales qui figurent dans le rapport annuel seront harmonisées avec le système de gestion des retombées sociales de Dream. À titre de signataire des principes directeurs de la gestion des retombées sociales (Operating Principles for Impact Management), le système de gestion des retombées sociales de Dream sera vérifié par un tiers, et les résultats de la vérification indépendante seront publiés sur notre site Web.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications importantes apportées à notre structure du capital consolidé entre le 1^{er} avril 2022 et le 31 mai 2022 se présentent comme suit :

- l'endettement a augmenté de 2,9 millions de dollars en raison du refinancement d'un emprunt hypothécaire et d'un prélèvement additionnel de 6,8 millions de dollars sur la facilité de crédit de la fiducie;
- les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont enregistré une augmentation de 2,0 millions de dollars en raison de l'émission de 336 038 parts à DAM en règlement des honoraires de gestion d'actifs.

Par suite de l'émission prévue de débentures aux termes du présent prospectus, l'endettement augmenterait de 40,0 millions de dollars (46,0 millions de dollars si l'option de surallocation était exercée intégralement), ce qui exclut les coûts de transaction d'environ 2 millions de dollars.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES

Les débentures seront émises aux termes d'un acte de fiducie (l'« **acte de fiducie** ») qui sera conclu entre la Fiducie et Société de fiducie Computershare du Canada (le « **fiduciaire pour les débentures** ») et qui devrait être daté du 9 juin 2022 ou d'une date s'en rapprochant. La description suivante des débentures est un sommaire de leurs principales caractéristiques qui ne se veut pas exhaustif et qui est donné entièrement sous réserve de l'acte de fiducie. Certains des termes et certaines des expressions clés utilisés dans la présente description sommaire ont le sens qui leur est attribué dans l'acte de fiducie. Pour de plus amples renseignements au sujet des débentures, il y a lieu de se reporter à l'acte de fiducie qui sera déposé sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Généralités

Le montant des débentures émises aux termes du placement sera limité au capital global de 40 000 000 \$ (majoré des débentures qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation). Toutefois, la Fiducie peut, sans le consentement des porteurs de débentures en circulation de la Fiducie, émettre d'autres débentures en plus de celles offertes aux présentes.

Les débentures seront datées du 9 juin 2022 (la « **date de clôture** ») et ne seront émises qu'en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de 1 000 \$. Les débentures viendront à échéance à la date d'échéance.

À la clôture du placement, les débentures pourront être livrées sous forme d'inscription en compte seulement par l'intermédiaire des services de la CDS. Les propriétaires véritables des débentures n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant leur propriété des débentures, sauf dans certaines circonstances décrites à la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, livraison et forme ». Aucune fraction de débenture ne sera émise.

Les débentures porteront intérêt à compter de la date d'émission au taux annuel de 5,75 %, payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à compter du 31 décembre 2022, en fonction d'une année de 365 jours. Le premier paiement représentera l'intérêt couru pour la période allant de la clôture du placement jusqu'au 31 décembre 2022, exclusivement. L'intérêt sur les débentures sera payable en monnaie légale du Canada comme il est précisé dans l'acte de fiducie. Sous réserve de la législation applicable et de l'approbation réglementaire requise, la Fiducie pourra acquitter cet intérêt en remettant un certain nombre de parts au fiduciaire pour les débentures afin qu'il les vende. Dans ce cas, les porteurs de débentures auront le droit de recevoir un paiement au comptant correspondant à l'intérêt dû sur le produit de la vente du nombre nécessaire de parts par le fiduciaire pour les débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Option de paiement de l'intérêt » ci-après.

Aucune disposition de l'acte de fiducie n'obligera la Fiducie à majorer le montant de l'intérêt ou de quelque autre paiement aux porteurs de débentures si la Fiducie devait être tenue d'effectuer des retenues, notamment au titre de l'impôt sur le revenu, sur le paiement d'intérêts ou d'autres montants.

Le capital des débentures sera payable en monnaie légale du Canada ou, au gré de la Fiducie et sous réserve des lois applicables et de l'approbation réglementaire requise, en remettant des parts en règlement de la totalité ou d'une partie de son obligation de rembourser le capital des débentures, tel qu'il est plus amplement décrit aux rubriques « Description des débentures – Paiement au rachat ou à l'échéance » et « Description des débentures – Rachat et achat ».

Les débentures constitueront des obligations non garanties directes de la Fiducie. Elles ne seront pas garanties par quelque hypothèque, gage ou autre charge et seront subordonnées aux autres dettes de la Fiducie, tel qu'il est décrit à la rubrique « Description des débentures – Subordination ».

L'acte de fiducie n'empêchera pas la Fiducie de contracter des dettes supplémentaires ni d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever ses biens et actifs en garantie d'une dette. Les débentures seront cessibles et pourront être présentées aux fins de conversion aux bureaux principaux du fiduciaire pour les débentures, à Toronto (Ontario).

Les débentures viendront à échéance le 31 décembre 2027.

Privilège de conversion

Les débentures pourront être converties au gré du porteur en parts librement négociables et entièrement libérées à tout moment avant 17 h (heure de Toronto) le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou, s'il est antérieur, le jour ouvrable précédant la date fixée par la Fiducie pour le rachat des débentures. Le prix de conversion sera de 8,00 \$ par part, ce qui correspond à un ratio d'environ 125,000 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures. Les porteurs qui convertissent leurs débentures auront le droit de recevoir, en plus du nombre applicable de parts, l'intérêt couru et impayé sur ces débentures à l'égard de la période allant de la dernière date de paiement de l'intérêt jusqu'à la date de conversion, exclusivement.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoira le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, notamment les suivantes : a) le fractionnement ou le regroupement des parts

en circulation; b) la distribution de parts (ou de titres dont la conversion ou l'échange permet d'acquérir des parts) aux porteurs de la totalité ou quasi-totalité des parts en circulation, par voie d'une distribution ou autrement, sauf une émission de parts aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir des distributions sous forme de parts au lieu de recevoir des distributions en espèces dans le cours normal; c) l'émission, à la totalité ou quasi-totalité des porteurs de parts d'options, de droits ou de bons de souscription leur permettant dans un délai d'au plus 45 jours d'acquérir des parts (ou des titres permettant dont conversion ou l'échange permet d'acquérir des parts) à moins de 95 % du cours en vigueur des parts à ce moment-là; et d) le versement, à la totalité ou quasi-totalité des porteurs de parts en circulation, d'une autre distribution en espèces de plus de 0,03333 \$ par part par mois. Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion à l'égard de certains événements mentionnés en b), c) ou d) ci-dessus si, sous réserve du consentement écrit préalable de la TSX, les porteurs des débentures ont le droit de participer comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable, selon le cas. La Fiducie ne sera tenue de rajuster le prix de conversion que si l'effet cumulatif de tels rajustements modifiait le prix de conversion d'au moins 1 %. Cependant, la Fiducie reportera de façon prospective tous les rajustements correspondant à moins de 1 % du prix de conversion et elle en tiendra compte lorsqu'elle déterminera des rajustements subséquents. Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans le cas d'un rachat de parts par la Fiducie dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal, d'une offre publique de rachat importante ou d'opérations analogues.

En cas de reclassement ou de refonte du capital des parts (sauf un changement découlant d'un regroupement ou d'un fractionnement) ou en cas de fusion ou de regroupement de la Fiducie avec une autre entité ou au sein d'une autre entité, ou en cas de vente ou d'une autre cession à une autre entité des biens et des actifs de la Fiducie, comme un tout ou essentiellement comme un tout, ou en cas de liquidation ou de dissolution volontaire ou forcée de la Fiducie, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de manière à ce qu'à l'exercice du droit de conversion, chaque porteur d'une débenture puisse recevoir, après le reclassement, la refonte du capital, le regroupement, la fusion, l'arrangement, l'acquisition, la vente ou la cession ou la liquidation ou dissolution volontaire ou forcée, le nombre de parts ou d'autres titres que le porteur aurait été en droit de recevoir si, à la date d'effet de l'opération, il avait été le porteur du nombre de parts auquel donnait droit la conversion de la débenture avant la date de prise d'effet du reclassement, de la refonte du capital, du regroupement, de la fusion, de l'arrangement, de l'acquisition, de la vente ou de la cession ou de la liquidation ou dissolution volontaire ou forcée.

Dans la mesure où les parts sont alors inscrites à la cote de la TSX, « **cours en vigueur** » (*Current Market Price*) a le sens qui est attribué à ce terme dans l'acte de fiducie et désigne le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pour la période de 20 jours de séance consécutifs se terminant le cinquième jour de séance avant la date de l'événement en question.

Aucune fraction de part ne sera émise à la conversion de débentures. La Fiducie versera plutôt un montant au comptant égal à la fraction pertinente du cours en vigueur d'une part entière. À la conversion, la Fiducie peut offrir de remettre au porteur effectuant la conversion, si ce dernier y consent, un montant au comptant au lieu de parts en échange de la totalité ou d'une partie des débentures remises.

Rachat et achat

La Fiducie ne peut racheter les débentures avant le 31 décembre 2025, sauf dans certaines circonstances limitées par suite d'un changement de contrôle. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Changement de contrôle » ci-après. À compter du 31 décembre 2025 et avant le 31 décembre 2026, la Fiducie pourra racheter les débentures, en totalité ou en partie et à l'occasion, moyennant un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix de rachat correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours en vigueur des parts à la date à laquelle le préavis est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026 et avant la date d'échéance, la Fiducie pourra racheter les débentures, en totalité ou en partie et à son gré,

moyennant un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours avant le rachat, à un prix correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

En cas de rachat de moins que la totalité des débentures, le fiduciaire pour les débentures choisira les débentures devant être rachetées au prorata ou de toute autre manière qu'il juge équitable, sous réserve du consentement de la TSX.

La Fiducie ou l'un des membres de son groupe aura le droit d'acheter des débentures sur le marché, au moyen d'offres ou d'ententes de gré à gré. Il est toutefois entendu que si un cas de défaut se produit et se poursuit, la Fiducie ou l'un des membres de son groupe n'aura pas le droit d'acheter des débentures par entente de gré à gré.

Paiement au rachat ou à l'échéance

À la date à laquelle les débentures sont rachetées (la « **date de rachat** ») ou à la date d'échéance, la Fiducie remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie légale du Canada, un montant égal au capital des débentures en cours et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. La Fiducie pourra, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours et sous réserve des approbations requises des organismes de réglementation, et à la condition qu'aucun cas de défaut ne se soit produit et ne se poursuive, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser, en totalité ou en partie, le capital des débentures qu'elle rachète ou qui sont échues en émettant et en délivrant des parts librement négociables aux porteurs de débentures. Le nombre de parts devant être émises correspondra au résultat de la division du capital des débentures devant être rachetées ou qui sont arrivées à échéance par 95 % du cours en vigueur des parts à la date de rachat ou à la date d'échéance, selon le cas (le « **choix de paiement sous forme de parts** »).

Aucune fraction de part ne sera émise aux porteurs de débentures. La Fiducie réglera plutôt une participation fractionnaire par un versement au comptant correspondant à la fraction pertinente du cours en vigueur d'une part entière.

Restrictions applicables au choix de paiement sous forme de parts

La Fiducie ne peut pas, directement ou indirectement (notamment par l'intermédiaire d'une filiale) entreprendre ou annoncer un placement de droits, une émission de titres, un fractionnement de ses parts, un dividende ou une autre distribution sur les parts ou autres titres, une restructuration du capital, un reclassement ou quelque autre type d'opération similaire dans le cadre duquel ou de laquelle :

- a) le nombre de titres devant être émis;
- b) le prix auquel les titres doivent être émis, convertis ou échangés; ou
- c) un bien ou une somme en espèces qui doit être distribué ou attribué,

est, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, fondé sur ce qui suit, calculé en fonction de ce qui suit, lié à ce qui suit ou fonction de ce qui suit : i) l'exercice réel ou l'exercice éventuel du choix de paiement sous forme de parts ou ii) le cours en vigueur calculé dans le cadre de l'exercice réel ou de l'exercice éventuel du choix de paiement sous forme de parts.

Annulation

Toutes les débentures converties, rachetées ou achetées seront annulées et ne pourront être ni réémises ni revendues.

Subordination

Le paiement du capital des débentures et de l'intérêt sur celles-ci sera subordonné quant au droit de paiement, dans les circonstances dont il est fait mention ci-après et plus particulièrement comme le prévoit l'acte de fiducie, au paiement préalable intégral de toutes les dettes de premier rang existantes et futures de la Fiducie. Dans l'acte de fiducie, l'expression « dettes de premier rang » (*Senior Indebtedness*) de la Fiducie désigne a) les montants empruntés par la Fiducie; b) les obligations de la Fiducie qui sont attestées par des obligations, des débentures, des billets et d'autres instruments similaires; c) les obligations de la Fiducie au titre d'acceptations bancaires, de lettres de crédit et de lettres de garantie (y compris les obligations en matière de paiement et de remboursement y afférent) ou des indemnités accordées à leur égard; d) les obligations qui incombent à la Fiducie aux termes de contrats de swap, de contrats à terme sur obligations ou d'opérations de couverture ou aux termes de contrats ou d'arrangements analogues; e) les obligations de la Fiducie aux termes de garanties, d'indemnités, d'assurances, de lettres de confort légalement contraignantes ou d'autres obligations conditionnelles se rapportant à la dette de premier rang ou aux autres obligations d'un tiers qui constitueraient autrement une dette de premier rang au sens donné à ce terme; f) toutes les dettes de la Fiducie qui représentent le prix d'achat différé d'un bien, notamment les hypothèques en garantie du prix d'achat; g) les comptes payables à des fournisseurs; h) les renouvellements, prolongations et refinancements de l'un ou l'autre des éléments qui précèdent; et i) tous les frais et toutes les dépenses qui ont été engagés par le porteur d'une dette de premier rang ou pour le compte de celui-ci afin d'obtenir le paiement de cette dette de premier rang ou de la recouvrer, notamment la réalisation d'une sûreté qui la garantit. Les débentures seront dans les faits structurellement subordonnées aux créances des créanciers (y compris les fournisseurs et porteurs de dettes subordonnées) des filiales de la Fiducie, et prendront rang égal avec les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,50 % de la Fiducie échéant le 31 juillet 2026 (les « **débentures échéant en 2026** ») et toutes les dettes non garanties subordonnées futures de la Fiducie.

L'acte de fiducie prévoira qu'en cas de procédures en matière d'insolvabilité ou de faillite visant la Fiducie, ses biens ou ses actifs, ou de procédures de mise sous séquestre, de liquidation ou de restructuration ou encore de procédures de liquidation forcée, de dissolution ou de liquidation comportant ou non l'insolvabilité ou la faillite, ou en cas d'ordonnement de son actif et de son passif, les porteurs des dettes de premier rang seront payés intégralement avant que les porteurs de débentures n'aient le droit de recevoir tout paiement ou de prendre part à tout partage de quelque nature que ce soit, au comptant, en biens ou en titres, pouvant être effectué dans de telles circonstances à l'égard des débentures ou de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci.

L'acte de fiducie prévoira également que la Fiducie ne fera aucun paiement et que les porteurs de débentures n'auront pas le droit d'exiger ou de recevoir un paiement ou un avantage ni d'intenter des poursuites à cette fin (notamment par voie de compensation, de regroupement de comptes ou de réalisation d'une sûreté ou autrement, de quelque façon que ce soit), au titre de la dette représentée par les débentures à un moment où un défaut ou un cas de défaut est survenu et se poursuit aux termes de la dette de premier rang ou si l'échéance de certaines dettes de premier rang est devancée et qu'un avis relatif à ce défaut, à ce cas de défaut ou à ce devancement d'échéance a été donné à la Fiducie par les titulaires de dettes de premier rang ou pour leur compte, sauf si cet avis a été révoqué, s'il a été remédié à ce défaut ou à ce cas de défaut ou si la dette de premier rang a été remboursée ou réglée intégralement comme il est précisé dans l'acte de fiducie.

Aux termes de l'acte de fiducie, le fiduciaire pour les débentures et la Fiducie seront également autorisés (et tenus de le faire sur demande de certains porteurs de dettes de premier rang) à conclure des conventions de subordination pour le compte des porteurs de débentures avec l'un ou l'autre des titulaires de dettes de premier rang.

Changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle de la Fiducie, la Fiducie sera tenue de faire une offre d'achat des débentures à un prix correspondant à 100 % de leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci dans les 30 jours qui suivent la réalisation du changement de contrôle. Un changement de contrôle sera réputé se produire à l'acquisition d'un droit de propriété, d'un contrôle des voix ou d'une emprise sur 50 % ou plus des parts, ou à la vente de la totalité ou quasi-totalité de l'actif consolidé de la Fiducie, étant entendu qu'une vente dont le montant correspond à moins de 66⅔ % de la juste valeur marchande de l'actif consolidé de la Fiducie sera réputée ne pas constituer une vente de la totalité ou quasi-totalité de son actif consolidé.

L'acte de fiducie contiendra des dispositions en matière d'avis selon lesquelles la Fiducie remettra dès que possible au fiduciaire pour les débentures un avis écrit indiquant qu'un changement de contrôle s'est produit et le fiduciaire pour les débentures remettra par la suite aux porteurs de débentures un avis faisant état du changement de contrôle.

La Fiducie se conformera aux obligations prévues par les lois et la réglementation canadiennes en matière de valeurs mobilières dans la mesure où ces lois et cette réglementation s'appliquent au rachat des débentures en cas de changement de contrôle.

Si un changement de contrôle dans le cadre duquel au moins 10 % de la contrepartie versée à l'égard des parts dans le cadre de l'opération ou des opérations constituant le changement de contrôle se compose :

- i) d'un montant au comptant; ii) de titres de participation qui ne sont pas cotés en bourse ou dont on ne prévoit pas qu'ils le seront immédiatement après ces opérations; ou iii) d'autres biens qui ne sont pas cotés en bourse ou dont on ne prévoit pas qu'ils le seront immédiatement après ces opérations (un « **changement de contrôle au comptant** »), alors, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, au cours de la période commençant dix jours de séance avant la date prévue de la prise d'effet du changement de contrôle au comptant (la « **date d'effet du changement de contrôle au comptant** ») et se terminant 30 jours après la remise de l'offre d'achat du changement de contrôle, les porteurs de débentures auront le droit de convertir leurs débentures à un nouveau prix de conversion (le « **prix de conversion en cas de changement de contrôle au comptant** ») calculé comme suit :

Le prix de conversion en cas de changement de contrôle au comptant sera calculé comme suit :

$$PCCCC = PCDE / (1 + (PC \times (c/t))) \text{ où :}$$

PCCCC est le prix de conversion en cas de changement de contrôle au comptant;

PCDE = le prix de conversion en vigueur à la date d'effet du changement de contrôle au comptant;

$$PC = 34,5 \%;$$

c = le nombre de jours entre la date d'effet du changement de contrôle au comptant, inclusivement, et le 31 décembre 2026, exclusivement; et

t = le nombre de jours entre la date de clôture, inclusivement, et le 31 décembre 2026, exclusivement.

Si le prix de conversion en cas de changement de contrôle au comptant calculé conformément à la formule ci-dessus est inférieur au cours après toute décote réglementaire permise, le prix de conversion en

cas de changement de contrôle au comptant est réputé correspondre au cours moins la décote maximale permise par rapport au cours.

Option de paiement de l'intérêt

Sauf si un cas de défaut s'est produit et se poursuit, la Fiducie peut choisir de temps à autre, sous réserve de l'approbation réglementaire requise, de s'acquitter de son obligation de payer l'intérêt sur les débentures (l'« **obligation de payer l'intérêt** ») à une date de paiement de l'intérêt, i) au comptant; ii) par la remise au fiduciaire pour les débentures, aux fins de vente, d'un nombre suffisant de parts pour d'acquitter l'obligation de payer l'intérêt à la date de paiement de l'intérêt. Dans ce cas, les porteurs de débentures auront le droit de recevoir un paiement au comptant qui correspondait à l'intérêt payable et qui est prélevé sur le produit tiré de la vente de ces parts (l'« **option de paiement de l'intérêt au moyen de la vente de parts** »); ou iii) moyennant une combinaison des options présentées aux alinéas i) et ii) ci-dessus.

L'acte de fiducie prévoira que si la Fiducie choisit l'option de paiement de l'intérêt au moyen de la vente de parts, le fiduciaire pour les débentures doit i) accepter les parts livrées par la Fiducie; ii) accepter des offres d'achat de ces parts et réaliser la vente de celles-ci conformément aux directives données par la Fiducie, à sa seule appréciation, par l'intermédiaire de banques d'investissement ou de courtiers en valeurs choisis par la Fiducie; iii) investir le produit de cette vente dans des titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada et venant à échéance avant la date de paiement de l'intérêt applicable, et affecter le produit reçu de l'investissement dans ces titres de gouvernement autorisés, ainsi que quelque autre somme au comptant remise par la Fiducie, au règlement de l'obligation de payer l'intérêt; et iv) prendre les autres mesures connexes nécessaires.

L'acte de fiducie prévoira les procédures que la Fiducie et le fiduciaire pour les débentures doivent suivre aux fins de l'option de paiement de l'intérêt au moyen de la vente de parts. Si l'option de paiement de l'intérêt au moyen de la vente de parts est choisie, l'unique droit du porteur de débentures à l'égard de l'intérêt sera de recevoir un paiement au comptant correspondant à l'intérêt payable sur ses débentures. Ce paiement sera effectué par le fiduciaire pour les débentures en utilisant le produit de la vente des parts (majoré de toute somme que le fiduciaire pour les débentures a reçue de la Fiducie) en règlement intégral de l'obligation de payer l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours contre la Fiducie quant à l'obligation de payer de l'intérêt.

Ni le choix par la Fiducie de l'option de paiement de l'intérêt au moyen de la vente de parts ni la réalisation des ventes de parts a) n'auront pour effet de conférer aux porteurs de débentures le droit de recevoir à la date de paiement de l'intérêt applicable une somme au comptant d'un montant global correspondant à l'intérêt payable à cette date de paiement de l'intérêt; ou b) ne conféreront à ces porteurs le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation de payer l'intérêt.

Modification

Les droits des porteurs des débentures et de toute autre série de débentures qui ont été ou pourraient être émises aux termes de l'acte de fiducie pourront être modifiés conformément aux modalités de l'acte de fiducie. À cette fin, entre autres choses, l'acte de fiducie contiendra certaines dispositions prévoyant que tous les porteurs de débentures seront liés par les résolutions adoptées par les porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital des débentures alors en cours qui exercent leur droit de vote en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir à des assemblées des porteurs de débentures, ou aux termes de documents signés par les porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital des débentures alors en cours. Dans certains cas, la modification nécessitera, au lieu ou en plus d'une telle approbation, celle des porteurs du pourcentage prévu de chaque série particulièrement touchée de débentures, selon le cas. Aux termes de l'acte de fiducie, certaines modifications peuvent être apportées à l'acte de fiducie sans le consentement des porteurs de débentures.

Cas de défaut

L'acte de fiducie prévoira qu'un cas de défaut (un « **cas de défaut** ») se produira à l'égard des débentures si certains événements décrits dans l'acte de fiducie se produisent, notamment si un ou plusieurs des événements suivants se sont produits et se poursuivent à l'égard des débentures : i) un défaut de versement d'intérêt sur les débentures 15 jours après son exigibilité, ii) un défaut de paiement du capital ou de la prime, le cas échéant, des débentures à échéance, au moment du rachat, par déclaration ou autrement, iii) certains cas de faillite, d'insolvabilité ou de restructuration de la Fiducie en vertu des lois sur la faillite ou l'insolvabilité, ou iv) un défaut d'exécution ou d'observation de tout engagement important de la Fiducie décrit dans l'acte de fiducie et le maintien de ce défaut 30 jours après que le fiduciaire pour les débentures a remis à la Fiducie un avis demandant que ce défaut soit corrigé. Si un cas de défaut s'est produit et se poursuit, le fiduciaire pour les débentures peut, à son gré, et doit, à la demande des porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en cours, déclarer que le paiement du capital et de l'intérêt (et de la prime, s'il en est) de toutes les débentures en cours devient immédiatement exigible et payable.

Offres visant les débentures

L'acte de fiducie contiendra des dispositions aux termes desquelles si un initiateur présente une offre visant les débentures qui constituerait une offre publique d'achat visant les débentures au sens du *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat* si les débentures étaient considérées comme des titres de participation, et prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie (à l'exclusion des débentures détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou pour son compte, par des membres du même groupe que celui-ci ou par des personnes qui ont un lien avec lui), l'initiateur aura le droit d'acquérir les débentures des porteurs n'ayant pas accepté l'offre aux conditions qu'il a offertes.

Limites relatives à la propriété par des non-résidents

Des non-résidents du Canada ne peuvent jamais être propriétaires véritables (ni avant ni après dilution) de plus de 49 % des parts (sauf les parts de fiducie spéciales), que ce soit, notamment, en conséquence de la conversion de débentures en parts ou du remboursement de débentures par l'émission de parts, ni de plus de 49 % des parts de fiducie spéciales. Si la Fiducie lui en fait la demande, le fiduciaire pour les débentures peut exiger que les propriétaires véritables de débentures fournissent des déclarations de résidence. Si la Fiducie informe le fiduciaire pour les débentures que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts (sauf les parts de fiducie spéciales) ou de plus de 49 % des parts de fiducie spéciales sont, ou pourraient être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, la Fiducie peut exiger que le fiduciaire pour les débentures l'annonce publiquement et la Fiducie peut demander au fiduciaire pour les débentures de ne pas inscrire une cession de débentures à l'intention d'une personne, à moins que la personne en question fournisse une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas des débentures pour le compte d'un non-résident. Si, malgré ce qui précède, la Fiducie informe le fiduciaire pour les débentures que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts (sauf les parts de fiducie spéciales) ou de plus de 49 % des parts de fiducie spéciales sont des non-résidents, la Fiducie peut demander au fiduciaire pour les débentures d'envoyer, ou nos fiduciaires peuvent envoyer, un avis aux porteurs non-résidents de débentures ou de parts et aux porteurs de débentures ou de parts pour le compte de non-résidents, en ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'inscription des débentures ou des parts ou d'une façon jugée équitable et pratique par le fiduciaire pour les débentures ou nos fiduciaires, les obligeant à vendre leurs débentures ou leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai maximum de 60 jours. Si, dans ce délai, les porteurs de débentures ou les porteurs de parts qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre indiqué de débentures ou de parts ou remis au fiduciaire pour les débentures et à la Fiducie une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents et qu'ils ne détiennent pas des débentures ou des parts pour le compte d'un non-résident, nos fiduciaires ou la Fiducie peuvent demander au fiduciaire pour les débentures, au nom de ces porteurs de

déventures ou de ces porteurs de parts, et nos fiduciaires ou le fiduciaire pour les déventures, selon le cas, sont autorisés par un tel porteur, à vendre ou à faire racheter ces déventures ou ces parts, selon le cas, et, entre temps, de suspendre les droits rattachés aux déventures ou aux parts. Dès qu'une telle vente ou un tel rachat est réalisé, les porteurs visés cessent d'être des porteurs de déventures ou de parts, selon le cas, et leurs droits se limitent à la réception du produit net tiré de la vente ou du rachat de ces déventures ou de ces parts.

Inscription en compte, livraison et forme

Les déventures seront émises sous forme d'« inscription en compte seulement » et doivent être souscrites ou cédées par l'intermédiaire d'un adhérent au service de dépôt de la CDS (un « **adhérent** »). À la date de clôture, le fiduciaire pour les déventures veillera à ce que les déventures soient émises à la CDS et inscrites au nom de son prête-nom.

À moins de cessation du système d'inscription en compte comme il est décrit ci-après, le souscripteur qui acquiert une participation véritable dans les déventures (un « **propriétaire véritable** »), ne sera pas en droit de recevoir un certificat pour les déventures ni pour les parts qui seront émises à la conversion des déventures. Les souscripteurs de déventures ne figureront pas aux registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un adhérent.

Les participations véritables dans des déventures seront représentées uniquement dans le système d'inscription en compte seulement et ces participations seront attestées par des avis d'exécution du courtier en valeurs inscrit auprès duquel les déventures applicables sont souscrites, conformément aux pratiques et aux procédures du courtier en valeurs inscrit. De plus, l'inscription des participations dans les déventures et de leur cession ne sera faite que par l'intermédiaire du service de dépôt de la CDS.

En tant que porteurs indirects de déventures, les investisseurs doivent savoir (sous réserve des situations décrites ci-après) : a) qu'ils ne peuvent avoir des déventures inscrites à leur nom; b) qu'ils ne peuvent avoir de certificat matériel représentant leur participation dans les déventures; c) qu'ils peuvent ne pas être en mesure de vendre les déventures à des institutions qui sont tenues par la législation de détenir des certificats matériels pour les titres dont elles sont propriétaires; et d) qu'ils peuvent ne pas être en mesure de nantir des déventures en garantie.

Les déventures seront émises à leurs propriétaires véritables sous la forme d'un certificat entièrement nominatif (les « **certificats de déventures** ») seulement si : a) la législation applicable le prescrit; b) le système d'inscription en compte seulement cesse d'exister; c) la CDS avise le fiduciaire pour les déventures que la CDS ne veut plus ou ne peut plus s'acquitter adéquatement de ses responsabilités de dépositaire à l'égard des déventures et la Fiducie est incapable de trouver un remplaçant compétent; d) la Fiducie, à son gré, décide de mettre fin au système d'inscription en compte seulement par l'intermédiaire de la CDS; ou e) après la survenance d'un cas de défaut, des adhérents agissant pour le compte des propriétaires véritables de déventures représentant globalement plus de 25 % du capital global des déventures alors en circulation informent la CDS par écrit que le système d'inscription en compte seulement par l'intermédiaire de la CDS n'est plus dans leur intérêt véritable, pourvu que le fiduciaire pour les déventures n'ait pas renoncé au cas de défaut conformément aux modalités de l'acte de fiducie.

Advenant l'un ou l'autre des cas de défaut décrits dans le paragraphe qui précède, le fiduciaire pour les déventures doit aviser la CDS, au nom des adhérents et des propriétaires véritables de déventures et pour leur compte, de la possibilité d'obtenir des certificats de déventures par l'intermédiaire de la CDS. Sur remise par la CDS des certificats globaux représentant les déventures, et sur réception d'instructions de la CDS pour les nouvelles inscriptions, le fiduciaire pour les déventures remettra les déventures sous la forme de certificats de déventures et la Fiducie reconnaîtra dès lors les porteurs de ces certificats de déventures comme des porteurs de déventures aux termes de l'acte de fiducie.

L'intérêt sur les débentures sera payé directement à la CDS tant que le système d'inscription en compte seulement est en vigueur. Si des certificats de débentures sont émis, l'intérêt sera payé au moyen de chèques tirés sur le compte de la Fiducie et envoyés par courrier affranchi aux porteurs inscrits, ou par d'autres moyens qui pourraient devenir habituels pour le paiement de l'intérêt. Le paiement du capital, y compris un paiement sous la forme de parts, le cas échéant, et de l'intérêt payable, à l'échéance ou à une date de rachat, sera payé directement à la CDS tant que le système d'inscription en compte seulement est en vigueur. Si des certificats de débentures sont émis, le paiement du capital, y compris un paiement sous la forme de parts, le cas échéant, et de l'intérêt exigible, à l'échéance ou à une date de rachat, sera payé sur remise des certificats de débentures à l'un des bureaux du fiduciaire pour les débentures ou comme le prévoit par ailleurs l'acte de fiducie.

La Fiducie n'assume aucune responsabilité quant à ce qui suit : a) quelque aspect des registres relatifs à la propriété véritable des débentures tenus par la CDS ou aux paiements s'y rapportant; b) le maintien, la supervision ou l'examen des registres relatifs aux débentures; ou c) quelque avis ou déclaration de la CDS ou concernant la CDS contenu dans le présent prospectus et se rapportant aux règles régissant la CDS ou aux mesures qui doivent être prises par la CDS ou sur instructions d'un adhérent. Les règles régissant la CDS prévoient qu'elle agit à titre de mandataire et de dépositaire pour les adhérents. Par conséquent, les adhérents doivent s'en remettre exclusivement à la CDS et les propriétaires véritables doivent s'en remettre exclusivement aux adhérents quant aux paiements relatifs aux débentures effectués à l'intention de la CDS par la Fiducie ou pour son compte.

Obligations d'information

La Fiducie fournira au fiduciaire pour les débentures copie des documents d'information continue qu'elle a fournis aux porteurs de ses parts en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables; toutefois, il n'est pas nécessaire de fournir au fiduciaire pour les débentures les exemplaires de documents qui ont été déposés sur SEDAR.

Législation applicable

L'acte de fiducie et les débentures seront régis et interprétés conformément aux lois de l'Ontario qui s'appliquent à des contrats signés et devant être exécutés entièrement dans cette province, et conformément aux lois fédérales qui sont appliquées dans cette province.

RATIO DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES

Les ratios de couverture par les bénéfices présentés dans le tableau ci-dessous ont été calculés selon la méthode prescrite par les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables.

	Pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2021 compte tenu de l'émission des débentures (non audité) ⁽⁴⁾	Pour la période de 12 mois close le 31 mars 2022 compte tenu de l'émission des débentures (non audité) ⁽⁴⁾
Coûts d'emprunt (en milliers de dollars) ¹⁾	6 980 \$	7 697 \$
Bénéfice (perte) avant charge d'intérêts et impôts (en milliers de dollars)	24 929 \$	34 529 \$
Ratio de couverture par les bénéfices^{2), 3), 5)}	3,57	4,49

Notes :

⁽¹⁾ Les coûts d'emprunt ont été ajustés, compte tenu de l'émission des débentures, en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée.

- (2) Le ratio de couverture par les bénéfices correspond au bénéfice avant charge d'intérêts et impôts, divisé par les coûts d'emprunt, ceux-ci étant ajustés pour tenir compte de l'émission des débentures, en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée.
- (3) Si l'option de surallocation était exercée intégralement, les ratios de couverture par les bénéfices s'établiraient respectivement à 3,40 et à 4,29 pour les périodes de 12 mois closes les 31 décembre 2021 et 31 mars 2022.
- (4) Exclut les coûts de transaction d'environ 2 millions de dollars.
- (5) Nos exigences en matière de coûts d'emprunt, compte tenu de l'émission des débentures, se sont élevées à 6 980 \$ (en milliers de dollars) pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2021. Notre bénéfice (perte) avant la charge d'intérêt et d'impôt pour la période de 12 mois close à cette date s'est établi à 24 929 \$ (en milliers de dollars), soit 3,57 fois nos exigences en matière de coûts d'emprunt pour cette période. Nos exigences en matière de coûts d'emprunt, compte tenu de l'émission des débentures, se sont élevées à 7 697 \$ (en milliers de dollars) pour la période de 12 mois close le 31 mars 2022. Notre bénéfice (perte) avant la charge d'intérêt et d'impôt pour la période de 12 mois close à cette date s'est établi à 34 529 \$ (en milliers de dollars), soit 4,49 fois nos exigences en matière de coûts d'emprunt pour cette période.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 9 juin 2022 ou à une autre date dont peuvent convenir la Fiducie et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 15 juin 2022, des débentures dont le capital totalisera 40 000 000 \$, au prix de 1 000 \$ par débenture, payable au comptant à la Fiducie, contre livraison des débentures.

La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération de 40 \$ par débenture (1 600 000 \$ au total) en contrepartie de leurs services dans le cadre du placement.

Nous avons octroyé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du placement et qui leur permet d'acheter auprès de nous des débentures dont le capital totalise au plus 6 000 000 \$, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il en est. Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 40 \$ par débenture à l'égard des débentures émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus autorise l'octroi de l'option de surallocation et l'émission de débentures à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des débentures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et les preneurs fermes peuvent les résilier à leur gré à la survenance de certains événements stipulés, dont la survenance i) de certaines enquêtes ou de certaines modifications du droit pouvant empêcher ou limiter la négociation des débentures; ii) de changements importants dans notre situation financière, nos actifs, nos passifs, nos activités, nos affaires ou notre exploitation, dont on pourrait s'attendre à ce qu'ils aient une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des débentures; iii) de certains événements ayant une incidence sur l'état des marchés financiers; iv) de la promulgation, par une autorité en valeurs mobilières, d'une ordonnance qui restreint le placement des débentures, si une telle ordonnance a ou pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la capacité d'un preneur ferme de vendre ou de continuer de vendre des débentures ou v) tout changement dans la législation fédérale en matière d'impôt sur le revenu, de commerce ou d'immobilier du Canada ou des États-Unis qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des débentures. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus, chacun pour leur part, de prendre livraison de la totalité des débentures qu'ils se sont engagés à acheter et de les régler si l'une d'elles est souscrite aux termes de la convention de prise ferme.

Le placement est fait dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada. Les débentures et les parts sous-jacentes aux débentures n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou de la législation en valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les débentures ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme et à une dispense de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 et la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable. La convention de prise ferme permet aux preneurs fermes d'offrir et de vendre, par l'intermédiaire des courtiers membres de leur groupe inscrits aux États-Unis, les débentures à des investisseurs institutionnels admissibles (au sens attribué à l'expression *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de Loi de 1933 (la « **Rule 144A** »)) conformément à la *Rule 144A* et à des dispenses similaires prévues par la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable. La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes offriront les parts à l'extérieur des États-Unis seulement conformément au *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat des débentures aux États-Unis.

En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement, le courtier (participant ou non au placement) qui offre ou vend des débentures ou des parts sous-jacentes aux débentures aux États-Unis pourrait violer les dispositions de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente est effectuée autrement qu'en conformité avec une dispense de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933. Les débentures vendues aux États-Unis seront des titres assujettis à des restrictions (au sens donné à *restricted securities* dans la *Rule 144* prise en application de Loi de 1933).

Nous avons convenu d'indemniser les preneurs fermes ainsi que leurs administrateurs, dirigeants et employés de certaines obligations aux termes de la convention de prise ferme, notamment les obligations prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières.

Nous avons convenu de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs Mobilières TD Inc. et de Scotia Capitaux Inc., agissant pour le compte des preneurs fermes, consentement qu'elles ne peuvent refuser de nous accorder sans motif raisonnable, émettre, offrir, vendre ou autrement aliéner des parts de la Fiducie ou des titres convertibles en parts de la Fiducie ou pouvant être échangés ou exercés contre des parts de la Fiducie, ou octroyer des options permettant de souscrire des parts de la Fiducie (ni annoncer notre intention de le faire) pendant une période se terminant 90 jours après la clôture du placement, sauf i) l'émission des débentures et des parts sous-jacentes aux débentures; ii) dans le cadre de l'échange, du transfert, de la conversion ou de l'exercice de droits rattachés à des titres existants en circulation ou d'engagements existants d'émettre des titres; iii) à titre de contrepartie partielle ou totale d'acquisitions sans lien de dépendance d'actifs ou d'actions ou iv) des parts ou des titres convertibles en parts de la Fiducie ou pouvant être échangés ou exercés contre des parts de la Fiducie émis conformément à notre RAPRD ou à notre régime d'intéressement sous forme de parts différées.

En outre, Dam et Michael Cooper s'engagent, jusqu'au 90^e jour qui suit la clôture du placement, à ne pas faire ce qui suit et à s'assurer que les membres du même groupe qu'eux et, dans le cas de DAM, ses filiales, s'abstiennent de faire ce qui suit, sans le consentement de Valeurs Mobilières TD Inc. et de Scotia Capitaux Inc., agissant pour le compte des preneurs fermes, consentement qu'elles ne peuvent refuser d'accorder sans motif raisonnable : vendre, convenir de vendre ou annoncer son intention de vendre des parts, des titres convertibles en parts ou des titres échangeables contre des parts, sous réserve de certaines exceptions limitées.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures et des parts devant être émises à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures. L'inscription est assujettie au respect, par la Fiducie, de toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 août 2022. **Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures et il peut être impossible pour les acquéreurs des débentures de revendre les débentures souscrites aux termes du présent**

supplément de prospectus. Cela pourrait avoir une incidence sur le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit des preneurs fermes de fermer les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les débentures seront déposées auprès de la CDS à la date de clôture. Les souscripteurs ou les acquéreurs de débentures ne recevront pas de certificat à la clôture. Ils recevront uniquement une confirmation d'opération de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et auprès duquel ou par l'entremise duquel ils ont acheté les débentures.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les débentures initialement au prix d'offre. Une fois que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre toutes les débentures au prix d'offre, le prix d'offre pourra être diminué et modifié de nouveau, à l'occasion, pour être fixé à un prix ne dépassant pas celui qui est indiqué sur la page couverture, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite, le cas échéant, du montant par lequel le prix total payé par les souscripteurs pour les débentures est inférieur au prix payé par les preneurs fermes à la Fiducie.

En outre, conformément aux instructions générales de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières et aux Règles universelles d'intégrité du marché (les « **RUIM** »), les preneurs fermes ne peuvent, à aucun moment pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des débentures. Toutefois, les instructions générales et les RUIM autorisent certaines exceptions aux interdictions précitées. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat permis en vertu des dispositions de ces instructions générales et des RUIM portant sur les activités de stabilisation et d'équilibre du marché et une offre d'achat ou un achat fait au nom d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité.

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures offertes aux termes des présentes à des niveaux différents de ceux qui seraient autrement formés sur le marché libre, y compris les opérations suivantes :

- des opérations de stabilisation;
- des ventes à découvert;
- des achats visant à couvrir les positions créées par les ventes à découvert;
- des offres assorties d'une pénalité (*penalty bids*);
- des opérations visant à couvrir les positions à découvert du syndicat.

Les opérations de stabilisation consistent en des offres d'achat ou en des achats faits afin d'empêcher ou de retarder la diminution du cours des débentures pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre des ventes à découvert de débentures, qui consistent en la vente, par les preneurs fermes, d'un nombre de débentures plus élevé que le nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement. Des ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », qui sont des positions vendeurs d'un montant qui n'est pas supérieur à l'option de surallocation, ou peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeurs supérieures à ce montant.

Les preneurs fermes peuvent dénouer une position à découvert couverte en exerçant, en totalité ou en partie, l'option de surallocation ou en achetant des débentures sur le marché libre. Afin de prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte notamment du cours des débentures disponibles aux fins d'achat sur le marché libre comparativement au prix auquel ils peuvent acheter des débentures grâce à l'option de surallocation. Les preneurs fermes doivent liquider des positions vendeurs non couvertes en

achetant des débentures sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position à découvert non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse puisse s'exercer sur le cours des débentures sur le marché libre, ce qui pourrait avoir un effet défavorable pour les investisseurs qui acquièrent des débentures dans le cadre du placement. Toute position à découvert non couverte ferait partie de la position de surallocation des preneurs fermes.

En raison de ces activités, le prix des débentures offertes aux termes des présentes peut être supérieur au cours qui pourrait par ailleurs se former sur le marché libre. Ces activités peuvent être interrompues par les preneurs fermes à tout moment. Les preneurs fermes peuvent effectuer ces opérations à la TSX, sur le marché hors cote ou ailleurs.

Valeurs Mobilières TD Inc. est un membre du même groupe qu'une banque canadienne qui a fourni à Dream Impact Master LP et à MPCT Lending Services LP une facilité de crédit à vue renouvelable de 50 millions de dollars. Par conséquent, nous pouvons être considérés comme un émetteur associé de Valeurs Mobilières TD Inc. en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables.

En date du 31 mai 2022, le solde impayé sur notre facilité de crédit existante était de 15,5 millions de dollars. Dream Impact Master LP et MPCT Lending Services LP respectent et ont respecté toutes les modalités et conditions importantes de la facilité de crédit, et il n'a été renoncé à aucun défaut aux termes de celle-ci. La situation financière de Dream Impact Master LP et de MPCT Lending Services LP n'a pas changé de façon importante depuis qu'elles ont contracté la dette aux termes de la facilité de crédit.

Nous avons pris la décision de placer les débentures aux termes du présent prospectus, et les modalités du placement ont été négociées sans lien de dépendance entre nous ainsi que Valeurs Mobilières TD Inc. et Scotia Capitaux Inc., pour le compte des preneurs fermes. Valeurs Mobilières TD Inc. a participé à la rédaction du présent supplément de prospectus, et Valeurs Mobilières TD Inc. et les autres preneurs fermes ont eu l'occasion de participer au processus de vérification diligente à l'égard du placement. Nous comprenons que la décision de Valeurs Mobilières TD Inc. d'agir en qualité de preneur ferme dans le cadre du placement n'a pas été influencée par la banque canadienne qui est sa société mère et que celle-ci n'a pas participé à la décision de placer des débentures dans le cadre du placement ni à l'échéancier d'un tel placement. Valeurs Mobilières TD Inc. recevra sa quote-part de la rémunération payable aux preneurs fermes.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de la Fiducie, et de Torys S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la Loi de l'impôt à un investisseur qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des débentures dans le cadre du placement et à un porteur qui acquiert des parts par suite de la conversion, du rachat ou du remboursement à l'échéance des débentures acquises par le porteur dans le cadre du placement. Le présent résumé s'applique à un investisseur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la Loi de l'impôt : est ou est réputé être un résident du Canada; n'a aucun lien de dépendance avec la Fiducie, les membres du même groupe que celle-ci ou les preneurs fermes, et n'est pas affilié à ceux-ci; et détient les débentures et les parts émises à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures (collectivement, les « **titres** ») à titre d'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur** »). En règle générale, les titres seront considérés comme des immobilisations pour un porteur si celui-ci ne les détient pas ou ne les acquiert pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou dans le cadre d'une opération comportant un risque ou d'une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui ne pourraient autrement être considérés comme détenant leurs titres en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit d'effectuer un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour faire en sorte que ces titres, et tout autre « titre

canadien » (terme défini dans la Loi de l'impôt) détenu durant l'année d'imposition au cours de laquelle le choix est effectué et des années d'imposition ultérieures soient considérés comme des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs titres en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour étudier ce choix.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur i) qui est une « institution financière » aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché, ii) qui est une « institution financière déterminée », iii) qui produit ses « résultats fiscaux canadiens » dans une monnaie qui n'est pas la monnaie canadienne, iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », v) qui est une société de personnes ou vi) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » à l'égard des titres, chacun de ces termes étant défini dans la Loi de l'impôt. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour déterminer les incidences fiscales pour eux qui découlent de l'acquisition, de la détention et de la disposition de titres. De plus, le présent résumé ne porte pas sur la déductibilité des intérêts par un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir des débentures dans le cadre du placement.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la Loi de l'impôt en vigueur à la date des présentes, sur une attestation fournie par un représentant autorisé de la Fiducie (l'« **attestation d'un dirigeant** ») au sujet de certaines questions factuelles, et sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation courantes de l'ARC d'après les documents publics publiés par écrit à leur disposition, en vigueur à la date du présent supplément de prospectus. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions particulières visant à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date du présent supplément de prospectus ou par une personne agissant pour son compte (les « **propositions fiscales** »). À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient compte d'aucune autre modification du droit, apportée par voie de décision ou de mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ni d'aucune modification apportée aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC ni ne prévoit de telles modifications, et ne tient pas compte de lois ou d'incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement de celles dont il est question aux présentes. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées dans leur forme proposée à l'heure actuelle, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation.

Le présent résumé ne prévoit pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient s'appliquer à un placement dans des titres. De plus, les incidences en matière d'impôt sur le revenu et autres découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de titres varieront en fonction de la situation particulière du porteur. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale seulement et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal donné à un souscripteur éventuel ni ne doit être interprété comme tel. Il est donc recommandé à un investisseur éventuel de consulter son propre conseiller en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les titres compte tenu de sa situation particulière.

Statut de la Fiducie

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle la Fiducie sera admissible à tout moment à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt.

Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, la Fiducie doit, notamment, être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » (terme défini dans la Loi de l'impôt), ne doit pas être constituée ou maintenue principalement à l'avantage de non-résidents et doit limiter ses activités :

- a) au placement de ses fonds dans des biens (sauf un bien réel ou un intérêt sur un bien réel ou un immeuble

ou un droit réel sur un immeuble); b) à l'acquisition, à la détention, à l'entretien, à l'amélioration, à la location ou à la gestion de biens réels (ou d'intérêts sur des biens réels ou d'immeubles ou de droits réels sur des immeubles) qui constituent des immobilisations de la Fiducie ou c) à la combinaison des activités décrites aux alinéas a) et b), et la Fiducie doit remplir de façon continue certaines exigences minimales concernant la propriété et la répartition des parts. La Fiducie a produit un choix en vertu du paragraphe 132(6.1) de la Loi de l'impôt en vue d'être réputée constituer une fiducie de fonds commun de placement à compter de la date de son établissement et qu'elle entend demeurer admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt à tout moment par la suite.

Si la Fiducie devait ne pas être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » à un moment donné, les incidences fiscales fédérales canadiennes décrites ci-après différeraient, à certains égards, de façon importante.

Législation relative aux EIPD

En vertu du régime d'imposition applicable aux EIPD qui est énoncé dans la législation relative aux EIPD, la Fiducie est une fiducie intermédiaire de placement déterminée et elle sera imposée à l'égard de ses « gains hors portefeuille » (terme défini dans la Loi de l'impôt, soit généralement un revenu (sauf certains dividendes) provenant de « biens hors portefeuille » (terme défini dans la Loi de l'impôt), ce qui exclut certains investissements dans des entités non canadiennes, ou les gains en capital réalisés sur de tels biens) à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général combiné du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial qui s'applique aux sociétés canadiennes imposables. De façon générale, une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne sera pas assujettie à l'impôt à l'égard des distributions qui sont versées à titre de remboursement de capital. Le montant d'une distribution à l'égard de laquelle la fiducie intermédiaire de placement déterminée a à payer un impôt sera imposé entre les mains d'un porteur comme s'il s'agissait d'un dividende imposable reçu d'une société canadienne imposable, et ce dividende sera soumis aux règles usuelles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables à un « dividende déterminé » aux fins du régime bonifié du crédit d'impôt pour dividendes.

Les conseillers juridiques ont été informés aux termes de l'attestation d'un dirigeant que Master LP et ses filiales s'attendent à être admissibles à tout moment à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la Loi de l'impôt). Par conséquent, ni Master LP ni ses filiales ne devraient être imposées en vertu de la législation relative aux EIPD. Si Master LP ou l'une de ses filiales n'est pas admissible à un tel traitement, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement différentes.

Régime fiscal de la Fiducie

L'année d'imposition de la Fiducie correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, la Fiducie devra payer l'impôt prévu à la partie I de la Loi de l'impôt, comme il est indiqué ci-dessus à la rubrique « Statut de la Fiducie – Législation relative aux EIPD », généralement à l'égard de ses « gains hors portefeuille » pour l'année. D'après l'attestation d'un dirigeant, l'intégralité du revenu de la Fiducie devrait constituer des « gains hors portefeuille ». La Fiducie inclura dans son revenu pour chaque année sa quote-part du revenu et des gains en capital imposables de Dream Alternatives Master LP pour la période fiscale qui sera close à la fin de l'exercice de la Fiducie ou qui coïncidera avec celui-ci. L'intégralité du revenu et des gains en capital imposables de société en commandite attribués à la Fiducie pour l'année devrait être considérée comme des « gains hors portefeuille » de la Fiducie pour l'année aux fins de la législation relative aux EIPD.

En règle générale, l'excédent des distributions versées à la Fiducie sur sa part du revenu de Master LP pour un exercice donnera lieu à une réduction du prix de base rajusté des parts de la Fiducie dans Master LP correspondant à l'excédent. Par conséquent, si le prix de base rajusté de ses parts dans Master LP

à la fin d'une année d'imposition de Master LP est inférieur à zéro, la Fiducie sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant dans l'année d'imposition au cours de laquelle l'exercice de Master LP prend fin, et le prix de base rajusté pour la Fiducie de ses parts dans Master LP au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro. La tranche imposable de tout gain en capital réalisé sera incluse dans les gains hors portefeuille de la Fiducie pour l'année d'imposition.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt, la Fiducie peut déduire les frais administratifs raisonnables et les autres frais raisonnables, y compris les frais d'intérêt, qu'elle aura engagés en vue de gagner un revenu. La Fiducie peut également déduire de son revenu pour l'année une partie des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts ou emprunter de l'argent. La Fiducie peut ainsi déduire 20 % des frais totaux liés à une émission pour une année d'imposition, au prorata si l'année d'imposition de la Fiducie est de moins de 365 jours. Les propositions fiscales publiées le 4 février 2022 auraient pour effet d'empêcher la déductibilité du montant net des intérêts et des frais liés au financement dans certaines circonstances, y compris dans le calcul du revenu imposable d'une fiducie. Si ces propositions fiscales sont adoptées dans leur forme proposée, il pourrait en résulter une diminution du montant des intérêts et des frais liés au financement déductible par la Fiducie et/ou la Fiducie pourrait être tenue d'inclure dans son revenu sa part du montant net des intérêts et des frais liés au financement refusés de Master LP. Les propositions fiscales devraient entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Si le prix de rachat de parts est réglé par voie d'une distribution en nature versée au porteur de titres d'une filiale de la Fiducie, tout revenu ou tout gain en capital réalisé par la Fiducie par suite de ce rachat sera inclus dans les gains hors portefeuille de la Fiducie.

Les pertes que subit la Fiducie ne peuvent pas être attribuées aux porteurs de parts, mais la Fiducie peut les déduire dans le calcul de son revenu imposable et, par conséquent, de ses gains hors portefeuille au cours d'années futures, conformément à la Loi de l'impôt.

Régime fiscal de Master LP

L'exercice de Master LP correspond à l'année civile. Master LP devrait être admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent et, par conséquent, ne sera pas assujettie à l'impôt prévu par la Loi de l'impôt. De manière générale, chaque associé de Master LP, y compris la Fiducie, est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de Master LP pour l'exercice de Master LP prenant fin au cours de l'année d'imposition de l'associé ou coïncidant avec celle-ci, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu (ou la perte) de Master LP sera calculé(e) pour chaque exercice comme si Master LP était une personne résidente du Canada distincte.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, Master LP peut, en général, se prévaloir de déductions à l'égard de ses frais d'administration et des autres frais raisonnables engagés dans le but de tirer un revenu, notamment les déductions au titre des intérêts et les déductions pour amortissement disponibles.

Le revenu ou la perte de Master LP pour un exercice sera attribué aux associés de Master LP, y compris la Fiducie, sur la base de leurs parts respectives de ce revenu ou de cette perte, comme le prévoit la convention de société en commandite de Master LP, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions versées aux associés en sus du revenu de Master LP pour un exercice entraîneront une réduction correspondante du prix de base rajusté des parts de Master LP qu'ils détiennent, comme il est indiqué ci-dessus.

Imposition des porteurs de parts

Distributions de la Fiducie

En général, le montant des distributions versées ou payables par la Fiducie aux porteurs de parts à l'égard des gains hors portefeuille de la Fiducie sera réputé avoir été reçu par ces porteurs à titre de « dividendes déterminés » (terme défini dans la Loi de l'impôt) versés par une société canadienne imposable. Les dividendes déterminés reçus ou réputés avoir été reçus par un particulier (sauf certaines fiducies) seront inclus dans le revenu du particulier et généralement assujettis aux règles en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables en vertu de la Loi de l'impôt. Les dividendes reçus par une société seront inclus dans le calcul du revenu de cette dernière et pourront généralement être déduits dans le calcul de son revenu imposable. Une société qui est une « société privée » ou une « société déterminée » (chacun de ces termes étant défini dans la Loi de l'impôt), pourrait être tenue, en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt, de payer un impôt remboursable sur ces dividendes dans la mesure où ces dividendes peuvent être déduits dans le calcul du revenu imposable de la société. Les distributions qui n'assujettissent pas la Fiducie à la législation relative aux EIPD seront imposées de la manière décrite ci-après.

Tout autre excédent sur les gains hors portefeuille de la Fiducie qui est payé ou payable ou qui est réputé payé ou payable par la Fiducie à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année. Un porteur de parts sera tenu de déduire du prix de base rajusté de ses parts la partie de toute somme (sauf le produit de disposition à l'égard du rachat de parts) payée ou payable au porteur qui n'a pas été incluse dans le calcul du revenu du porteur, et il réalisera un gain en capital net si le prix de base rajusté des parts du porteur devait par ailleurs être inférieur à zéro.

Dispositions de parts

À la disposition, réelle ou réputée, d'une part par un porteur, dans le cadre d'un rachat ou autrement, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant au montant par lequel le produit de disposition est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les sommes payables par la Fiducie qui doivent autrement être incluses dans le revenu du porteur. Ces gains en capital ou ces pertes en capital feront l'objet du traitement fiscal décrit ci-après à la rubrique « Gains en capital et pertes en capital ».

Aux fins du calcul du prix de base rajusté d'une part pour un porteur, lorsqu'une part est acquise, on établit une moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise et le prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur comprendra toutes les sommes versées par le porteur à l'égard de la part, compte tenu de certains rajustements. Le coût, pour un porteur, de parts reçues au lieu d'une distribution en espèces du revenu de la Fiducie correspondra au montant de cette distribution effectuée au moyen de l'émission de ces parts.

Si le prix de rachat de parts est réglé au moyen d'une distribution en nature de titres d'une filiale de la Fiducie, le produit de disposition correspondra à la juste valeur marchande des biens ainsi distribués. Le coût du titre d'une filiale distribué en nature par la Fiducie à un porteur lors d'un rachat de parts correspondra généralement à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution.

Imposition des porteurs de débentures

Intérêt sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société par actions, une société de personnes ou une fiducie dont une société par actions ou une société de personnes est bénéficiaire, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt sur les débentures qui lui revient ou est réputé lui revenir jusqu'à la fin de l'année d'imposition ou qui lui est payable ou payé avant la fin de cette année d'imposition (ou, si le porteur dispose des débentures au cours de l'année, qui s'accumule ou qui est réputé s'accumuler en sa faveur jusqu'au moment de la disposition), notamment à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul du revenu du porteur pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur de débentures, y compris un particulier, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tout l'intérêt sur les débentures qui lui est payé ou payable dans cette année d'imposition (selon la méthode qu'applique généralement le porteur pour le calcul de son revenu), sauf dans la mesure où l'intérêt a été inclus dans le revenu du porteur pour une année d'imposition antérieure. De plus, si à quelque moment une débenture devient un « contrat de placement » (terme défini dans la Loi de l'impôt) relativement à un porteur, ce porteur sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt qui lui revient sur la débenture jusqu'au « jour anniversaire » (terme défini dans la Loi de l'impôt) au cours de cette année, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été par ailleurs inclus dans le calcul du revenu du porteur pour cette année d'imposition ou une année d'imposition antérieure.

Tout montant que la Fiducie verse à un porteur de débentures à titre de pénalité ou de prime dans le cadre du remboursement de la totalité ou d'une partie du capital d'une débenture avant son échéance sera réputé reçu par le porteur à titre d'intérêt sur les débentures à ce moment-là et doit être inclus dans le calcul du revenu du porteur de la manière indiquée ci-dessus, dans la mesure où il est raisonnable de considérer que ce montant se rapporte à de l'intérêt qui, n'eût été le remboursement, aurait été payé ou payable par la Fiducie sur la débenture pour une année d'imposition de la Fiducie qui se termine après cette date, et que le montant ne dépasse pas la valeur, au moment du paiement, de cet intérêt.

Le porteur d'une débenture qui, tout au long d'une année d'imposition, est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire, dont une partie peut être remboursable, sur son « revenu de placement total », qui, selon la Loi de l'impôt, comprend l'intérêt. Aux termes de certaines propositions fiscales, cet impôt remboursable peut habituellement s'appliquer à un porteur qui est une « SPCC en substance » (pour l'application de la Loi de l'impôt et au sens donné à ce terme dans les propositions fiscales).

Tel qu'il est décrit ci-dessus à la rubrique « Description des débentures – Option de paiement de l'intérêt », la Fiducie peut choisir de payer l'intérêt moyennant l'émission de parts au fiduciaire pour les débentures pour qu'il les revende. Dans ce cas, le porteur de débentures aura le droit de recevoir un paiement au comptant qui correspond à l'intérêt qui lui est payable et qui est réglé à partir du produit de la vente de ces parts par le fiduciaire pour les débentures. Si la Fiducie devait payer l'intérêt de cette manière, les incidences fiscales fédérales canadiennes pour un porteur de débentures seraient en général les mêmes que celles décrites ci-dessus.

Exercice du privilège de conversion

Le porteur d'une débenture qui échange la débenture contre des parts en vertu du privilège de conversion sera réputé avoir disposé de la débenture en contrepartie d'un produit de disposition correspondant au total de la juste valeur marchande des parts ainsi acquises au moment de l'échange et de

toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le porteur réalisera un gain en capital ou subira une perte en capital calculé comme il est indiqué ci-après à la rubrique « – Autres dispositions de débentures ». Le coût, pour le porteur, des parts ainsi acquises, correspondra à leur juste valeur marchande au moment de l'échange et on doit établir une moyenne entre celui-ci et le prix de base rajusté de toutes les autres parts détenues par le porteur à titre d'immobilisations aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces parts pour le porteur.

Rachat ou remboursement des débentures

Si la Fiducie rachète une débenture avant l'échéance (y compris dans le cadre d'un achat d'une débenture par suite d'un changement de contrôle) ou rembourse une débenture à l'échéance et que le porteur de débentures n'exerce pas le privilège de conversion avant ce rachat ou ce remboursement, le porteur de débentures sera réputé disposer de la débenture en contrepartie d'un produit de disposition correspondant à la somme reçue par celui-ci (sauf la somme reçue à titre d'intérêt) au moment du rachat ou du remboursement. Si le porteur de débentures reçoit des parts au moment du rachat ou du remboursement, il sera réputé recevoir un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des parts ainsi reçues au moment du rachat ou du remboursement, plus toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de parts. Le porteur de débentures peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital qui sera calculé comme il est indiqué ci-après à la rubrique « – Autres dispositions de débentures ». Le coût, pour ce porteur, des parts ainsi reçues correspondra également à la juste valeur marchande de celles-ci et on doit établir une moyenne entre celui-ci et le prix de base rajusté de toutes les autres parts détenues à titre d'immobilisations aux fins du calcul du prix de base rajusté de chaque part pour ce porteur.

Autres dispositions de débentures

En général, à la disposition réelle ou réputée d'une débenture, le porteur de débentures réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant au montant par lequel le produit de disposition, déduction faite de toute somme devant être incluse dans le revenu du porteur à titre d'intérêt, est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la débenture, pour le porteur, et des frais raisonnables de disposition. Ce gain en capital (ou cette perte en capital) sera assujéti au traitement fiscal décrit ci-après à la rubrique « Gains en capital et pertes en capital ».

À la disposition réelle ou réputée d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci sera compris dans le calcul du revenu du porteur de débentures (dans la mesure où cet intérêt n'a pas été autrement pris en compte dans le calcul du revenu du porteur), tel qu'il est indiqué à la rubrique « Intérêt sur les débentures », et doit être exclu dans le calcul du produit de disposition de la débenture touché par le porteur.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur à la disposition, réelle ou réputée, de débentures sera incluse dans le revenu du porteur à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur à la disposition réelle ou réputée de débentures ou de parts doit généralement être déduite en tant que perte déductible des gains en capital imposables réalisés par le porteur durant l'année où a lieu la disposition. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables au cours d'une année d'imposition peut généralement être déduit des gains en capital imposables nets réalisés pendant les trois années d'imposition précédentes ou durant toute année d'imposition ultérieure, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt et sous réserve de celles-ci.

Si un porteur de parts qui est une société par actions ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital subie par le porteur à la disposition sera généralement réduite du montant de toutes distributions versées au porteur par la Fiducie, dans la mesure

et dans les circonstances prévues par la Loi de l'impôt. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société par actions ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts. Les porteurs à qui ces règles pourraient s'appliquer devraient consulter leurs conseillers en fiscalité.

Si un porteur est une « société privée sous contrôle canadien », au sens de la Loi de l'impôt, tout au long d'une année d'imposition, il peut être tenu de payer un impôt remboursable sur son « revenu de placement total » (terme défini dans la Loi de l'impôt), lequel comprend généralement, entre autres choses, les gains en capital imposables. Aux termes de certaines propositions fiscales, cet impôt remboursable peut habituellement s'appliquer à un porteur qui est une « SPCC en substance » (pour l'application de la Loi de l'impôt et au sens donné à ce terme dans les propositions fiscales).

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis des conseillers juridiques, compte tenu des dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application (collectivement, la « **Loi de l'impôt** »), pourvu que A) à la date de clôture du placement, i) les débentures soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt, ce qui comprend actuellement la TSX) ou ii) la Fiducie soit une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la Loi de l'impôt) et que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada (ce qui comprend actuellement la TSX), les débentures constitueront à cette date des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes (autres que les RPDB auxquels la Fiducie verse des cotisations); et B) à la date d'émission, les parts soient inscrites à la « cote d'une bourse de valeurs désignée » (terme défini dans la Loi de l'impôt, ce qui comprend actuellement la TSX) ou que la Fiducie soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la Loi de l'impôt), les parts devant être émises à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures, constitueraient à cette date des placements admissibles pour le régime en vertu de la Loi de l'impôt.

Malgré ce qui précède, une débenture ou une part qui est détenue par une fiducie régie par un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELI (chacun, un « **régime déterminé** ») peut néanmoins constituer un « placement interdit » (au sens de l'article 207.01 de la Loi de l'impôt) pour un régime déterminé, auquel cas le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, du régime déterminé pourrait être assujéti à l'impôt de pénalité prévu par la Loi de l'impôt. De manière générale, une débenture ou une part ne constituera pas un placement interdit pour un régime déterminé si le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, du régime déterminé n'a pas de lien de dépendance avec la Fiducie aux fins de la Loi de l'impôt et ne détient pas une « participation notable » (au sens du paragraphe 207.01(4) de la Loi de l'impôt) dans la Fiducie. De plus, une part qui est un « bien exclu » (au sens de l'article 207.01 de la Loi de l'impôt) ne constituera pas un placement interdit pour un régime déterminé. Les titulaires, les rentiers et les souscripteurs de régimes déterminés devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'application de ces règles compte tenu de leur situation particulière.

Les titres de filiales reçus par suite d'un rachat de parts peuvent ne pas constituer des placements admissibles pour un régime. Le cas échéant, cela aurait des conséquences négatives pour le régime ou le porteur, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, du régime. En conséquence, les régimes qui détiennent des parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité avant d'exercer les droits de rachat afférents aux parts.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 31 mai 2022.

Au cours de la période de douze mois précédant la date du présent supplément de prospectus, la Fiducie a effectué les distributions suivantes de parts et de titres convertibles en parts :

Le 3 août 2021, la Fiducie a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,50 % d'un capital global de 30 millions de dollars au prix de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de ces débentures, qui peuvent être converties en 3 868 472 parts à la conversion ou à l'échéance.

La Fiducie a un régime d'intéressement sous forme de parts différées aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires ainsi qu'aux administrateurs, aux membres de la haute direction et aux employés de la Fiducie, de Master LP, de Master GP et de leurs filiales, ainsi qu'à certains fournisseurs de services, dont DAM. Des parts sont émises en faveur des participants au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des droits relatifs aux parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Au cours de la période de douze mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, la Fiducie a émis 82 642 parts aux termes de ce régime.

La Fiducie a conclu avec Master LP et avec DAM des ententes (les « **lettres d'entente** ») datées du 22 avril 2019 et du 15 avril 2021, qui prévoient que les frais de gestion payables à DAM aux termes de la convention de gestion datée du 8 juillet 2014 intervenue entre DAM, la Fiducie et Master LP soient réglés au moyen de parts. Au cours de la période de douze mois précédant la date du présent supplément de prospectus, la Fiducie a émis 1 808 008 parts à DAM aux termes des lettres d'entente.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « MPCT.UN ». Le tableau ci-après présente les cours extrêmes des parts ainsi que le volume des opérations à la TSX pour chaque mois au cours de la période de douze mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus.

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Mai 2021	6,93	6,63	461 632
Juin 2021	6,85	6,44	774 710
Juillet 2021	6,80	6,32	888 238
Août 2021	6,87	6,45	747 876
Septembre 2021	6,76	6,14	612 129
Octobre 2021	6,58	6,04	881 466
Novembre 2021	6,60	5,77	1 294 542
Décembre 2021	6,23	5,65	1 104 408
Janvier 2022	6,16	5,65	1 309 635
Février 2022	6,19	5,90	1 491 998
Mars 2022	6,35	5,84	1 049 065
Avril 2022	6,19	5,85	1 071 880
Mai 2022	6,06	5,62	800 706

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les débentures comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre notice annuelle de 2021, dans notre rapport de gestion de 2021, dans notre rapport de gestion du premier trimestre de 2022, dans le présent prospectus et dans d'autres documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des débentures.

Répercussions de la COVID-19

Une conjoncture économique, une conjoncture politique et une conjoncture du marché défavorables au Canada, aux États-Unis ou à l'échelle mondiale, notamment en cas de bouleversement ou de volatilité

des marchés du crédit ou d'incertitude économique générale mondiale, pourraient nuire considérablement à nos activités, à nos résultats d'exploitation et à notre situation financière et avoir des répercussions, notamment, sur i) la valeur de nos immeubles; ii) la disponibilité ou les modalités de financements que nous utilisons ou pouvons prévoir utiliser; iii) notre capacité à effectuer des paiements de capital et d'intérêts sur toute dette impayée ou à refinancer toute dette à son échéance; iv) les taux d'occupation de nos immeubles; et v) la capacité de nos locataires à conclure de nouveaux baux ou à payer le loyer de baux existants.

À la fin de 2019, la COVID-19 s'est répandue à l'échelle mondiale et a causé des perturbations commerciales et sociales. Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a déclaré que la COVID-19 constituait une pandémie mondiale. Les crises sanitaires, les pandémies et les épidémies, notamment celles qui sont causées par les nouvelles souches de virus qui sont à l'origine de la grippe aviaire (H5N1), du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et, récemment, de la COVID-19, pourraient avoir, surtout si elles se prolongent, des répercussions négatives sur nos activités et celles de nos clients et, par conséquent, sur la capacité de nos clients de respecter leurs obligations de paiement, car elles perturbent les chaînes d'approvisionnement et les activités transactionnelles, ce qui cause une réduction de l'achalandage dans nos immeubles, en plus d'entraîner des restrictions sur les déplacements et d'autres mesures de quarantaine, une augmentation de la réglementation gouvernementale et des répercussions négatives sur les économies locales, nationales et mondiales. Une éclosion dans l'un de nos immeubles ou de nos marchés ou la mise en quarantaine de l'un de nos immeubles pourrait nuire à notre réputation, à la réputation de nos clients et à l'attrait du marché concerné. Tous ces facteurs peuvent avoir un effet défavorable important sur nos activités, nos résultats d'exploitation et notre capacité à verser des distributions en espèces aux porteurs de parts.

La vitesse et l'ampleur de la propagation de la COVID-19, ainsi que la durée et l'intensité des perturbations commerciales qui en résultent et des répercussions financières et sociales connexes sont incertaines et pourraient être importantes. Les efforts déployés pour ralentir la propagation de la COVID-19 peuvent avoir de graves répercussions sur l'exploitation de nos immeubles et nos projets de développement, ainsi que sur les activités de nos clients. La Fiducie surveille la situation, mais elle ne peut déterminer avec précision qu'elle sera l'incidence de la COVID-19 sur ses résultats d'exploitation en raison de l'incertitude concernant notamment la propagation géographique du virus, la gravité de la maladie, la durée de la pandémie, la propagation de variants préoccupants de la COVID-19 et les mesures pouvant être prises par les autorités gouvernementales pour limiter la propagation de la COVID-19 ou atténuer ses répercussions. Des organismes gouvernementaux et des intervenants du secteur privé chercheront à atténuer les répercussions de la COVID-19, mais l'efficacité de ces mesures et les délais requis pour les mettre en œuvre restent incertains. Si la pandémie de COVID-19 et les mesures connexes ont des répercussions prolongées ou importantes sur la croissance économique ou sur les marchés mondiaux, nationaux ou locaux, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de la Fiducie et sur notre capacité à verser des distributions en espèces aux porteurs de parts.

De plus, la pandémie de COVID-19 peut avoir des répercussions défavorables sur nos activités et celles de nos clients en perturbant les chaînes d'approvisionnement et les activités transactionnelles. La Fiducie et bon nombre de nos clients dépendent de tiers fournisseurs et de tiers fabricants, dont beaucoup sont situés à l'extérieur du Canada. La pandémie a entraîné, ou peut entraîner, la fermeture prolongée de certaines entreprises, et il pourrait en résulter des perturbations, des retards ou des réductions dans nos chaînes d'approvisionnement et celles de nos clients. Les répercussions éventuelles comprennent celles qui sont liées à la fermeture temporaire d'installations de tiers fournisseurs et de tiers fabricants, à des interruptions de l'approvisionnement ou à des restrictions sur les exportations, les importations ou les expéditions de produits, y compris de produits en provenance de la Chine, de l'Europe ou des États-Unis.

La pandémie de COVID-19 peut également avoir une incidence négative sur la demande pour des produits et services dans les secteurs des immeubles résidentiels, des immeubles de commerce de détail ou

des immeubles commerciaux, pour les produits et services de nos clients ainsi que sur les dépenses de consommation, ce qui pourrait avoir des répercussions défavorables sur nos activités ou celles de nos clients. Ces facteurs pourraient avoir des répercussions sur la capacité de nos clients à respecter leurs obligations, notamment leurs obligations de paiement, envers la Fiducie et cela pourrait avoir un effet négatif important sur la Fiducie.

Enfin, la propagation et le risque de propagation de la COVID-19 à l'échelle mondiale pourraient nuire aux économies et aux marchés des capitaux à l'échelle mondiale et causer un ralentissement prolongé de l'économie et une baisse du prix des débentures et des parts de fiducie. La mesure dans laquelle la COVID-19 (ou toute autre maladie, épidémie ou pandémie) nuit à l'activité commerciale ou aux résultats financiers, et la durée de ces effets négatifs, dépendront d'événements futurs encore très incertains et imprévisibles, y compris, notamment, de nouvelles informations concernant la COVID-19 et des mesures nécessaires pour en limiter les répercussions ou y remédier.

L'avis sur le Cadre n'est fourni qu'à titre informatif; les débentures peuvent ne pas convenir à tous les investisseurs qui souhaitent obtenir une exposition à des actifs à retombées sociales

En vertu du Cadre, nous pouvons émettre des instruments d'investissement à retombées sociales, y compris des obligations vertes, des obligations sociales, des obligations durables, des prêts verts, des prêts sociaux ou d'autres instruments financiers pour financer ou refinancer des investissements à retombées sociales admissibles. Le Cadre a été examiné par DNV, et l'avis sur le Cadre a été préparé par cette dernière.

L'avis sur le Cadre n'est pas intégré au présent prospectus et n'en fait pas partie intégrante. Ni nous ni les preneurs fermes ne faisons de déclaration quant à la pertinence de l'avis sur le Cadre. L'avis relatif au cadre n'est pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de conserver des titres et n'est valable qu'à la date de sa publication initiale. En outre, l'avis sur le Cadre n'est donné qu'à titre informatif et DNV décline toute responsabilité, de quelque nature que ce soit quant au contenu de l'avis sur le Cadre et/ou quant à toute perte découlant de l'utilisation de l'avis sur le Cadre et/ou des informations qu'il contient. Le retrait de l'avis sur le Cadre peut avoir une incidence sur la valeur des débentures et/ou des conséquences pour certains investisseurs qui ont donné, relativement à leur portefeuille, des instructions d'investissement dans des actifs à retombées sociales.

Nous nous sommes engagés à utiliser le produit net du placement et à faire rapport sur l'utilisation de ce produit tel qu'il est indiqué à la rubrique « Emploi du produit », mais si nous ne le faisons pas, cela ne constituera pas un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie. Nous disposons d'un pouvoir discrétionnaire étendu quant à l'utilisation et l'affectation du produit net du placement, et des investisseurs pourraient ne pas être d'accord avec l'utilisation ou l'affectation qui en est faite.

Ni nous ni les preneurs fermes ne pouvons garantir que les investissements à retombées sociales admissibles satisferont aux critères et aux attentes de tout investisseur en matière d'impact environnemental et de durabilité. En particulier, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que l'affectation du produit du placement à des investissements à retombées sociales admissibles satisfera, en tout ou en partie, aux attentes ou aux exigences d'investisseurs actuels ou futurs quant au respect de critères ou de lignes directrices en matière de placement auxquels sont assujettis ces investisseurs ou leurs placements, que ce soit en vertu de lois ou de règlements applicables, actuels ou futurs, de leurs propres règlements administratifs ou d'autres règles qui le régissent, ou de directives données relativement à leur portefeuille de placement (en particulier quant à l'incidence directe ou indirecte sur le plan environnemental, social ou de la durabilité de tout investissement à retombées sociales admissible). Des incidences défavorables sur le plan environnemental, social ou autre peuvent survenir pendant l'acquisition, la conception, la construction ou l'exploitation d'investissements à retombées sociales admissibles, ou des investissements à retombées sociales admissibles peuvent devenir controversés ou être critiqués par des groupes militants ou d'autres parties prenantes.

Incapacité de la Fiducie de faire les paiements d'intérêt et de capital sur les débentures

Rien ne garantit que la Fiducie disposera de suffisamment de fonds pour faire les paiements d'intérêt et de capital sur les débentures, ou pour les faire au moment opportun. La probabilité que les souscripteurs reçoivent les paiements qui leur sont dus relativement aux débentures dépend de la santé financière et de la solvabilité de la Fiducie et de la capacité de la Fiducie de réaliser des produits d'exploitation. Les débentures sont subordonnées aux autres dettes de la Fiducie. Cette subordination peut réduire sensiblement les possibilités pour les souscripteurs d'obtenir le paiement des sommes qui leur sont dues aux termes des débentures.

Marché pour la négociation des débentures

Les débentures constituent une nouvelle émission de titres de la Fiducie pour lesquels il n'existe actuellement aucun marché public. Même si la TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures, cette approbation est subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 août 2022. Les débentures pourraient se négocier à escompte par rapport au prix d'offre selon les taux d'intérêt en vigueur, le marché pour les titres semblables, le rendement de la Fiducie et d'autres facteurs. Rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des débentures sera créé ou maintenu. Si aucun marché actif pour la négociation des débentures ne devait être créé, cela pourrait avoir une incidence négative sur la liquidité et le cours des débentures.

Volatilité du cours des parts et des débentures

Le cours des parts et des débentures peut être volatil. La volatilité peut nuire à la capacité des porteurs de débentures de vendre leurs débentures à un prix avantageux, ce qui peut par ailleurs rendre le cours des débentures encore plus volatil que celui des titres d'emprunt non convertibles. Les variations du cours des parts et des débentures peuvent être attribuables à des résultats d'exploitation de la Fiducie inférieurs aux attentes des analystes en valeurs mobilières ou des investisseurs pour un trimestre, à une révision à la baisse des estimations des analystes en valeurs mobilières, à une mesure réglementaire gouvernementale, à des variations défavorables des conditions de marché et des tendances économiques en général, à des annonces publiques importantes, notamment d'acquisitions ou d'aliénations de la Fiducie ou de ses concurrents, et à une multitude d'autres facteurs, y compris, notamment ceux décrits à la rubrique « Information prospective ». De plus, les titres sur les marchés boursiers, y compris la TSX, peuvent connaître d'importantes variations de leur cours et du volume des opérations sur ceux-ci. Ces variations peuvent entraîner une volatilité du cours des titres qui n'a pas de lien ou qui est disproportionnée par rapport aux variations des résultats d'exploitation. Les fluctuations boursières en général peuvent avoir une incidence défavorable sur le cours des débentures et des parts.

Rendements courants sur des titres similaires

Les rendements courants sur des titres similaires toucheront la valeur marchande des débentures. En supposant que tous les autres facteurs demeurent inchangés, la valeur marchande des débentures diminuera à mesure que les rendements courants sur des titres similaires augmentent, et augmentera à mesure que les rendements courants sur des titres similaires diminuent.

Absence de clause de protection

L'acte de fiducie n'empêchera pas la Fiducie ni aucune de ses filiales de contracter des emprunts de fonds supplémentaires ou par ailleurs d'hypothéquer, de mettre en charge ou de grever ses biens meubles ou immeubles en garantie d'une dette ou d'un autre financement. L'acte de fiducie ne renfermera aucune disposition visant expressément à protéger les porteurs de débentures dans le cas d'une opération financée par emprunt visant la Fiducie ou l'une de ses filiales.

Rachat en cas de changement de contrôle

La Fiducie est tenue de faire une offre aux porteurs de débentures visant l'achat de la totalité ou d'une partie de leurs débentures au comptant en cas de changement de contrôle. La Fiducie ne peut garantir aux porteurs de débentures qu'advenant un changement de contrôle, elle disposera de suffisamment de fonds ou d'autres ressources financières ou sera en mesure d'obtenir un financement pour payer au comptant le prix d'achat des débentures. La capacité de la Fiducie d'acheter les débentures en cas de changement de contrôle peut être limitée par la législation, par l'acte de fiducie régissant les débentures, par les conditions d'autres ententes actuelles ou futures visant les facilités de crédit de la Fiducie et par d'autres dettes et ententes que la Fiducie peut conclure à l'avenir et qui peuvent remplacer, compléter ou modifier la dette future de la Fiducie. Les ententes, notamment de crédit, de la Fiducie peuvent renfermer des dispositions qui lui interdisent d'acheter les débentures sans le consentement des prêteurs ou des autres parties à ces ententes. Si l'obligation de la Fiducie d'offrir d'acheter les débentures naît à un moment où il lui est interdit d'acheter ou de racheter les débentures, la Fiducie devrait obtenir le consentement des prêteurs pour l'achat des débentures ou essayer de refinancer les emprunts qui prévoient une telle interdiction. Si la Fiducie n'obtient pas le consentement ou ne refinance pas ces emprunts, il pourrait lui être toujours interdit d'acheter les débentures aux termes de son offre, ce qui constituerait un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie régissant les débentures, et peut constituer un défaut aux termes des autres dettes de la Fiducie à ce moment.

Rachat avant l'échéance

Les débentures peuvent être rachetées, au gré de la Fiducie, sous réserve de certaines conditions, à compter du 31 décembre 2025 et avant la date d'échéance, en totalité ou en partie, à un prix de rachat correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, tel qu'il est décrit à la rubrique « Description des débentures – Rachat et achat ». Les porteurs de débentures doivent supposer que cette option de rachat sera exercée si la Fiducie est en mesure d'obtenir un refinancement à un taux d'intérêt moins élevé ou s'il est par ailleurs dans l'intérêt de la Fiducie de racheter les débentures.

Conversion par suite de certaines opérations

Par suite de certaines opérations, aux termes de l'acte de fiducie, chaque débenture deviendra convertible en titres, en un montant au comptant ou en biens qu'un porteur de parts pourra recevoir dans le cadre de ces opérations. Ce changement pourrait réduire sensiblement, voire supprimer, la valeur future potentielle du privilège de conversion associé aux débentures. Par exemple, si la Fiducie fait l'objet d'une acquisition dans le cadre d'une fusion au comptant, chaque débenture deviendrait convertible uniquement en un montant au comptant et non plus convertible en titres dont la valeur varierait selon les perspectives d'avenir de la Fiducie et d'autres facteurs. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Privilège de conversion ».

Risque de crédit et ratios de couverture par le bénéfice

La possibilité que les souscripteurs de débentures reçoivent les paiements qui leur sont payables aux termes des débentures dépendra de la santé financière de la Fiducie et de sa solvabilité.

Rien ne garantit que la Fiducie sera en mesure de maintenir un niveau de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation suffisant pour lui permettre de rembourser le capital, la prime, le cas échéant, et l'intérêt sur sa dette, y compris les débentures.

Si les flux de trésorerie et les ressources en capital de la Fiducie sont insuffisants pour financer ses obligations au titre du service de la dette, la Fiducie pourrait être confrontée à de graves problèmes de liquidité et être obligée de réduire ou de retarder des investissements et des dépenses en immobilisations

ou d'aliéner des actifs importants ou des activités, de demander du financement ou du capital supplémentaire ou de restructurer ou de refinancer sa dette, y compris les débentures. La Fiducie pourrait ne pas pouvoir prendre ces autres mesures ou les prendre à des conditions raisonnables sur le plan commercial et, même si elle y parvient, ces autres mesures pourraient ne pas lui permettre de s'acquitter de ses obligations prévues au titre du service de la dette.

L'incapacité de la Fiducie de produire des flux de trésorerie suffisants pour satisfaire les obligations au titre de sa dette ou son incapacité de refinancer ses emprunts ou de les refinancer à des conditions raisonnables sur le plan commercial, aurait une incidence importante et défavorable sur son entreprise, ses résultats d'exploitation, sa situation financière et sa capacité à satisfaire ses obligations aux termes des débentures. Les débentures ne sont pas notées par une agence de notation désignée et la Fiducie n'a pas actuellement l'intention de demander une note.

Se reporter à la rubrique « Ratio de couverture par les bénéfices », pour être mieux en mesure d'évaluer le risque que la Fiducie soit incapable de verser l'intérêt ou le capital des débentures à l'échéance.

Droits des porteurs de parts

Les porteurs de débentures n'auront aucun droit relativement aux parts (y compris, notamment, aucun droit de vote et aucun droit de recevoir des distributions sur les parts, sauf des distributions extraordinaires dont notre conseil des fiduciaires autorise le versement aux porteurs des débentures), mais si un porteur de débentures convertit ultérieurement ses débentures en parts, ce porteur aura les droits et les obligations rattachés aux parts. Les droits rattachés aux parts ne seront créés qu'au moment où la Fiducie remet des parts en conséquence de la conversion d'une débenture, le cas échéant. Par exemple, si une modification est proposée à l'égard des statuts de la Fiducie exigeant l'approbation des porteurs de parts et que la date de clôture des registres pour établir les porteurs de parts inscrits ayant le droit de voter sur la modification survient avant la remise de parts à un porteur, ce porteur n'aura pas le droit de voter sur la modification, mais sera néanmoins assujéti à toute modification des pouvoirs ou des droits rattachés aux parts découlant de cette modification.

Distributions sur les parts

Bien que le Fiducie ait l'intention de verser des distributions de son capital disponible aux porteurs de parts, conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues. La somme réelle distribuée dépendra de nombreux facteurs communiqués dans nos documents d'information continue, y compris le rendement financier des immeubles compris dans notre portefeuille de prêts hypothécaires, nos engagements et nos obligations aux termes de notre dette, nos besoins en matière de fonds de roulement et nos besoins futurs en matière de capitaux propres. De plus, la valeur marchande des parts et des débentures pourrait diminuer si la Fiducie était incapable d'atteindre ultérieurement ses cibles de distributions en espèces, et cette baisse pourrait être importante.

Subordination des débentures

Les débentures constituent des obligations non garanties de la Fiducie et sont subordonnées quant au droit de paiement à l'ensemble des dettes de premier rang existantes et futures de la Fiducie. En cas d'insolvabilité, de faillite, de liquidation, de restructuration, de dissolution ou de liquidation volontaire ou forcée de la Fiducie, les éléments d'actif donnés en garantie de quelque dette de premier rang serviraient à acquitter les obligations envers les porteurs des dettes de premier rang avant l'acquittement de quelque obligation de la Fiducie envers les porteurs de débentures. La totalité ou quasi-totalité de l'actif de la Fiducie pourrait donc ne pas être disponible aux fins de l'acquittement des créances des porteurs de débentures.

Dilution

La Fiducie peut décider de racheter les débentures en cours en contrepartie de parts ou de rembourser le capital impayé à l'échéance des débentures moyennant l'émission de parts supplémentaires. L'émission de parts supplémentaires pourrait avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts de la Fiducie ainsi qu'un effet défavorable sur le cours des parts.

La Fiducie pourrait également décider ultérieurement de réunir des fonds en vendant des parts supplémentaires ou des titres convertibles en parts. De telles émissions pourraient diluer les participations des porteurs de parts et avoir une incidence négative sur le cours des parts.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives aux débentures faisant l'objet du placement seront examinées pour notre compte par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et pour le compte des preneurs fermes par Torsys S.E.N.C.R.L.

En date des présentes, les associés et autres avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. en tant que groupe, et de Torsys S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, sont respectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la Fiducie, des membres du même groupe que celle-ci ou des personnes qui ont un lien avec elle.

AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES

L'auditeur de la Fiducie est PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés, à Toronto, en Ontario, et cet auditeur est indépendant conformément au code de déontologie des CPA de Comptables Professionnels Agréés de l'Ontario.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts est Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario. Aux termes de l'acte de fiducie, le fiduciaire pour les débentures sera Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION, DROITS CONTRACTUELS 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 présent prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et plusieurs 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 contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les souscripteurs ou acquéreurs canadiens initiaux de débentures auront un droit contractuel de résolution contre la Fiducie après l'émission de parts sous-jacentes aux débentures en leur faveur à la conversion ou à l'échange de ces débentures. Le droit contractuel de résolution permettra à ces souscripteurs ou acquéreurs initiaux de recevoir la somme versée en contrepartie des débentures ainsi que toute somme supplémentaire versée par ces souscripteurs ou acquéreurs initiaux à la conversion ou à l'échange de ces débentures sur remise des parts sous-jacentes aux débentures émises à la conversion ou à l'échange, si le présent prospectus ou une modification contient de l'information fausse ou trompeuse, pourvu que : i) la conversion ou l'échange ait lieu dans les 180 jours suivant la date de la souscription ou de l'acquisition de ces débentures aux termes du présent prospectus, et ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant

la date de la souscription ou de l'acquisition des débentures aux termes du présent prospectus. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au recours en annulation de la vente prévu à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et il s'ajoute aux autres droits et recours dont disposent les souscripteurs ou acquéreurs initiaux en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou en droit.

Dans le cadre d'un placement de débentures, les investisseurs doivent prendre note que le droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts si un prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse est limité, en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, au prix auquel les débentures sont placées auprès du public dans le cadre du placement. Cela veut dire que, en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, les sommes additionnelles que l'acquéreur ou le souscripteur pourrait payer au moment de la conversion ou de l'échange de tels titres pourraient ne pas être récupérables aux termes du droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts qui s'applique dans ces provinces et ces territoires. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

Lorsqu'ils sont utilisés dans le présent supplément de prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après.

« **acte de fiducie** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures ».

« **adhérent** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, livraison et forme ».

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada.

« **attestation d'un dirigeant** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **avis sur le Cadre** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **Cadre** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents ».

« **cas de défaut** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Cas de défaut ».

« **CDS** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **CELI** » désigne un compte d'épargne libre d'impôt.

« **certificats de débentures** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, livraison et forme ».

« **changement de contrôle** » désigne i) une acquisition par une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert (au sens du Règlement 62-104) d'un droit de propriété ou d'un contrôle des voix ou d'une emprise sur 66⅔ % ou plus des parts; ou ii) la vente ou un autre transfert de la totalité ou quasi-totalité de l'actif consolidé de la Fiducie (étant entendu qu'une vente de moins de 50 % de l'actif consolidé de la Fiducie n'est pas réputée constituer une vente de la totalité ou quasi-totalité de son actif consolidé). Un changement de contrôle ne comprend pas une vente, une restructuration ou une opération comparable si les anciens porteurs de parts détiennent une emprise sur au moins 50 % des droits de vote relatifs à l'entité issue de cette restructuration.

« **changement de contrôle au comptant** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Changement de contrôle ».

« **choix de paiement sous forme de parts** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Paiement au rachat ou à l'échéance ».

« **comité** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires de la Fiducie.

« **conseillers juridiques** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 2 juin 2022 qui est intervenue entre la Fiducie et les preneurs fermes.

« **cours en vigueur** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Privilège de conversion ».

« **DAM** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Termes utilisés pour décrire la Fiducie et ses activités ».

« **date d'échéance** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **date d'effet du changement de contrôle au comptant** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Changement de contrôle ».

« **date de clôture** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Généralités ».

« **date de paiement de l'intérêt** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **date de rachat** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Paiement au rachat ou à l'échéance ».

« **débentures** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la Fiducie datée du 7 juin 2021, telle qu'elle peut être autrement modifiée et mise à jour à l'occasion.

« **DNV** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **Dream** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Termes utilisés pour décrire la Fiducie et ses activités ».

« **EIPD** » désigne une fiducie ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée aux fins de la Loi de l'impôt.

« **États-Unis** » désigne les États-Unis d'Amérique, leurs territoires, leurs possessions ou les autres régions de leur ressort et tout état des États-Unis ainsi que le District de Columbia.

« **FERR** » désigne un fonds enregistré de revenu de retraite.

« **fiduciaire pour les débentures** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures ».

« **Fiducie** » désigne Fiducie d'impact Dream.

« **filiale** » désigne une « filiale » au sens du Règlement 45-106.

« **gain en capital imposable** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Gains en capital et pertes en capital ».

« **GBP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **GLP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **ICMA** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **investissements à retombées sociales admissibles** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **jour ouvrable** » désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques canadiennes sont généralement ouvertes à Toronto, en Ontario, pour les opérations bancaires.

« **législation relative aux EIPD** » désigne les dispositions de la Loi de l'impôt qui s'appliquent à une EIPD.

« **lettres d'entente** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Ventes ou placements antérieurs ».

« **Loi de 1933** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **Loi de l'impôt** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **Master GP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Termes utilisés pour décrire la Fiducie et ses activités ».

« **Master LP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Termes utilisés pour décrire la Fiducie et ses activités ».

« **membre du même groupe** » a le sens qui est attribué à ce terme dans le Règlement 45-106.

« **notice annuelle de 2021** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **obligation de payer l'intérêt** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Option de paiement de l'intérêt ».

« **option de paiement de l'intérêt au moyen de la vente de parts** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Option de paiement de l'intérêt ».

« **option de surallocation** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **parts** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **parts de fiducie** » désigne, collectivement, les parts et les parts de fiducie spéciales.

« **parts de fiducie spéciales** » désigne des participations dans la Fiducie (sauf les parts) autorisées aux termes de la déclaration de fiducie et émises en faveur d'un porteur de titres échangeables contre des parts.

« **parts différées** » désigne les parts de fiducie différées et les parts de fiducie à revenu différé émises aux termes du régime d'intéressement sous forme de parts différées.

« **personne qui a un lien** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

« **perte en capital déductible** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Gains en capital et pertes en capital ».

« **placement** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **porteur** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **porteur de débentures** » désigne un porteur de débentures.

« **porteurs de parts** » désigne des porteurs des parts ou l'ensemble des porteurs de parts de la Fiducie.

« **preneurs fermes** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prix d'offre** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prix de conversion** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prix de conversion en cas de changement de contrôle au comptant** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Changement de contrôle ».

« **propositions fiscales** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **propriétaire véritable** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, livraison et forme ».

« **prospectus** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prospectus préalable de base** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **rapport de gestion de 2021** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **rapport de gestion du premier trimestre de 2022** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **REEE** » désigne un régime enregistré d'épargne-études.

« **REEI** » désigne un régime enregistré d'épargne-invalidité.

« **REER** » désigne un régime enregistré d'épargne-retraite.

« **régime d'intéressement sous forme de parts différées** » désigne le régime d'intéressement sous forme de parts différées de la Fiducie.

« **régime déterminé** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **régimes** » désigne, collectivement, les fiducies régies par des REER, des FERR, des RPDB, des REEI, des CELI et des REEE en vertu de la Loi de l'impôt.

« **Règlement 45-106** » désigne le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **Règlement 62-104** » désigne le *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat*.

« **rentier** » désigne un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur.

« **RPDB** » désigne un régime de participation différée aux bénéfices.

« **RUIM** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement ».

« **Rule 144A** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement ».

« **SBG** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **SBP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **SLP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Emploi du produit ».

« **sommaire des modalités** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **titres** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **titres d'une filiale** » désigne les titres de Master LP ou d'une filiale de Master LP, selon ce que décide le conseil des fiduciaires à l'occasion.

« **TSX** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 2 juin 2022

À notre connaissance, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèle 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 chaque province et de chaque territoire du Canada.

VALEURS MOBILIÈRE TD INC.

PAR : JASON MURISON

SCOTIA CAPITAUX INC.

PAR : JUSTIN BOSA

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

PAR : MARK JOHNSON

PAR : WILLIAM WONG

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

PAR : ANDREW WALLACE

CORPORATION CANACCORD GENUITY

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

PAR : DAN SHEREMETO

PAR : MARK EDWARDS

VALEURS MOBILIÈRES CORMARK INC.

PAR : CHRIS SHAW

ECHELON WEALTH PARTNERS INC.

IA GESTION PRIVÉE DE
PATRIMOINE INC.

VALEURS MOBILIÈRES
BANQUE LAURENTIENNE INC.

RAYMOND JAMES LTÉE

PAR : DENIM SMITH

PAR : DENNIS KUNDE

PAR : ROB SUTHERLAND

PAR : ONORIO LUCCHESI

dream 
impact trust