

La présente notice de placement de droits est établie par la direction. Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne s'est prononcé sur la qualité de ces titres ni n'a examiné la présente notice de placement de droits. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres offerts aux termes des présentes ne sont pas ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), et ils ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Persons » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933), sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences de la Loi de 1933. Le présent placement ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis. En outre, le placement n'est pas fait dans des territoires où la Fiducie n'est pas autorisée à faire un tel placement.

Le présent document est la notice de placement de droits visée par l'avis de placement de droits du 19 mai 2017 qui vous a déjà été envoyé. Votre certificat de droits et les documents établis selon les annexes pertinentes étaient joints à cet avis. La présente notice de placement de droits devrait être lue en parallèle avec l'avis de placement de droits et l'information continue de la Fiducie avant la prise de toute décision de placement.

**Notice de placement de droits**

**Le 19 mai 2017**



## **Partners Real Estate Investment Trust**

### **Placement de droits de souscription visant jusqu'à concurrence de 11 418 466 parts**

---

**Prix de souscription :  
3,10 \$ la part**

---

#### **Pourquoi lire la présente notice de placement de droits?**

La présente notice de placement de droits (la « **notice de placement de droits** ») contient des précisions sur le placement proposé (le « **placement de droits** ») par Partners Real Estate Investment Trust (la « **Fiducie** ») de droits (les « **droits** ») de souscription de parts de la Fiducie (les « **parts** »).

La présente notice de placement de droits complète l'avis de placement de droits du 19 mai 2017 contenant des précisions sur le placement de droits qui a été envoyé aux porteurs de parts de la Fiducie.

#### **Quels titres sont placés?**

Des droits sont placés auprès des porteurs admissibles des parts en circulation de la Fiducie (les « **porteurs de parts** »).

Les porteurs de parts inscrits à 17 h (heure de Toronto) le 7 juin 2017 (la « **date de clôture des registres** ») seront habilités à participer au placement de droits, comme il est décrit plus en détail ci-après.

Si vous êtes un porteur de parts admissible, vous recevrez un droit pour chacune de vos parts. Aucune fraction de droit ne sera émise.

### **Que recevrez-vous pour chaque tranche de trois droits?**

Chaque tranche de trois droits détenue permettra aux porteurs de droits admissibles de souscrire une part au prix de souscription indiqué ci-après, sur remise des documents exigés et moyennant le paiement du prix de souscription.

Une tranche de trois droits est la plus petite tranche de droits pouvant être exercée et, dans ce cas, une tranche de trois droits permettra au porteur de souscrire une part.

Les souscriptions de parts seront irrévocables et les souscripteurs ne seront pas en mesure de résoudre leurs souscriptions de parts une fois qu'ils les auront soumises.

### **Qu'est-ce que votre privilège de souscription de base?**

Chaque porteur de parts recevra un droit pour chaque part détenue à la date de clôture des registres, et trois droits vous permettront de souscrire une nouvelle part au prix de souscription de 3,10 \$ la nouvelle part. Cette attribution initiale est appelée le « **privilège de souscription de base** ». Si vous êtes un porteur de parts inscrit, le nombre de droits que vous recevrez sera indiqué sur le certificat de droits que vous recevez dans le cadre du placement de droits (votre « **certificat de droits** »).

### **Quel est le prix de souscription?**

Le prix de souscription est de 3,10 \$ la part.

Le prix de souscription représente un escompte par rapport au cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») le dernier jour de Bourse précédant l'annonce du placement de droits.

### **À quel moment le placement de droits prend-il fin?**

Le placement de droits prend fin à 17 h (heure de Toronto) le 18 juillet 2017 (l'« **heure d'expiration** »). Les droits qui ne sont pas exercés avant l'heure d'expiration seront nuls et sans valeur, et ils ne pourront plus être exercés pour obtenir des parts. Il n'y a aucun engagement de souscription à l'égard du placement de droits.

### **Quelles sont les principales caractéristiques des droits émis en vertu du placement de droits et des parts devant être émises à leur exercice?**

#### Droits

Les droits permettront aux porteurs admissibles de souscrire des parts lorsque les documents exigés auront été remplis et le prix de souscription payé. Vous recevrez un droit pour chaque part que vous détenez à la date de clôture des registres, et trois droits vous permettront de souscrire une nouvelle part au prix de souscription de 3,10 \$ la part.

Les droits sont cessibles. Un droit ne confère à son porteur aucun droit quel qu'il soit en qualité de porteur de titres de la Fiducie, sauf celui de souscrire et d'acquérir des parts de la manière décrite dans les présentes.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la manière d'exercer vos droits, voir les rubriques « *Comment un porteur de parts qui est porteur inscrit peut-il participer au placement de droits?* » et

« *Comment un porteur de parts qui n'est pas porteur inscrit peut-il participer au placement de droits?* »  
ci-après.

### Parts

La déclaration de fiducie de la Fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de parts. Les porteurs de parts ont le droit de recevoir les avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts, d'assister à ces assemblées et d'y exercer un droit de vote par part. Chaque part confère au porteur les mêmes droits et obligations et aucun porteur de parts n'a de privilège, de priorité ou de préférence par rapport aux autres porteurs de parts.

Les parts actuellement en circulation sont inscrites à la cote de la TSX et affichées aux fins de négociation sous le symbole « PAR.UN ».

Au 19 mai 2017, 34 255 398 parts étaient émises et en circulation.

### **Quel est le nombre ou la valeur minimum et maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du placement de droits?**

Un total de 34 255 398 droits seront émis. Si tous les droits sont exercés, la Fiducie émettra au total un maximum de 11 418 466 parts. Le total de parts pouvant être émises dans le cadre du placement de droits représente 33,33 % des parts émises et en circulation le 19 mai 2017.

La réalisation du placement de droits n'est pas assujettie à un niveau de souscription minimum, de sorte qu'aucun nombre minimum de parts ne sera émis dans le cadre du placement de droits.

### **Où les droits et les parts pouvant être émises à l'exercice des droits seront-ils inscrits?**

Les droits seront inscrits à la TSX sous le symbole « PAR.RT » et seront affichés pour fins de négociation à la TSX jusqu'à midi (heure de Toronto) le 18 juillet 2017 (la « **date d'expiration** ») auquel moment ils cesseront d'être négociés.

La TSX a approuvé l'inscription des parts qui seront émises à l'exercice des droits. Les parts actuellement en circulation sont inscrites à la cote de la TSX et affichées aux fins de négociation sous le symbole « PAR.UN ».

### **Quels seront les fonds disponibles de la Fiducie à la clôture du placement de droits?**

Les trois plus importants porteurs de parts de la Fiducie, qui sont propriétaires au total d'environ 49 % des parts actuellement en circulation, ont fait part à la Fiducie de leur intention d'exercer la totalité des droits qui leur seront émis et d'éventuellement souscrire le nombre de droits supplémentaires à leur disposition. Chacun des fiduciaires de la Fiducie et les membres de la haute direction de la Fiducie qui détiennent des parts ont aussi confirmé leur intention actuelle d'exercer leur privilège de souscription de base. Il ne s'agit aucunement d'un engagement exécutoire de la part de ces trois porteurs de parts, des fiduciaires ou des membres de la haute direction et leur intention pourrait changer à leur seule et absolue appréciation.

La Fiducie estime qu'elle tirera les fonds suivants du placement de droits, dans l'hypothèse où 15 %, 50 %, 75 % et 100 %, respectivement, des parts placées sont souscrites dans le cadre du placement de droits :

		Dans l'hypothèse de la souscription de 15 % des parts	Dans l'hypothèse de la souscription de 50 % des parts	Dans l'hypothèse de la souscription de 75 % des parts	Dans l'hypothèse de la souscription de 100 % des parts
A	Montant à recueillir dans le cadre du placement de droits	5 309 587 \$	17 698 622 \$	26 547 933 \$	35 397 245 \$
B	Commissions et frais de vente	Néant	Néant	Néant	Néant
C	Frais estimatifs du placement de droits (frais juridiques, honoraires d'agent de souscription, frais d'imprimerie)	(250 000 \$)	(250 000 \$)	(250 000 \$)	(250 000 \$)
D	<b>Fonds disponibles tirés du placement de droits : (D = A – (B + C))</b>	5 059 587 \$	17 448 622 \$	26 297 933 \$	35 147 245 \$
E	Autres sources de financement	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
F	Insuffisance du fonds de roulement	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
G	<b>Total des fonds disponibles tirés du placement de droits : (G = (D + E) – F)</b>	<b>5 059 587 \$</b>	<b>17 448 622 \$</b>	<b>26 297 933 \$</b>	<b>35 147 245 \$</b>

**Comment les fonds disponibles seront-ils employés?**

La Fiducie a des débetures subordonnées non garanties convertibles à 6,0 % de série II échéant le 30 septembre 2017 d'un capital global de 34 500 000 \$ (les « **débetures de série II** »). La Fiducie a l'intention d'affecter l'intégralité du produit tiré du placement des droits au remboursement, en tout ou en partie, des débetures de série II à leur échéance ou avant celle-ci.

**Dans la mesure où le produit net tiré du présent placement de droits est insuffisant pour racheter les débetures de série II, la Fiducie examinera d'autres sources de financement comme la vente d'un ou de plusieurs immeubles de la Fiducie. Voir « Risque lié aux liquidités » ci-après.**

La réalisation du placement de droits n'est pas subordonnée à la réception par la Fiducie d'un nombre minimum de souscriptions de parts. La Fiducie a l'intention d'employer les fonds disponibles pour les

objectifs indiqués. Toutefois, dans certaines circonstances, une réaffectation des fonds disponibles pourrait être nécessaire. La Fiducie ne réaffectera les fonds que pour des motifs commerciaux valables. Dans tous les cas, la Fiducie affectera les fonds disponibles dans le cadre de ses activités et conformément à son plan d'affaires établi.

### Risque lié aux liquidités

Les principaux besoins en liquidités de la Fiducie découlent des besoins courants en fonds de roulement, du service de la dette, des obligations de remboursement de la dette, des dépenses d'investissement et de location et des distributions aux porteurs de parts. Tous les besoins en liquidités mentionnés ci-dessus, à l'exception des obligations de remboursement de la dette, sont généralement financés par les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ou par le prélèvement d'un montant sur la facilité de crédit de 10,0 millions de dollars (aucun prélèvement au 31 mars 2017 ni au 19 mai 2017). Les obligations de remboursement de la dette immobilière sont généralement financées par le refinancement des hypothèques venant à échéance. Les obligations au titre des débentures convertibles qui n'ont pas été converties en capitaux propres peuvent être remboursées à l'échéance au moyen d'une nouvelle émission de débentures convertibles, de financements hypothécaires sur des immeubles existants ou d'aliénations d'immeubles et/ou de la mobilisation de capitaux.

En date du 31 mars 2017, la Fiducie a des remboursements de capital fixes de 6,5 millions de dollars et des hypothèques venant à échéance de 143,3 millions de dollars relativement à 11 immeubles pour un engagement hypothécaire total de 149,8 millions de dollars. La Fiducie a aussi des débentures de série II d'un capital de 34,5 millions de dollars et des débentures convertibles subordonnées non garanties de série III (les « **débentures de série III** ») d'un capital de 23,0 millions de dollars échéant le 30 septembre 2017 et le 31 mars 2018, respectivement. Il existe actuellement un écart important entre le prix unitaire de la Fiducie et le prix de conversion des débentures de série II et des débentures de série III et cet écart réduit la possibilité que les débentures seront converties en capitaux propres avant leur échéance. La Fiducie pourrait devoir refinancer les hypothèques venant à échéance tout en mobilisant également des fonds d'une ou de plusieurs émissions de titres d'emprunt/d'actions ou de rentrées nettes de fonds provenant de l'aliénation d'un ou de plusieurs immeubles, ou une combinaison de ceux-ci, de sorte à disposer de suffisamment d'espèces pour rembourser les débentures de série II et les débentures de série III.

La Fiducie tente de limiter son risque lié aux liquidités en prenant les mesures suivantes :

- en échelonnant les échéances de ses hypothèques venant à échéance;
- en s'abstenant d'effectuer des acquisitions d'immeubles, sauf si elle a obtenu le capital approprié (emprunts et capitaux propres) pour financer les acquisitions concernées, ou si elle sait qu'elle peut l'obtenir;
- en planifiant les dépenses en immobilisations d'après la disponibilité des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ou de financements par emprunts/capitaux propres;
- en examinant la position de liquidité actuelle et les flux de trésorerie prévus avant l'approbation trimestrielle des distributions mensuelles; et
- en obtenant des fonds suffisants d'une ou de plusieurs émissions de titres d'emprunt/d'actions et/ou de dispositions d'immeubles pour financer le remboursement des débentures convertibles venant à échéance.

À l'exception de l'incidence périodique sur l'encaisse des paiements d'intérêt semestriels de 1,7 million de dollars sur les deux séries de débentures (les paiements d'intérêt sont exigibles les 31 mars et 30 septembre), la plupart des revenus et dépenses d'exploitation sont constants d'un mois à l'autre permettant ainsi à la direction de prévoir les flux de trésorerie et les liquidités. Au 31 mars 2017, la

Fiducie avait une encaisse de 5,7 millions de dollars et une tranche de 10,0 millions de dollars de disponible aux termes de sa facilité de crédit, soit 15,7 millions de dollars de liquidités.

La situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie pourraient être touchés défavorablement si elle était incapable d'obtenir du financement ou du refinancement ou d'en obtenir de façon rentable, ou si elle était incapable de répondre à ses autres besoins en liquidités au moyen de ses flux de trésorerie permanents provenant de l'exploitation. L'obtention de capital de remplacement par le financement par emprunts, la mobilisation de nouveaux capitaux, la vente d'un ou de plusieurs immeubles ou toute combinaison de ces options sera essentielle au maintien de la marge de manœuvre financière continue de la Fiducie.

Au 31 mars 2017, la Fiducie avait un passif courant de 216,6 millions de dollars :

- une tranche de 9,7 millions de dollars se compose de créiteurs, de charges à payer et de distributions payables. Ces sommes à payer doivent être remboursées au moyen d'une combinaison d'éléments d'actif du fonds de roulement et de flux de trésorerie permanents provenant de l'exploitation;
- une tranche de 132,9 millions de dollars de 13 hypothèques venant à échéance visant dix immeubles devant être remboursées aux termes de refinancements hypothécaires ordinaires, à leurs dates d'échéance respectives;
- une tranche de 10,4 millions de dollars vise une hypothèque en violation technique d'un engagement financier annuel. Cette hypothèque ne vient à échéance qu'en 2020 et la Fiducie a reçu une lettre de tolérance après le 31 décembre 2016;
- une tranche de 6,6 millions de dollars vise des paiements hypothécaires fixes. Ces paiements doivent être versés au moyen d'une combinaison d'éléments d'actif du fonds de roulement, de flux de trésorerie permanents provenant de l'exploitation et de refinancements hypothécaires ordinaires; et
- une tranche de 57,0 millions de dollars vise les débetures de série II et les débetures de série III. La direction s'attend à rembourser la totalité ou une tranche importante des débetures de série II avec le présent placement de droits. Les débetures de série III seront remboursées au moyen d'une combinaison des sommes nettes du refinancement ordinaire des hypothèques venant à échéance, d'une ou de plusieurs aliénations d'immeubles et d'une émission de titres de créance/d'actions publique ou privée.

Après le 31 mars 2017, la Fiducie a refinancé deux hypothèques venant à échéance pour un produit brut de 3,0 millions de dollars et de 13,0 millions de dollars. Ces nouveaux financements ont remplacé des hypothèques venant à échéance de 2,1 millions de dollars et de 16,8 millions de dollars pour un déficit de trésorerie net de 2,9 millions de dollars qui a été financé au moyen de la trésorerie supplémentaire et a réduit les liquidités de 15,7 millions de dollars au 31 mars 2017 à 12,8 millions de dollars. La Fiducie prévoit obtenir des liquidités supplémentaires du refinancement d'hypothèques immobilières visant huit immeubles au cours de la période allant du 19 mai 2017 au 31 mars 2018.

### **Combien de temps dureront les fonds disponibles?**

La Fiducie s'attend à ce qu'après la réalisation du placement de droits, elle dispose, avec la vente éventuelle d'un ou de plusieurs actifs de la Fiducie, les flux de trésorerie permanents provenant de l'exploitation et du refinancement des hypothèques immobilières dans le cours ordinaire, et avec l'encaisse et les fonds disponibles en vertu de sa marge de crédit, de suffisamment de liquidités afin de rembourser les débetures venant à échéance et afin de satisfaire l'ensemble de ses autres obligations au cours des 12 prochains mois.

### **Les initiés participeront-ils au placement?**

Les trois plus importants porteurs de parts de la Fiducie, qui sont propriétaires au total d'environ 49 % des parts actuellement en circulation (et qui sont propriétaires chacun de plus de 10 % des parts en circulation), ont fait part à la Fiducie de leur intention d'exercer la totalité des droits qui leur ont été émis et d'éventuellement souscrire le nombre de droits supplémentaires à leur disposition. Chacun des fiduciaires de la Fiducie et les membres de la haute direction de la Fiducie qui détiennent des parts ont aussi confirmé leur intention actuelle d'exercer leur privilège de souscription de base. Il ne s'agit aucunement d'un engagement exécutoire de la part de ces trois porteurs de parts, des fiduciaires ou des membres de la haute direction et leur intention pourrait changer à leur seule et absolue appréciation.

Le texte qui précède exprime les intentions des initiés de la Fiducie en date des présentes dans la mesure où elles sont connues de la Fiducie après enquête raisonnable; toutefois, ces initiés peuvent modifier leurs intentions avant l'heure d'expiration à la date d'expiration. Rien ne garantit que les initiés exerceront respectivement leurs droits de souscription de parts.

### **Quels sont les porteurs qui, avant et après le placement de droits, détiennent ou détiendront au moins 10 % des parts?**

<b>Nom</b>	<b>Nombre de parts avant le placement</b>	<b>Nombre de parts après le placement<sup>2</sup></b>
Ronald Anthony McCowan <sup>1</sup>	6 332 935 parts (18,5 %) <sup>1</sup>	8 443 913 parts (18,5 %)
Moray Tawse <sup>1</sup>	5 881 086 parts (17,2 %) <sup>1</sup>	7 841 448 parts (17,2 %)
Grant Anthony <sup>1</sup>	4 571 736 parts (13,3 %) <sup>1</sup>	6 095 648 parts (13,3 %)

<sup>1</sup> D'après l'information accessible au public à la date des présentes.

<sup>2</sup> Suppose que tous les porteurs de parts exercent l'ensemble de leurs droits d'acquisition de parts aux termes de leur privilège de souscription de base et que le placement de droits maximal est réalisé.

### **Si vous n'exercez pas vos droits, quel sera le pourcentage de dilution de votre participation?**

Si vous n'exercez pas vos droits dans le cadre du placement de droits, les autres porteurs de droits qui ont exercé leur privilège de souscription de base et souhaitent se prévaloir du privilège de souscription additionnelle indiqué ci-après auront l'occasion de souscrire les parts que vous auriez pu recevoir si vous aviez exercé vos droits.

Dans l'hypothèse où les 11 418 466 parts placées dans le cadre du placement de droits sont entièrement souscrites, il y aura une dilution de 33,33 % des parts en circulation au 19 mai 2017.

### **Y a-t-il un montant minimum de souscriptions de parts exigé aux termes du placement de droits?**

La conclusion du placement de droits n'est pas subordonnée à la réception par la Fiducie d'un nombre minimum de souscriptions de parts.

### **Est-ce qu'un engagement de souscription a été pris dans le cadre du placement de droits?**

Aucun engagement de souscription n'a été pris dans le cadre du placement de droits et aucune personne n'agira en tant que garant de souscription dans le cadre du placement de droits.

**Est-ce que la Fiducie a retenu les services d'un courtier pour organiser la sollicitation de l'exercice des droits dans le cadre du placement de droits?**

La Fiducie n'a pas retenu les services de courtiers pour organiser la sollicitation de l'exercice des droits dans le cadre du placement de droits ou y participer. La Fiducie n'a pas l'intention de verser d'honoraires ni de commissions relativement à la sollicitation de l'exercice des droits dans le cadre du placement de droits.

**Comment un porteur de parts qui n'est pas porteur inscrit peut-il participer au placement de droits?**

Si vous êtes un porteur de parts admissible et que vous détenez vos parts par l'intermédiaire d'un courtier en valeurs mobilières, d'un courtier, d'une banque, d'une société de fiducie, d'un dépositaire ou d'un autre intermédiaire (individuellement, un « **adhérent** »), vous ne recevrez pas de certificat de droits. Les droits seront plutôt, à la date de clôture des registres, représentés aux termes du système d'inscription en compte administré par Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») et immatriculés au nom de la CDS ou de son prête-nom. La Fiducie s'attend à ce que vous receviez de votre adhérent une confirmation du nombre de droits qui vous seront émis conformément aux pratiques et procédures de votre adhérent. La CDS aura la responsabilité de mettre en place et de tenir les comptes d'inscription en compte pour les adhérents qui détiennent des droits.

Si vous êtes admissible et que vous détenez vos droits par l'intermédiaire d'un adhérent et souhaitez exercer vos droits, la Fiducie prévoit, dans la plupart des cas, que vous pourrez exercer vos droits de la façon suivante : a) en remettant à votre adhérent un formulaire de choix du propriétaire véritable dûment rempli exigé par votre adhérent aux fins de l'exercice de vos droits, et b) en transmettant à votre adhérent le prix de souscription pour chaque part que vous souhaitez souscrire, conformément aux modalités du placement de droits. La façon exacte d'exercer vos droits dépendra toutefois des politiques et pratiques de votre adhérent. Vous devriez donc communiquer avec celui-ci pour confirmer la façon d'exercer vos droits.

La Fiducie s'attend à ce que vous puissiez payer le prix de souscription des droits détenus par l'intermédiaire de votre adhérent au moyen d'un virement télégraphique, d'un chèque ou d'une traite bancaire payable à l'adhérent, de débit direct du compte de courtage du souscripteur ou d'un transfert de fonds électronique ou d'un autre mécanisme de paiement semblable, payable, dans chaque cas, en dollars canadiens.

Le paiement de souscription total pour l'exercice des droits exercés doit être versé au moment de la souscription et doit parvenir à l'agent de souscription (au sens des présentes) à son bureau de souscription avant l'heure d'expiration. Par conséquent, les souscripteurs doivent remettre à l'adhérent qui détient leurs droits leurs directives dans la forme convenant à leur adhérent et le paiement de souscription correspondant dans un délai suffisant avant l'heure d'expiration afin de permettre l'exercice en bonne et due forme de leurs droits. Les adhérents auront une échéance antérieure à l'heure d'expiration pour la réception de ces directives et du paiement de souscription correspondant. Les souscripteurs devraient communiquer avec leur adhérent pour confirmer les délais pertinents fixés par cet adhérent qui s'appliquent à eux.

Les souscriptions de parts effectuées par l'intermédiaire d'un adhérent seront irrévocables et les souscripteurs ne seront pas en mesure de résoudre leurs souscriptions de parts une fois qu'ils les auront soumises.



La Fiducie et l'agent de souscription n'encourent aucune responsabilité à l'égard de ce qui suit : a) les registres des droits ou les comptes d'inscription en compte tenus par la CDS ou par les adhérents; b) la tenue, la supervision ou l'examen de tout registre se rapportant à ces droits; ou c) tout conseil donné ou toute déclaration faite par la CDS ou par les adhérents relativement aux règles et aux règlements de la CDS, ou toute mesure à prendre par la CDS ou par les adhérents, selon le cas. La capacité d'une personne ayant un intérêt dans des droits détenus par l'intermédiaire d'un adhérent de mettre en gage cet intérêt ou de prendre d'autres mesures à l'égard de celui-ci (sauf par l'intermédiaire d'un adhérent) peut être limitée en raison de l'absence de certificat de droits matériel. Les porteurs de droits qui détiennent de tels droits par l'intermédiaire d'un adhérent doivent effectuer les exercices de droits par l'intermédiaire de leur adhérent.

### **Comment un porteur de parts qui est porteur inscrit peut-il participer au placement de droits?**

Si vous êtes un porteur de parts admissible et le porteur inscrit de vos parts, vous recevrez un certificat de droits par la poste.

Pour participer au placement de droits, vous devez remplir le certificat de droits et le remettre à Services aux investisseurs Computershare Inc. (l'« **agent de souscription** »), l'agent de souscription de la Fiducie, conformément aux directives indiquées ci-dessous :

- 1. Pour souscrire des parts, veuillez remplir et signer le formulaire 1 de votre certificat de droits et payer le prix de souscription.** Le nombre maximum de droits que vous pouvez exercer aux termes de votre privilège de souscription de base est indiqué dans la case qui se trouve dans le coin supérieur droit au recto de votre certificat de droits. Vous devez remplir et signer le formulaire 1 de votre certificat de droits pour exercer vos droits.

Si vous souhaitez exercer une partie, mais non la totalité, de vos droits conformément à votre privilège de souscription de base et conserver la capacité d'exercer le solde de vos droits non exercés conformément à votre privilège de souscription de base, vous devez d'abord remplir le formulaire 4 de votre certificat de droits et le soumettre à l'agent de souscription afin de fractionner les droits et de vous voir émettre deux certificats de droits distincts : un certificat représentant le nombre de droits que vous souhaitez exercer dans un premier temps (qui devrait alors être rempli et remis à l'agent de souscription) et un deuxième certificat représentant le solde des droits non exercés pouvant être exercés ultérieurement aux termes de votre privilège de souscription de base. Vous devez tout de même exercer ces droits avant l'heure d'expiration pour pouvoir souscrire des parts additionnelles.

Sauf si vous êtes par ailleurs habilité à participer au placement de droits tel qu'il est indiqué à la rubrique « *Qui est habilité à recevoir des droits?* » ci-après, en remplissant le formulaire 1 du certificat de droits, vous déclarez et garanzissez à la Fiducie que vous êtes un résident de l'une des provinces ou de l'un des territoires du Canada (collectivement, les « **territoires compétents** ») ou un mandataire d'une personne qui est un résident de l'un des territoires compétents.

- 2. Pour exercer votre privilège de souscription additionnelle, veuillez remplir et signer le formulaire 2 de votre certificat de droits et payer le prix de souscription.** Si vous exercez intégralement votre privilège de souscription de base, vous pouvez souscrire des parts additionnelles aux termes de votre privilège de souscription additionnelle en remplissant le formulaire 2 de votre certificat de droits et en précisant le nombre de parts additionnelles que vous souhaitez souscrire. Vous devez remplir le formulaire 2 de votre certificat de droits seulement si vous souhaitez exercer votre privilège de souscription additionnelle comme il est décrit à la rubrique « *Qu'est-ce que le privilège de souscription additionnelle et comment peut-on*

*l'exercer?* » ci-après. **Le fait de remplir le formulaire 2 constitue un engagement exécutoire visant la souscription du nombre de parts additionnelles précisé (ou le nombre moindre pouvant vous être attribué, comme il est décrit ci-après).**

- 3. Pour transférer vos droits, veuillez remplir et signer le formulaire 3 de votre certificat de droits.** Vous devez remplir le formulaire 3 de votre certificat de droits uniquement si vous souhaitez transférer les droits représentés par votre certificat de droits. Pour effectuer un transfert de vos droits, vous devez remplir le formulaire 3 et faire avaliser votre signature de l'une des façons suivantes :

- **Porteurs au Canada** : Un aval de Medallion obtenu auprès d'un membre d'un programme d'aval de Medallion acceptable (STAMP, SEMP ou MSP). De nombreuses banques, institutions financières, coopératives de crédit, associations d'épargne et de nombreux courtiers sont membres d'un programme d'aval de Medallion. L'avaliste doit apposer un tampon dans l'espace désigné portant la mention « **Aval de Medallion** ». Au lieu d'un aval de Medallion, les porteurs au Canada peuvent obtenir un aval de signature auprès d'une grande banque de l'annexe I du Canada qui n'est pas membre d'un programme d'aval de Medallion. L'avaliste doit apposer un tampon dans l'espace approuvé portant la mention « **Signature avalisée** ».
- **Porteurs à l'extérieur du Canada** : Si vous résidez à l'extérieur du Canada mais êtes par ailleurs habilité à participer au placement de droits, vous devez obtenir un aval auprès d'une institution financière locale dont un membre du même groupe se trouve au Canada et est membre d'un programme d'aval de Medallion acceptable. Le membre du même groupe canadien correspondant doit fournir un aval s'ajoutant à celui fourni par l'institution financière locale.

Il n'est pas nécessaire que le cessionnaire obtienne un nouveau certificat de droits pour exercer les droits, mais la signature qu'il appose sur le formulaire 1 et le formulaire 2, s'il y a lieu, doit correspondre en tous points à son nom figurant sur le formulaire 3 (ou à celui du porteur si aucun cessionnaire n'est indiqué), à titre de propriétaire absolu du certificat de droits à toutes fins. Si le formulaire 3 est rempli, la Fiducie et l'agent de souscription considéreront le cessionnaire comme étant le propriétaire absolu du certificat de droits à toutes fins et ne seront pas touchés par tout avis contraire.

- 4. Pour fractionner ou regrouper vos droits, veuillez remplir et signer le formulaire 4 de votre certificat de droits.** Vous devez remplir et signer le formulaire 4 uniquement si vous souhaitez fractionner ou regrouper les droits représentés par votre certificat de droits. Il n'est pas nécessaire d'endosser les certificats de droits si le nouveau ou les nouveaux certificats de droits sont délivrés au même nom. L'agent de souscription délivrera ensuite un ou plusieurs nouveaux certificats de droits selon les coupures demandées par le porteur du certificat de droits (totalisant le même nombre de droits que ceux représentés par le ou les certificats de droits fractionnés ou regroupés). Les certificats de droits doivent être remis aux fins de fractionnement ou de regroupement suffisamment longtemps avant l'heure d'expiration pour que le ou les nouveaux certificats de droits puissent être délivrés à leur porteur et utilisés par ce dernier. L'agent de souscription facilitera le fractionnement ou le regroupement des droits jusqu'à 17 h (heure de Toronto) le 12 juillet 2017, soit trois jours de Bourse avant la date d'expiration.
- 5. Payer le prix de souscription de vos parts (si vous avez rempli les formulaires 1 à 4) au moyen d'un chèque ou d'une traite bancaire à l'ordre de l'agent de souscription.** Le prix de souscription par part est payable en dollars canadiens au moyen d'un chèque certifié ou d'une

traite bancaire payable à l'ordre de « Services aux investisseurs Computershare Inc. ». **Le paiement doit comprendre le prix de souscription total pour le nombre global de parts souscrites aux termes de votre privilège de souscription de base et, si vous souhaitez exercer votre privilège de souscription additionnelle, pour le nombre de parts que vous souhaitez souscrire aux termes de votre privilège de souscription additionnelle.**

Si vous avez exercé votre privilège de souscription additionnelle et que le nombre de parts additionnelles qui vous sont émises est inférieur au nombre de parts additionnelles que vous avez souscrites, l'agent de souscription remboursera (sans intérêt ni déduction) la tranche en excédent du prix de souscription total que vous avez payé. Les remboursements se feront dans la monnaie des fonds reçus par l'agent de souscription.

- 6. Remettre votre certificat de droits rempli et le paiement à l'agent de souscription.** Les porteurs de droits qui exercent leurs droits pour obtenir des parts doivent remplir le certificat de droits et le poster à l'agent de souscription, accompagné du paiement de souscription applicable, dans l'enveloppe-réponse transmise avec leur certificat de droits. L'agent de souscription doit avoir reçu le certificat de droits rempli et le paiement de souscription applicable au plus tard à l'heure d'expiration. La remise peut se faire de l'une des façons suivantes :

Par la poste :

Services aux investisseurs Computershare Inc.  
C.P. 7021  
31 Adelaide St. E.  
Toronto (Ontario) M5C 3H2  
À l'attention des Opérations de sociétés  
(Corporate Actions)

Remise en mains propres ou par messenger :

Services aux investisseurs Computershare Inc.  
100 University Avenue  
8<sup>e</sup> étage  
Toronto (Ontario) M5J 2Y1  
À l'attention des Opérations de sociétés  
(Corporate Actions)

Le mode de remise du certificat de droits rempli et du paiement de souscription est laissé au choix du souscripteur, qui en assume le risque, et la remise ne sera réputée valide qu'au moment où ce certificat de droits et ce paiement auront été effectivement reçus par l'agent de souscription. Il est recommandé d'effectuer la remise en mains propres ou d'utiliser un service de messagerie ou le courrier recommandé avec accusé de réception, dûment assuré, et d'allouer suffisamment de temps pour la remise en temps opportun. Un dépôt à la poste **NE CONSTITUE PAS** une remise à l'agent de souscription.

La signature du porteur d'un certificat de droits (ou d'un cessionnaire de droits exerçant ces droits) doit correspondre en tous points au nom qui figure au recto du certificat de droits (ou au nom du cessionnaire qui figure sur le formulaire 3). Les signatures apposées par un fiduciaire, un exécuteur testamentaire ou un liquidateur, un administrateur judiciaire, un tuteur, un gardien, un fondé de pouvoir, un commandité, un dirigeant ou un administrateur d'une société par actions ou d'une autre entité juridique ou toute personne agissant à titre de fiduciaire ou de représentant devraient être accompagnées d'une preuve que cette personne a le pouvoir d'agir à ce titre, jugée satisfaisante par l'agent de souscription.

Les souscriptions de parts seront irrévocables et les souscripteurs ne seront pas en mesure de résoudre leurs souscriptions de parts une fois qu'ils les auront soumises.

Le porteur de droits admissible qui ne remplit pas sa souscription conformément aux instructions mentionnées précédemment avant l'heure d'expiration perdra ses droits aux termes du privilège de souscription de base et, dans la mesure applicable, le privilège de souscription additionnelle se rattachant à ces droits.

Les certificats de droits retournés à l'agent de souscription pour le motif qu'ils ne peuvent être remis seront détenus par l'agent de souscription jusqu'à l'heure d'expiration, après quoi les droits représentés par ces certificats de droits seront nuls et sans valeur et ne pourront plus être exercés afin d'obtenir des parts. Par conséquent, l'agent de souscription ne vendra pas ni ne tentera de vendre de tels droits non remis, et aucun produit d'une telle vente ne sera porté au crédit des porteurs de ces droits.

### **Qui est habilité à recevoir des droits?**

La présente notice de placement de droits vise le placement des droits et des parts pouvant être émises à l'exercice des droits uniquement dans les territoires compétents. Aucun certificat de droits ne sera envoyé aux porteurs de parts dont l'adresse inscrite se trouve dans un territoire qui n'est pas un territoire compétent (un « **territoire non compétent** ») et, sauf tel qu'il est décrit dans la présente notice de placement de droits, les droits ne peuvent être exercés par un porteur de droits ni pour le compte d'un porteur de droits dont l'adresse inscrite se trouve dans un territoire non compétent et la Fiducie n'acceptera pas de souscriptions par un tel porteur de droits ni pour son compte. À titre de condition à l'achat de parts dans le cadre du placement de droits, chaque porteur qui exerce des droits (sauf tel qu'il est décrit ci-dessous) sera réputé avoir déclaré et garanti qu'il réside dans un territoire compétent, et la Fiducie et l'agent de souscription se fient à cette déclaration et garantie.

La Fiducie acceptera toutefois une souscription de la part d'un porteur résident d'un territoire non compétent si elle juge, à sa seule appréciation, que le placement auprès d'une telle personne et la souscription par celle-ci sont conformes à la loi et à toutes les lois, notamment sur les valeurs mobilières, du territoire non compétent où cette personne réside et ne porte pas préjudice à la Fiducie ou à ses porteurs de titres.

Si vous êtes un porteur de parts qui réside dans un territoire non compétent et que vous souhaitez participer au placement de droits, vous devez dès que possible (et, dans tous les cas, en laissant suffisamment de temps pour que l'agent de souscription vous envoie vos certificats de droits et pour que vous remplissiez et retourniez à l'agent de souscription tous les documents requis pour l'exercice de vos droits avant la date d'expiration) i) aviser par écrit l'agent de souscription que vous souhaitez participer au placement de droits; et ii) fournir à la Fiducie une preuve satisfaisante selon laquelle, entre autres choses, l'exercice des droits et l'achat de parts à l'exercice des droits a) sont conformes à la loi et à toutes les lois, notamment sur les valeurs mobilières, du territoire où vous résidez, et b) ne nécessitent pas que la Fiducie dépose des documents, fasse une demande ou verse une somme dans un autre territoire que les territoires compétents. Si la Fiducie est convaincue, à sa seule appréciation, que vous êtes habilité à participer au placement de droits, elle doit remettre à l'agent de souscription un avis de cette décision.

Lorsque la Fiducie sera convaincue, à sa seule appréciation, que vous avez le droit de participer au placement de droits tel qu'il est décrit ci-dessus, elle vous émettra vos droits et vous fera poster votre certificat de droits.

### **Qu'est-ce que le privilège de souscription additionnelle et comment peut-on l'exercer?**

Si vous êtes un porteur admissible et que vous avez exercé intégralement votre privilège de souscription de base à l'égard de tous vos droits, vous avez le droit de souscrire des parts additionnelles sous réserve de répartition et de certaines restrictions, tel qu'il est décrit ci-après. Votre droit de souscrire un nombre de parts supérieur à celui accordé aux termes de votre privilège de souscription de base est appelé votre « **privilège de souscription additionnelle** ».

Si un porteur qui a le droit de souscrire des parts aux termes de son privilège de souscription de base (y compris le privilège de souscription de base se rattachant à des droits souscrits) ne souscrit pas toutes les

parts auxquelles il a droit, les parts qui leur ont été offertes et qui ne sont pas souscrites seront cumulées avec toutes les autres parts non souscrites aux termes du placement de droits pour constituer les parts additionnelles disponibles qui pourront être souscrites par les porteurs qui exercent leur privilège de souscription additionnelle.

Pour exercer votre privilège de souscription additionnelle, vous devez, si vous êtes un porteur inscrit, remplir le formulaire 1 de votre ou vos certificats de droits pour souscrire le nombre maximum de parts pouvant être souscrites aux termes de votre privilège de souscription de base (soit le nombre de droits attesté par votre ou vos certificats de droits) et vous devez également remplir le formulaire 2 et préciser le nombre de parts additionnelles que vous souhaitez souscrire.

Le nombre maximum de parts additionnelles auquel vous aurez droit aux termes de votre privilège de souscription additionnelle sera limité à votre quote-part du nombre total de parts additionnelles pouvant faire l'objet d'une souscription additionnelle. Si vous souscrivez un nombre de parts supérieur à votre quote-part disponible, on vous attribuera un nombre inférieur de parts additionnelles et tout paiement de souscription en excédent vous sera retourné, sans intérêt ni déduction.

**Le prix de souscription total des parts additionnelles doit être joint à votre certificat de droits lorsque celui-ci est remis à l'agent de souscription, et est payable en fonds canadiens conformément au prix de souscription au moyen d'un chèque certifié ou d'une traite bancaire à l'ordre de « Services aux investisseurs Computershare Inc. ». Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon de remplir votre ou vos certificats de droits afin d'exercer votre privilège de souscription additionnelle, voir la rubrique « Comment un porteur de parts qui est porteur inscrit peut-il participer au placement de droits? » ci-dessus.**

Les fonds versés pour la souscription des parts additionnelles seront déposés dans un compte distinct ne portant pas intérêt en attendant la répartition des parts additionnelles de la manière envisagée dans la présente notice de placement de droits et, le cas échéant, les fonds en excédent du prix de souscription des parts additionnelles après leur répartition seront retournés par la poste, sans intérêt ni déduction dans la monnaie de paiement. S'il y a un nombre suffisant de parts additionnelles pour faire droit à l'ensemble des souscriptions des souscripteurs à l'exercice de leur privilège de souscription additionnelle, chacun de ces souscripteurs recevra le nombre de parts additionnelles qu'il aura souscrites.

Chaque souscripteur qui exerce intégralement le privilège de souscription de base et qui exerce le privilège de souscription additionnelle aura le droit de recevoir le nombre de parts additionnelles correspondant au moins élevé des nombres suivants :

- a) le nombre de parts additionnelles souscrites par le souscripteur aux termes de son privilège de souscription additionnelle; ou
- b) le nombre de parts additionnelles (compte non tenu des fractions) obtenu en multipliant le nombre total de parts additionnelles disponibles par une fraction i) dont le numérateur correspond au nombre de droits exercés par ce souscripteur aux termes de son privilège de souscription de base et ii) dont le dénominateur correspond au nombre total de droits exercés aux termes du privilège de souscription de base par tous les souscripteurs qui exercent le privilège de souscription additionnelle.

Si un porteur a souscrit un nombre de parts additionnelles inférieur au nombre résultant de l'application de la formule prévue à l'alinéa b) ci-dessus, les parts additionnelles en excédent seront alors réparties de la manière décrite ci-dessus entre les porteurs à qui il a été attribué un nombre de parts additionnelles inférieur au nombre de parts qu'ils ont souscrites.

Dès que possible après la clôture du placement de droits, l'agent de souscription enverra à chaque souscripteur qui a exercé son privilège de souscription additionnelle le nombre de parts additionnelles attribuées à ce souscripteur et retournera au souscripteur les fonds en excédent versés, sans intérêt ni déduction.

### **Comment un porteur de droits peut-il vendre ou transférer des droits?**

Un porteur de droits sous forme nominative peut vendre ou transférer une partie ou la totalité de ces droits à toute personne qui réside dans un territoire compétent. Pour obtenir de plus amples renseignements, voir la rubrique « *Comment un porteur de parts qui est porteur inscrit peut-il participer au placement de droits?* » ci-dessus.

Les porteurs qui détiennent leurs droits par l'intermédiaire d'un adhérent doivent effectuer les achats ou les transferts de droits par l'intermédiaire de leur adhérent. La Fiducie prévoit que chaque cédant ou cessionnaire d'un droit recevra un avis d'exécution de transfert de la part de l'adhérent par l'entremise duquel ce droit est transféré, conformément aux pratiques et politiques de cet adhérent.

**Les personnes intéressées à vendre ou à acheter des droits sont priées de noter que l'exercice de droits par des porteurs qui se trouvent dans des territoires non compétents ne sera pas autorisé, à moins que la personne qui exerce les droits ne remplisse les conditions et ne suive la procédure exposées sous la rubrique « *Qui est habilité à recevoir des droits?* » ci-dessus.**

### **Quand est-il possible de négocier les parts pouvant être émises à l'exercice de vos droits?**

Les droits expireront à l'heure d'expiration à la date d'expiration et la clôture du placement de droits devrait avoir lieu vers le 19 juillet 2017, soit un jour ouvrable après la date d'expiration (la « **date de clôture** »).

Si vous exercez vos droits et souscrivez des parts aux termes du placement de droits, la Fiducie vous remettra vos parts dès que possible après la date de clôture.

Si vos parts sont détenues par l'intermédiaire d'un adhérent, vous ne recevrez pas de certificats de parts matériels et les parts souscrites dans le cadre du placement de droits seront plutôt détenues par l'entremise de votre adhérent. Veuillez communiquer avec votre adhérent ou un autre intermédiaire financier pour savoir à quel moment les parts souscrites dans le cadre du placement de droits seront attribuées à votre compte.

Les porteurs de parts inscrits recevront des certificats de parts attestant les parts souscrites aux termes de leur privilège de souscription de base et de leur privilège de souscription additionnelle, le cas échéant. Les parts émises relativement à l'exercice des droits dans le cadre du placement de droits seront immatriculées au nom de la personne à qui le certificat de droits a été émis ou à qui les droits ont été dûment transférés. Les certificats représentant ces parts seront remis par la poste à l'adresse du souscripteur qui figure sur le certificat de droits, à moins d'indication contraire, ou à l'adresse du cessionnaire, le cas échéant, qui figure sur le formulaire approprié du certificat de droits dès que possible après la date de clôture. Il est prévu que ces certificats seront généralement remis dans les trois jours ouvrables qui suivent la date de clôture.

### **Existe-t-il des restrictions à la revente des titres?**

Les droits offerts aux porteurs de parts dans les territoires compétents et les parts qui seront émises à l'exercice de ces droits peuvent être revendus sans restrictions de période de conservation aux termes de

la législation en valeurs mobilières applicable des territoires compétents par ces porteurs lorsque les conditions suivantes sont respectées : i) la Fiducie est un « émetteur assujéti » dans un territoire du Canada et l'a été au cours des quatre mois précédant l'opération visée; ii) l'opération visée ne constitue pas le « placement d'un bloc de contrôle », au sens de la législation en valeurs mobilières; iii) aucun effort inhabituel n'est fait en vue de préparer le marché ou de stimuler la demande pour le titre faisant l'objet de l'opération visée; iv) aucune commission ou contrepartie extraordinaire n'est versée à une personne ou à la Fiducie à l'égard de l'opération visée; et v) si le porteur vendeur est un initié ou un dirigeant de la Fiducie, celui-ci n'a pas de motifs raisonnables de croire que la Fiducie contrevient à la législation en valeurs mobilières.

Dans le cas précité, si ces conditions ne sont pas respectées, les droits et les parts ne peuvent être revendus, sauf conformément à l'obligation de prospectus ou à une dispense de prospectus, qui peut n'être offerte que dans des circonstances limitées.

Les droits et les parts qui seront émises à l'exercice des droits n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la Loi de 1933, et ils ne peuvent être offerts, offerts de nouveau, vendus ou revendus aux États-Unis qu'en vertu d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

**Chaque porteur est prié de consulter son conseiller professionnel afin de déterminer les conditions et les restrictions exactes qui s'appliquent au droit de négocier des titres.**

**La Fiducie émettra-t-elle des fractions de parts à l'exercice des droits?**

Non. Seules les souscriptions visant des parts entières seront acceptées.

**Quelles sont les principales incidences fiscales fédérales canadiennes relatives à la réception et à la disposition de droits?**

Le texte qui suit décrit de façon générale certaines incidences fiscales fédérales canadiennes relatives à la réception et à l'exercice des droits par les porteurs de parts dans le cadre du placement de droits. Le présent résumé s'applique uniquement à une personne qui acquiert ces droits dans le cadre du placement de droits en sa qualité de porteur de parts et qui, pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application (la « **Loi de l'impôt** ») et de tout traité ou convention fiscal applicable et à tout moment pertinent, : i) est un particulier (autre qu'une fiducie); ii) est ou est réputée être résident du Canada; iii) détient les parts et détiendra les droits et les parts émises à l'exercice des droits à titre d'immobilisations et iv) n'a pas de lien de dépendance avec la Fiducie et n'est pas affiliée à celle-ci (un « **porteur** »).

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur les positions administratives actuelles de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») publiées par écrit par l'ARC et sur les modifications proposées de la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances ou pour son compte avant la date des présentes.

En règle générale, aux fins de la Loi de l'impôt, tous les montants relatifs à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de droits et de parts doivent être exprimés en dollars canadiens.

**Le présent résumé est un survol général uniquement et ne s'applique pas à certains porteurs comme des institutions financières, des fiducies, des sociétés par actions ou des sociétés de personnes ou des porteurs qui concluent un « contrat dérivé à terme ». Tous ces porteurs sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales qui leur sont applicables compte tenu de leur situation particulière.**

### ***Placement de droits***

Les incidences fiscales de la réception d'un droit sont incertaines. Deux scénarios sont possibles en vertu de la Loi de l'impôt. D'une part, le porteur pourrait être tenu d'inclure la valeur, le cas échéant, d'un droit émis en vertu des présentes dans le calcul de son revenu à titre d'avantage imposable provenant de la Fiducie. D'autre part, l'émission d'un droit peut être considérée comme un montant distribué à l'égard d'une participation au capital du porteur dans la Fiducie de sorte que la juste valeur marchande du droit, le cas échéant, sera déduite du prix de base rajusté des parts existantes pour le porteur. Dans un cas comme dans l'autre, les droits devraient avoir, pour le porteur, un coût égal à leur juste valeur marchande au moment de l'émission. Malgré ce qui précède, selon la position administrative actuellement publiée de l'ARC, lorsqu'une fiducie accorde une option d'achat de parts de la fiducie qu'elle doit émettre, aucune incidence fiscale ne s'applique à la fiducie ou au bénéficiaire de l'option. Si on applique cette position administrative, l'émission de droits ne devrait avoir aucune incidence fiscale immédiate pour un porteur et le porteur serait réputé acquérir les droits à un coût égal à zéro. Les porteurs devraient savoir que l'ARC n'est pas liée par ses positions administratives et qu'elle peut les modifier à tout moment.

En règle générale, pour établir le prix de base rajusté de chaque droit pour le porteur, la moyenne du coût d'un droit acquis par un porteur aux termes du placement de droits et du prix de base rajusté pour le porteur de tous les autres droits détenus à ce moment à titre d'immobilisations sera établie.

### ***Exercice des droits***

L'exercice de droits ne constituera pas une disposition de biens pour l'application de la Loi de l'impôt et, par conséquent, le porteur ne réalisera aucun gain ni ne subira aucune perte au moment de l'exercice des droits. Une part acquise par un porteur au moment de l'exercice des droits aura un coût pour le porteur correspondant au total du prix de souscription payé pour cette part et du prix de base rajusté, le cas échéant, des droits ainsi exercés pour le porteur. En règle générale, pour établir le prix de base rajusté de chaque part pour le porteur, la moyenne du coût d'une part acquise par un porteur lors de l'exercice des droits et du prix de base rajusté pour le porteur de toutes les autres parts détenues à ce moment à titre d'immobilisations sera établie.

### ***Expiration et disposition des droits***

À l'expiration d'un droit non exercé, le porteur de ce droit sera considéré, pour l'application de la Loi de l'impôt, comme ayant disposé de ce droit pour un produit de disposition nul, et il subira habituellement une perte en capital correspondant au prix de base rajusté du droit pour le porteur, s'il y a lieu, immédiatement avant son expiration.

À la disposition d'un droit par un porteur, sauf à l'exercice du droit, le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de ce droit pour le porteur et des frais de disposition raisonnables.

En général, la moitié de tout gain en capital (un « gain en capital imposable ») réalisé au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le revenu du porteur pour l'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 cette année. Les pertes en capital déductibles pour une année d'imposition qui excèdent les gains en capital imposables réalisés au cours de cette année peuvent généralement être reportées rétrospectivement et déduites au cours des trois années d'imposition antérieures ou reportées prospectivement et déduites au cours de toute année d'imposition ultérieure des gains en capital imposables net réalisés au cours de ces



années, dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt. Les porteurs peuvent devoir payer un impôt minimum à l'égard des gains en capital et devraient consulter leur conseiller en fiscalité à cet égard.

### ***Imposition des porteurs de parts***

Le présent résumé ne traite pas des incidences fiscales pour un porteur qui découlent de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts. Les porteurs sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts, compte tenu de leurs circonstances particulières.

### ***Admissibilité aux fins de placement***

Comme il est décrit aux présentes à la rubrique « *Où les droits et les parts pouvant être émises à l'exercice des droits seront-ils inscrits?* », les droits et les parts seront inscrits à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (ce qui, à l'heure actuelle, comprend la TSX) de sorte que les droits et les parts constitueront, sur cette base, des « placements admissibles » aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (« **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-études (« **REEE** »), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (« **REEI** ») et des comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** »). Malgré ce qui précède, dans certaines circonstances limitées, les parts ou les droits pourraient constituer des « placements interdits » pour un CELI, un REER ou un FERR en particulier, auquel cas la pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt pourrait s'appliquer. Aux termes de propositions législatives visant à modifier la Loi de l'impôt publiées le 22 mars 2017, il est proposé que les règles relatives aux « placements interdits » s'appliquent également i) aux REEI et à leurs porteurs et ii) aux REEE et à leurs souscripteurs. Les souscripteurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs droits ou leurs parts dans un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

### **Quels sont les facteurs de risque relatifs au placement de droits et aux parts?**

Un placement dans les droits ou dans les parts pouvant être émises à l'exercice des droits comporte un certain nombre de risques. Vous devriez examiner les documents d'information continue déposés par la Fiducie auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières afin de mieux comprendre les principaux risques et incertitudes relatifs à la Fiducie et aux parts. Plus particulièrement, vous êtes prié d'examiner la rubrique intitulée « *Risk Factors* » de la notice annuelle de la Fiducie datée du 30 mars 2017 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016.

Les risques décrits dans les documents d'information continue de la Fiducie ne sont pas les seuls risques qui touchent la Fiducie. D'autres risques et incertitudes que la Fiducie ne considère pas comme importants à l'heure actuelle ou dont la Fiducie n'a actuellement pas connaissance pourraient devenir des facteurs importants ayant une incidence sur la situation financière et les résultats d'exploitation futurs de la Fiducie.

En outre, il existe des risques et incertitudes importants relatifs au placement de droits, y compris ceux décrits ci-après.

***Les porteurs de parts pourraient subir une dilution considérable en conséquence du placement de droits***

Si un porteur de parts n'exerce pas ses droits pour obtenir des parts aux termes de son privilège de souscription de base, ou si un porteur de parts vend ou cède ses droits, son pourcentage de propriété actuel ou intérêt économique dans les parts, le cas échéant, pourrait être considérablement dilué par suite de l'émission de parts aux termes de l'exercice de droits par les autres porteurs de droits.

***Il n'existe pas de marché antérieur pour la négociation des droits***

Même si les droits sont inscrits à la cote de la TSX, il se pourrait que les porteurs soient incapables de revendre ceux qu'ils auront acquis. Rien ne garantit qu'un marché de négociation actif sera créé pour les droits à la cote de la TSX ni, le cas échéant, qu'il sera maintenu. Si un marché de négociation actif n'est pas créé pour les droits, le cours des droits sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, de même que leur liquidité en souffriraient, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la Fiducie et sur le cours de ses titres.

***L'exercice de droits ne peut être révoqué***

Si le cours des parts baisse en deçà de leur prix de souscription, ce qui entraînerait en fait une perte d'une partie ou de la totalité du paiement de souscription des souscripteurs, ces derniers ne pourront révoquer ni modifier l'exercice des droits après avoir envoyé leur formulaire de souscription et leur paiement.

***Si le placement de droits n'est pas réalisé, la Fiducie et l'agent de souscription n'auront envers vous d'autre obligation que celle de retourner tous les paiements de souscription versés***

Si le placement de droits n'est pas réalisé pour quelque motif que ce soit, même si les paiements de souscription versés relativement à l'exercice des droits étaient retournés rapidement aux souscripteurs par l'agent de souscription, sans intérêt ni déduction, tous les droits en circulation cesseraient de pouvoir être exercés afin d'obtenir des parts et perdraient leur valeur. Dans un tel cas, toute personne ayant fait l'acquisition de droits sur le marché perdrait le prix de souscription intégral versé aux fins d'acquies ces droits.

***Un grand nombre de parts peuvent être émises puis vendues à l'exercice des droits***

Si les souscripteurs qui exercent des droits vendent les parts visées par ces droits, le cours des parts de la Fiducie pourrait diminuer en raison des pressions exercées par les ventes supplémentaires sur le marché. Le risque de dilution attribuable aux émissions de parts visées par les droits pourrait inciter des porteurs de parts à vendre leurs parts, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la Fiducie et sur le cours de ses titres. Les ventes effectuées par les porteurs de parts pourraient également faire en sorte que la Fiducie ait plus de difficulté à vendre des titres de capitaux propres au moment et au prix qu'elle juge appropriés.

***La vente de parts émises à l'exercice des droits pourrait encourager des tiers à faire des ventes à découvert, ce qui pourrait faire baisser le cours des parts***

Toute pression exercée à la baisse sur le cours des parts par suite de la vente de parts visées par les droits pourrait encourager des tiers à faire des ventes à découvert. Dans une vente à découvert, le vendeur éventuel emprunte des parts à un porteur de parts ou à un courtier et les vend. Il espère alors que le cours des parts fléchira et compte les acheter alors à un cours moindre en vue de les remettre au

prêteur. Le vendeur réalise un profit lorsque le cours des parts baisse puisqu'il les achète à un cours inférieur à celui des parts qu'il a empruntées. De telles ventes pourraient exercer des pressions à la baisse sur le cours des parts en augmentant le nombre de parts en vente, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la Fiducie et sur le cours de ses titres.

***Le prix de souscription n'est pas nécessairement une indication de la valeur***

Le prix de souscription n'a pas nécessairement de lien avec la valeur comptable des actifs de la Fiducie, ses activités antérieures, ses flux de trésorerie, ses pertes, sa situation financière, sa valeur nette ni aucun autre critère servant à établir la valeur. Les porteurs de droits ne devraient pas considérer le prix de souscription comme un indicateur de la valeur de la Fiducie ou des parts devant être offertes dans le cadre du placement de droits, et les parts pourraient être négociées à des cours supérieurs ou inférieurs au prix de souscription.

***Le cours des parts pourrait se replier***

Le cours des parts pourrait éventuellement diminuer en deçà du prix de souscription. La Fiducie ne peut garantir que le prix de souscription demeurera inférieur au cours futur des parts. Le cours futur des parts pourrait augmenter ou diminuer selon différents facteurs, notamment les produits d'exploitation futurs de la Fiducie, ses flux de trésorerie et ses activités d'exploitation de même que les conditions touchant de façon générale les activités de la Fiducie, les tendances économiques, les marchés des valeurs mobilières et les changements touchant la valeur estimée et les perspectives des projets de la Fiducie.

***Le cours des parts a fait et peut continuer à faire l'objet de fluctuations importantes pouvant entraîner des pertes pour les investisseurs***

Des facteurs tels que les fluctuations des résultats d'exploitation de la Fiducie, les résultats d'annonces publiques que la Fiducie peut faire et la conjoncture générale des marchés peuvent vraisemblablement avoir une incidence sur le cours des parts. Le cours des parts est soumis et peut continuer d'être soumis à d'importantes fluctuations, ce qui peut occasionner des pertes aux investisseurs. Les cours de clôture extrêmes des parts à la TSX étaient respectivement de 4,01 \$ et de 3,04 \$ en 2015, de 3,85 \$ et de 3,10 \$ en 2016 et de 3,76 \$ et de 3,36 \$ CA en 2017 à ce jour.

**Où trouver des renseignements supplémentaires sur la Fiducie?**

On peut obtenir des exemplaires des états financiers audités, des états financiers non audités trimestriels, de la notice annuelle et des autres documents d'information continue déposés par la Fiducie auprès des autorités en valeurs mobilières sous le profil de la Fiducie à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) ou sur le site Web de la Fiducie à l'adresse [www.partnersreit.com](http://www.partnersreit.com).

**Tout fait important ou changement important concernant la Fiducie a été rendu public.**

## MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice de placement de droits renferme de l'« information prospective », au sens donné à ce terme dans la législation canadienne en valeurs mobilières (collectivement, les « **énoncés prospectifs** »), qui indique les attentes de la direction à l'égard des objectifs, des plans et des stratégies de la Fiducie ainsi qu'à l'égard de sa croissance, de ses résultats d'exploitation, de son rendement et de ses perspectives et occasions d'affaires futurs. On reconnaît les énoncés prospectifs à l'emploi de termes tels que « planifie », « s'attend à », « ne s'attend pas à », « prévu », « estime », « a l'intention de », « prévoit », « ne prévoit pas », « projette » ou « est d'avis que » ou de variantes de ces termes ou à des déclarations en mode conditionnel ou futur suggérant que certaines mesures pourraient être prises ou se perpétuer, que certaines situations pourraient se produire ou se perpétuer ou que certains résultats pourraient être atteints ou se perpétuer. Certains énoncés prospectifs qui figurent dans la présente notice de placement de droits portent notamment sur ce qui suit : a) l'intention de la Fiducie de réaliser le placement de droits selon les modalités et les conditions décrites dans les présentes, la date de clôture prévue du placement de droits, l'emploi du produit net tiré du placement de droits et l'inscription des parts à la cote de la TSX; b) les effets attendus du placement de droits sur le rendement de la Fiducie; et c) l'intention de la Fiducie de rembourser les débentures de série II venant à échéance. Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes futures, notamment la réalisation des opérations envisagées dans les présentes.

Les énoncés prospectifs sont nécessairement fondés sur certaines estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par la direction à la date de la présente notice de placement de droits, sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des impondérables sur le plan des affaires et de la concurrence ainsi que sur le plan économique. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la Fiducie, qui pourraient se révéler inexactes, comprennent les diverses hypothèses qui sont mentionnées dans les présentes, notamment le potentiel de croissance future, les résultats d'exploitation, les perspectives et les occasions futures de la Fiducie; les tendances démographiques et sectorielles; les questions d'ordre législatif ou réglementaire; les niveaux d'endettement futurs; les lois fiscales qui sont actuellement en vigueur; la disponibilité continue de capitaux; et la conjoncture économique courante.

La Fiducie recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs pour prendre des décisions, puisque ceux-ci comportent des incertitudes et des risques importants et qu'ils ne devraient pas être considérés comme des garanties quant à la performance ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où une performance ou des résultats seront atteints, s'ils le sont. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient différents, voire sensiblement, des résultats indiqués dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés sous la rubrique « *Quels sont les facteurs de risque relatifs au placement de droits et aux parts?* » dans la présente notice de placement de droits.

Certains énoncés qui figurent dans la présente notice de placement de droits pourraient être considérés comme des « perspectives financières » aux fins de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable et, par conséquent, les perspectives financières pourraient ne pas convenir à des fins autres que pour la présente notice de placement de droits. Tous les énoncés prospectifs sont donnés à la date de la présente notice de placement de droits. À moins que la législation applicable ne l'exige expressément, la Fiducie ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier publiquement, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements, de la survenance de nouvelles situations ou pour toute autre raison. Les énoncés prospectifs figurant dans la présente notice de placement de droits sont faits sous réserve de ces mises en garde.