

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), ainsi que dans le prospectus préalable de base daté du 29 juillet 2024 (le « **prospectus de base** ») auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée, et dans chaque document intégré ou réputé être intégré par renvoi dans le prospectus de base ou dans le présent supplément de prospectus, ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres offerts par les présentes 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 d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État, d'un territoire ou d'une possession des États-Unis. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ou vendus, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique et dans ses territoires ou ses possessions (les « **États-Unis** »), sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois étatiques sur les valeurs mobilières applicables. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les titres offerts dans les présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS
au prospectus préalable de base daté du 29 juillet 2024

Nouvelle émission

Le 8 octobre 2025



FIRM CAPITAL MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

25 000 000 \$

Débiteures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % échéant le 31 décembre 2032

Le présent supplément de prospectus vise le placement (le « **placement** ») de débiteures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % (les « **débiteures** ») d'un capital global de 25 000 000 \$ de Firm Capital Mortgage Investment Corporation (la « **Société** », « **nous** », « **notre** » ou « **nos** »), selon des coupures de 1 000 \$ et des multiples de telles coupures, au prix de 1 000 \$ par débenture (le « **prix d'offre** »). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Les débiteures porteront intérêt au taux annuel de 5,50 %, payable semestriellement à terme échu le dernier jour de juin et de décembre chaque année (ou le jour ouvrable suivant si une date de versement de l'intérêt n'est pas un jour ouvrable), et le premier versement d'intérêts aura lieu le 31 décembre 2025. Le premier versement d'intérêts sur les débiteures comprendra les intérêts cumulés et non versés au cours de la période qui débutera à la clôture du placement et qui se terminera le 31 décembre 2025, exclusivement. La date d'échéance des débiteures sera le 31 décembre 2032 (la « **date d'échéance** »). Le paiement du capital et des intérêts cumulés sur les débiteures sera subordonné, quant au droit de paiement, au règlement prioritaire intégral de la totalité de notre dette de premier rang en cours et future. La rubrique « Description des débiteures » renferme de plus amples renseignements sur les débiteures.

Privilège de conversion des débiteures

Chaque débenture sera convertible en actions ordinaires de la Société (les « **actions** ») au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux à la première date à survenir entre la date d'échéance et le jour ouvrable précédant la date fixée par la Société pour le rachat des débiteures, au prix de conversion de 14,06 \$ par action, ce qui représente un taux de conversion d'environ 71,1238 actions par tranche de 1 000 \$ de capital de débiteures, sous réserve de rajustement dans certains cas conformément à l'acte de fiducie (au sens donné à ce terme dans les présentes) (le « **prix de conversion** »). Les porteurs qui convertiront leurs débiteures recevront les intérêts cumulés et non versés sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêts jusqu'à la date de conversion, exclusivement. Malgré ce qui précède, aucune débenture ne pourra être convertie pendant les cinq jours ouvrables précédant le dernier jour de juin et le dernier jour de décembre chaque année, à compter du 31 décembre 2025, car les registres du fiduciaire pour les débiteures (au sens donné à ce terme dans les présentes) seront fermés durant ces périodes. De plus amples renseignements sur le privilège de conversion sont présentés à la rubrique « Description des débiteures – Privilège de conversion ».

La Société ne pourra racheter les débiteures avant le 31 décembre 2028, sauf si certaines conditions sont remplies à la suite d'un changement de contrôle (au sens donné à ce terme dans les présentes). À compter du 31 décembre 2028 mais avant le 31 décembre 2030, nous pourrions racheter les débiteures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital de ces débiteures, majoré des intérêts cumulés et non versés jusqu'à la date de rachat, exclusivement, sur remise d'un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, pourvu que le cours du marché (au sens donné à ce terme dans les présentes) le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat sera donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2030 mais avant la date

d'échéance, nous pourrions racheter les débentures, en totalité ou en partie, à notre gré, à un prix correspondant à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés sur celles-ci jusqu'à la date fixée pour le rachat, exclusivement, sur remise d'un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours.

Sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et des conditions énoncées dans l'acte de fiducie, et à condition qu'aucun cas de défaut (au sens donné à ce terme dans les présentes) ne se soit produit et ne se poursuive, la Société pourra, à son gré, sur remise d'un préavis d'au moins 40 jours et d'au plus 60 jours, satisfaire à son obligation de régler le capital des débentures devant faire l'objet du rachat ou de régler le capital et la prime (s'il y a lieu) sur les débentures venant à échéance en émettant et en remettant, pour chaque tranche de 100 \$ exigible, le nombre d'actions librement négociables obtenu en divisant le capital de 100 \$ de débentures devant faire l'objet du rachat ou venant à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré des actions à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse avant la date fixée pour le rachat ou l'échéance, selon le cas. Les intérêts cumulés et non versés sur les débentures qui seront rachetées ou qui viendront à échéance seront versés en espèces aux porteurs de débentures.

La Société pourrait aussi choisir à l'occasion, sous réserve de toute approbation requise de la part des autorités de réglementation et à condition qu'aucun cas de défaut ne se soit produit et ne se poursuive, de satisfaire en totalité ou en partie à ses obligations de verser des intérêts en remettant au fiduciaire pour les débentures un nombre suffisant d'actions librement négociables en vue de leur vente. Dans ce cas, les porteurs de débentures pourront recevoir un paiement en espèces correspondant aux intérêts exigibles prélevé sur le produit tiré de la vente du nombre requis d'actions par le fiduciaire pour les débentures. La rubrique « Description des débentures – Choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions » donne de plus amples renseignements sur les caractéristiques des débentures.

Dans les 30 jours suivant un changement de contrôle, nous devons offrir de racheter les débentures à un prix correspondant à 101 % de leur capital, majoré des intérêts cumulés et non versés sur celles-ci jusqu'à la date de rachat, exclusivement. Les porteurs de débentures pourront accepter cette offre en totalité ou en partie. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Changement de contrôle de la Société ».

Nos actions en circulation sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « FC ». La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures (y compris les débentures émises dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation (au sens donné à ce terme dans les présentes)) offertes aux termes du présent supplément de prospectus sous le symbole « FC.DB.M », ainsi que des actions qui seront émises à la conversion des débentures. L'inscription sera subordonnée au respect de l'ensemble des exigences d'inscription de la TSX au plus tard le 5 janvier 2026. Le 3 octobre 2025, dernier jour de bourse complet ayant précédé l'annonce du placement, le cours de clôture des actions en circulation à la TSX s'établissait à 12,32 \$.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures. Les acquéreurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les débentures acquises aux termes du présent supplément de prospectus. Cette situation pourrait toucher le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité des cours, la liquidité de ces débentures et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter aux rubriques « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ».

Prix d'offre : 1 000 \$ par débenture

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes¹⁾	Produit net revenant à la Société²⁾
Par débenture	1 000 \$	40 \$	960 \$
Total ³⁾	25 000 000 \$	1 000 000 \$	24 000 000 \$

Notes :

- 1) Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 4,0 % du produit brut global du placement, soit 40 \$ par débenture, y compris en ce qui a trait aux débentures vendues à l'exercice de l'option de surallocation (au sens donné à ce terme dans les présentes). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Déduction faite des frais du placement, estimés à 200 000 \$, qui, comme la rémunération des preneurs fermes, seront payables par prélèvements sur le produit du placement.
- 3) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option leur permettant d'acheter des débentures supplémentaires d'un capital global maximal de 3 750 000 \$ au prix de 1 000 \$ chacune (l'« **option de surallocation** »), qu'ils pourront exercer à leur entière appréciation et sans obligation, en totalité ou en partie, à tout moment jusqu'au 30^e jour qui suivra la clôture du placement, aux fins de couverture des surallocations éventuelles et de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le « prix d'offre », la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à la Société » (compte non tenu des frais du placement estimatifs) s'établiront respectivement à 28 750 000 \$, 1 150 000 \$ et 27 600 000 \$. Le présent supplément de prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des débentures qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation. Les acquéreurs de débentures comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquièrent ces titres aux termes du présent supplément de prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Placement maximal	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Déventures d'un capital global maximal de 3 750 000 \$	Dans les 30 jours suivant la clôture du placement	1 000 \$ par débenture

Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., ATB Securities Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., iA Gestion privée de patrimoine inc., Raymond James Ltée et Ventum Financial Corp. (collectivement, les « **prenuers fermes** »), à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les débentures, sous réserve de leur vente préalable et sous les réserves d'usage concernant leur émission par nous et leur acceptation conformément aux conditions de la convention de prise ferme (dont il est question et qui est définie à la rubrique « Mode de placement »), et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Fogler, Rubinoff LLP, pour notre compte, et par Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

Le prix d'offre et les modalités des débentures ont été établis par voie de négociation entre nous et les preneurs fermes compte tenu de la conjoncture du marché. Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les débentures au prix d'offre. **Une fois qu'ils auront déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des débentures au prix d'offre, les preneurs fermes pourront réduire ce prix au besoin pour vendre les débentures invendues. Une telle diminution n'aura aucune incidence sur le produit que nous recevrons. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Il est prévu que la clôture du placement aura lieu le 14 octobre 2025 ou vers cette date, ou à toute autre date dont nous pourrions convenir avec les preneurs fermes, mais qui ne pourra en aucun cas être postérieure au 31 octobre 2025 (la « **date de clôture** »).

Les certificats attestant le capital global des débentures seront délivrés uniquement sous forme nominative en faveur de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou de son prête-nom et seront déposés auprès de la CDS à la date de clôture. Aucun certificat attestant les débentures ne sera délivré aux acquéreurs, sauf dans certains cas précis, et l'inscription sera effectuée au moyen du service de dépôt de la CDS. Les acquéreurs de débentures recevront seulement un avis d'exécution de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et duquel ou par l'intermédiaire duquel ils ont acquis une participation véritable dans les débentures. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les preneurs fermes pourraient, dans le cadre du placement et sous réserve des lois applicables, effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures à d'autres niveaux que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Marchés mondiaux CIBC inc. et Valeurs Mobilières TD Inc., deux preneurs fermes, sont chacun, directement ou indirectement, une filiale d'une banque canadienne qui est un prêteur de la Société et envers laquelle la Société a actuellement une dette conformément aux modalités de ses facilités de crédit renouvelables qui figurent dans une quatrième version modifiée et mise à jour de la convention de prêt, dans sa version modifiée (la « **facilité d'exploitation »), utilisée pour financer les activités de la Société. Par conséquent, la Société pourrait être considérée comme un émetteur associé à Marchés mondiaux CIBC inc. et à Valeurs Mobilières TD Inc. selon la législation canadienne en valeurs mobilières applicable.** Nous avons l'intention d'affecter la totalité du produit net tiré du placement au remboursement d'une tranche de la dette de la Société en cours dans le cadre de la facilité d'exploitation. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit », « Liens entre la Société et certains preneurs fermes » et « Mode de placement ».

La Société est une société par actions constituée sous le régime des lois du Canada. La Société est un prêteur non bancaire qui fournit principalement des prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux à court terme et qui investit principalement dans de tels prêts. Se reporter à la rubrique « Aperçu des activités ». Le siège et bureau principal de la Société est situé au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) Canada M6A 1V5.

M. Geoffrey Bledin, administrateur de la Société, réside à l'extérieur du Canada et a désigné la Société, à son adresse située au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) Canada M6A 1V5, comme mandataire aux fins de signification au Canada. Il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada contre des administrateurs ou des dirigeants de la Société qui résident à l'extérieur du Canada même s'ils ont nommé un mandataire aux fins de signification au Canada.

Les débentures ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu de cette loi ou d'une autre loi.

Un placement dans les débentures comporte certains risques dont un acquéreur éventuel devrait tenir compte. Les acquéreurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque qui figurent dans le présent supplément de prospectus à la rubrique « Facteurs de risque » et ailleurs dans le présent supplément de prospectus ainsi que dans les documents qui y sont

intégrés par renvoi. S'ils reçoivent des actions à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures conformément à leurs modalités, les acquéreurs éventuels doivent savoir que le rendement d'un placement dans des actions ne sera pas comparable à celui d'un placement dans un titre à revenu fixe. Dans un tel cas, il y a des risques que vous ne récupériez pas votre placement initial et le rendement prévu de votre placement reposera sur certaines hypothèses liées au rendement. Bien que nous ayons l'intention de verser des distributions de nos liquidités disponibles aux porteurs d'actions (les « **actionnaires** »), ces distributions de liquidités pourront être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs énoncés dans nos documents d'information continue, notamment le rendement financier de nos biens compris dans notre portefeuille de prêts hypothécaires, nos engagements et nos obligations envers nos créanciers, les besoins de notre fonds de roulement et nos besoins en capital futurs. De plus, la valeur marchande des actions et des débentures pourrait diminuer si nous n'étions pas en mesure d'atteindre nos objectifs en matière de distributions en espèces dans l'avenir, et cette diminution pourrait être considérable. Un placement dans les débentures et les actions comporte certains facteurs de risque. Une description des principales incidences fiscales est présentée à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Chaque investisseur devrait consulter un conseiller indépendant au sujet des incidences fiscales liées à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de débentures et d'actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures qui s'appliqueraient en fonction de sa situation personnelle. Veuillez vous reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » du présent supplément de prospectus.

Sauf indication contraire, tous les montants en dollars qui figurent dans les présentes sont libellés en dollars canadiens.

TABLE DES MATIÈRES

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS SUR LE PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS	1	LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET CERTAINS PRENEURS FERMES.....	17
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	1	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	17
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	3	FACTEURS DE RISQUE.....	22
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	3	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS	26
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	3	AUDITEURS	26
APERÇU DES ACTIVITÉS	5	AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	27
EMPLOI DU PRODUIT	6	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	27
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	6	EXÉCUTION DES JUGEMENTS	27
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....	7	ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ.....	A-1
DESCRIPTION DU CAPITAL.....	7	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2
DESCRIPTION DES DÉBENTURES	9		
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	14		
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	14		
MODE DE PLACEMENT	15		

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS SUR LE PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document comporte deux parties. La première partie, qui constitue le présent supplément de prospectus, décrit certaines modalités des titres offerts par la Société, donne des renseignements supplémentaires au sujet du prospectus de base et des documents qui y sont intégrés par renvoi et met à jour certains renseignements figurant dans ce prospectus et ces documents. La deuxième partie, le prospectus de base, présente des renseignements d'ordre général, dont certains pourraient ne pas s'appliquer aux débentures offertes aux termes des présentes. Les termes définis ou les abréviations qui sont utilisés dans le présent supplément de prospectus et qui ne sont pas définis dans les présentes ont le sens qui leur est donné dans le prospectus de base.

Les lecteurs devraient se fier uniquement aux renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base ou qui y sont intégrés par renvoi. Nous n'avons autorisé personne à fournir des renseignements différents ou supplémentaires. Les renseignements qui figurent sur nos sites Web ou qui sont offerts par l'intermédiaire de nos sites Web, notamment à l'adresse www.firmcapital.com, ne sont pas censés faire partie du présent supplément de prospectus et du prospectus de base ni y être intégrés par renvoi, et les investisseurs éventuels ne devraient pas s'y fier au moment de prendre une décision d'investissement à l'égard des débentures. Les renseignements faisant état de notre rendement passé ou de celui d'une autre entité qui figurent dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base ou qui y sont intégrés par renvoi ont pour but d'illustrer nos résultats passés et ne sont pas nécessairement représentatifs de notre rendement futur ou de celui de telles entités. Les débentures ne peuvent être vendues que dans les territoires où de telles offres et de telles ventes sont permises. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les débentures dans un territoire où une telle offre ou une telle sollicitation est illégale. L'information qui figure dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus de base et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi ou qui sont intégrés par renvoi dans les présentes n'est valable qu'à la date indiquée dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus de base et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi ou qui sont intégrés par renvoi dans les présentes, selon le cas, quelle que soit la date de la remise du présent supplément de prospectus ou de la vente des débentures.

Sauf indication contraire et à moins que le contexte suggère un sens différent, lorsqu'ils figurent dans le présent supplément de prospectus, les termes la « Société », « nous », « notre » ou « nos » et les expressions comparables désignent Firm Capital Mortgage Investment Corporation et les activités qu'elle exerce directement ou indirectement. Sauf indication contraire, tous les montants et tous les renseignements financiers qui figurent dans le présent supplément de prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont libellés en dollars canadiens. Sauf indication contraire, tous les renseignements financiers qui figurent ou qui sont intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi ont été établis selon les normes comptables IFRS, telles qu'elles sont publiées par le Conseil des normes comptables internationales (les « **normes IFRS** »), et selon la Partie I du Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé être intégré par renvoi dans le prospectus de base pour les besoins exclusifs du placement des débentures. D'autres documents sont également intégrés ou réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus de base et il y a lieu de se reporter à l'information détaillée du prospectus de base. Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi » du prospectus de base. L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus

provient également de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires de ces documents intégrés par renvoi auprès du secrétaire de la Société à notre siège situé au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, par téléphone au 416-635-0221 ou sur Internet dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche+ (« **SEDAR+** »), à l'adresse www.sedarplus.ca.

Sauf dans la mesure où leur contenu est modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent supplément de prospectus ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus, les documents suivants de la Société déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues de chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans les présentes et font partie intégrante du présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base :

- a) notre notice annuelle pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 datée du 31 mars 2025 (la « **notice annuelle courante** »);
- b) notre circulaire d'information de la direction datée du 16 mai 2025 relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des actionnaires qui s'est tenue le 19 juin 2025;
- c) nos états financiers consolidés audités et les notes y afférentes aux 31 décembre 2024 et 2023 et pour chacun des exercices clos à ces dates, ainsi que les rapports des auditeurs s'y rapportant;
- d) notre rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 daté du 31 mars 2025;
- e) nos états financiers consolidés condensés intermédiaires non audités et les notes y afférentes au 30 juin 2025 et pour le trimestre et le semestre clos à cette date;
- f) notre rapport de gestion pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2025, daté du 7 août 2025 (le « **rapport de gestion courant** »);
- g) nos déclarations de changement important datées respectivement du 6 octobre 2025 et du 7 octobre 2025, relatives au placement et à l'augmentation de la taille du placement;
- h) le modèle des sommaires des modalités datés respectivement du 6 octobre 2025 et du 7 octobre 2025, déposés sur SEDAR+ dans le cadre du placement (collectivement, les « **documents de commercialisation** »).

Les documents mentionnés dans les documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base, mais qui ne sont pas eux-mêmes expressément intégrés par renvoi dans ces documents et qui ne doivent pas être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus de base, n'y sont donc pas intégrés par renvoi. Les documents qui doivent être intégrés par renvoi dans un prospectus simplifié en vertu du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, notamment les notices annuelles, les états financiers annuels et le rapport de l'auditeur s'y rapportant, les états financiers intermédiaires, les rapports de gestion, les déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles), les déclarations d'acquisition d'entreprise et les circulaires d'information, que nous avons déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base. Les documents qui sont intégrés par renvoi ou réputés être intégrés par renvoi dans les présentes renferment des renseignements significatifs et importants sur la Société, et les lecteurs devraient examiner tous les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus et le prospectus de base et les documents intégrés par renvoi ou réputés être intégrés par renvoi dans ces documents.

Malgré toute déclaration contraire dans les présentes, tout énoncé qui figure dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus de base ou dans un document qui y est intégré ou est réputé y être intégré par renvoi ou qui est intégré ou est réputé être intégré par renvoi dans les présentes est réputé être modifié ou remplacé, pour l'application du présent supplément de prospectus, dans la mesure où un énoncé qui figure dans les présentes ou dans tout autre document ultérieurement déposé qui est intégré ou réputé être intégré par renvoi dans les présentes modifie ou remplace cet énoncé antérieur. Il n'est pas nécessaire que la déclaration qui en modifie ou en remplace une autre indique expressément qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure, ni qu'elle comprenne quelque autre information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La publication d'une déclaration qui en modifie ou en remplace une autre n'est pas réputée être un aveu à quelque fin que ce soit que la déclaration modifiée ou remplacée, lorsqu'elle a été publiée, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fausse à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre la déclaration non

trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Une déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne doit pas par la suite faire partie du présent supplément de prospectus ni être réputée en faire partie, sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus de base dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par de l'information figurant dans le présent supplément de prospectus ou toute version modifiée de celui-ci. Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens donné à ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé sur SEDAR+ dans le cadre du placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement (y compris les modifications apportées aux documents de commercialisation, ou les versions modifiées de ceux-ci) sera réputé être intégré dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés qui figurent dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base, et dans certains documents intégrés par renvoi dans les présentes, constituent des énoncés prospectifs ou de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Ces énoncés se rapportent à des événements futurs ou à notre rendement futur. Tous les énoncés qui ne sont pas des énoncés de fait antérieur pourraient constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs peuvent souvent être repérés par l'utilisation de termes tels que « tenter », « anticiper », « prévoir », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », ou « avoir l'intention de » ou par la conjugaison de verbes au conditionnel ou au futur et d'autres expressions semblables. Ces énoncés comportent des risques, des impondérables et d'autres facteurs connus et inconnus qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont prévus dans ces énoncés prospectifs. En plus des facteurs dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus, ces risques et ces impondérables comprennent la réalisation du placement, l'emploi du produit tiré du placement, les crises de santé publique, la liquidité et la fluctuation du cours de nos actions, la dépendance envers le gestionnaire de la Société et la société de crédit hypothécaire, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution, l'absence de rendement garanti, les risques liés aux taux d'intérêt, les questions environnementales associées à nos activités, la disponibilité des placements, la dépendance envers les administrateurs, les emprunts, les sources d'emprunt limitées, les risques liés au renouvellement des prêts hypothécaires compris dans le portefeuille d'investissements, les risques liés à la composition de notre portefeuille d'investissements, le financement au moyen d'émissions de créances subordonnées et de titre d'emprunt, les hypothèques sur les terrains, la dépendance envers les emprunteurs, les risques liés aux poursuites, la capacité à gérer la croissance, la modification des lois, les cyberrisques, nos débentures convertibles et l'admissibilité à titre de société de placement hypothécaire. Le lecteur doit savoir que la liste qui figure ci-dessus n'est pas exhaustive.

Nous sommes d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base, ainsi que dans les documents qui y sont intégrés par renvoi ou qui sont intégrés par renvoi dans les présentes, sont raisonnables, mais rien ne garantit qu'elles s'avéreront exactes. Le lecteur ne devrait pas se fier indûment aux énoncés prospectifs qui figurent dans ces documents ou qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés sont valables uniquement à la date du présent supplément de prospectus, du prospectus de base ou à la date indiquée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi ou qui sont intégrés par renvoi dans les présentes, selon le cas. Sauf si la loi l'exige, nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les énoncés prospectifs susmentionnés. Nos résultats réels pourraient différer considérablement de ceux qui ont été prévus dans les énoncés prospectifs susmentionnés, s'il y a lieu, notamment en raison des facteurs de risque énoncés ailleurs dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus de base et dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui peuvent être consultés sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Fogler, Rubinoff LLP, conseillers juridiques de la Société, et de Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, selon les dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») en vigueur à la date des présentes et compte tenu des réserves et des hypothèses présentées à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », pourvu que les actions soient, à la date de clôture, inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au Canada au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt (ce qui comprend actuellement la TSX), les débentures constitueront, à la date de clôture, et les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures constitueraient, des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (les « **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (les « **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéfices (les « **RPDB** ») (sauf, dans le cas des débentures, un RPDB auquel la Société ou un employeur qui a un lien de dépendance avec elle a cotisé), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (les « **REEI** »), des régimes enregistrés d'épargne-études (les « **REEE** »), des comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat

d'une première propriété (les « **CELIAPP** ») et des comptes d'épargne libre d'impôt (les « **CELI** »), au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt (collectivement, les « **régimes** »). Les débentures constitueront également des placements admissibles pour ces régimes si elles sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée.

Les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures constitueront également des placements admissibles pour ces régimes à un moment donné si la Société est admissible à titre de « société de placement hypothécaire » (au sens du paragraphe 130.1(6) de la Loi de l'impôt) (une « **SPH** ») tout au long de l'année d'imposition au cours de laquelle ce moment donné survient, et pourvu qu'à tout moment au cours de l'année civile en cause, la Société n'ait aucune dette, dans le cadre d'un prêt hypothécaire ou autrement, d'une personne qui est un rentier, un bénéficiaire, un employé, un souscripteur ou un titulaire dans le cadre d'un régime ou toute autre personne qui a un lien de dépendance avec de telles personnes.

Bien que les débentures et les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures puissent constituer des placements admissibles pour un CELI, un CELIAPP, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI, le titulaire d'un tel compte, le rentier d'un tel régime ou le cotisant d'un tel fonds, selon le cas, qui achète des débentures ou des actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures, sera assujéti à une pénalité fiscale en vertu de la Loi de l'impôt si les débentures ou les actions constituent un « placement interdit » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour un CELI, un CELIAPP, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI. Les débentures et les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures constitueront un placement interdit pour un CELI, un CELIAPP, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI si le titulaire d'un tel compte, le rentier d'un tel régime ou le cotisant d'un tel fonds, selon le cas, a un lien de dépendance avec la Société pour l'application de la Loi de l'impôt ou n'a pas une « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans la Société. Une « participation notable » d'un actionnaire de la Société désigne habituellement la propriété par l'actionnaire, seul ou avec d'autres personnes avec qui il a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt, d'au moins 10 % des actions émises d'une catégorie du capital-actions de la Société. En outre, les actions ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont des « biens exclus », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, pour des fiducies régies par un CELI, un CELIAPP, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI. **Les porteurs éventuels qui ont l'intention de détenir des débentures ou les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures dans des fiducies régies par de tels régimes devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait à l'application, dans leur situation personnelle, des règles relatives aux « placements interdits ».**

APERÇU DES ACTIVITÉS

Aperçu

La Société est un prêteur non bancaire qui fournit principalement des prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux à court terme et qui investit principalement dans de tels prêts. Elle réalise ses objectifs en matière de placement en investissant dans certains marchés de financement hypothécaire spécialisés qui sont négligés par les grandes institutions financières. La Société investit dans des prêts hypothécaires garantis par tout type de bien immobilier résidentiel ou commercial, sous réserve du respect de ses politiques en matière de placement. Elle finance divers types d'immeubles, dont des petits immeubles multifamiliaux d'au plus six logements, des immeubles à usage d'habitation, des immeubles résidentiels à usage mixte composés d'appartements et de commerces, des immeubles de placement, des terrains et des sites à aménager ainsi que des projets d'aménagement et de construction. La Société investit également dans toutes les formes de financement provisoire pour des immeubles résidentiels et commerciaux (notamment dans les prêts à la construction contractés pour de telles propriétés). La Société investit dans divers prêts hypothécaires non ordinaires (au sens donné à ce terme ci-dessous), soit seule, soit avec d'autres prêteurs, dont les principaux types comprennent les suivants : les hypothèques participatives, le financement en coentreprise pour les constructeurs et les promoteurs, le crédit mezzanine et le financement par émission de créances hypothécaires subordonnées pour les immeubles de placement, le capital social et les achats de prêts sur hypothèque en difficulté. Dans le présent supplément de prospectus, un « **prêt hypothécaire non ordinaire** » désigne notamment un investissement hypothécaire qui excède ou pourrait excéder 75 % de la valeur estimative accordée à l'immeuble sous-jacent à l'hypothèque établie par un évaluateur compétent, comme le crédit mezzanine, les dettes subordonnées, les hypothèques participatives, les dettes à escompte et les hypothèques en coentreprise. De plus, sous réserve du respect de ses politiques de placement, la Société investit dans des titres adossés à des prêts hypothécaires commerciaux et des obligations cotées en bourse émis par des fiducies de placement immobilier et des sociétés immobilières canadiennes, ainsi que dans des investissements liés (au sens donné à ce terme ci-dessous). Dans le présent supplément de prospectus, un « **investissement lié** » désigne : (i) un investissement direct de la Société dans un immeuble au moyen d'opérations d'investissement, notamment par capitaux propres ou crédit mezzanine; (ii) une obligation, une débenture, un billet ou un autre titre de créance ou encore une action, une part ou une autre participation dans une personne (sauf un particulier) s'occupant de développement immobilier, de prêt ou encore de financement ou de détention d'hypothèques; ou (iii) une hypothèque qui n'est pas enregistrée au bureau d'enregistrement pertinent.

Les objectifs de la Société sont les suivants : (i) préserver le capital des actionnaires; et (ii) offrir un rendement sur la participation des actionnaires dépassant de 400 points de base le rendement moyen à l'échéance d'un bon du Trésor du gouvernement du Canada d'un an. La Société vise à verser aux actionnaires des dividendes en espèces stables et sûrs provenant de placements dans des créances hypothécaires offertes dans des secteurs négligés par les grandes institutions financières et à maximiser les rendements, les dividendes et la valeur des actions par la recherche et la gestion efficaces de ses investissements hypothécaires dans ces secteurs. Pour atteindre ces objectifs, la Société bénéficie de l'expérience de sa société de crédit hypothécaire, Firm Capital Corporation (la « **société de crédit hypothécaire** »), dans le montage, la souscription, la syndication et la gestion d'investissements hypothécaires. Tous les investissements hypothécaires sont visés par des politiques précises en matière de placement et l'exploitation de la Société est régie par des politiques précises en matière d'exploitation.

La Société est admissible, et compte demeurer admissible, à titre de SPH pour l'application de la Loi de l'impôt. En tant que SPH, la Société a le droit de déduire de ses revenus, pour une année d'imposition donnée : (i) tous les dividendes imposables, sauf les dividendes sur les gains en capital, versés par la Société pendant l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année d'imposition, dans la mesure où elle ne peut déduire ces dividendes du calcul de ses revenus de l'année précédente; et (ii) la moitié de tous les dividendes sur les gains en capital versés par la Société pendant la période débutant 91 jours après le début de l'année et se terminant 90 jours après la fin de l'année. Afin de maintenir son statut de SPH, la Société doit respecter en permanence l'ensemble des critères énumérés dans l'article applicable de la Loi de l'impôt au cours de l'année d'imposition. La Société a l'intention de distribuer une tranche suffisante de son bénéfice d'exploitation annuel à ses actionnaires sous forme de versements mensuels de dividendes sur ses liquidités disponibles pour réduire ou éliminer l'impôt qu'elle doit payer en vertu de la Loi de l'impôt. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». Malgré ce qui précède, la décision de verser des dividendes est à l'entière appréciation du conseil d'administration (les « **administrateurs** ») de la Société. La Société verse actuellement des dividendes mensuels de 0,078 \$ par action aux porteurs d'actions inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable de chaque mois. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Les administrateurs sont responsables de la supervision générale et de l'orientation de la Société. Le gestionnaire de la Société, FC Treasury Management Inc., supervise la gestion et l'exploitation quotidiennes de la Société, et la société de crédit hypothécaire effectue le montage et la souscription de tous les investissements hypothécaires pour le compte de la Société, en plus de gérer le portefeuille de créances hypothécaires brutes de la Société.

La société de crédit hypothécaire possède un portefeuille constant de créances hypothécaires qu'elle s'est engagée à consentir et qu'elle présente parfois à la Société en vue d'un placement conformément au droit de premier refus accordé à la Société aux termes de la convention de crédit hypothécaire modifiée et mise à jour intervenue entre la Société et la société de crédit hypothécaire (les « **prêts hypothécaires ayant fait l'objet d'un engagement** »).

Veuillez vous reporter aux rubriques « Développement général de la Société » et « Description des activités de la Société » de la notice annuelle courante intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus pour obtenir une description détaillée des activités et de la stratégie de placement de la Société.

Faits nouveaux

Le 12 mai 2025, la Société a racheté la totalité de ses débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,40 % venant à échéance le 30 juin 2025 (les « **débentures à 5,40 %** ») qui étaient en circulation, conformément aux dispositions de l'acte de fiducie relatif aux débentures à 5,40 %. Le capital global des débentures à 5,40 %, qui s'élevait à 25 000 000 \$, majoré de tous les intérêts cumulés et non versés jusqu'à la date fixée pour le rachat, exclusivement, a été remboursé en totalité à l'aide de liquidités le 12 mai 2025.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net que la Société tirera du placement, compte tenu de la rémunération des preneurs fermes de 1 000 000 \$ et des frais liés au placement estimés à 200 000 \$, s'élèvera à environ 23 800 000 \$. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net revenant à la Société (compte tenu de la rémunération des preneurs fermes de 1 150 000 \$ et des frais liés au placement estimés à 200 000 \$) s'élèvera à environ 27 400 000 \$.

Le produit net global tiré du placement sera affecté au remboursement d'une partie de la dette de la Société dans le cadre de la facilité d'exploitation. La dette de la Société dans le cadre de la facilité d'exploitation a été utilisée pour financer ses frais généraux d'exploitation et son fonds de roulement, notamment pour faire des avances dans le cadre des prêts hypothécaires ayant fait l'objet d'un engagement, de même que pour un financement additionnel des prêts hypothécaires en cours.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice de la Société indiqués dans le tableau qui suit ont été calculés sur une base consolidée pour les périodes de douze mois closes le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025. Ils font état, sur une base pro forma, de la charge d'intérêts consolidée de la Société, compte tenu : i) de la dette additionnelle de la Société dont il n'est pas tenu compte dans les états financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Société pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2025, laquelle a servi à financer notre portefeuille de placements et les besoins généraux de la Société; ii) de l'émission des débentures; et iii) de l'emploi du produit du placement, déduction faite des frais d'émission engagés par la Société.

	Chiffres pro forma pour la période de douze mois close le 31 décembre 2024, compte tenu de l'émission des débentures	Chiffres pro forma pour la période de douze mois close le 30 juin 2025, compte tenu de l'émission des débentures
Charge d'intérêts sur l'ensemble de la dette	14 419 034 \$ ¹⁾	13 641 138 \$ ²⁾
Bénéfice avant la charge d'intérêts et l'impôt	49 380 335 \$	51 146 302 \$
Ratio de couverture par le bénéfice ³⁾	3,42 fois	3,75 fois

Notes :

- 1) Les intérêts sur la facilité d'exploitation sont calculés d'après les taux en vigueur, lesquels sont indiqués dans les états financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, et ils comprennent les nouveaux placements hypothécaires jusqu'en date du 2 octobre 2025.
- 2) Les intérêts sur la facilité d'exploitation sont calculés d'après les taux en vigueur, lesquels sont indiqués dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de la Société pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2025, et ils comprennent tous les nouveaux placements hypothécaires jusqu'en date du 2 octobre 2025.
- 3) Les ratios de couverture par le bénéfice correspondent au bénéfice net avant les charges d'intérêts et l'impôt, divisé par la charge d'intérêts sur l'ensemble de la dette. Le calcul des ratios tient compte du remboursement prévu de la facilité d'exploitation.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

La structure des capitaux propres ou des capitaux empruntés de la Société n'a subi aucun changement important depuis le 30 juin 2025, à l'exception des changements suivants (les « **changements importants** ») qui sont survenus entre le 1^{er} juillet 2025 et le 2 octobre 2025 : a) le montant net prélevé par la Société sur la facilité d'exploitation s'établissait à environ 907 244 \$; et b) nous avons émis 639 actions dans le cadre de notre régime de réinvestissement des dividendes et de notre régime d'achat d'actions. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Liens entre la Société et certains preneurs fermes ».

Le tableau qui suit présente la structure du capital consolidé de la Société au 30 juin 2025, compte non tenu et compte tenu du placement et des changements importants :

Désignation	Au 30 juin 2025, compte non tenu du placement et des changements importants	Au 30 juin 2025, compte tenu du placement et des changements importants
Facilité de crédit et dette bancaire	56 663 593 \$	33 770 837 \$ ^{1) 2)}
Déventures convertibles ³⁾	114 666 000 \$	139 666 000 \$ ²⁾
Capitaux propres	420 738 130 \$	420 738 130 \$ ⁴⁾
Total du capital	592 067 723 \$	594 174 967 \$

Notes :

- 1) Le calcul de la facilité de crédit et de la dette bancaire est fondé sur l'encours du capital de la facilité d'exploitation au 2 octobre 2025, soit 57 570 837 \$, moins l'emploi du produit net tiré du placement pour rembourser une partie de cette dette. L'augmentation de la facilité de crédit et de la dette bancaire depuis le 30 juin 2025 découle du financement de notre portefeuille de placements. Voir la rubrique « Emploi du produit ».
- 2) Exclut des déventures d'un capital pouvant atteindre 3 750 000 \$ susceptibles d'être émises à l'exercice de l'option de surallocation. Voir la rubrique « Mode de placement ».
- 3) Représente la valeur nominale des déventures convertibles de la Société de laquelle la juste valeur de l'option de conversion (soit la composante capitaux propres des déventures convertibles de la Société) et les frais d'émission non amortis n'ont pas été retranchés. Conformément aux IFRS, les déventures convertibles de la Société seront inscrites au passif, déduction faite de la juste valeur de l'option de conversion, laquelle sera classée dans les capitaux propres, et déduction faite des frais d'émission. La composante capitaux propres, calculée au moyen du modèle binomial d'évaluation d'options de type américain, est estimée à environ 1 750 000 \$. La tranche des déventures convertibles de la Société classée à titre de passif sera majorée et un montant équivalent sera porté à la charge d'intérêts sur la durée des déventures convertibles de la Société afin d'augmenter la valeur comptable du passif jusqu'à concurrence du solde en capital des déventures convertibles de la Société en circulation à la date d'échéance applicable.
- 4) Ce tableau de capitalisation consolidé présente les déventures convertibles à leur valeur nominale. Par conséquent, il ne tient pas compte des 3 245 000 actions susceptibles d'être émises à l'exercice des options attribuées dans le cadre du régime d'options d'achat d'actions de la Société ni de la composante capitaux propres de toute débenture convertible émise et en circulation de la Société et de la radiation des frais d'émission non amortis.

DESCRIPTION DU CAPITAL

Capital autorisé

La Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions et un nombre illimité d'actions privilégiées (les « actions privilégiées »), qui sont émises en série. Au 2 octobre 2025, 36 737 435 actions étaient émises et en circulation et aucune action privilégiée n'était émise et en circulation.

Actions ordinaires

Chaque action confère à son porteur une voix à toutes les assemblées des actionnaires, sauf lorsque les porteurs d'une autre catégorie ont le droit de voter séparément en tant que catégorie en vertu de la loi ou des règles d'une bourse compétente. Sous réserve des droits des porteurs d'actions privilégiées et des autres catégories d'actions occupant un rang supérieur à celui des actions, les porteurs d'actions ont le droit de recevoir les dividendes éventuellement déclarés par les administrateurs, payables en argent, en biens ou par émission d'actions entièrement libérées de la Société.

Sous réserve des droits prioritaires des porteurs d'actions privilégiées et des autres catégories d'actions occupant un rang supérieur aux actions, advenant la liquidation ou la dissolution, volontaire ou non, de la Société, ou toute autre distribution des actifs de la Société entre ses actionnaires en vue de liquider ses affaires, les porteurs d'actions auront le droit de recevoir le reliquat des biens et des actifs de la Société.

Restrictions liées à nos activités

Les statuts de la Société prévoient que nous ne pouvons effectuer un investissement ni exercer une activité qui ferait en sorte que nous ne serions plus admissibles à titre de SPH.

Limites en matière de propriété

Les statuts de la Société prévoient que, pour qu'elle maintienne son statut de SPH, aucun actionnaire de la Société ne peut détenir, à tout moment, directement ou indirectement, seul ou avec une personne ayant un lien avec l'actionnaire (au sens de la Loi de l'impôt, une « **personne liée** »), plus de 25 % des actions émises d'une catégorie ou d'une série d'actions de la Société.

Si (i) un porteur convertit des débentures de la Société, ou (ii) tel qu'il est déterminé par les administrateurs, à leur entière appréciation, toute autre opération ayant une incidence sur les actions de la Société (chacune, une « **opération déclencheuse** ») est réalisée et ferait en sorte que l'actionnaire (un « **actionnaire visé par un rachat automatique** »), soit seul, soit avec des personnes liées, détienne plus de 25 % d'une catégorie ou d'une série d'actions émises de la Société, la tranche de ces actions détenues par l'actionnaire visé par un rachat automatique qui est supérieure à 24,9 % des actions de l'une ou l'autre des catégories ou de l'une ou l'autre des séries émises (les « **actions rachetées** ») seront automatiquement rachetées et annulées par la Société avant la réalisation de l'opération déclencheuse (un « **rachat automatique** ») sans que la Société ou l'actionnaire visé par un rachat automatique prennent des mesures supplémentaires. Le prix de rachat des actions rachetées correspondra au cours moyen pondéré en fonction du volume de la catégorie ou de la série d'actions en cause pour les cinq (5) jours de bourse consécutifs se terminant la veille de l'opération déclencheuse. Le produit de tout rachat automatique, déduction faite de la retenue d'impôt applicable, sera remis à chaque actionnaire visé par un rachat automatique au moment du rachat automatique.

Débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % (émises le 23 novembre 2018)

Le 23 novembre 2018, la Société a émis les débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % (chacune, une « **débeture à 5,50 %** ») d'un capital de 25 000 000 \$. Chaque débeture à 5,50 % est assortie de versements d'intérêts au taux annuel de 5,50 %, payables semestriellement, et peut être convertie au gré de son porteur à tout moment jusqu'au 31 janvier 2026, au prix de 14,60 \$ par action (le « **prix de conversion des débentures à 5,50 %** »). Chaque débeture convertible à 5,50 % est de rang égal à chacune des autres débentures convertibles à 5,50 %, et aux autres dettes de la Société actuelles et futures, sous réserve des clauses relatives à un fonds d'amortissement (s'il y a lieu) applicables aux différentes séries de débentures ou d'obligations semblables de la Société. Les débentures à 5,50 % sont subordonnées quant au droit de paiement au règlement intégral de toutes les dettes de premier rang (au sens du onzième acte de fiducie complémentaire régissant les débentures à 5,50 % (le « **onzième acte de fiducie complémentaire** »)) et des comptes fournisseurs de la Société et sont aussi subordonnées dans les faits aux droits des créanciers des filiales de la Société, sauf dans la mesure où la Société est un créancier de ces filiales ayant un rang au moins égal à celui de ces autres créanciers. Du 31 janvier 2022, inclusivement, au 31 janvier 2024, exclusivement, les débentures à 5,50 % pouvaient être rachetées au gré de la Société à un prix égal à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés, pourvu que le cours du marché (au sens du onzième acte de fiducie complémentaire) à la date de l'avis de rachat n'était pas inférieur à 125 % du prix de conversion des débentures à 5,50 %. Depuis le 31 janvier 2024, les débentures à 5,50 % peuvent être rachetées au gré de la Société à un prix égal à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés. Les débentures à 5,50 % viendront à échéance le 31 janvier 2026. La Société pourra choisir d'acquitter son obligation de verser les intérêts ou de rembourser le capital des débentures à 5,50 % au rachat ou à l'échéance en émettant des actions.

Débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,00 % (émises les 3 et 9 septembre 2021)

Les 3 et 9 septembre 2021, la Société a émis les débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,00 % venant à échéance le 30 septembre 2028 d'un capital de 46 000 000 \$ (les « **débentures à 5,00 %** »). Chaque débeture à 5,00 % est assortie de versements d'intérêts au taux annuel de 5,00 %, payables semestriellement, et peut être convertie au gré de son titulaire à tout moment jusqu'au 30 septembre 2028 au prix de 17,75 \$ par action (le « **prix de conversion des débentures à 5,00 %** »). Chaque débeture convertible à 5,00 % est de rang égal à chacune des autres débentures convertibles à 5,00 %, et aux autres dettes de la Société actuelles et futures, sous réserve des clauses relatives à un fonds d'amortissement (s'il y a lieu) applicables aux différentes séries de débentures ou d'obligations semblables de la Société. Les débentures à 5,00 % sont subordonnées quant au droit de paiement au règlement intégral de toutes les dettes de premier rang (au sens du douzième acte de fiducie complémentaire régissant les débentures à 5,00 % (le « **douzième acte de fiducie complémentaire** »)) et des comptes fournisseurs de la Société et sont aussi subordonnées dans les faits aux droits des créanciers des filiales de la Société, sauf dans la mesure où la Société est un créancier de ces filiales ayant un rang au moins égal à celui de ces autres créanciers. Du 30 septembre 2024, inclusivement, au 30 septembre 2026, exclusivement, les débentures à 5,00 % peuvent être rachetées au gré de la Société à un prix égal à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés, pourvu que le cours du marché (au sens du douzième acte de fiducie complémentaire) à la date de l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de

conversion des débentures à 5,00 %. À compter du 30 septembre 2026, les débentures à 5,00 % seront rachetées au gré de la Société à un prix égal à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés. Les débentures à 5,00 % viendront à échéance le 30 septembre 2028. La Société pourra choisir d'acquitter son obligation de verser les intérêts ou de rembourser le capital des débentures à 5,00 % au rachat ou à l'échéance en émettant des actions.

Débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,00 % (émises les 27 janvier et 2 février 2022)

Le 27 janvier et le 2 février 2022, la Société a émis les débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,00 % venant à échéance le 31 mars 2029 d'un capital de 43 700 000 \$ (les « **débentures à 5,00 % de 2022** »). Chaque débenture à 5,00 % de 2022 est assortie de versements d'intérêts au taux annuel de 5,00 %, payables semestriellement, et peut être convertie au gré de son titulaire à tout moment jusqu'au 31 mars 2029 au prix de 17,00 \$ par action (le « **prix de conversion des débentures à 5,00 % de 2022** »). Chaque débenture à 5,00 % de 2022 est de rang égal à chacune des autres débentures à 5,00 % de 2022, et aux autres dettes de la Société actuelles et futures, sous réserve des clauses relatives à un fonds d'amortissement (s'il y a lieu) applicables aux différentes séries de débentures ou d'obligations semblables de la Société. Les débentures à 5,00 % de 2022 sont subordonnées quant au droit de paiement au règlement intégral de toutes les dettes de premier rang (au sens du treizième acte de fiducie complémentaire régissant les débentures à 5,00 % de 2022 (le « **treizième acte de fiducie complémentaire** »)) et des comptes fournisseurs de la Société et sont aussi subordonnées dans les faits aux droits des créanciers des filiales de la Société, sauf dans la mesure où la Société est un créancier de ces filiales ayant un rang au moins égal à celui de ces autres créanciers. Du 31 mars 2025, inclusivement, au 31 mars 2027, exclusivement, les débentures à 5,00 % de 2022 peuvent être rachetées au gré de la Société à un prix égal à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés, pourvu que le cours du marché (au sens du treizième acte de fiducie complémentaire) à la date de l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion des débentures à 5,00 % de 2022. À compter du 31 septembre 2027, les débentures à 5,00 % de 2022 pourront être rachetées au gré de la Société à un prix égal à leur capital majoré des intérêts cumulés et non versés. Les débentures à 5,00 % de 2022 viendront à échéance le 31 mars 2029. La Société pourra choisir d'acquitter son obligation de verser les intérêts ou de rembourser le capital des débentures à 5,00 % de 2022 au rachat ou à l'échéance en émettant des actions.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES

Les débentures sont des débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % échéant le 31 décembre 2032 d'un capital global de 25 000 000 \$. Le texte qui suit résume les principales caractéristiques des débentures et est présenté sous réserve du texte intégral des modalités d'un acte de fiducie daté du 24 avril 2006, tel qu'il est modifié par un acte de fiducie complémentaire daté du 13 octobre 2010, un deuxième acte de fiducie complémentaire daté du 1^{er} janvier 2011, un troisième acte de fiducie complémentaire daté du 23 août 2011, un quatrième acte de fiducie complémentaire daté du 21 mars 2012, un cinquième acte de fiducie complémentaire daté du 28 mars 2013, un sixième acte de fiducie complémentaire daté du 17 avril 2015, un septième acte de fiducie complémentaire daté du 22 décembre 2015, un huitième acte de fiducie complémentaire daté du 21 décembre 2016, un neuvième acte de fiducie complémentaire daté du 27 juin 2017, un dixième acte de fiducie complémentaire daté du 21 juin 2018, un onzième acte de fiducie complémentaire daté du 23 novembre 2018, un douzième acte de fiducie complémentaire daté du 3 septembre 2021, un treizième acte de fiducie complémentaire daté du 27 janvier 2022 et un quatorzième acte de fiducie complémentaire qui sera conclu à la date de la clôture (collectivement, l'« **acte de fiducie** »), intervenu dans chaque cas entre la Société et Société de fiducie Computershare du Canada (le « **fiduciaire pour les débentures** »), en qualité de fiduciaire. Le texte suivant ne se veut pas exhaustif et est présenté sous réserve du texte intégral des modalités des débentures et de l'acte de fiducie. La Société pourrait à l'occasion, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre des débentures additionnelles de la même série ou d'une série différente aux termes de l'acte de fiducie, en plus des débentures offertes aux termes des présentes. Les définitions suivantes s'appliquent à la rubrique « Description des débentures » du présent supplément de prospectus.

Le terme « **changement de contrôle** » désigne l'acquisition, par une personne ou par un groupe de personnes qui agissent conjointement ou de concert, du contrôle ou de l'emprise sur un total d'au moins 66⅔ % des actions en circulation ou des titres qui sont convertibles en actions ou qui confèrent le droit d'acquérir au moins 66⅔ % des actions;

Le terme « **cours du marché** » désigne le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date de l'événement en cause;

Le terme « **cas de défaut** » a le sens qui est donné au terme *Event of Default* dans l'acte de fiducie et comprend l'un ou l'autre des événements suivants, qui surviennent et qui se poursuivent, à l'égard des débentures : a) le défaut de régler les intérêts exigibles sur les débentures pendant 10 jours; b) le défaut de payer le capital des débentures ou la prime sur celles-ci, s'il y a lieu, lorsqu'ils sont exigibles à l'échéance, au rachat, par voie de déclaration ou d'une autre façon; c) certains cas de faillite, d'insolvabilité ou de restructuration de la Société en vertu des lois sur la faillite ou l'insolvabilité; d) la violation ou l'inexécution d'une clause importante de l'acte de fiducie et la poursuite de ce défaut pendant une période de 30 jours après que le fiduciaire pour les débentures a remis à la Société un avis écrit précisant le défaut et exigeant que la Société y remédie;

Le terme « **date de versement de l'intérêt** » désigne le dernier jour de juin et de décembre chaque année;

Le terme « **choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions** » désigne le choix que peut effectuer la Société, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et pourvu qu'aucun cas de défaut ne se soit produit ni ne se poursuive, pour satisfaire en totalité ou en partie à son obligation de versement d'intérêts sur les débentures conformément à l'acte de fiducie en remettant un nombre suffisant d'actions au fiduciaire pour les débentures aux fins de vente, auquel cas les porteurs des débentures auront droit à un paiement en espèces correspondant aux intérêts exigibles, qui seront prélevés sur le produit tiré de la vente du nombre requis d'actions par le fiduciaire pour les débentures.

Débentures, taux d'intérêt et échéance

Les débentures qui seront émises dans le cadre du placement, d'un capital global de 25 000 000 \$ (plus les débentures émises à l'exercice de l'option de surallocation), seront émises conformément à l'acte de fiducie. La Société pourrait à l'occasion, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre des débentures additionnelles de la même série ou d'une série différente aux termes de l'acte de fiducie, en plus des débentures offertes aux termes des présentes.

Les débentures porteront la date de la clôture du présent placement et viendront à échéance le 31 décembre 2032. Les débentures seront émises en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de cette somme.

Les débentures porteront intérêt à compter de la date d'émission au taux annuel de 5,50 %. Les intérêts seront payables semestriellement le dernier jour de juin et le dernier jour de décembre chaque année, à compter du 31 décembre 2025. Le premier versement d'intérêts comprendra les intérêts cumulés depuis la clôture du présent placement jusqu'au 31 décembre 2025, exclusivement.

Le capital des débentures sera payable en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré de la Société et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, sous forme d'actions, tel qu'il est décrit plus amplement aux rubriques « Paiement au rachat ou à l'échéance » et « Rachat et achat ». Les intérêts sur les débentures seront payables en monnaie ayant cours légal au Canada ou au gré de la Société et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, conformément au choix relatif au versement d'intérêts par la vente d'actions, tel qu'il est décrit à la rubrique « Choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions ».

Les débentures constitueront des obligations directes de la Société, ne seront pas garanties par une hypothèque, un nantissement ou une autre charge et seront subordonnées aux autres créances de la Société, tel qu'il est indiqué ci-après à la rubrique « Subordination ». L'acte de fiducie n'empêche pas et n'empêchera pas la Société de contracter d'autres emprunts ni d'hypothéquer, de nantir ou de grever ses biens afin de garantir une dette.

Privilege de conversion

Les débentures seront convertibles au gré du porteur en actions entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents à tout moment avant la fermeture des bureaux à la date d'échéance ou, s'il est antérieur, le jour ouvrable qui précédera immédiatement la date fixée pour le rachat des débentures, au prix de conversion, ce qui représente un taux de conversion d'environ 71,1238 actions par tranche de 1 000 \$ de capital des débentures. Aucun rajustement ne sera fait pour tenir compte des distributions sur les actions pouvant être émises au moment de la conversion. Toutefois, les porteurs qui convertiront leurs débentures recevront les intérêts cumulés et non versés sur celles-ci depuis la date du dernier versement d'intérêts jusqu'à la date de conversion, exclusivement. **Malgré ce qui précède, aucune débenture ne pourra être convertie pendant les cinq jours ouvrables précédant le dernier jour de juin et le dernier jour de décembre chaque année, à compter du 31 décembre 2025, car les registres du fiduciaire pour les débentures seront fermés durant ces périodes.**

Sous réserve des dispositions qui y sont énoncées, l'acte de fiducie prévoira le rajustement du prix de conversion advenant certains événements, dont : a) le fractionnement ou le regroupement des actions en circulation; b) la remise d'actions aux actionnaires à titre de distribution ou de toute autre façon que l'émission de titres aux actionnaires ayant choisi de recevoir les distributions sous forme de titres de la Société au lieu de liquidités versées dans le cours normal des activités; c) l'émission, en faveur des actionnaires, d'options, de droits ou de bons de souscription leur donnant le droit d'acquérir des actions ou d'autres titres convertibles en actions à moins de 95 % du cours du marché des actions; d) la distribution, à la totalité des actionnaires, de titres ou d'actifs (sauf dans le cadre de distributions en espèces et de distributions équivalentes sous forme de titres tenant lieu de distributions en espèces dans le cours normal des activités). Il n'y aura aucun rajustement du prix de conversion dans les cas visés aux alinéas b), c) ou d) ci-dessus si les porteurs des débentures sont autorisés à participer comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable. La Société ne sera pas tenue de rajuster le prix de conversion si l'effet cumulatif de ces rajustements ne modifie pas le prix de conversion d'au moins 1 %.

Dans le cas d'un reclassement des actions ou d'une restructuration du capital (à l'exception d'une modification découlant d'un regroupement ou d'un fractionnement), ou si la Société fait l'objet d'une consolidation, d'un regroupement ou d'une fusion avec une autre entité, si les biens et les actifs de la Société sont vendus ou transférés en totalité ou en quasi-totalité à une autre entité, ou si la Société est liquidée ou dissoute, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de sorte que chaque porteur de débentures pourra, après l'opération en cause, obtenir le nombre d'actions ou d'autres titres ou la quantité de biens qu'il aurait eu le droit de recevoir à l'exercice du droit de conversion si, à la date de prise d'effet d'une telle opération, il avait été le porteur du nombre d'actions en lesquelles ses débentures étaient convertibles avant la date de prise d'effet de l'opération en cause.

Aucune fraction d'action ne sera émise à la conversion des débentures. La Société réglera plutôt cette fraction en remettant une somme correspondant au cours du marché de la fraction en question.

Rachat et achat

Les débentures ne pourront être rachetées avant le 31 décembre 2028. À compter du 31 décembre 2028, mais avant le 31 décembre 2030, les débentures pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à un prix égal au capital, majoré des intérêts cumulés et non versés sur celles-ci, à l'entière appréciation de la Société, sur remise d'un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à condition que le cours du marché à la date à laquelle le préavis est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2030, mais avant la date d'échéance, les débentures pourront être rachetées, en totalité ou en partie, à l'entière appréciation de la Société, à un prix égal à leur capital, majoré des intérêts cumulés et non versés sur celles-ci, sur remise d'un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours.

Si toutes les débentures ne sont pas rachetées, le fiduciaire pour les débentures choisira les débentures à racheter de façon proportionnelle ou de toute autre façon qu'il jugera équitable, sous réserve du consentement de la TSX.

Si aucun cas de défaut ne se produit ni ne se poursuit, la Société aura le droit de racheter des débentures sur le marché, dans le cadre d'une offre de rachat ou de gré à gré, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

Paie ment au rachat ou à l'échéance

Au rachat ou à l'échéance, la Société remboursera la dette représentée par les débentures en versant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme correspondant au capital des débentures en cours, majorée des intérêts cumulés et non versés sur celles-ci. La Société pourra, à son gré, sur remise d'un préavis d'au moins 40 jours et d'au plus 60 jours et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et du respect des conditions prévues dans l'acte de fiducie, remplir son obligation de régler une partie ou la totalité du capital des débentures et de la prime (s'il y a lieu) sur les débentures devant faire l'objet du rachat ou venant à échéance, selon le cas, en émettant et en remettant des actions librement négociables aux porteurs de débentures. Le nombre d'actions devant être émises pour chaque débenture sera établi en divisant 100 \$ par 95 % du cours du marché des actions à la date fixée pour le rachat ou à l'échéance, selon le cas. Aucune fraction d'action ne sera émise au rachat ou à l'échéance. La Société réglera plutôt cette fraction d'action en versant une somme correspondant au cours du marché de la fraction en question.

Choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions

La Société pourra choisir à l'occasion, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et pourvu qu'aucun cas de défaut ne se soit produit ni ne se poursuive, d'acquitter son obligation de verser les intérêts sur les débentures (l'« **obligation de versement de l'intérêt** ») à la date à laquelle les intérêts seront payables aux termes de l'acte de fiducie en créant et en émettant un nombre suffisant d'actions pour acquitter, en totalité ou en partie, l'obligation de versement de l'intérêt conformément à l'acte de fiducie (le « **choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions** »). L'acte de fiducie prévoit que si la Société fait ce choix, le fiduciaire pour les débentures sera autorisé à faire ce qui suit (directement ou indirectement) : a) accepter les actions que lui remettra la Société; b) réaliser les ventes de ces actions, comme le lui indiquera la Société, à son entière appréciation; c) investir le produit de ces ventes dans des titres à court terme autorisés d'un gouvernement (au sens donné au terme *short-term permitted government securities* dans l'acte de fiducie) venant à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable, et affecter le produit tiré de ces titres autorisés d'un gouvernement, ainsi que le produit tiré de la vente des actions n'ayant pas été investies de la façon décrite ci-dessus, au règlement de l'obligation de versement de l'intérêt; et d) prendre toutes les mesures accessoires nécessaires.

L'acte de fiducie énonce les procédures que devront suivre la Société et le fiduciaire pour les débentures afin d'exercer le choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions. Si un tel choix est exercé, le seul droit du porteur de débentures relativement à l'intérêt consistera à recevoir du fiduciaire pour les débentures une somme prélevée sur le produit de la vente d'actions (majoré de toute somme qu'aura reçue le fiduciaire pour les débentures de la Société et qui sera attribuable à des fractions d'action) en règlement intégral de l'obligation de versement de l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours envers la Société relativement à l'obligation de versement de l'intérêt.

Ni l'exercice du choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions par la Société, ni la vente d'actions : a) n'exposera les porteurs de débentures au risque de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, une somme inférieure aux intérêts payables à cette date, ni b) ne permettra à ces porteurs de recevoir des actions en règlement de l'obligation de versement de l'intérêt.

Subordination

Le paiement du capital des débentures et des intérêts sur celles-ci sera subordonné, quant au droit de paiement, tel qu'il est indiqué dans l'acte de fiducie, au remboursement intégral préalable de la dette de premier rang et des comptes fournisseurs de la Société, y compris les dettes contractées dans le cadre des lignes de crédit bancaire existantes et futures et envers tout autre créancier garanti. La « **dette de premier rang** » (*senior indebtedness*) de la Société est définie dans l'acte de fiducie comme correspondant au capital et à la prime, s'il y a lieu, ainsi qu'aux intérêts et aux autres sommes relatives à toutes les dettes de la Société (en cours à la date de l'acte de fiducie ou contractées par la suite), sauf la dette attestée par les débentures visées dans les présentes et toutes les autres débentures existantes et futures ou les autres titres d'emprunt de la Société qui, selon les modalités du document les créant ou les attestant, sont de rang égal ou inférieur aux débentures faisant l'objet des présentes quant au droit de paiement. Sous réserve des exceptions prévues par la loi ou de préférence, ou tel qu'il est indiqué dans les modalités d'un titre donné, chaque débenture émise aux termes de l'acte de fiducie sera de rang égal avec les autres débentures, les débentures à 5,50 %, les débentures à 5,00 %, les débentures à 5,00 % de 2022 et toute autre dette subordonnée non garantie de la Société, en cours ou future, à l'exception des dispositions relatives aux fonds d'amortissement (s'il y a lieu) applicables aux différentes séries de débentures ou aux obligations comparables de la Société. Les débentures ne limiteront pas la capacité de la Société à contracter une dette additionnelle, y compris une dette de rang supérieur aux débentures, ni à hypothéquer, à nantir ou à grever ses biens afin de garantir une dette.

L'acte de fiducie prévoira qu'en cas de procédures d'insolvabilité, de faillite, de mise sous séquestre, de liquidation, de réorganisation ou de toute autre procédure comparable visant la Société, ses biens ou ses actifs, en cas de procédure en vue de la liquidation ou de la dissolution volontaire de la Société, causée ou non par son insolvabilité ou sa faillite, ou advenant l'ordonnancement des actifs et des passifs de la Société, les porteurs de la dette de premier rang, y compris les comptes fournisseurs, seront payés intégralement avant que les porteurs de débentures puissent recevoir un versement ou une distribution de quelque nature que ce soit, en espèces, en biens ou en titres, qui pourrait être fait dans l'un ou l'autre de ces cas relativement aux débentures ou à l'intérêt cumulé et non versé sur celles-ci. L'acte de fiducie prévoira également que la Société ne fera aucun paiement et que les porteurs de débentures n'auront pas le droit d'exiger ou de recevoir un versement 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 de toute autre façon) en raison de la dette représentée par les débentures : a) d'une façon qui ne serait pas conforme aux modalités des débentures (telles qu'elles existent à la date d'émission); ou b) à un moment où un cas de défaut serait survenu aux termes de la dette de premier rang et persisterait et que l'avis d'un tel cas de défaut aurait été donné à la Société par les porteurs de la dette de premier rang ou pour leur compte, sauf si la dette de premier rang a été remboursée intégralement.

Les débentures seront également subordonnées aux droits des créanciers des filiales de la Société, sauf dans la mesure où la Société sera un créancier de ces filiales ayant un rang au moins égal à celui de ces autres créanciers.

Changement de contrôle de la Société

Dans les 30 jours suivant un changement de contrôle, la Société sera tenue de faire une offre de rachat écrite visant le rachat des débentures alors en cours, en totalité ou en partie (l'« **offre visant les débentures** »), à un prix correspondant à 101 % de leur capital, majoré des intérêts cumulés et non versés (le « **prix de l'offre visant les débentures** »).

L'acte de fiducie renferme des dispositions en matière d'avis et de rachat qui obligent la Société à aviser par écrit le fiduciaire pour les débentures qu'un changement de contrôle est survenu dans les 30 jours de cet événement en même temps qu'elle présentera l'offre visant les débentures. Le fiduciaire pour les débentures postera ensuite sans délai à chaque porteur de débentures un avis faisant état du changement de contrôle ainsi qu'un exemplaire de l'offre visant le rachat de toutes les débentures en cours.

Si un nombre de débentures représentant au moins 90 % du capital global des débentures en cours à la date à laquelle l'avis de changement de contrôle a été donné sont déposées auprès de la Société en réponse à l'offre visant les débentures, la Société aura le droit et l'obligation de racheter la totalité des débentures restantes au prix de l'offre visant les débentures. La Société devra informer le fiduciaire pour les débentures d'un tel rachat dans un délai de 10 jours suivant l'expiration de l'offre visant les débentures, et le fiduciaire pour les débentures devra en informer dès que possible par la suite les porteurs des débentures qui n'auront pas été déposées en réponse à l'offre visant les débentures.

Cas de défaut

L'acte de fiducie prévoira qu'un cas de défaut relatif aux débentures surviendra si un ou plusieurs des éléments suivants surviennent et se poursuivent à l'égard des débentures : a) le défaut de régler l'intérêt exigible sur les débentures pendant 10 jours; b) le défaut de payer le capital des débentures ou la prime sur celles-ci, s'il y a lieu, lorsqu'ils sont exigibles à l'échéance, au rachat, par voie de déclaration ou d'une autre façon; c) certains cas de faillite, d'insolvabilité ou de restructuration de la Société en vertu des lois sur la faillite ou l'insolvabilité; d) la violation ou l'inexécution d'une clause importante ou d'une condition de l'acte de fiducie et la poursuite de ce défaut pendant une période de 30 jours après qu'ait été remis à la Société par le fiduciaire pour les débentures un avis écrit précisant le défaut et exigeant que la Société y remédie. Si un cas de défaut se produit et qu'il se poursuit, le fiduciaire pour les débentures pourra déclarer, à sa discrétion, et déclarera si les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en cours le lui demandent, que le capital de toutes les débentures en cours et les intérêts sur celles-ci sont exigibles immédiatement. Dans certains cas, les porteurs de plus de 50 % du capital des débentures alors en cours pourront, au nom des porteurs de toutes les débentures, renoncer à exercer leurs recours en cas de défaut ou annuler une telle déclaration conformément aux modalités et sous réserve des conditions qu'ils prescriront.

Offres visant les débentures

L'acte de fiducie renfermera des dispositions prévoyant que, si une offre publique d'achat, au sens donné à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), est présentée à l'égard des débentures et qu'au moins 90 % des débentures (à l'exception des débentures détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, les personnes avec qui il a des liens ou les membres de son groupe, ou pour le compte de ceux-ci) sont prises en livraison et que leur prix est réglé par l'initiateur, ce dernier aura le droit d'acquérir les débentures détenues par les porteurs de débentures qui n'auront pas accepté l'offre conformément aux conditions proposées par l'initiateur.

Modification

Les droits des porteurs des débentures visées dans les présentes ainsi que de toutes les autres séries de débentures qui pourraient être émises aux termes de l'acte de fiducie peuvent être modifiés conformément aux modalités de cet acte. À cette fin, notamment, l'acte de fiducie renfermera des dispositions prévoyant que tous les porteurs de débentures seront liés par les résolutions adoptées aux assemblées des porteurs de débentures par les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des débentures qui assisteront à l'assemblée ou y seront représentés par procuration ou par les résolutions adoptées au moyen d'un document signé par les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des débentures alors en cours. Dans certains cas, la modification exigera, au lieu ou en plus de cette approbation, le consentement des porteurs du pourcentage requis de débentures de chaque série visée.

Aucune fraction d'action

Aucune fraction d'action ne sera émise à la conversion des débentures. La Société réglera plutôt cette fraction par la remise d'une somme correspondant au cours du marché de la fraction en question.

Inscription en compte, remise et forme

Les débentures seront émises sous forme « d'inscription en compte seulement » et devront être achetées ou transférées par l'entremise d'un adhérent du service de dépôt de la CDS (un « **adhérent** »). À la clôture du placement, le fiduciaire pour les débentures fera en sorte que les débentures soient remises à la CDS et immatriculées au nom de son prête-nom. Les débentures seront attestées par un seul certificat d'inscription en compte. L'inscription des droits dans les débentures et des transferts de celles-ci ne se fera que par l'intermédiaire du service de dépôt de la CDS.

Sauf tel qu'il est indiqué ci-dessous, l'acquéreur d'une participation véritable dans les débentures (un « **propriétaire véritable** ») n'aura pas droit à un certificat ou à un autre document du fiduciaire pour les débentures ou de la CDS attestant son droit dans les débentures, et son nom ne figurera pas dans les registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un adhérent. Cet acquéreur recevra une confirmation d'achat de la part d'un preneur ferme ou du courtier inscrit auprès duquel il aura acheté les débentures.

Ni la Société ni les preneurs fermes n'assumeront quelque responsabilité que ce soit relativement à ce qui suit : a) les registres ayant trait aux participations véritables dans les débentures tenus par la CDS ou les paiements s'y rapportant; b) la tenue, la supervision ou l'examen des registres relatifs aux débentures; ou c) les avis donnés ou les déclarations faites par la CDS ou à son égard, qui figurent dans le présent supplément de prospectus et qui ont trait aux règles régissant la CDS ou à toute mesure devant être prise par la CDS ou selon les directives de ses adhérents. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit à titre de mandataire et de dépositaire auprès des adhérents. Par conséquent, les adhérents doivent s'adresser exclusivement à la CDS, et les propriétaires véritables doivent s'adresser exclusivement aux adhérents, pour obtenir le paiement du capital des débentures et des intérêts sur celles-ci versé à la CDS par la Société ou pour son compte.

À titre de porteurs indirects des débentures, les investisseurs doivent savoir (sous réserve des situations décrites ci-après) : a) que les débentures ne peuvent être immatriculées à leur nom; b) qu'ils ne peuvent pas obtenir de certificats matériels attestant leur droit dans les débentures; c) qu'il se pourrait qu'ils ne puissent pas vendre les débentures à des institutions tenues par la loi de détenir des certificats matériels attestant les titres dont elles sont propriétaires; d) qu'il se pourrait qu'ils ne puissent pas nantir les débentures.

Les débentures ne seront émises en faveur des propriétaires véritables sous forme nominative et attestées par un certificat (les « **certificats de débentures** ») que si les conditions suivantes sont remplies : a) les lois applicables l'exigent; b) le système d'inscription en compte seulement cesse d'exister; c) la Société ou la CDS avise le fiduciaire pour les débentures que la CDS n'est plus disposée ou apte à s'acquitter convenablement de ses responsabilités en qualité de dépositaire à l'égard des débentures et la Société est incapable de lui trouver un remplaçant compétent; d) la Société, à son gré, décide de cesser de participer au système d'inscription en compte seulement de la CDS; ou e) après la survenance d'un cas de défaut, des adhérents agissant pour le compte des propriétaires véritables représentant, dans l'ensemble, au moins 25 % du capital global des débentures alors en cours avisent la CDS par écrit qu'il n'est plus dans leur intérêt de recourir au système d'inscription en compte seulement de la CDS pourvu que le fiduciaire pour les débentures n'ait pas renoncé à sanctionner le cas de défaut conformément aux dispositions de l'acte de fiducie.

Si l'un ou l'autre des événements décrits dans le paragraphe qui précède survient, le fiduciaire pour les débentures devra aviser la CDS, au nom des adhérents et des propriétaires véritables et pour leur compte, de la disponibilité des certificats de débentures par l'intermédiaire de la CDS. Au moment de la remise par la CDS du certificat unique attestant les débentures et de la réception des instructions de la CDS à l'égard des nouvelles inscriptions, le fiduciaire pour les débentures remettra les débentures sous forme de certificats et, par la suite, la Société reconnaîtra les porteurs de ces certificats de débentures comme les porteurs des débentures aux termes de l'acte de fiducie.

L'intérêt sur les débentures sera versé directement à la CDS tant que le système d'inscription en compte seulement sera en vigueur. Si des certificats de débentures sont délivrés, les intérêts seront versés au moyen d'un chèque signé par la Société et envoyé par courrier affranchi aux porteurs inscrits ou par tout autre moyen qui pourrait devenir le moyen habituel de verser les intérêts. Le remboursement du capital et de la prime, s'il y a lieu, y compris le paiement sous forme d'actions, le cas échéant, ainsi que le versement de l'intérêt exigible, à l'échéance ou à une date de rachat, sera fait directement à la CDS tant que le système d'inscription en compte seulement demeurera en vigueur. Si des certificats de débentures sont délivrés, le paiement du capital et de la prime, s'il y a lieu, y compris le paiement sous forme d'actions, le cas échéant, ainsi que le versement des intérêts exigibles, à l'échéance ou à une date de rachat, seront faits à la remise de ces certificats à un bureau du fiduciaire pour les débentures ou de toute autre façon indiquée dans l'acte de fiducie.

Lois applicables

L'acte de fiducie et les débentures seront régis par les lois de la province de l'Ontario et devront être interprétés conformément à celles-ci. Nous devons nous en remettre à la compétence non exclusive de tout tribunal de la province de l'Ontario en ce qui concerne toutes les actions en justice et toutes les poursuites intentées à l'égard de l'acte et des débentures.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

La Société n'a émis aucune action, ni aucun titre pouvant être converti ou échangé pour obtenir des actions, au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, à l'exception de ce qui suit : a) un total de 2 494 actions émises au moment du réinvestissement de dividendes dans le cadre de notre régime de réinvestissement des dividendes et de notre régime d'achat d'actions; et b) un total de 1 164 actions émises le 8 avril 2025 dans le cadre de la conversion des débentures à 5,50 % conformément aux modalités de celles-ci au prix moyen pondéré de 14,6048 \$ par action.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les actions en circulation, les débentures à 5,50 %, les débentures à 5,00 % et les débentures à 5,00 % de 2022 en cours sont inscrites et affichées à la cote de la TSX, respectivement sous les symboles « FC », « FC.DB.J », « FC.DB.K » et « FC.DB.L ». Aucun autre titre de la Société n'est inscrit aux fins de négociation sur un marché donné. Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes des actions publiés à la TSX ainsi que le volume total de négociation.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume de négociation
Octobre 2024	11,73	11,30	1 544 410
Novembre 2024	11,94	11,07	1 282 724
Décembre 2024.....	12,36	11,39	1 540 003

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume de négociation
Janvier 2025.....	12,20	11,60	1 514 876
Février 2025.....	12,30	11,10	1 240 994
Mars 2025	12,09	11,48	981 935
Avril 2025.....	11,98	10,95	1 062 293
Mai 2025.....	12,41	11,71	868 393
Juin 2025.....	12,49	12,12	719 941
Juillet 2025	12,48	11,90	953 945
Août 2025	12,20	11,79	1 051 664
Septembre 2025	12,47	11,99	749 153
Du 1 ^{er} au 7 octobre 2025.....	12,44	12,06	247 741

Le 7 octobre 2025, dernier jour de bourse complet ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des actions en circulation à la TSX s'établissait à 12,17 \$.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'une convention (la « **convention de prise ferme** ») intervenue en date du 8 octobre 2025 entre la Société et les preneurs fermes, la Société s'est engagée à vendre, et les preneurs fermes se sont engagés à acheter à la date de clôture, sous réserve des modalités et des conditions qui y figurent, des débentures d'un capital global de 25 000 000 \$ au prix de 1 000 \$ chacune payable en espèces en notre faveur sur livraison. La convention de prise ferme prévoit que la Société versera aux preneurs fermes une rémunération de 40 \$ par tranche de débentures d'un capital de 1 000 \$ émise par nous (ou 4,0 % du produit brut total tiré du placement) pour une commission globale de 1 000 000 \$ pour les services qu'ils auront fournis dans le cadre du placement, à la réalisation du placement.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles et non solidaires et les preneurs fermes peuvent y mettre fin à leur gré dans certains cas précis, dont les suivants : a) si la Société n'a pas respecté les dispositions de la convention de prise ferme et que cette violation empêche, limite ou touche défavorablement la négociation ou le placement des actions offertes ou, de l'avis d'un preneur ferme, serait raisonnablement susceptible d'empêcher, de limiter ou de toucher défavorablement la négociation ou le placement des débentures dans une province du Canada; b) si un événement, une mesure, un état ou une situation, un événement d'ordre financier ou une catastrophe d'envergure nationale ou internationale ou une loi ou un règlement, y compris une loi, un règlement, une ordonnance, une enquête ou une mesure gouvernementale relativement ou consécutivement à une éclosion ou à une catastrophe dans une province du Canada qui surviendrait à tout moment pendant la période qui a débuté le 31 juillet 2024 et qui se terminera à l'heure de clôture du placement, qui, de l'avis raisonnable d'un des preneurs fermes, agissant raisonnablement, a une incidence importante et défavorable, ou pourrait avoir une incidence importante et défavorable sur les marchés financiers canadiens ou sur l'entreprise, les activités ou les affaires de la Société est imminent, survient, entre en vigueur ou prend effet; c) si un changement ou un événement qui a une incidence importante et défavorable ou pourrait raisonnablement avoir une incidence importante et défavorable sur la valeur du cours des actions survient ou est découvert; ou d) si une modification d'une loi sur les valeurs mobilières des provinces du Canada est adoptée, si une demande de renseignements, une action en justice, une poursuite, une enquête ou une autre procédure, officielle ou officieuse, visant la Société ou le placement des débentures est annoncée, introduite ou imminente ou une ordonnance en vertu des lois ou des règlements du Canada ou d'une province du Canada ou émanant de la TSX ou d'un autre organisme de réglementation ou d'une autre autorité gouvernementale est rendue ou délivrée (à l'exception d'une ordonnance fondée sur les activités réelles ou présumées des preneurs fermes et non de la Société) qui, de l'avis d'un des preneurs fermes, agissant raisonnablement, a pour effet ou pourrait avoir pour effet d'empêcher ou de limiter la négociation ou le placement des débentures ou qui a une incidence importante et défavorable ou aura une incidence importante et défavorable sur la valeur du cours des actions. Sous réserve de certaines exceptions qui figurent dans la convention de prise ferme, si un preneur ferme n'achète pas les débentures qu'il s'est engagé à acheter, les autres preneurs fermes pourront, sans y être tenus, acheter ces débentures. Toutefois, les preneurs fermes ont l'obligation de prendre livraison de la totalité des débentures et d'en régler le prix s'ils décident d'acheter l'une ou l'autre des débentures aux termes de la convention de prise ferme.

La Société a également octroyé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours qui suivront la date de clôture, pour acheter une tranche supplémentaire maximale de débentures d'un capital global de 3 750 000 \$ au prix d'offre (majoré de l'intérêt cumulé depuis la clôture initiale des débentures jusqu'à la clôture de l'émission de débentures à l'exercice de l'option de surallocation) selon les mêmes conditions que celles qui sont présentées ci-dessus exclusivement aux fins de couverture des surallocations éventuelles. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la Société (compte non tenu du paiement des frais du placement estimatifs) s'établiront respectivement à 28 750 000 \$, 1 150 000 \$ et 27 600 000 \$.

Le présent supplément de prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des débentures qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation. Les acquéreurs de débentures comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquièrent ces débentures aux termes du présent supplément de prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Sous réserve de certaines exceptions qui figurent dans la convention de prise ferme, si un preneur ferme n'achète pas les débentures qu'il s'est engagé à acheter, les autres preneurs fermes pourront, sans y être tenus, acheter ces débentures. Toutefois, les preneurs fermes ont l'obligation de prendre livraison de la totalité des débentures et d'en régler le prix s'ils décident d'acheter l'une ou l'autre des débentures aux termes de la convention de prise ferme.

Le prix d'offre et les modalités des débentures ont été établis par voie de négociation entre nous et les preneurs fermes compte tenu de la conjoncture du marché. La rémunération des preneurs fermes sera versée en fonction des services fournis dans le cadre du placement et elle sera réglée par prélèvement sur le produit tiré du placement. La Société a accepté d'indemniser les preneurs fermes ainsi que leurs filiales et les membres de leur groupe respectif en plus de leurs administrateurs, de leurs dirigeants, de leurs employés, de leurs actionnaires et de leurs mandataires à l'égard de certaines responsabilités, dont toute responsabilité en cas de déclaration fausse ou trompeuse figurant dans le présent supplément de prospectus.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures. Les acquéreurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les débentures acquises aux termes du présent supplément de prospectus. Cette situation pourrait affecter le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité des cours, la liquidité de ces débentures et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter aux rubriques « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ». La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures (y compris les débentures qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation) dont le placement est visé par le présent supplément de prospectus sous le symbole « FC.DB.M » et des actions qui seront émises à la conversion des débentures. L'inscription sera subordonnée au respect de l'ensemble des exigences d'inscription de la TSX au plus tard le 5 janvier 2026.

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Il est prévu que la clôture du placement aura lieu le 14 octobre 2025 ou vers cette date, ou à toute autre date dont nous pourrions convenir avec les preneurs fermes, mais qui ne pourra en aucun cas être postérieure au 31 octobre 2025. Les débentures seront émises sous forme d'« inscription en compte seulement » et devront être achetées ou transférées par l'entremise d'un adhérent du service de dépôt de la CDS. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, remise et forme ». Les acquéreurs de débentures recevront seulement un avis d'exécution de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et duquel ou par l'intermédiaire duquel ils ont acquis une participation véritable dans les débentures.

Aux termes des instructions générales des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des débentures ou des actions. Les instructions générales prévoient certaines exceptions à ces interdictions. Les preneurs fermes ne peuvent se prévaloir de ces exceptions qu'à condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les débentures ou les actions ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent également les offres d'achat ou les achats autorisés aux termes des Règles universelles d'intégrité du marché de l'Organisme canadien de réglementation des investissements relativement à la stabilisation du marché et aux activités de maintien passif du marché, ainsi que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte d'un client ou en son nom par suite d'un ordre qui n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Conformément à la première exception susmentionnée, dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes pourraient effectuer des opérations visant à stabiliser ou à fixer le cours des débentures à d'autres niveaux que celui qui existerait normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les débentures au prix d'offre. Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des débentures visées par le présent supplément de prospectus au prix d'offre, le prix d'offre pourra être réduit et modifié à l'occasion par les preneurs fermes à condition qu'il ne soit pas supérieur au prix d'offre. Dans un tel cas, la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'écart entre le prix global payé par les acheteurs pour les débentures et le produit brut que les preneurs fermes nous auront versé. Une telle réduction du prix d'offre n'aura aucune incidence sur le produit que nous recevrons.

Nous avons convenu, sous réserve de certaines conditions énoncées dans la convention de prise ferme, de ne pas, pendant la période de 90 jours qui suivra la date de clôture, directement ou indirectement, émettre, vendre, nous engager à vendre ou annoncer une intention d'émettre ou de vendre des débentures convertibles ou des actions supplémentaires ou d'autres titres qui peuvent être convertis ou échangés pour obtenir de tels titres (sauf relativement à des droits d'échange, de transfert, de conversion ou d'exercice de titres en circulation existants ou d'engagements existants à émettre des titres ou encore dans le

cadre du régime d'options d'achat d'actions, du régime d'achat et du régime de réinvestissement des dividendes de la Société), sans le consentement de Marchés mondiaux CIBC inc. et de Valeurs Mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne pourra être refusé ou retardé sans motif raisonnable.

Les débentures n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 et, sous réserve de certaines exceptions, elles ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis. Les preneurs fermes se sont engagés à ne pas offrir ou vendre ces titres aux États-Unis. Jusqu'au 40^e jour qui suivra le lancement du présent placement de débentures aux termes du présent supplément de prospectus et du prospectus de base, toute offre ou toute vente de débentures aux États-Unis par un courtier (participant ou non au placement) pourrait constituer une violation des exigences d'inscription de la Loi de 1933 si elle n'est pas effectuée conformément à une dispense prévue par la Loi de 1933.

LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET CERTAINS PRENEURS FERMES

Marchés mondiaux CIBC inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. (collectivement, les « **teneurs de livres** »), deux preneurs fermes, sont, directement ou indirectement, des filiales de banques canadiennes qui, avec les autres prêteurs dans le cadre de la facilité d'exploitation, sont des prêteurs de la Société (collectivement, les « **Banques** ») envers lesquels la Société a actuellement une dette conformément aux modalités de la facilité d'exploitation, utilisée pour financer les activités de la Société. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». Le 17 janvier 2024, la Société, Firm Capital Mortgage Fund Inc. et les Banques ont conclu une quatrième convention de prêt modifiée et mise à jour régissant la facilité d'exploitation, qui a ensuite été modifiée le 7 octobre 2024, et qui prévoit actuellement une facilité de crédit renouvelable d'un montant maximal de 205 000 000 \$ et une date d'échéance fixée au 7 octobre 2026. En date du 2 octobre 2025, l'encours du capital dans le cadre de la facilité d'exploitation s'élevait à 57 570 837 \$.

La dette de la Société envers les Banques est garantie par la quasi-totalité des actifs de la Société. Nous affecterons la totalité du produit net tiré du placement à la réduction de notre dette envers les Banques dans le cadre de la facilité d'exploitation. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Structure du capital consolidé ». Par conséquent, dans le cadre du placement, la Société pourrait être considérée comme un émetteur associé des teneurs de livres selon la législation canadienne en valeurs mobilières applicable. À la date du présent supplément de prospectus, la Société respecte les modalités de la facilité d'exploitation et les Banques n'ont accordé aucune dérogation faisant suite à une violation des modalités de la facilité d'exploitation. La décision d'offrir les débentures et l'établissement des modalités du placement des débentures, y compris le prix d'offre, ont été effectués par voie de négociation entre nous et les preneurs fermes en fonction de la conjoncture du marché. Les Banques n'ont participé d'aucune façon au processus décisionnel, mais elles ont été informées du placement et de ses modalités. Les preneurs fermes, dont les teneurs de livres, ne tireront aucun avantage du placement, à l'exception de leur tranche respective de la rémunération des preneurs fermes payable par la Société. Les Banques recevront le produit net tiré du placement à titre de remboursement de l'encours de la dette dans le cadre de la facilité d'exploitation, montant que nous pourrions par la suite prélever dans le cadre de la facilité d'exploitation, au besoin, pour les besoins généraux de l'entreprise, plus précisément pour financer les prêts hypothécaires.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Fogler, Rubinoff LLP, conseillers juridiques de la Société, et de Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.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 en vertu de la Loi de l'impôt qui s'appliquent habituellement au porteur qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des débentures dans le cadre du placement. Le présent résumé ne s'adresse qu'aux porteurs qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent : (i) sont des résidents du Canada ou sont réputés l'être; (ii) traitent sans lien de dépendance avec la Société et les preneurs fermes et ne sont pas membres de leur groupe; et (iii) détiennent les débentures et détiendront les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance de ces débentures (collectivement, les « **titres** »), à titre d'immobilisations (un « **porteur** »). En règle générale, les débentures et les actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance de ces débentures seront considérées comme des immobilisations du porteur, à condition que le porteur ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de commerce de valeurs mobilières et qu'il ne les ait pas acquis dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial.

Certains porteurs qui ne seraient normalement pas considérés détenir leurs débentures et leurs actions à titre d'immobilisations pourront, dans certains cas, avoir le droit de voir leurs débentures et leurs actions et tous les autres « titres canadiens » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) qu'ils possédaient ou qu'ils auront acquis par la suite, être considérés comme des immobilisations en effectuant le choix irrévocable prescrit au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. De tels porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si ce choix peut être fait et s'il est souhaitable de le faire compte tenu de leur situation personnelle.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur (i) qui est une « institution financière », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché; (ii) dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt; (iii) qui est une « institution financière déterminée », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt; (iv) qui déclare ses résultats fiscaux canadiens dans une « monnaie fonctionnelle », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt (ce qui exclut le dollar canadien); ou (v) qui a conclu un « contrat dérivé à terme » ou un « arrangement de disposition factice » visant les débetures ou les actions, au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt. Un tel porteur devrait consulter son propre conseiller en fiscalité relativement à un placement dans les titres. De plus, le présent résumé n'aborde pas la déductibilité des intérêts par un porteur qui a emprunté des fonds ou contracté une dette dans le cadre de l'acquisition de débetures.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions en vigueur de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « **Règlement** »). Il tient compte de toutes les modifications proposées à la Loi de l'impôt et au Règlement qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et repose sur les politiques administratives en vigueur que l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») a publiées avant la date des présentes, selon l'interprétation qu'en font les conseillers juridiques. Le présent résumé s'appuie également sur l'attestation d'un dirigeant de la Société relativement à certaines questions factuelles. Le présent résumé présume que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées; toutefois, rien ne garantit qu'elles seront adoptées, sous une forme ou une autre. Le présent résumé n'aborde pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes et, à l'exception des propositions fiscales, ne tient pas compte ni ne prévoit que des modifications seront apportées aux lois, que ce soit par voie de décisions ou de mesures d'ordre législatif, gouvernemental ou judiciaire, ou aux politiques administratives de l'ARC, pas plus qu'il ne tient compte des autres lois ou incidences fiscales fédérales ou provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement des incidences fiscales dont il est question dans les présentes. **Les incidences fiscales, notamment en ce qui concerne l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de titres varieront en fonction de la situation du porteur, notamment selon la province ou le territoire dans lequel il réside ou exploite une entreprise. Par conséquent, le présent résumé est exclusivement de nature générale et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur donné ou d'un porteur éventuel, et ne doit pas être interprété en ce sens. De plus, aucune déclaration n'est faite relativement aux incidences de l'impôt sur le revenu pour un porteur ou un porteur éventuel. En conséquence, les porteurs et les porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils sur les incidences fiscales découlant de l'acquisition de débetures dans le cadre du placement, y compris l'acquisition d'actions qui seront émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débetures, compte tenu de leur situation personnelle.**

Admissibilité à titre de SPH

La Société a l'intention de respecter l'ensemble des exigences prévues dans la Loi de l'impôt afin d'être admissible à titre de SPH tout au long de l'année d'imposition en cours ainsi que pour toutes les années d'imposition ultérieures. Le présent résumé présume que la Société sera admissible à titre de SPH en tout temps. Le traitement fiscal pour un porteur serait sensiblement différent de celui qui est décrit dans le présent résumé si la Société n'est pas admissible à titre de SPH au cours d'une année d'imposition. Les conseillers juridiques ne se prononcent aucunement sur le statut de la Société à titre de SPH.

La Loi de l'impôt impose aux sociétés certaines conditions d'admissibilité à titre de SPH au cours d'une année d'imposition. La Société respectera habituellement ces conditions si, tout au long de l'année d'imposition : (i) elle était une société canadienne pour l'application de la Loi de l'impôt; (ii) elle exerçait pour seule activité le placement de ses fonds et ne gérât ni ne mettait en valeur de biens immobiliers ou réels; (iii) la Société ne détenait pas certains types de biens étrangers; (iv) la Société comptait au moins 20 actionnaires en tout temps; (v) aucun actionnaire (ni les personnes liées à lui, voir ci-dessous) ne détenait, directement ou indirectement, plus de 25 % des actions d'une catégorie émises par la Société; (vi) certains droits aux dividendes étaient rattachés aux actions privilégiées de la Société, s'il y a lieu; (vii) le coût indiqué pour la Société de certains prêts hypothécaires résidentiels, de certains types de dépôts et de ses liquidités représentait au moins 50 % du coût indiqué de l'ensemble de ses biens; (viii) un maximum de 25 % du coût indiqué pour la Société de l'ensemble de ses biens était attribuable à certains biens réels ou immobiliers ou à certains intérêts locatifs sur ceux-ci; et (ix) si, à un moment de l'année d'imposition, le coût indiqué pour la Société de ses liquidités et de certains de ses prêts hypothécaires résidentiels et de ses dépôts (ces prêts hypothécaires résidentiels et ces dépôts étant appelés dans les présentes des « **biens requis** ») représentait moins des deux tiers du coût indiqué total pour la Société de l'ensemble de ses biens, les dettes de la Société ne dépassaient pas 75 % du coût indiqué pour l'ensemble de ses biens. Si, toutefois, tout au long de l'année, le coût indiqué pour la Société de son argent et de ses biens requis représente au moins les deux tiers du coût indiqué total pour la Société de tous ses biens, les dettes de la Société ne peuvent pas être supérieures à 83,33 % du coût indiqué pour l'ensemble de ses biens.

À ces fins, le terme « **personnes liées** » désigne une société et les personnes qui en ont le contrôle, une société mère et ses filiales ainsi que les sociétés faisant partie du même groupe de sociétés, en plus du conjoint de cette personne, de son conjoint de fait et de ses enfants âgés de moins de 18 ans. Les règles de la Loi de l'impôt qui définissent la notion de « personne liée » pour l'application de la définition du terme « société de placement hypothécaire » au paragraphe 130.1(6) de la Loi de l'impôt sont complexes et les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

Pour les besoins du critère de 50 % de biens décrit ci-dessus, la mention de certains prêts hypothécaires résidentiels renvoie, plus précisément, aux dettes qui sont garanties notamment par des prêts hypothécaires sur des « maisons » ou sur un immeuble inclus dans un « ensemble d'habitation » au sens donné à ces termes dans la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) (dans le cas du terme « ensemble d'habitation », au sens qui lui était donné le 16 juin 1999).

Imposition de la Société

Pour l'application de la Loi de l'impôt, la Société est une « société publique » et, par conséquent, son revenu imposable est visé par l'impôt au taux d'imposition des sociétés. Toutefois, comme elle est une SPH, la Société peut habituellement déduire de ses revenus, pour une année d'imposition, la partie de ce revenu qui a été distribué à ses actionnaires à titre de dividendes au cours de l'année visée. Tant qu'elle est une SPH, la Société a le droit de déduire, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée : (i) tous les dividendes imposables, sauf les dividendes sur les gains en capital, qu'elle verse à ses actionnaires pendant l'année (dans la mesure où la Société ne peut déduire ces dividendes du calcul de son revenu de l'année précédente) ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année; et (ii) la moitié de tous les dividendes sur les gains en capital versés par la Société à ses actionnaires pendant la période débutant 91 jours après le début de l'année et se terminant 90 jours après la fin de l'année. La Société doit faire le choix selon lequel le montant total d'un dividende est admissible à titre de dividende sur les gains en capital. Le versement de dividendes sur les gains en capital permet effectivement à la Société de transférer ses gains en capital à ses actionnaires.

La Société a l'intention de verser suffisamment de distributions pour réduire à zéro son revenu imposable chaque année afin de n'avoir aucun impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt et de choisir de traiter les dividendes comme des dividendes sur les gains en capital dans toute la mesure permise. Les conseillers juridiques ne peuvent donner aucune garantie à cet égard.

Imposition des porteurs de débentures

Intérêts sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société par actions, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire 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 (y compris tout montant considéré comme de l'intérêt) sur les débentures qui court (ou est réputé courir) jusqu'à la fin de l'année d'imposition donnée (ou jusqu'au moment de la disposition si le porteur procède à la disposition des débentures durant l'année), qui lui est payable ou qu'il a reçu avant la fin de l'année d'imposition, y compris à la conversion, au rachat ou à l'échéance, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul du revenu de ce porteur pour une année d'imposition précédente.

Les autres porteurs de débentures, y compris un contribuable, seront tenus d'inclure dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition l'intérêt sur les débentures qu'ils ont reçu ou qui leur est payable durant cette année d'imposition (selon la méthode habituellement suivie par le porteur pour le calcul de son revenu), y compris à la conversion, au rachat ou à l'échéance, sauf dans la mesure où l'intérêt a été inclus dans le revenu du porteur pour une année d'imposition précédente. De plus, si, à tout moment, une débenture devient un « contrat de placement », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, pour un porteur de débentures, ce porteur sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt (y compris tout montant considéré comme de l'intérêt) (qui ne sera pas inclus dans son revenu) couru ou réputé courir sur ses débentures jusqu'à la fin de tout « jour anniversaire », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, durant cette année, dans la mesure où l'intérêt n'aura pas été inclus dans le revenu du porteur pour cette année ou une année précédente.

La juste valeur marchande d'une prime ou d'une pénalité versée par la Société à un porteur de débentures au remboursement de débentures avant l'échéance (en raison d'une offre visant les débentures faisant suite à un changement de contrôle ou dans d'autres circonstances) ou à l'échéance des débentures, que cette prime soit versée en espèces ou sous forme d'actions, sera généralement réputée constituer de l'intérêt reçu à ce moment-là par le porteur et devra être incluse dans le calcul de son revenu, dans la mesure où elle pourra raisonnablement être considérée comme étant liée à de l'intérêt qui aurait été versé ou qui aurait été payable par la Société, n'eût été le remboursement, sur les débentures pour les années d'imposition de la Société prenant fin après ce paiement, à condition de ne pas dépasser la valeur de l'intérêt au moment du paiement et dans la mesure où elle n'a été incluse d'aucune autre façon dans le calcul du revenu du porteur pour cette année d'imposition ou pour une année d'imposition antérieure.

Tel qu'il est décrit ci-dessus à la rubrique « Description des débentures – Choix relatif au versement de l'intérêt par la vente d'actions », la Société pourrait décider de payer l'intérêt en émettant des actions, aux fins de vente, en faveur du fiduciaire pour les débentures, auquel cas le porteur serait en droit de recevoir, sur le produit tiré de la vente de ces actions par le fiduciaire pour les débentures, un paiement en espèces correspondant à l'intérêt qui lui est dû. Si la Société devait payer l'intérêt de cette façon, les incidences fiscales fédérales canadiennes pour un porteur seraient identiques à celles qui sont présentées ci-dessus.

Exercice du privilège de conversion

En règle générale, la conversion de débentures uniquement en actions, plus toute fraction d'action payée en espèces (tel qu'il est décrit ci-dessous) conformément au droit de conversion d'un porteur ne sera pas considérée comme une disposition des débentures pour l'application de la Loi de l'impôt, avec pour conséquence que le porteur ne réalisera pas de gain en capital et ne subira pas de perte en capital à cette occasion. La Société ne dispose actuellement d'aucun régime de droits et la déclaration qui précède suppose l'absence d'un régime de droits au moment de la conversion.

Le coût total pour le porteur des actions acquises lors d'une conversion des débentures en actions conformément au droit de conversion d'un porteur (plus un montant en espèces remis en règlement de toute fraction d'action) correspondra au prix de base rajusté des débentures converties immédiatement avant la conversion, sous réserve du traitement de la tranche en espèces reçue en règlement d'une fraction d'action expliqué plus bas. Pour calculer le prix de base rajusté, pour le porteur, de chacune de ces actions, on calculera la moyenne du prix de base rajusté de ces actions et du prix de base rajusté de toutes les autres actions détenues par le porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant la conversion.

Selon la politique administrative actuelle de l'ARC, le porteur de débentures qui convertit ses débentures uniquement en actions et qui reçoit au plus 200 \$ en espèces en règlement d'une fraction d'action de la Société peut soit considérer ce montant comme le produit de disposition d'une partie des débentures, et réaliser par conséquent un gain en capital (ou subir une perte en capital) tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « Dispositions de débentures », soit porter ce montant en réduction du prix de base rajusté des actions qu'il acquiert au moment de la conversion.

Rachat ou remboursement de débentures

Si la Société rachète une débenture avant l'échéance ou la rembourse à l'échéance et que le porteur de cette débenture n'exerce pas le droit de conversion avant le rachat ou le remboursement, le porteur sera réputé avoir procédé à la disposition de la débenture pour un produit de disposition égal à la somme qu'il aura reçue (sauf la somme reçue ou réputée reçue pour l'intérêt) au rachat ou au remboursement. Le porteur qui reçoit des actions au rachat ou au remboursement sera réputé avoir touché un produit de disposition égal au total de la juste valeur marchande des actions ainsi reçues et de la somme reçue à titre de fraction d'action. Le porteur peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital sur une débenture calculé de la façon décrite à la rubrique « Dispositions de débentures ». Le coût, pour le porteur, des actions ainsi reçues correspondra à leur juste valeur marchande au moment de l'acquisition et, pour établir leur prix de base rajusté, on devra établir la moyenne du coût de ces actions et du prix de base rajusté de toutes les autres actions détenues par le porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant le rachat ou le remboursement, selon le cas.

Dispositions de débentures

La disposition, réelle ou réputée, d'une débenture par un porteur (notamment au rachat, au paiement à l'échéance ou à l'achat aux fins d'annulation, mais pas à la conversion de la débenture en actions en vertu du droit de conversion d'un porteur, tel qu'il est décrit ci-dessus) entraînera habituellement un gain en capital (ou une perte en capital) correspondant à la différence (en plus ou en moins) entre le produit de disposition (rajusté tel qu'il est indiqué ci-après), déduction faite des coûts raisonnables de disposition, et le total du prix de base rajusté de la débenture pour le porteur immédiatement avant la disposition réelle ou réputée. Un tel gain en capital ou une telle perte en capital sera traité, pour les besoins de l'impôt, de la même façon que les gains en capital et les pertes en capital découlant de la disposition d'actions, dont le traitement est décrit ci-après à la rubrique « Imposition des actionnaires – Disposition d'actions ».

À la disposition, réelle ou réputée, d'une débenture, les intérêts cumulés sur celle-ci jusqu'à la date de la disposition mais non encore exigibles seront inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où ce montant aura été inclus de toute autre façon dans son revenu, et seront exclus du calcul du produit de disposition de la débenture revenant au porteur.

Imposition des actionnaires

Dividendes de la Société

Les dividendes sur les gains en capital reçus par un porteur (qu'ils soient versés en espèces ou réinvestis en actions) seront considérés comme un gain en capital réalisé par le porteur à la disposition d'immobilisations au cours de l'année où le dividende est reçu. Une description du traitement fiscal des gains en capital figure ci-dessous à la rubrique « Disposition d'actions ».

Les dividendes imposables, qui ne sont pas des dividendes sur les gains en capital (se reporter à la rubrique « Disposition d'actions » pour consulter une description du traitement fiscal des gains en capital) reçus par un porteur (qu'ils soient versés en espèces ou réinvestis en actions) doivent être inclus dans le revenu du porteur à titre d'intérêts versés sur une obligation émise par la Société. Le montant d'un dividende réinvesti dans des actions supplémentaires correspondra au coût indiqué de ces actions.

Les dispositions de la Loi de l'impôt portant sur l'accumulation des intérêts, la majoration des dividendes, le crédit d'impôt pour dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables à des particuliers et la déduction dont les sociétés peuvent normalement se prévaloir à l'égard des dividendes intersociétés reçus ne s'appliqueront pas aux dividendes imposables sur les actions. De même, les dispositions de la partie IV de la Loi de l'impôt ne s'appliqueront pas aux dividendes imposables reçus sur les actions par un porteur qui est constitué en société.

Disposition d'actions

À la disposition, réelle ou réputée, d'une action par un porteur (sauf s'il s'agit d'une acquisition par la Société), le porteur réalisera normalement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart positif ou négatif entre le produit de disposition de cette action, déduction faite des frais raisonnables de disposition, et le prix de base rajusté de l'action pour le porteur. Le produit de disposition ne comprendra aucune somme payable par la Société qui doit normalement être incluse dans le revenu du porteur.

Le prix de base rajusté d'actions nouvellement acquises par un porteur est égal à la moyenne du coût de l'action nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les autres actions appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une action pour un porteur correspondra au coût de cette action pour le porteur, compte tenu de certains rajustements. Le coût pour un porteur d'actions reçues à la conversion de débentures ou encore au rachat ou au remboursement de débentures correspondra à ce qui est décrit ci-dessus.

La moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur au cours d'une année d'imposition sera incluse dans le revenu du porteur pour cette année et la moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur au cours d'une année d'imposition doit être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours de l'année, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci. Les pertes en capital déductibles supérieures aux gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition peuvent être reportées sur les trois années d'imposition antérieures et déduites des gains en capital imposables réalisés au cours de celles-ci ou reportées sur toute année d'imposition ultérieure et déduites des gains en capital réalisés au cours de celles-ci, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci.

Au moment d'un achat d'actions par la Société (sauf dans le cadre d'un achat par la Société effectué sur le marché libre de la façon dont les actions sont habituellement achetées par un membre du public sur le marché libre), le porteur sera habituellement réputé avoir reçu, et la Société sera réputée avoir versé, un dividende d'un montant correspondant à l'écart entre le prix payé par la Société et le « capital versé » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) sur les actions acquises. Ce dividende réputé sera traité de la même façon que les autres dividendes que le porteur aura reçus de la Société et dépendra du traitement du dividende par la Société, à savoir si la Société a choisi de traiter la totalité du dividende comme un dividende sur les gains en capital (dans la mesure où la Société a réalisé des gains en capital suffisamment élevés au cours de l'année). Le solde du prix d'achat, s'il y a lieu, constituera un produit de disposition des actions pour les besoins du calcul de tout gain ou de toute perte en capital, tel qu'il est décrit ci-dessus.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net de la Société qui est payé ou payable, ou réputé être payé ou payable, à un porteur qui est un particulier (dont certaines fiducies), et qui est désigné comme un dividende sur les gains en capital, ainsi que les gains en capital réalisés à la disposition de titres par le porteur, peuvent faire augmenter l'impôt minimum de remplacement à payer par le porteur. Les porteurs qui sont des particuliers (dont certaines fiducies) devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

Impôt remboursable pour certaines sociétés

Un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) tout au long d'une année d'imposition ou une « SPCC en substance » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) à tout moment au cours d'une année d'imposition pourrait être tenu de payer un impôt supplémentaire, remboursable dans certains cas, sur certains revenus de placement pour l'année, y compris les montants relatifs aux dividendes inclus dans le revenu à titre d'intérêt, tel qu'il est décrit ci-dessus, et les gains en capital imposables.

FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre la décision d'investir, les acquéreurs éventuels de débentures devraient examiner attentivement l'information présentée dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus de base ainsi que les documents qui y sont intégrés ou qui sont intégrés par renvoi dans les présentes. Un placement dans les débentures (et les actions sous-jacentes aux débentures) ainsi que dans notre entreprise et nos activités comporte certains risques inhérents et les acquéreurs éventuels devraient examiner attentivement les risques décrits à la rubrique « Énoncés prospectifs » ainsi que les autres risques décrits ci-dessous avant d'investir dans les débentures. Les lecteurs doivent savoir que la liste de ces facteurs de risque n'est pas exhaustive. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur nos activités, notre situation financière et nos résultats d'exploitation et le rendement passé ne garantit pas le rendement futur.

Les risques et les impondérables mentionnés ci-dessous et qui sont intégrés par renvoi dans les présentes ne sont pas les seuls risques et impondérables auxquels nous sommes confrontés. D'autres risques et impondérables que nous ne connaissons pas, ou que nous jugeons actuellement négligeables, pourraient également nuire à nos activités. La matérialisation de l'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable sur nos activités, notre situation financière et nos résultats d'exploitation. Par conséquent, le cours des débentures et des actions pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité de leur placement.

Risques liés à nos activités et à nos actions

Un acquéreur éventuel de débentures devrait étudier attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle courante et à la rubrique « Risques et impondérables » du rapport de gestion courant. Ces risques comprennent les crises de santé publique, la liquidité et la fluctuation du cours de nos actions, la dépendance envers le gestionnaire de la Société et la société de crédit hypothécaire, les conflits d'intérêts éventuels, la dilution, l'absence de rendement garanti, les risques liés à la solvabilité, les risques liés aux taux d'intérêt, les questions environnementales associées à nos activités, la disponibilité des placements, la dépendance envers les administrateurs, les emprunts, les sources d'emprunt limitées, les risques liés au renouvellement des prêts hypothécaires compris dans le portefeuille d'investissements, les risques liés à la composition de notre portefeuille d'investissements, le financement au moyen d'émissions de créances subordonnées et de titre d'emprunt, les hypothèques sur les terrains, la dépendance envers les emprunteurs, les risques liés aux poursuites, la capacité à gérer la croissance, la modification des lois, les cyberrisques, les risques liés à nos débentures convertibles existantes et l'admissibilité à titre de société de placement hypothécaire.

Risques liés aux débentures

Marché pour la négociation des débentures et cours des débentures

Les débentures constituent une nouvelle émission de titres de la Société. Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures. Les acquéreurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les débentures acquises aux termes du présent supplément de prospectus. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide se matérialisera ou se maintiendra pour la négociation des débentures. Si un marché actif ou liquide pour les débentures ne se matérialise pas ou n'est pas maintenu, les prix auxquels les débentures seront négociées pourraient être touchés défavorablement.

Le cours des débentures reposera sur divers facteurs, dont les suivants : (i) les taux d'intérêts versés par des sociétés semblables à la Société; (ii) la conjoncture globale des marchés financiers et des marchés du crédit; (iii) la volatilité des taux d'intérêt; (iv) les marchés pour des titres similaires; (v) la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la Société; (vi) la publication des estimations relatives aux bénéfices et d'autres rapports de recherche ainsi que la spéculation de la presse et du milieu financier; (vii) le cours du marché, la politique en matière de dividendes et la volatilité des actions; (viii) l'évolution du secteur dans lequel la Société exerce des activités et la concurrence qu'elle doit affronter; et (ix) la conjoncture générale du marché et de l'économie. L'état des marchés financiers et du crédit, de même que les taux d'intérêt en vigueur ont fluctué dans le passé et fluctueront vraisemblablement dans l'avenir. Les fluctuations de ces facteurs pourraient nuire au cours des débentures.

Risque d'insolvabilité

La probabilité que les acheteurs de débentures reçoivent les paiements exigibles conformément aux modalités des débentures dépendra de notre situation financière et de notre solvabilité, et est subordonnée à l'ensemble de nos dettes de premier rang existantes et futures.

Rachat anticipé

Sauf tel qu'il est indiqué ci-dessous, les débentures ne pourront être rachetées avant le 31 décembre 2028. À compter du 31 décembre 2028 et avant le 31 décembre 2030, les débentures pourront être rachetées en totalité ou en partie de temps à autre, au gré de la Société, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix égal au capital des débentures, majoré des intérêts cumulés et non versés jusqu'à la date du rachat, exclusivement, à condition que le cours du marché en vigueur à la date de la remise de l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2030 et avant la date d'échéance, les débentures pourront être rachetées en totalité ou en partie de temps à autre, au gré de la Société, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix égal au capital des débentures, majoré des intérêts cumulés et non versés jusqu'à la date du rachat, exclusivement. Les porteurs de débentures devraient présumer que cette option de rachat ne pourra être exercée que si nous sommes en mesure d'obtenir un financement à un taux d'intérêt inférieur ou s'il est dans notre intérêt de racheter les débentures. La capacité de la Société de racheter les débentures en pareil cas pourrait être limitée par la législation, par l'acte de fiducie, par les modalités d'autres ententes actuelles ou éventuelles relatives à la facilité d'exploitation ou aux autres facilités de crédit de la Société et par d'autres dettes que la Société peut contracter ou ententes que la Société peut conclure dans l'avenir afin de remplacer, de compléter ou de modifier la dette future de la Société.

Paiements sans effet sur la trésorerie et effet de dilution pour les actionnaires

La Société pourra, à son gré, régler une partie ou la totalité du capital impayé des débentures devant faire l'objet du rachat ou venant à échéance, selon le cas, en émettant des actions supplémentaires. Par conséquent, les actionnaires pourraient subir une dilution et les porteurs de débentures pourraient recevoir des actions ordinaires au lieu d'espèces au moment du rachat ou de l'échéance des débentures, selon le cas, à l'entière appréciation de la Société.

Changement de contrôle

Dans les 30 jours suivant un changement de contrôle (se reporter à la rubrique « Description des débentures – Changement de contrôle de la Société »), la Société sera tenue de présenter une offre d'achat écrite visant l'achat des débentures alors en cours, en totalité ou en partie à un prix correspondant à 101 % de leur capital, majoré des intérêts cumulés et non versés. La Société ne peut garantir aux porteurs de débentures que, s'il est nécessaire de le faire, elle disposera des liquidités ou des ressources financières suffisantes au moment en cause ou qu'elle sera en mesure de se procurer un financement pour acquitter le prix d'achat des débentures en espèces. La capacité de la Société de racheter les débentures en pareil cas pourrait être limitée par la législation, par l'acte de fiducie, par les modalités d'autres ententes actuelles ou éventuelles relatives à la facilité d'exploitation ou aux autres facilités de crédit de la Société et par d'autres dettes que la Société peut contracter ou ententes que la Société peut conclure dans l'avenir afin de remplacer, de compléter ou de modifier la dette future de la Société. Les conventions de crédit et les autres conventions que la Société conclura dans l'avenir pourraient comporter des dispositions lui interdisant de racheter les débentures sans le consentement des prêteurs ou des autres parties à ces conventions. Si l'obligation de la Société d'offrir de racheter les débentures se présentait à un moment où il lui est interdit de racheter ou de rembourser les débentures aux termes d'une autre entente, elle pourrait tenter d'obtenir le consentement des prêteurs ou des autres parties ou de refinancer les emprunts qui comportent une telle interdiction. Si la Société n'obtient pas un tel consentement ou refinancement, elle ne pourrait pas racheter les débentures lors d'un changement de contrôle sans manquer à cette entente. L'impossibilité de la Société de racheter les débentures constituerait un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie, ce qui pourrait constituer un cas de défaut à l'égard des modalités des autres dettes de la Société à ce moment. La Société ne peut garantir aux porteurs de débentures qu'elle disposera des ressources financières suffisantes ou qu'elle sera en mesure de se procurer un financement pour payer les montants exigibles si elle est tenue d'acheter les débentures en espèces selon les circonstances décrites ci-dessus.

Conversion par suite de certaines opérations

Dans le cas de certaines opérations, chaque débenture peut (i) devenir convertible en titres, en liquidités ou en biens qu'un porteur d'actions a le droit de recevoir en fonction du nombre d'actions en lesquelles les débentures pouvaient être converties immédiatement avant l'opération ou (ii) devenir convertible en certains titres visés par règlement dont la liquidité serait limitée. Ces changements pourraient amoindrir considérablement ou éliminer la valeur du privilège de conversion associé aux débentures dans l'avenir et entraîner la réception de titres non liquides et par conséquent, avoir une incidence défavorable importante sur la valeur des débentures. Par exemple, si la Société était acquise dans le cadre d'une opération réglée en espèces,

chaque débenture deviendrait ultimement convertible en espèces seulement, et ne serait plus convertible en titres, dont la valeur pourrait fluctuer selon les perspectives de la Société et d'autres facteurs. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Privilège de conversion ».

Absence de clause de protection

L'acte relatif aux débentures n'empêche pas la Société de contracter d'autres emprunts ou d'autres types de dettes ou d'hypothéquer, de nantir ou de grever ses biens immeubles ou meubles ou de les donner en garantie d'une dette ou d'un autre financement, ou d'effectuer des distributions, sauf des distributions en espèces lorsqu'est sanctionné un cas de défaut causé par l'omission de payer l'intérêt au moment où il était exigible et dans le cas où ce cas de défaut n'a pas été corrigé ou n'a pas fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne renfermera aucune disposition visant expressément à protéger les porteurs de débentures advenant une opération comportant un effet de levier et mettant en cause la Société.

Dettes de rang supérieur

Les débentures constitueront des obligations directes non garanties de la Société et seront de rang égal entre elles et, sauf tel qu'il est prévu par la loi, elles seront de rang égal à l'ensemble des autres titres de créance non garantis de la Société (y compris les débentures à 5,50 %, les débentures à 5,00 % et les débentures à 5,00 % de 2022). Le remboursement du capital et le paiement de la prime, s'il y a lieu, des débentures et de l'intérêt sur celles-ci sera subordonné, en ce qui a trait aux droits de paiement indiqués dans l'acte de fiducie, au remboursement intégral préalable de toutes les dettes de premier rang actuelles et futures de la Société.

Étant donné que les débentures sont des obligations non garanties de la Société, elles sont dans les faits subordonnées à l'ensemble des dettes de premier rang actuelles et futures de la Société en fonction de la valeur des actifs qui garantissent les dettes en cause. Par conséquent, en cas d'insolvabilité, de faillite, de liquidation, de restructuration ou de dissolution de la Société, les actifs de la Société seront utilisés pour rembourser ces obligations à l'égard des débentures uniquement après que tous les porteurs de titres de créance de premier rang de la Société auront été remboursés intégralement. Une fois ces paiements faits, il est possible que le reliquat des actifs soit insuffisant pour rembourser les sommes dues à l'égard de la totalité ou d'une partie des débentures alors en cours.

La capacité de la Société de respecter les obligations relatives au service de sa dette dépend de sa capacité de générer des liquidités dans l'avenir, qui est influencée par différents facteurs, dont son rendement financier, les obligations relatives au service de la dette, ainsi que les besoins relatifs au fonds de roulement et aux dépenses en immobilisations futures. En outre, la capacité de la Société de contracter des emprunts dans l'avenir pour effectuer des versements sur la dette en cours sera subordonnée au respect des clauses restrictives et des obligations figurant dans les conventions existantes, notamment les conventions de crédit. Le défaut de respecter les clauses restrictives ou les obligations que comporte la dette de la Société pourrait donner lieu à un défaut qui, s'il n'est pas corrigé ou ne fait pas l'objet d'une renonciation, pourrait entraîner la fin des distributions par la Société et la déchéance du terme de la dette visée. Dans l'éventualité d'une telle déchéance du terme, rien ne garantit que la Société disposera d'actifs suffisants pour rembourser intégralement cette dette. Rien ne garantit non plus que la Société sera en mesure de générer des flux de trésorerie suffisants pour rembourser la dette impayée ou financer les autres besoins en liquidités de la Société.

Volatilité du cours des débentures et des actions

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures (y compris les débentures qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation) dont le placement est visé par le présent supplément de prospectus sous le symbole « FC.DB.M » et des actions qui seront émises à la conversion des débentures. L'inscription sera subordonnée au respect de l'ensemble des exigences d'inscription de la TSX au plus tard le 5 janvier 2026. Rien ne garantit qu'un marché public actif pour la négociation des débentures ou des actions existera ou sera maintenu, ce qui pourrait nuire au cours du marché des débentures ou des actions.

Le cours des débentures et des actions peut être volatil et subir d'importantes fluctuations en raison de différents facteurs, dont un grand nombre sont indépendants de la volonté de la Société, dont les suivants :

- les fluctuations réelles ou prévues de nos résultats d'exploitation trimestriels ou annuels;
- les changements touchant les estimations des résultats d'exploitation futurs effectuées par la Société ou par des analystes en valeurs mobilières;
- les changements dans le rendement économique ou les évaluations du marché d'autres sociétés, y compris d'autres sociétés de placement hypothécaire, que les investisseurs jugent comparables à la Société;
- l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction ou d'autres membres du personnel clés du gestionnaire ou de la société de crédit hypothécaire de la Société;

- les restrictions visant le transfert de débentures en cours et d'actions en circulation liées au fait que la Société est une société de placement hypothécaire;
- la vente ou l'achat, réel ou perçu, par un porteur ou un porteur éventuel d'une quantité considérable de débentures ou d'actions;
- les émissions ou les émissions projetées de débentures ou d'actions supplémentaires ou d'autres titres de la Société;
- les modifications apportées aux lois et aux règlements applicables, notamment aux lois fiscales, ou des changements dans l'application de ces lois;
- des acquisitions ou des regroupements d'entreprises, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capitaux d'envergure qui nous concernent ou qui concernent nos rivaux;
- les crises de santé publique telles que les pandémies et les épidémies;
- les reportages au sujet de la conjoncture générale de l'économie ou des tendances, des préoccupations, de l'évolution de la concurrence, de l'évolution de la réglementation ou d'autres questions connexes au sein du secteur d'activité et des marchés cibles de la Société.

La volatilité du cours des débentures et des actions pourrait empêcher les actionnaires et les porteurs de débentures de revendre leurs titres à un prix avantageux. Cette volatilité pourrait également entraîner une volatilité du cours des débentures plus importante que celle à laquelle on pourrait s'attendre pour des titres d'emprunt non convertibles.

Les marchés financiers ont connu à l'occasion des fluctuations importantes de prix et de volume des opérations qui ont particulièrement touché le cours des titres de certaines sociétés et qui, dans de nombreux cas, n'avaient aucun lien avec le rendement opérationnel, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces sociétés. Par conséquent, le cours des débentures ou des actions pourrait baisser même si nos résultats d'exploitation, la valeur de nos actifs sous-jacents ou nos perspectives ne changent pas. En outre, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner une diminution de la valeur des actifs qu'on estime ne pas être temporaire, et, par conséquent, des pertes de valeur. Par ailleurs, certains investisseurs institutionnels pourraient fonder leurs décisions de placement sur les pratiques sociales et environnementales et les pratiques en matière de gouvernance de la Société ainsi que sur les résultats de la Société par rapport à leurs lignes directrices et à leurs critères en matière de placement. Si ces conditions n'étaient pas remplies, ces institutions pourraient réduire ou annuler les investissements qu'elles auraient pu faire dans les débentures et les actions, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des débentures et des actions. Rien ne garantit que des fluctuations du cours et du volume des opérations ne surviendront pas. Si de tels niveaux accrus de volatilité des opérations et de perturbations sont atteints sur les marchés, les activités de la Société pourraient en subir les contrecoups et le cours des débentures et des actions pourrait être touché défavorablement.

Admissibilité aux fins de placement

La Société s'efforcera de faire en sorte que les débentures ainsi que toute action acquise conformément aux modalités des débentures demeurent des placements admissibles pour les fiducies régies par des régimes (sauf, en ce qui a trait aux débentures, un régime de participation différée aux bénéfices dans lequel la Société, ou un employeur qui ne traite pas sans lien de dépendance avec la Société, a cotisé). Aucune assurance ne peut être donnée à cet égard. Si les débentures ou toute action acquise conformément aux modalités des débentures ne sont pas des placements admissibles pour les régimes, ces régimes (et, pour certains régimes, leurs rentiers, leurs souscripteurs, leurs bénéficiaires ou leurs titulaires) pourraient être assujettis à des incidences fiscales défavorables y compris, dans le cas des régimes enregistrés d'épargne-études, leur révocation.

Rendements de titres similaires

Les rendements de titres similaires auront une incidence sur la valeur marchande des débentures. En présumant que tous les autres facteurs demeureront inchangés, la valeur marchande des débentures diminuera si le rendement affiché par des titres comparables augmente, et vice versa.

Ratios de couverture

Veuillez vous reporter à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice » pour être mieux en mesure d'évaluer le risque que la Société soit incapable de verser les intérêts sur les débentures ou de rembourser le capital de celles-ci au moment où ils deviendront exigibles. Si les ratios de couverture par le bénéfice de la Société diminuaient, la Société pourrait être incapable de verser les intérêts sur les débentures ou de rembourser leur capital au moment où ils deviendront exigibles.

Droits des actionnaires

Les porteurs de débentures ne détiendront aucun droit relativement aux actions (notamment aucun droit de vote et aucun droit de recevoir des dividendes ou d'autres distributions sur les actions, à l'exception des dividendes extraordinaires que le conseil estimera être payables aux porteurs de débentures), mais si un porteur de débentures convertit ses débentures en actions, ce porteur subira les conséquences de tous les changements ayant une incidence sur les actions. Les droits relatifs aux actions ne

seront conférés que si la Société remet les actions au moment de la conversion d'une débenture. Par exemple, si une modification est proposée aux documents constitutifs de la Société exigeant l'approbation des actionnaires et que la date de clôture des registres pour déterminer les actionnaires inscrits ayant le droit de voter sur la modification tombe avant la remise des actions à un porteur, ce porteur n'aura pas le droit de voter sur la modification. Toutefois, ce porteur sera assujéti aux changements relatifs aux pouvoirs ou aux droits rattachés aux actions découlant de cette modification.

Dividendes sur les actions

Bien que la Société ait l'intention de verser aux actionnaires des distributions sur ses liquidités disponibles conformément à sa politique en matière de dividendes, ces distributions en espèces ne sont pas garanties. Le montant réel distribué aux actionnaires dépendra de nombreux facteurs, dont le rendement financier de la Société, les clauses restrictives de ses contrats de prêts et de ses titres d'emprunt, les besoins du fonds de roulement, la composition du portefeuille de créances hypothécaires de la Société, la disponibilité des prêts hypothécaires et la fluctuation des taux d'intérêt qui ont une incidence sur le rendement des prêts hypothécaires de la Société. La valeur marchande des débentures et des actions pourrait chuter si la Société n'est pas en mesure d'atteindre ses objectifs en matière de distributions en espèces dans l'avenir, et cette chute pourrait s'avérer importante.

Dilution éventuelle

Nous sommes autorisés à émettre un nombre illimité d'actions selon la contrepartie et les modalités et conditions établies par notre conseil, dans de nombreux cas, sans qu'il soit tenu d'obtenir l'approbation explicite des actionnaires et les actionnaires n'ont aucun droit préférentiel de souscription relativement à ces émissions. À l'exception de ce qui est décrit à la rubrique « Mode de placement », la Société pourrait émettre des actions supplémentaires dans le cadre de placements ultérieurs (notamment dans le cadre de la vente de titres qui peuvent être convertis ou échangés pour obtenir des actions), dans le cadre de notre régime de réinvestissement des dividendes et de notre régime d'achat d'actions, à l'exercice d'options d'achat d'actions émises dans le cadre de notre régime d'options d'achat d'actions ou d'autres titres qui peuvent être échangés ou exercés pour obtenir des actions et au moment de la conversion, du rachat ou de l'échéance des débentures à 5,50 %, des débentures à 5,00 % et des débentures à 5,00 % de 2022. Nous ne pouvons prédire la taille des émissions ultérieures d'actions ni les incidences qu'auront les émissions et les ventes d'actions ultérieures sur le cours des actions. L'émission d'un nombre important d'actions supplémentaires, ou l'impression qu'une telle émission pourrait avoir lieu, pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des débentures ou des actions. Toute émission d'actions entraînera une dilution des droits de vote des porteurs d'actions et pourrait entraîner une dilution de notre bénéfice par action.

Admissibilité à titre de SPH

Bien que la Société soit admissible à titre de SPH et ait l'intention de le demeurer en permanence, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si, pour quelque raison que ce soit, la Société perdait son statut de SPH en vertu de la Loi de l'impôt, les dividendes imposables et les dividendes sur les gains en capital versés par la Société sur les actions cesseraient d'être entièrement ou partiellement déductibles par la Société dans le calcul du revenu pour les besoins de l'impôt, et ces dividendes ne seraient plus réputés, conformément aux règles de la Loi de l'impôt qui s'appliquent aux SPH, avoir été reçus par les actionnaires en tant qu'intérêts obligataires ou gains en capital, selon le cas. Par conséquent, les règles de la Loi de l'impôt ayant trait à l'imposition des sociétés publiques et leurs actionnaires s'appliqueraient, ce qui ferait en sorte que le taux combiné d'imposition des sociétés et des actionnaires pourrait être considérablement plus élevé.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement seront examinées par Fogler, Rubinoff LLP, pour le compte de la Société, et par Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. À la date des présentes, les associés et les avocats salariés de Fogler, Rubinoff LLP et de Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., chacun en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres ou d'autres biens de la Société.

AUDITEURS

L'auditeur de la Société est MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., comptables professionnels agréés et experts-comptables autorisés, de Toronto, en Ontario, qui a confirmé qu'il est indépendant de la Société au sens des règles pertinentes et de leurs interprétations connexes prescrites par les organismes professionnels compétents au Canada ainsi que par les lois ou les règlements applicables. MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l. est devenu l'auditeur de la Société en août 2024 en remplacement de RSM Canada LLP. Alors qu'il était l'auditeur de la Société, RSM Canada LLP a réalisé l'audit des états financiers consolidés de la Société et des notes connexes au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clos à cette date, lesquels sont intégrés par renvoi dans les présentes. Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les actions est, et pour les débentures sera, Société de fiducie Computershare du Canada à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario, au Canada.

DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces 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 plus éloignée des dates suivantes : a) la date à laquelle l'émetteur (i) a déposé le supplément de prospectus ou sa modification au moyen de SEDAR+; et (ii) a publié et déposé au moyen de SEDAR+ un communiqué annonçant que le supplément de prospectus y est accessible; b) la date à laquelle le souscripteur ou l'acquéreur a conclu la convention de souscription ou d'acquisition. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de débentures, le droit d'action légal en dommages-intérêts pour information fausse ou trompeuse contenue dans le prospectus de base et le présent supplément de prospectus se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces, au prix auquel les débentures sont offertes à l'occasion du placement. Ainsi, en vertu de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer les sommes additionnelles versées à la conversion des titres. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières et on consultera éventuellement un avocat.

Les acquéreurs initiaux de débentures disposeront d'un droit contractuel de résolution dont ils pourront se prévaloir contre la Société à la suite de la conversion de ces débentures si le prospectus de base, le présent supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci contient de l'information fausse ou trompeuse. Le droit contractuel de résolution confèrera à ces acquéreurs initiaux le droit de recevoir de la Société, à la remise des actions émises à la conversion des débentures en question, le montant payé pour ces débentures (dont le montant payé initialement pour ces débentures et tout mondanat additionnel payé à la conversion de ces débentures), à condition que le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date d'achat des débentures aux termes du présent supplément de prospectus.

EXÉCUTION DES JUGEMENTS

M. Geoffrey Bledin, administrateur de la Société, réside à l'extérieur du Canada et a désigné la Société, à son adresse située au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) Canada M6A 1V5, comme mandataire aux fins de signification au Canada. Il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada contre des administrateurs ou des dirigeants de la Société qui résident à l'extérieur du Canada même s'ils ont nommé un mandataire aux fins de signification au Canada.

ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

Le 8 octobre 2025

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 chacune des provinces du Canada.

(Signé) Eli Dadouch
PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

(Signé) Ryan Lim
CHEF DES FINANCES

Au nom du conseil d'administration

(Signé) Jonathan Mair
MEMBRE DU CONSEIL

(Signé) Michael Warner
MEMBRE DU CONSEIL

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 8 octobre 2025

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 chacune des provinces du Canada.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Sasha Sadr
DIRECTEUR EXÉCUTIF

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) Mahsa Afghahi
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET CHEFFE,
INSTITUTIONS FINANCIÈRES – CANADA

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Mark Silvestre
DIRECTEUR GÉNÉRAL, FUSIONS
ET ACQUISITIONS ET CHEF DES
SERVICES BANCAIRES
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Gavin Brancato
DIRECTEUR GÉNÉRAL

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) William Wong
DIRECTEUR GÉNÉRAL

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Joe Kulic
DIRECTEUR GÉNÉRAL

ATB SECURITIES INC.

Par : (Signé)
Hugh R. Sanderson
CHEF DES SERVICES BANCAIRES
D'INVESTISSEMENT

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) Mark Edwards
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET CHEF
DES SERVICES BANCAIRES
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

IA GESTION PRIVÉE DE PATRIMOINE INC.

Par : (signé) Vilma Jones
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET
CO-CHEF, MARCHÉS DES
CAPITAUX – ACTIONS

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) Jill Chua
DIRECTRICE GÉNÉRALE

VENTUM FINANCIAL CORP.

Par : (signé) David Cusson
CHEF DE LA DIRECTION

**Firm
Capital**