

Un exemplaire du présent prospectus provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada; toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive en vue du placement de titres. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent être placés avant que l'autorité en valeurs mobilières n'ait visé le prospectus.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent prospectus (le « prospectus ») constitue un placement des titres qu'il décrit seulement dans les territoires où ceux-ci peuvent être légalement offerts et, le cas échéant, seulement par les personnes autorisées à vendre de tels titres. Ces titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi intitulée Securities Act of 1933 des États-Unis, dans sa version modifiée, et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis.

PROSPECTUS PROVISOIRE

Premier appel public à l'épargne

Le 10 septembre 2024



ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

Minimum : parts de catégorie A et/ou parts de catégorie F d'un montant de 65 000 000 \$

Maximum : parts de catégorie A et/ou parts de catégorie F d'un montant de 82 000 000 \$

Le présent prospectus vise le placement (le « placement ») d'un montant global maximal de 82 000 000 \$ de parts de fiducie de catégorie A (les « parts de catégorie A ») et/ou de parts de fiducie de catégorie F (les « parts de catégorie F ») et, avec les parts de catégorie A et, le cas échéant, les parts de catégorie I (définies aux présentes), les « parts » d'Anthem Citizen Real Estate Development Trust (« REDT »), fiducie de placement sans personnalité morale nouvellement constituée qui a été établie sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique. Les parts seront offertes au prix de 10,00 \$ par part de catégorie A et par part de catégorie F (selon le cas, le « prix d'offre »). Les parts de catégorie A sont conçues pour les comptes à commissions, tandis que les parts de catégorie F sont conçues pour les comptes à honoraires. REDT a pour objectifs de placement : a) d'offrir aux porteurs de parts (définis aux présentes) la possibilité de détenir indirectement une participation dans le projet d'aménagement immobilier à usage mixte axé sur le transport en commun appelé Citizen et situé dans le marché de Burnaby, en Colombie-Britannique, qui sera construit, loué et exploité par Anthem (définie ci-après); b) de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (sous réserve de disponibilité); et c) de réaliser une opération de liquidité (définie aux présentes). Voir la rubrique « Stratégie de placement ».

**Prix : 10,00 \$ la part de catégorie A
10,00 \$ la part de catégorie F**

| | Prix d'offre⁽¹⁾⁽²⁾ | Honoraires du placeur pour compte | Produit net revenant à REDT⁽³⁾ |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Par part de catégorie A | 10,00 \$ | 0,60 \$ | 9,40 \$ |
| Par part de catégorie F | 10,00 \$ | 0,60 \$ | 9,40 \$ |
| Placement minimal ⁽⁴⁾ | 65 000 000 \$ | 3 900 000 \$ | 61 100 000 \$ |
| Placement maximal ⁽⁵⁾ | 82 000 000 \$ | 4 920 000 \$ | 77 080 000 \$ |

Notes :

- (1) Les modalités du placement, y compris le prix d'offre, ont été établies par voie de négociations entre le placeur pour compte (défini aux présentes) et le gestionnaire (défini aux présentes), au nom de REDT.
- (2) La souscription minimale est de 10 000 \$ dans le cas des parts de catégorie A et des parts de catégorie F.
- (3) Avant déduction des frais du placement applicables (estimés à 1 250 000 \$) qui seront payés par Project LP (définie aux présentes) par prélèvement sur le produit de souscription net (défini aux présentes).
- (4) Le placement minimal suppose que des parts de catégorie A et des parts de catégorie F d'un montant de 65 000 000 \$ seront émises et vendues aux termes du présent prospectus et qu'aucune part de fiducie ne sera émise et vendue dans le cadre d'un placement privé simultané, mais il sera calculé en fonction du produit de souscription tiré de l'émission de parts de catégorie A, de parts de catégorie F et, le cas échéant, de parts de catégorie I.
- (5) Le placement maximal suppose que des parts de catégorie A et des parts de catégorie F d'un montant de 82 000 000 \$ seront émises et vendues aux termes du présent prospectus et qu'aucune part de fiducie ne sera émise et vendue dans le cadre d'un placement privé simultané, mais il sera calculé en fonction du produit de souscription tiré de l'émission de parts de catégorie A, de parts de catégorie F et, le cas échéant, de parts de catégorie I.

REDT sera gérée par Anthem Properties Group Ltd. (le « **gestionnaire** »). Voir les rubriques « Structure d'entreprise — Liens intersociétés » et « Le gestionnaire et la convention de gestion ». Une filiale d'Anthem Developments (Canada) Ltd. (« **Anthem Developments** ») et son associé co-investisseur non directeur sont les propriétaires actuels du Projet (collectivement, les « **propriétaires actuels** »). Anthem Developments s'est engagée à ce qu'Anthem fournisse des capitaux supplémentaires au Projet en acquérant des parts liées à l'insuffisance (définies aux présentes) d'un montant total correspondant à la différence entre a) le produit brut tiré par REDT du placement et de placements privés simultanés, et b) le placement maximal (l'« **engagement en capitaux** »), ce qui donnerait lieu à un engagement en capitaux maximal de 17 000 000 \$ au total si seulement le placement minimal est atteint, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement du Projet.

Dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement ou à titre de distribution aux termes du présent prospectus : (i) REDT pourrait chercher à obtenir auprès de certains investisseurs institutionnels et autres investisseurs des engagements de souscription de parts de fiducie de catégorie I (les « **parts de catégorie I** ») aux termes d'un ordre principal (les « **investisseurs principaux** »); et (ii) si le placement maximal n'est pas réalisé au moyen de la distribution de parts dans le public, des parts de catégorie I, ou une autre catégorie de parts de fiducie de REDT, pourraient alors être émises à des investisseurs connus d'Anthem, pourvu que, dans chacun des cas qui précèdent, ces parts de fiducie soient émises au prix de 10,00 \$ la part de fiducie (selon les honoraires du placeur pour compte et les autres modalités dont peuvent convenir REDT, le placeur pour compte (défini ci-après) et le souscripteur applicable) et pourvu que le produit tiré de telles émissions, avec le produit tiré de l'émission des parts de catégorie A et des parts de catégorie F, ne dépasse pas le montant du placement maximal. Dans le cadre du placement, les propriétaires actuels n'aliéneront pas leur participation dans le Projet ni ne recevront une partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

Après la réalisation du placement, REDT acquerra indirectement une participation dans le Projet au moyen de l'acquisition de parts de société en commandite de catégorie A d'Anthem Metro King Developments Limited Partnership (« **Project LP** »), qui est propriétaire de la totalité du Projet. Dans l'hypothèse du placement maximal, REDT aura la propriété d'une participation de commanditaire de 72,2 % dans Project LP et d'une participation en capitaux propres indirecte dans le Projet, et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu et où Anthem fournit l'engagement en capitaux maximal par la souscription de parts liées à l'insuffisance, REDT aura la propriété d'une participation de commanditaire de 57,3 % dans Project LP et d'une participation en capitaux propres indirecte dans le Projet. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Le Projet » et « Emploi du produit ». Le produit net tiré du placement (après déduction des honoraires du placeur pour compte et des frais du placement qui seront payés par Project LP) et de tout placement privé simultané par REDT sera investi dans Project LP et sera affecté, avec le produit tiré de l'engagement en capitaux (s'il y a lieu), le fonds de roulement existant du Projet et le financement par emprunt, au financement de l'aménagement du Projet. La participation indirecte de REDT dans le Projet dépendra du produit de souscription brut (défini aux présentes), sans déduction des honoraires du placeur pour compte ou des frais du placement assumés par Project LP. En outre, après la réalisation du placement et de tout placement privé simultané de REDT, REDT ne cherchera pas à réunir d'autres capitaux propres auprès du public et est donc un mécanisme à capital fixe, étant entendu que les éventuels dépassements de coûts seront financés par Anthem au moyen de l'acquisition de parts liées aux dépassements de coûts (définies aux présentes). Voir également la rubrique « Stratégie de placement — Les propriétaires actuels ». Anthem Metro King Developments GP Ltd., filiale du gestionnaire, est le commandité de Project LP.

Afin d'offrir une liquidité aux porteurs de parts, le gestionnaire prévoit réaliser une opération de liquidité dans les cinq ans suivant la date de clôture (définie aux présentes), sous réserve de deux prolongations discrétionnaires de un an si le gestionnaire juge, à son appréciation, que ces prolongations sont avisées compte tenu de la conjoncture du marché et qu'elles sont dans l'intérêt de REDT. L'« **opération de liquidité** » peut être, sous réserve de l'approbation des porteurs de parts, le cas échéant, (i) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de REDT, soit les titres de Project LP par l'intermédiaire de laquelle REDT détient indirectement sa participation dans le Projet, pour une contrepartie en espèces ou en titres cotés (définis aux présentes) ou à la fois en espèces et en titres cotés, (ii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de REDT par les porteurs de parts pour une contrepartie en espèces ou en titre cotés ou à la fois en espèces et en titres cotés, (iii) une opération offrant aux porteurs de parts une liquidité comparable à celle qu'ils auraient si les parts étaient des titres cotés (définis ci-après), que ce soit au moyen d'une prise de contrôle inversée, d'une fusion, d'un regroupement, d'un arrangement, d'une offre publique d'achat, d'une offre faite par un initié, d'une restructuration, d'une coentreprise ou d'une opération similaire ou d'un autre regroupement avec un émetteur de titres cotés, (iv) l'échange de parts contre des titres cotés en bourse ou des titres échangeables contre des titres cotés en bourse ou convertibles en titres cotés en bourse (collectivement les « **titres cotés** »), ou (v) une opération semblable à celles décrites aux points (i) à (iv) ci-dessus et désignée comme une « opération de liquidité » par les Fiduciaires indépendants. Si aucune opération de liquidité n'est réalisée dans les cinq ans suivant la date de clôture, sous réserve des prolongations autorisées applicables, REDT et les propriétaires actuels auront certains droits de liquidité qu'ils pourront faire valoir l'un envers l'autre aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente (définis aux présentes dans chaque cas). Voir les rubriques « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT » et « Énoncés prospectifs ».

La clôture n'aura lieu que si le placement minimal est réalisé, c'est-à-dire qu'un minimum de 65 000 000 \$ de parts de catégorie A, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie I (le cas échéant) sont vendues dans le cadre du placement

et de tout placement privé simultané. Le présent placement prendra fin au plus tard 90 jours après la date de délivrance du visa par l'autorité en valeurs mobilières principale à l'égard du prospectus définitif visant le présent placement (le « prospectus définitif »). Si une ou plusieurs modifications du prospectus définitif sont déposées et que l'autorité en valeurs mobilières principale a délivré un visa à l'égard de l'une de ces modifications, le présent placement ne se poursuivra pas après le 90^e jour suivant la date du dernier visa à l'égard de cette modification. Quoi qu'il en soit, la durée totale maximale du placement sera de 180 jours à compter de la date du visa du prospectus définitif. Si le placement minimal n'est pas réalisé au cours de la période de 90 jours, les fonds tirés des souscriptions reçus par le placeur pour compte (qui seront détenus en fiducie par le placeur pour compte) seront remis aux souscripteurs concernés, sans déductions, à moins que ceux-ci n'aient donné des directives différentes au placeur pour compte.

Un investissement dans les titres offerts par le présent prospectus est soumis à certains facteurs de risque énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » ou par ailleurs décrits dans le présent prospectus.

REDT a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (dans la mesure où de telles distributions sont déclarées par les Fiduciaires et autrement disponibles); toutefois, ces distributions en espèces pourraient ne pas être effectuées ou, si elles le sont, elles pourraient être réduites, voire ramenées à zéro, ou être suspendues, car la capacité de REDT d'effectuer ces distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront de l'aménagement du Projet, des frais et des besoins de REDT et de ses filiales (définies aux présentes), ainsi que du moment où une opération de liquidité est réalisée, et ils seront soumis à divers autres facteurs, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus.

Le rendement minimal (défini aux présentes) global, après le règlement de tous les frais du Projet, de REDT et de ses filiales (i) est fondé sur un rendement annuel composé de 15,0 % du produit de souscription brut reçu par REDT par suite de l'émission de chaque part, et (ii) est un rendement privilégié, payable avant le versement de toute somme à l'égard de l'investissement des propriétaires actuels dans le Projet avant le placement ou aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs (dans chaque cas au sens défini aux présentes), mais (iii) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la réalisation d'une opération de liquidité et pourrait ne pas être payé après la réalisation d'une opération de liquidité ou ne pas être payé du tout. Voir les rubriques « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ».

Le rendement d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans des titres à revenu fixe. Rien ne garantit que des distributions en espèces seront versées ni, le cas échéant, que leur montant sera suffisant pour pourvoir au remboursement du placement initial d'un porteur de parts, et le rendement attendu de l'investissement est fondé sur de nombreuses hypothèses. Il est important que les acquéreurs de parts (les « acquéreurs ») tiennent compte des facteurs de risque susceptibles d'avoir une incidence sur les marchés de l'aménagement et des placements immobiliers en général et, par conséquent, sur la disponibilité et la stabilité des distributions en faveur des porteurs de parts.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts; ainsi, les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les parts acquises aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des parts, sur la transparence et la disponibilité de leur cours, sur la liquidité des parts et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Aucun marché n'est censé se former pour la négociation des parts. Voir la rubrique « Facteurs de risque ». À la date du présent prospectus, REDT n'a aucun titre inscrit à la cote de la Bourse de Toronto, de Cboe Canada Inc. ou d'un autre marché canadien, d'un marché américain ou d'un marché à l'extérieur du Canada et des États-Unis, ou coté sur l'un de ces marchés, n'a pas demandé l'inscription ou la cotation de ses titres sur l'un de ces marchés et n'a pas l'intention de le faire. Voir la rubrique « Mode de placement ».

REDT tentera de réaliser un rendement annualisé composé brut avant impôts cible projeté pour les investisseurs d'environ 18 %, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur cinq ans à compter de la date de clôture d'environ 130 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, sur l'investissement indirect de REDT dans le Projet à la réalisation d'une opération de liquidité, le cas échéant, bien que ces chiffres varieront nécessairement d'une catégorie de parts à l'autre selon les droits proportionnels associés à chacune d'elles. Voir les rubriques « Facteurs de risque », « Énoncés prospectifs » et « Description des titres — REDT — Distributions ». Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Facteurs de risque » pour obtenir de plus amples renseignements sur les facteurs et les hypothèses sous-tendant ces énoncés ainsi que sur les risques et leurs répercussions possibles.

Les porteurs de parts seront généralement tenus d'inclure, dans le calcul de leur revenu pour chaque année d'imposition, le revenu de REDT qui leur est payé ou payable par REDT pour l'année d'imposition de REDT se terminant au cours de cette année d'imposition ou en même temps qu'elle. Si REDT est incapable de verser des distributions en espèces suffisantes au cours d'une année d'imposition donnée pour distribuer intégralement son revenu pour cette année, les porteurs de parts pourraient recevoir des distributions sous forme de parts supplémentaires. Si REDT verse au cours d'une année à un porteur de parts des distributions excédant le revenu (y compris les gains en capital, le cas échéant) payés ou payables qu'elle a attribué à ce porteur de parts pour l'année en question, ces distributions excédentaires ne seront habituellement pas incluses dans le revenu du porteur de parts pour

l'année, mais elles donneront lieu à une diminution nette du prix de base rajusté de ses parts. Si les distributions en espèces versées à un porteur de parts pour une année d'imposition de REDT sont inférieures au revenu de REDT qui est payé ou payable à ce porteur de parts pour l'année, le montant total de ce revenu devra néanmoins être inclus dans le revenu du porteur de parts pour l'année, et l'insuffisance (régulée par une distribution de parts) entraînera habituellement une augmentation nette du prix de base rajusté de ses parts. Voir la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Bien que la déclaration de fiducie (définie aux présentes) prévoie un droit de rachat, ce droit ne se veut pas le mécanisme principal dont les porteurs de parts devraient se servir pour liquider leur investissement. Les parts pourront être rachetées tous les trimestres au gré des porteurs de parts, au moyen d'un avis écrit à REDT. Le prix de rachat par part multiplié par le nombre de parts remises aux fins de rachat par un porteur de parts sera versé à ce porteur de parts en espèces au plus tard le dernier jour du mois civil qui suit le trimestre civil au cours duquel ces parts ont été remises aux fins de rachat; toutefois, à moins que les Fiduciaires n'en décident autrement, le montant total payable par REDT en espèces à l'égard du rachat de parts pour un trimestre civil ne doit pas dépasser 150 000 \$ au total. Voir les rubriques « Facteurs de risque — Risques liés au placement — Liquidité restreinte des parts ».

Le paiement en espèces du prix de rachat par part par REDT réduira le montant des liquidités dont REDT dispose pour verser des distributions en espèces aux porteurs de parts (le cas échéant), car le paiement du montant dû à l'égard des rachats aura préséance sur le versement de ces distributions en espèces et réduira la participation indirecte de REDT dans le Projet. Voir les rubriques « Facteurs de risque — Risques liés aux rachats — Utilisation des liquidités disponibles ». Si des parts soumises aux fins de rachat ne sont pas rachetées contre un paiement en espèces en raison des restrictions qui précèdent, REDT règlera le rachat de ces parts au moyen d'une distribution en nature de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT ou d'une filiale de REDT, selon ce que décide le conseil à sa seule appréciation. Les biens distribués par REDT au moment d'un rachat ne devraient pas être liquides et pourraient ne pas constituer un placement admissible pour les fiducies régies par des régimes (définis aux présentes). Dans de tels cas, des incidences fiscales défavorables pourraient s'appliquer à un porteur de parts ou à un régime et/ou au rentier, au titulaire, au souscripteur ou au bénéficiaire d'un régime par suite du rachat de parts détenues dans une fiducie régie par un régime. Voir les rubriques « Description des titres — REDT — Rachat », « Facteurs de risque — Risques liés au placement — Liquidité restreinte des parts » et « Facteurs de risque — Risques liés aux rachats ».

Marchés mondiaux CIBC inc. (le « **placeur pour compte** ») offre conditionnellement les parts, sous réserve de leur prévente et sous les réserves d'usage quant à leur émission par REDT et à leur acceptation par le placeur pour compte, conformément aux conditions prévues par la convention de placement pour compte (définie aux présentes), sous réserve de l'approbation, pour le compte de REDT, de certaines questions de droit canadien par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte du placeur pour compte, de certaines questions de droit canadien par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. Voir la rubrique « Mode de placement ».

L'inscription et les transferts de parts seront effectués exclusivement en utilisant le système d'inscription en compte seulement administré par Services de dépôt et de compensation CDS Inc. (la « **CDS** »). Chaque acquéreur ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Les propriétaires véritables de parts n'auront pas le droit de recevoir de certificats attestant la propriété de ces titres. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Certains Fiduciaires et dirigeants de REDT seront des membres du groupe du gestionnaire et des autres entités du gestionnaire du Projet (défini aux présentes) (ou, dans le cas de Eric Carlson, détiendront une participation indirecte dans le gestionnaire et ces autres entités), et ces Fiduciaires et dirigeants pourraient participer à des opérations qui entrent en conflit avec les intérêts de REDT. Sauf comme il est autrement prévu dans le présent prospectus et lorsqu'ils s'acquittent de leurs obligations envers REDT, ces Fiduciaires et dirigeants de REDT ne sont aucunement limités par REDT ou dans leur capacité d'exercer d'autres activités commerciales pour leur propre compte et le compte de tiers. Ces Fiduciaires et dirigeants n'auront pas l'obligation de rendre compte à REDT ou aux porteurs de parts des profits réalisés dans le cadre de ces autres activités. Voir les rubriques « Le gestionnaire et la convention de gestion — La convention de gestion », « Le gestionnaire et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, gestionnaire du Projet, Fiduciaires et dirigeants) », « Facteurs de risque — Risques liés à REDT — Risques de conflits d'intérêts à l'égard du gestionnaire et des autres entités du gestionnaire du Projet », « Facteurs de risque — Risques liés à REDT — Risques de conflits d'intérêts à l'égard des Fiduciaires et des membres de la haute direction de REDT », « Facteurs de risque — Risques liés à REDT — Dépendance envers le gestionnaire », « Promoteur » et « Membres de la direction et autres personnes intéressés dans des opérations importantes ».

REDT adoptera un code de conduite commerciale et de déontologie écrit applicable à l'ensemble des fiduciaires et des dirigeants de REDT, de même qu'au gestionnaire et à ses employés qui fournissent des services à REDT et/ou à ses filiales. Voir la rubrique « Comité d'audit et gouvernance — Gouvernance ».

Le siège social et bureau principal de REDT est situé à l'adresse Suite 1100 Bentall IV Box 49200, 1055 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7X 1K8.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----|
| À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS..... | 1 |
| INTERPRÉTATION | 1 |
| ÉNONCÉS PROSPECTIFS | 1 |
| DONNÉES DU MARCHÉ..... | 3 |
| ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT | 4 |
| SOMMAIRE DU PROSPECTUS | 5 |
| SOMMAIRE DES FRAIS | 25 |
| GLOSSAIRE | 27 |
| 1. STRUCTURE D'ENTREPRISE | 36 |
| 1.1 Dénomination et constitution..... | 36 |
| 1.2 Liens intersociétés | 37 |
| 2. STRATÉGIE DE PLACEMENT..... | 37 |
| 2.1 Objectifs de placement..... | 38 |
| 2.2 Faits saillants du placement | 38 |
| 2.3 Aperçu du marché..... | 45 |
| 2.4 Les propriétaires actuels | 59 |
| 3. RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION..... | 60 |
| 3.1 Restrictions en matière de placement | 60 |
| 3.2 Politiques en matière d'exploitation | 61 |
| 3.3 Modifications apportées aux restrictions en matière de placement et aux politiques en matière d'exploitation..... | 62 |
| 4. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE REDT..... | 62 |
| 4.1 Activités de REDT..... | 62 |
| 4.2 Activités de Project LP | 63 |
| 4.3 L'immeuble de REDT | 63 |
| 4.4 Frais d'exploitation de REDT..... | 64 |
| 4.5 Le Projet | 64 |
| 5. RAPPORT DE GESTION | 83 |
| 6. EMPLOI DU PRODUIT..... | 94 |
| 7. DESCRIPTION DES TITRES..... | 96 |
| 7.1 REDT..... | 96 |
| 7.2 Project LP | 113 |
| 8. STRUCTURE DU CAPITAL..... | 119 |
| 8.1 Structure du capital actuelle et proposée | 119 |
| 8.2 Dette à long terme..... | 119 |
| 9. VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS..... | 120 |
| 10. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION..... | 120 |
| 10.1 Nom, adresse, occupation et titres détenus | 120 |
| 10.2 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions..... | 124 |
| 11. LE GESTIONNAIRE ET LA CONVENTION DE GESTION | 125 |
| 11.1 LE GESTIONNAIRE | 125 |
| 11.2 La convention de gestion | 127 |
| 11.3 Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, gestionnaire du Projet, Fiduciaires et dirigeants)..... | 129 |
| 12. PRINCIPAUX PORTEURS | 129 |
| 13. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION | 130 |
| 13.1 Comité de rémunération..... | 130 |
| 14. DETTE DES FIDUCIAIRES ET DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION | 130 |
| 15. COMITÉ D'AUDIT ET GOUVERNANCE | 130 |
| 15.1 Comité d'audit | 130 |
| 15.2 Gouvernance..... | 131 |
| 15.3 Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)..... | 132 |

| | | |
|------|---|------|
| 16. | MODE DE PLACEMENT | 133 |
| 16.1 | Placement maximal et placement minimal | 133 |
| 16.2 | Moment du placement | 134 |
| 16.3 | Convention de placement pour compte..... | 134 |
| 16.4 | Placement privé | 135 |
| 17. | CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES | 135 |
| 18. | DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS À L'ÉCHELLE INTERNATIONALE | 141 |
| 19. | FACTEURS DE RISQUE | 142 |
| | Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT..... | 142 |
| | Risques liés à REDT | 149 |
| | Risques liés au placement | 151 |
| | Risques liés aux rachats | 152 |
| | Risques liés à l'impôt canadien..... | 152 |
| 20. | PROMOTEUR..... | 154 |
| 21. | PROCÉDURES JUDICIAIRES | 154 |
| 22. | MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES | 155 |
| 23. | AUDITEUR..... | 155 |
| 24. | AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS..... | 155 |
| 25. | CONTRATS IMPORTANTS | 155 |
| 26. | EXPERTS | 156 |
| 27. | DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET AUTRES DROITS CONTRACTUELS..... | 156 |
| | TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS..... | F-1 |
| | ANNEXE A RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT | A-1 |
| | ATTESTATION DE REDT ET DU PROMOTEUR | AA-1 |
| | ATTESTATION DU PLACEUR POUR COMPTE..... | AA-2 |

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Les acquéreurs ne devraient se fier qu'aux renseignements qui figurent dans le présent prospectus et ne doivent pas se fier à des parties de renseignements qui figurent dans le présent prospectus à l'exclusion d'autres parties. Ni REDT, ni le placeur pour compte, ni Project GP, ni le gestionnaire n'ont autorisé quiconque à fournir aux acquéreurs des renseignements supplémentaires ou différents. REDT et le placeur pour compte n'offrent pas de vendre les parts dans un territoire où l'offre ou la vente de ces parts est interdite. Les renseignements qui figurent dans le présent prospectus sont exacts seulement à la date du présent prospectus, quel que soit le moment de la remise du présent prospectus ou de toute vente des parts.

Pour les acquéreurs à l'extérieur du Canada, ni REDT, ni Project GP, ni le gestionnaire, ni le placeur pour compte n'ont pris de mesure qui autoriserait le placement ou la possession ou la distribution du présent prospectus dans un territoire où une mesure à cette fin est requise, sauf au Canada. Les acquéreurs doivent s'informer eux-mêmes au sujet du placement et de la possession ou de la distribution du présent prospectus et respecter toutes restrictions s'y rattachant.

Afin d'atteindre certains objectifs en matière de réglementation des valeurs mobilières ou de politique d'intérêt public, REDT adoptera un certain nombre de mesures qui définiront son entreprise et la portée de ses activités. Ces mesures comprennent les suivantes :

- a) la condition selon laquelle toute modification :
 - (i) des honoraires de gestion d'actifs, des restrictions en matière de placement de REDT et/ou de la politique d'exploitation de REDT relative à la prise en charge de dettes doit être approuvée par voie de résolution spéciale des porteurs de parts;
 - (ii) des autres politiques d'exploitation doit être approuvée par voie de résolution ordinaire des porteurs de parts;
 - (iii) de la déclaration de fiducie relative à la procédure de modification des restrictions en matière de placement et des politiques d'exploitation de REDT doit être approuvée par voie de résolution spéciale des porteurs de parts;

(voir les rubriques « Restrictions en matière de placement et politiques en matière d'exploitation — Modifications apportées aux restrictions en matière de placement et aux politiques en matière d'exploitation » et « Description des titres — REDT — Assemblées des porteurs de parts et résolutions »);

- b) REDT n'utilisera le produit de souscription net que conformément à ses restrictions en matière de placement et à sa stratégie de placement, comme il est indiqué dans les présentes;
- c) au moment du dépôt du prospectus définitif, le conseil sera composé majoritairement de fiduciaires indépendants conformément à la recommandation des autorités canadiennes en valeurs mobilières énoncée à l'article 3.1 de l'*Instruction générale 58-201 relative à la gouvernance* (voir la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction »).

INTERPRÉTATION

Dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire, le symbole « \$ » désigne le dollar canadien. Certains termes utilisés dans le présent prospectus sont définis à la rubrique « Glossaire ».

Dans le présent prospectus, le terme « REDT » comprend, lorsque le contexte l'exige, les filiales de REDT.

Sauf indication contraire dans les présentes, l'information contenue dans le présent prospectus suppose qu'il n'y a pas de placement privé simultané de parts de fiducie, qu'il n'y a aucune souscription de parts liées à l'insuffisance ni de parts liées aux dépassements de coûts et que les seules catégories de parts émises par REDT sont les parts de catégorie A et les parts de catégorie F.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus comprend des énoncés relatifs à REDT, notamment quant à ses activités et stratégies d'affaires ainsi qu'à son rendement financier et sa situation financière, qui peuvent constituer des renseignements prospectifs, des

informations financières portant sur l'avenir ou des perspectives financières (collectivement, des « **énoncés prospectifs** ») au sens de la réglementation canadienne en valeurs mobilières. Les énoncés prospectifs peuvent avoir trait aux perspectives et aux événements attendus de REDT, notamment les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives ou les occasions futures de REDT ou du secteur de l'immobilier et du placement et peuvent comprendre des énoncés à l'égard de la situation financière, des budgets, des litiges, des coûts projetés, des dépenses en immobilisations, des résultats financiers, des taxes et impôts, des plans et objectifs de REDT ou relatifs à REDT. Ces énoncés prospectifs peuvent, dans certains cas, être repérés par l'emploi d'expressions et de termes tels que « pouvoir », « devoir », « survenir », « s'attendre à », « prévoir », « penser », « croire », « avoir l'intention de », « viser », « rechercher », « estimer », « cibler », « projeter », « prédire », « prévision », « potentiel », « continuer », « probable » ou « planifier » ou de la forme négative de ces termes, par l'emploi du futur ou du conditionnel ou d'expressions semblables touchant des questions qui ne constituent pas des faits historiques.

Les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus portent notamment sur ce qui suit :

- a) les occasions sur le marché des immeubles à usage mixte du Canada, et plus particulièrement sur celui de la région de Metro Vancouver, qui comprend Burnaby, en Colombie-Britannique;
- b) les conditions du marché optimales au Canada, et plus particulièrement à Burnaby, en Colombie-Britannique;
- c) les attentes concernant l'évolution récente de la situation économique au Canada et l'avenir des marchés immobiliers canadiens en général, y compris les niveaux d'immigration;
- d) la disponibilité de financement pour le Projet;
- e) l'engagement en capitaux;
- f) les souscriptions de parts liées aux dépassements de coûts et/ou de parts liées à l'insuffisance;
- g) l'intention de REDT de verser des distributions de la manière prévue dans les présentes;
- h) les attentes concernant l'aménagement du Projet, y compris l'échéancier de celui-ci;
- i) les attentes concernant l'exploitation du Projet;
- j) les attentes et les plans concernant la capacité de REDT de conclure une convention de prêt à la construction conformément aux modalités prévues dans le plan d'aménagement relatif au Projet;
- k) la cible de rendement composé annualisé de REDT pendant la Durée pour toutes les catégories de parts;
- l) l'intention de réaliser une opération de liquidité dans les cinq ans suivant la date de clôture, sous réserve de deux prolongations discrétionnaires de un an;
- m) la possibilité de réaliser un placement privé simultanément à la clôture du placement;
- n) les prévisions selon lesquelles REDT satisfera aux exigences prévues par la Loi de l'impôt pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement »;
- o) les frais annuels prévus de REDT pour les 12 premiers mois suivants la date de clôture;
- p) la date de clôture prévue;
- q) les dépôts de documents publics prévus de REDT.

Les facteurs et les hypothèses importants dont la direction de REDT a tenu compte pour formuler les énoncés prospectifs comprennent notamment les attentes actuelles de REDT quant à ce qui suit : la propriété d'immeubles et les produits générés par de ceux-ci; le risque lié à la construction et à l'aménagement; l'obtention des permis de construction nécessaires pour le Projet; la réalisation d'une plus-value sur la valeur des immeubles et le moment de celle-ci; les stocks d'immeubles à usage mixte; la concurrence des promoteurs d'immeubles à usage mixte; le marché immobilier de Burnaby, en Colombie-Britannique; les modifications apportées aux lois et aux règlements gouvernementaux; les grèvements d'immeubles liés au Projet; les dépenses et les frais fixes importants relatifs à l'entretien, à l'exploitation et à l'administration du Projet; les

frais de clôture et d'autres opérations dans le cadre de l'acquisition et de l'aliénation du Projet; la disponibilité du financement et les taux d'intérêt en vigueur; les produits des activités ordinaires insuffisants; les hypothèses concernant les taux de croissance des loyers, les taux d'occupation des hôtels et les tarifs quotidiens moyens sur le marché canadien des immeubles à usage mixte; les tendances démographiques; les fluctuations des taux d'intérêt; les risques de litige; l'illiquidité relative des investissements immobiliers; le contexte économique au Canada; la concentration géographique des activités de REDT; les catastrophes naturelles et phénomènes météorologiques violents; la demande pour les immeubles à usage mixte dans la région de Metro Vancouver et la conjoncture économique locale; les événements géopolitiques défavorables; les crises de santé publique; la structure du capital de REDT; les distributions; l'épuisement du capital; les conflits d'intérêts éventuels; la dépendance envers le gestionnaire du Projet quant à sa bonne foi et à sa capacité de gérer et d'exploiter le Projet; la dépendance envers des sociétés de gestion immobilière; les antécédents d'exploitation limités de REDT; l'expérience limitée de la direction de REDT en ce qui a trait à la gestion d'un émetteur assujéti; la liquidité limitée des parts; et les lois fiscales. Pour connaître les facteurs utilisés et les hypothèses posées pour calculer un rendement annualisé composé brut avant impôts cible projeté pour les investisseurs d'environ 18 %, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur cinq ans à compter de la date de clôture d'environ 130 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, voir la rubrique « Description des titres — REDT — Distributions ». Bien que la direction de REDT estime que ces hypothèses sont raisonnables en fonction de l'information actuellement disponible, elles pourraient se révéler inexactes.

Bien que le gestionnaire soit d'avis que les attentes traduites par ces énoncés prospectifs sont raisonnables et représentent les projections internes, les attentes et les croyances actuelles de REDT, ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus et inconnus, pouvant être généraux ou spécifiques et donner lieu à la possibilité que des attentes, des prévisions, des prédictions, des projections ou des conclusions ne se révèlent pas exactes, que des hypothèses puissent ne pas être exactes et que les objectifs, les buts stratégiques et les priorités ne soient pas atteints. Divers facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de REDT, peuvent toucher l'exploitation, le rendement et les résultats de REDT et pourraient faire en sorte que les résultats réels de périodes futures diffèrent sensiblement des attentes actuelles à l'égard d'événements estimatifs ou prévus ou des résultats exprimés explicitement ou implicitement dans ces énoncés prospectifs. Ces facteurs comprennent notamment l'accès au financement pour le Projet et des facteurs liés à la conjoncture économique et au marché, dont les taux d'intérêt, les acquéreurs éventuels de biens immobiliers, le caractère attrayant du Projet et la capacité de REDT de réaliser une opération de liquidité, la concurrence, les crises de santé publique et les éclosions de maladies et l'évolution de la réglementation gouvernementale ou des lois en matière d'impôt sur le revenu, ainsi que les autres risques décrits dans le prospectus provisoire, notamment à la rubrique « Facteurs de risque ».

Il est recommandé aux acquéreurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Sauf dans les cas où la loi l'exige, REDT ne s'engage nullement à mettre à jour ou à réviser publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou par ailleurs, après la date à laquelle les énoncés sont faits ou pour refléter la survenance d'événements imprévus.

DONNÉES DU MARCHÉ

Le présent prospectus contient des données statistiques, des études de marché et des prévisions de l'industrie qui proviennent de publications et de rapports sectoriels et gouvernementaux ou qui sont fondées sur des estimations dérivées de ces publications et rapports ainsi que sur la connaissance et l'expérience qu'a le gestionnaire des marchés sur lesquels REDT exerce ses activités. Les publications et les rapports sectoriels et gouvernementaux indiquent en général que leurs renseignements proviennent de sources jugées fiables, mais ne garantissent pas leur exactitude ou leur exhaustivité. Les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans ces publications ou rapports, et on peut s'attendre à ce que la possibilité de variation importante s'accroisse à mesure que la période de prévision s'allonge. Bien que le gestionnaire estime que ces données sont fiables, les données du marché et de l'industrie sont susceptibles de varier et ne peuvent pas être vérifiées en raison de la disponibilité et de la fiabilité limitées des entrées de données et d'autres limites et incertitudes inhérentes à tout sondage. Par conséquent, l'exactitude, l'actualité et l'exhaustivité de ces renseignements ne peuvent être garanties. REDT, Project GP, le gestionnaire et le placeur pour compte n'ont pas vérifié de façon indépendante les données provenant de sources tierces dont il est fait mention dans le présent prospectus ou les hypothèses sous-jacentes auxquelles se sont fiées ces sources. Ces sources tierces n'ont fait aucune déclaration à l'égard du présent prospectus. Les acquéreurs aux termes du présent prospectus n'auront aucun droit direct prévu par la loi d'intenter contre ces sources tierces une action en cas de déclaration fautive ou trompeuse. Il est entendu qu'aucune déclaration faite dans le présent paragraphe ne libère REDT ou le placeur pour compte de leur responsabilité à l'égard de toute information fautive ou trompeuse contenue dans le présent prospectus aux termes des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Pour de plus amples renseignements concernant les droits des acquéreurs aux termes du présent prospectus, voir la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles et autres droits contractuels ».

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de REDT, et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du placeur pour compte, selon les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, pourvu que REDT soit une « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la Loi de l'impôt, à la date de clôture, les parts constitueront, à cette date, des « placements admissibles » aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par les régimes.

Malgré le fait que les parts puissent constituer des placements admissibles comme il est indiqué ci-dessus, si les parts sont détenues dans une fiducie régie par un REER, un FERR, un CELI, un CELIAPP, un REEI ou un REEE pour lequel les parts constituent un « placement interdit » (au sens de la Loi de l'impôt), le rentier de ce REER ou de ce FERR, le titulaire de ce CELI, de ce CELIAPP ou de ce REEI ou le souscripteur de ce REEE, selon le cas, sera assujéti à la pénalité fiscale prévue par la Loi de l'impôt. Les parts ne constitueront pas un placement interdit pour une fiducie régie par un REER, un FERR, un CELI, un CELIAPP, un REEI ou un REEE dans la mesure où le rentier, le titulaire ou le souscripteur, selon le cas, traite sans lien de dépendance avec REDT, pour l'application de la Loi de l'impôt, et n'a aucune « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt pour l'application des règles relatives aux placements interdits) dans REDT. En outre, une part ne constituera pas un « placement interdit » si elle est un « bien exclu » (au sens de la Loi de l'impôt pour l'application des règles relatives aux placements interdits).

Les souscripteurs éventuels qui comptent détenir des parts dans une fiducie régie par un régime devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Les billets à ordre pouvant être reçus dans le cadre d'un rachat de parts en nature comme il est indiqué à la rubrique « Description des titres — REDT — Rachat » ne constitueront généralement pas des placements admissibles pour les fiducies régies par les régimes, ce qui pourrait donner lieu à des incidences fiscales défavorables pour une fiducie régie par un régime qui reçoit ces billets à ordre ou pour le rentier, le bénéficiaire, le souscripteur ou le titulaire d'un tel régime. Par conséquent, chaque rentier, bénéficiaire, souscripteur ou titulaire d'un régime devrait consulter ses propres conseillers fiscaux avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts détenues dans une fiducie régie par un régime.

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte suivant est un sommaire des principales caractéristiques du présent placement, et il doit être lu en tenant compte des renseignements détaillés ainsi que des données et des états financiers qui sont présentés ailleurs dans le présent prospectus. Les investisseurs éventuels devraient lire le prospectus intégralement et ne pas se fier uniquement au présent sommaire, qui ne révèle pas de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux parts. Certains termes utilisés dans le sommaire qui suit sont définis à la rubrique « Glossaire ».

Émetteur : Anthem Citizen Real Estate Development Trust (« **REDT** ») est une fiducie de placement sans personnalité morale nouvellement créée qui est régie par les lois de la province de la Colombie-Britannique. REDT a été établie par Project GP et constituée aux termes de la déclaration de fiducie initiale datée du 6 septembre 2024.

Placement : Parts de catégorie A et/ou parts de catégorie F d'un montant maximal de 82 000 000 \$.

Taille de l'émission : Placement minimal : 65 000 000 \$

Placement maximal : 82 000 000 \$

La taille du placement sera calculée en fonction du produit de souscription tiré de l'émission de parts de catégorie A et de parts de catégorie F.

Prix : 10,00 \$ la part de catégorie A

10,00 \$ la part de catégorie F

Achat minimal : Parts de catégorie A - 10 000 \$ (1 000 parts de catégorie A)

Parts de catégorie F - 10 000 \$ (1 000 parts de catégorie F)

Le promoteur : Anthem Metro King Developments GP Ltd. (« **Project GP** ») est considérée comme le promoteur de REDT en raison de son initiative d'organiser les activités de REDT. Project GP a procédé à l'établissement de REDT en tant que porteur de parts initial de celle-ci.

Project GP est l'exploitant et gestionnaire du Projet et est responsable des activités courantes du Projet depuis sa nomination à titre de commandité de Project LP le 21 mai 2019. Dans le cadre de son rôle de gestionnaire au quotidien du Projet, Project GP a retenu les services d'Anthem Properties Group Ltd. (le « **gestionnaire** »), d'APG Construction et d'Anthem Realty (collectivement et individuellement, avec certains membres de leur groupe, en leur qualité de gestionnaires du Projet, le « **gestionnaire du Projet** ») aux termes du contrat de construction, de la convention de gestion de l'aménagement, de la convention de vente et de commercialisation, de la convention de gestion immobilière (commerciale), de la convention de gestion immobilière (location résidentielle), de la convention de services d'entretien résidentiel (location résidentielle) et de la convention de services d'entretien résidentiel (unité en copropriété) afin d'aménager et de construire le Projet.

Le gestionnaire et le REDT sera gérée par le gestionnaire.

gestionnaire du

Projet :

Project GP a retenu les services du gestionnaire du Projet afin qu'il gère le projet, y compris qu'il fournisse des services de gestion de l'aménagement, de gestion de la construction et de vente et de commercialisation.

Voir la rubrique « Le gestionnaire et la convention de gestion — Le gestionnaire ».

Le Projet :

Après la clôture du placement, REDT acquerra une participation indirecte dans le Projet au moyen de l'Acquisition. Le Projet est un projet d'aménagement immobilier à usage mixte axé sur le transport en commun situé dans le quartier Metrotown de Burnaby, en Colombie-Britannique. Le site de l'immeuble est situé au cœur de Metrotown sur le boulevard Kingsway directement en face du Metropolis at Metrotown (le plus grand centre commercial de la Colombie-Britannique) et tout

près de la station Metrotown du SkyTrain (à environ 650 mètres). L'immeuble consistera en une tour à usage mixte de 66 étages d'une superficie brute de 738 712 pieds carrés. La tour comprendra ce qui suit : (i) 372 condominiums (dans les 34 étages supérieurs); 200 unités locatives au prix du marché; 73 unités locatives abordables hors marché; 176 suites d'hôtel; et 4 881 pieds carrés de locaux de commerces de détail. Project GP a commencé la prévente des condominiums à la fin d'août 2023. La campagne de prévente s'est terminée le 31 mai 2024 avec la prévente de 286 des 372 unités à un taux pondéré de 1 363 \$ le pied carré, ce qui a rapporté un chiffre d'affaires de plus de 269 M\$.

Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet ».

Stratégie de placement :

REDT a été établie principalement dans le but de détenir indirectement une participation dans le Projet. Le gestionnaire estime que l'aménagement du Projet présente une occasion d'investissement attrayante et offre des rendements concurrentiels par rapport à d'autres actifs immobiliers.

Voir la rubrique « Stratégie de placement ».

Objectifs de placement :

REDT a pour objectifs de placement :

- a) d'offrir aux porteurs de parts (définis aux présentes) la possibilité de détenir indirectement une participation dans le projet d'aménagement immobilier à usage mixte axé sur le transport en commun appelé Citizen et situé dans le marché de Burnaby, en Colombie-Britannique, dont Anthem Developments et son associé co-investisseur non directeur sont actuellement indirectement propriétaires et qui sera construit, loué et exploité par Anthem;
- b) de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (sous réserve de disponibilité);
- c) de réaliser une opération de liquidité.

Voir les rubriques « Stratégie de placement — Objectifs de placement » et « Énoncés prospectifs ».

Faits saillants du placement :

| | |
|---|--|
| <p><i>Promoteur dirigé par une équipe de direction chevronnée et collaborative ayant fait ses preuves</i></p> | <p>REDT sera gérée par le gestionnaire, l'une des plus grandes sociétés immobilières fermées entièrement intégrées du Canada, dont l'actif sous gestion totalisait 7 G\$ au 31 décembre 2023. Anthem a démontré sa capacité à exécuter des projets et à dégager des rendements solides au cours de ses 32 années d'existence dans les secteurs des immeubles résidentiels (en location et en propriété), des immeubles à usage mixte, des immeubles de commerces de détail, des immeubles industriels, des hôtels et des communautés planifiées dans l'ensemble de l'Amérique du Nord occidentale.</p> |
| <p><i>Solides données fondamentales relatives à l'emplacement</i></p> | <p>Citizen est un projet immobilier axé sur le transport en commun situé à Burnaby, l'un des principaux centres-villes de Metro Vancouver, qui a le potentiel de jouer un rôle important dans la transformation de la ville de Burnaby grâce à l'aménagement d'un immeuble à usage mixte à forte densité. Le Projet jouit d'un emplacement stratégique au cœur du quartier Metrotown à Burnaby sur le boulevard Kingsway directement en face du plus grand centre commercial de la Colombie-Britannique, le Metropolis at Metrotown, et de Station Square, communauté planifiée nouvellement construite d'Anthem, et à proximité immédiate (650 mètres) de la station Metrotown du SkyTrain. Cet emplacement de choix offre aux résidents un accès pratique aux magasins, aux restaurants, aux divertissements et aux commodités</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>publiques essentielles comme le Central Park de 200 acres et une variété d'écoles locales. Le quartier Metrotown est une zone résidentielle très prisée en raison de son excellente desserte par le réseau SkyTrain de Metro Vancouver, ce qui en fait l'un des quartiers les plus conviviaux pour les navetteurs de la région. Situé à l'une des plus hautes altitudes de Metro Vancouver, il offre également une vue panoramique dans toutes les directions. Selon le gestionnaire, ces atouts suscitent une demande constante d'espaces résidentiels et commerciaux.</p> |
| <p><i>Solides fondamentaux du marché de l'habitation</i></p> | <p>Malgré les vents contraires qui ont soufflé sur les marchés au cours des 12 à 18 derniers mois, principalement en raison des efforts de la Banque du Canada pour réduire l'inflation en augmentant les taux d'intérêt, le marché des habitations dans Metro Vancouver est demeuré résilient et continue d'écouler les stocks existants, bien qu'à un rythme plus lent que lors des années précédentes lorsque le marché était plus dynamique. Le succès de la campagne de prévente du Projet témoigne de la demande actuelle de condominiums judicieusement conçus, bien positionnés et idéalement situés, aménagés par un promoteur établi et respecté ayant prouvé depuis longtemps sa capacité à mener à bien ses nombreux projets, quelles que soient leur taille et leur portée.</p> |
| <p><i>Projet prêt à construire et en grande partie prévenu</i></p> | <p>Anthem a commencé la prévente des condominiums à la fin d'août 2023. La campagne de prévente s'est terminée le 31 mai 2024 avec la prévente de 286 unités (soit environ 77 % des condominiums) à un prix moyen de 1 363 \$ le pied carré, ce qui a rapporté un chiffre d'affaires de plus de 269 M\$. Le total des acomptes contractuels varie entre 15 % et 25 %. Toutes les périodes d'annulation prévues par la loi dont les acheteurs des unités prévendues auraient pu se prévaloir ont expiré. Par conséquent, chaque contrat d'achat est maintenant une obligation légale et contraignante des acheteurs qui y sont parties.</p> <p>Le site du projet Citizen a été acquis par les propriétaires actuels le 29 novembre 2019 sous la forme d'un ensemble de huit lots individuels sur lesquels avaient été construits précédemment trois maisons unifamiliales, un Cactus Club Café et une combinaison d'immeubles de commerces de détail et de bureaux le long de Kingsway, lesquels ont tous été démolis. Au moment du rezonage, les propriétaires actuels ont également acquis une voie adjacente auprès de la ville de Burnaby. L'ensemble du site est maintenant regroupé sous un seul titre juridique, a été défriché et est prêt pour l'excavation.</p> <p>Le 5 juin 2023, le zonage du site a été modifié avec succès pour permettre l'aménagement d'un immeuble à usage mixte. Selon la désignation de zonage, il est obligatoire d'inclure un espace commercial dans le Projet. Le 9 septembre 2024, Anthem a obtenu l'autorisation de modifier le zonage afin de permettre l'exploitation de l'hôtel à l'intérieur du complexe commercial. Un permis d'excavation a été délivré le 8 août 2024 et la délivrance du permis de construction complet devrait suivre en mai 2025. Les travaux d'excavation devraient commencer en octobre 2024 (après la clôture du placement).</p> |

Profil risque-rendement amélioré pour les investisseurs et concordance avec les intérêts des propriétaires actuels

Les acquéreurs ont la possibilité d'investir dans le Projet, par l'intermédiaire de REDT, sur la base du coût total du Projet, étant donné que les propriétaires actuels fourniront des actifs existants au coût de base. La valeur d'expertise résiduelle actuelle du terrain du Projet est de 96,6 M\$, à laquelle s'ajoutent les autres coûts non liés au terrain de 16,2 M\$, pour un total de 112,8 M\$, alors que la participation de REDT dans le Projet sera fondée sur son coût d'acquisition du terrain et ses coûts d'aménagement à ce jour, qui s'élèvent à environ 105,0 M\$. Par conséquent, les acquéreurs achètent une participation dans le Projet à un escompte implicite d'environ 7 % par rapport à la valeur d'expertise (y compris les coûts à ce jour). Les capitaux propres investis dans le Projet après la clôture du placement totaliseront 113,5 M\$.

Dans une structure de participation reportée, les promoteurs reçoivent une part des profits générés par les placements fructueux. Dans le cas de REDT, la structure de la participation reportée fait en sorte que les propriétaires actuels ne tirent des profits que lorsque l'investissement de REDT est rentable au-delà du rendement minimal de 15,0 %. Cette structure vise à encourager le gestionnaire à prendre des décisions stratégiques éclairées en vue d'obtenir des rendements positifs à long terme. De plus, les porteurs de parts récupèrent leur investissement initial en plus de recevoir un rendement privilégié de 15,0 % (soit le rendement minimal) payable avant le paiement de toute somme à l'égard de l'investissement des propriétaires actuels dans le Projet avant le placement ou aux termes de la participation reportée, ce qui incite le gestionnaire à concentrer ses efforts sur l'obtention de rendements supérieurs pour les porteurs de parts afin de recevoir la participation reportée. Enfin, la participation reportée n'est payable qu'après que les porteurs de parts auront obtenu le rendement minimal (y compris, pour plus de certitude, la base du rendement du capital de REDT), tandis que le rendement minimal continue de se composer jusqu'à ce qu'il soit payé. Par conséquent, le gestionnaire est incité à maximiser les rendements annualisés et à réaliser une opération de liquidité dans les délais prévus.

Les propriétaires actuels ont investi leurs propres capitaux dans le Projet et conserveront un investissement minimal de 31,5 M\$ pendant toute la durée de vie de Projet (et, si le placement n'atteint pas le placement maximal, Anthem continuera de le faire par l'intermédiaire de son engagement en capitaux).

L'investissement des porteurs de parts aura un rang supérieur aux capitaux propres des propriétaires actuels avant le placement dans la structure du capital, ce qui procure une protection supplémentaire. Les porteurs de parts recevront à la fois leur distribution d'un rendement minimal annualisé de 15 % et le remboursement de leur investissement avant que les propriétaires actuels ne reçoivent le capital qu'ils ont investi avant le placement ou un rendement sur celui-ci, ce qui leur permettra d'obtenir de solides rendements ajustés au risque. La participation de 30 % permet aux porteurs de parts de bénéficier d'une part importante des profits du Projet au-delà du rendement minimal. Cette structure permet aux porteurs de parts de bénéficier à la fois d'un rendement privilégié qui offre une protection en cas de baisse et de la possibilité d'obtenir des rendements plus élevés grâce à la

participation aux bénéficiaires qui harmonise leurs intérêts avec le succès du Projet et les intérêts des propriétaires actuels. Cette structure incite les propriétaires actuels à respecter, voire à dépasser, les résultats pro forma.

Voir les rubriques « Stratégie de placement — Faits saillants du placement » et « Énoncés prospectifs ».

Évaluation indépendante :

Le gestionnaire a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il lui fournisse une évaluation indépendante de la valeur résiduelle du terrain du Projet (l'« **évaluation indépendante** »). Selon l'évaluation indépendante, la valeur marchande résiduelle estimative du terrain du Projet s'établit à 96,6 M\$ (avant les coûts transférables et les coûts accessoires). Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Évaluation indépendante ».

Principales informations financières

Les principales informations financières du Projet qui suivent sont tirées et doivent être lues à la lumière des états financiers intermédiaires du Projet pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 30 juin 2023 (non audités) et des états financiers audités du Projet pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 et des notes y afférentes, lesquels ont été établis conformément aux IFRS et figurent ailleurs dans le présent prospectus. Les montants sont en milliers de dollars canadiens.

Les principales informations financières doivent aussi être lues en parallèle avec le rapport de gestion, ainsi qu'avec les informations présentées aux rubriques « Sommaire du prospectus » et « Emploi du produit ». Les principales informations financières ci-dessous ne sont pas nécessairement représentatives de la performance future de REDT.

**Semestre clos le
30 juin 2024**

(en milliers de dollars canadiens)

Le Projet

Données tirées du bilan

Actifs

Actifs courants

Trésorerie 20

Autres actifs 106

Dépôts détenus en fiducie 25 873

Actifs non courants

Immeuble de placement 138 924

Commissions de vente payées d'avance 7 132

Total des actifs

172 055 \$

Passifs et capitaux propres attribuables aux associés

Passifs courants

Dette sur le bien immobilier..... 60 267 \$

Montants à payer à des parties liées 18 873

Créditeurs et charges à payer 27 779

Passifs non courants

Dépôts sur les ventes de biens immobiliers..... 25 873

Capitaux propres attribuables aux associés

39 263

Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux associés

172 055 \$

Fiduciaires et dirigeants :

Le conseil de REDT est composé de cinq Fiduciaires, soit Eric Carlson, Elva Kim, Barry Guld, Paolo Kalaw et Brooke Wade. La majorité des membres du conseil (60 %) sont indépendants et 20 % des Fiduciaires sont des femmes. Les dirigeants de REDT sont Eric Carlson (chef de la direction), Rob McJunkin (chef des finances), Elva Kim (chef de l'exploitation), Rob Blackwell

(vice-président directeur, Développement) et Kate Ayoubi (Première vice-présidente, Activités financières). Parmi les dirigeants de REDT, 40 % sont des femmes.

Les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT ont, collectivement, plus de 110 ans d'expérience dans le secteur immobilier au Canada.

À la suite du placement, les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT, en tant que groupe, ne devraient avoir la propriété véritable ou le contrôle, directement ou indirectement, d'aucune part de REDT. Eric Carlson, Fiduciaire et chef de la direction de REDT, est le seul administrateur du propriétaire indirect d'Anthem Developments et contrôle l'actionnaire détenant le contrôle du groupe de sociétés Anthem. Exception faite de ce qui précède, les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT, en tant que groupe, ne devraient pas avoir de participation en capitaux propres directe ou indirecte dans le Projet.

Voir les rubriques « Fiduciaires et membres de la haute direction » et « Le gestionnaire et la convention de gestion ».

Caractéristiques des parts :

Les participations véritables dans REDT sont divisées en deux catégories de parts : les parts de catégorie A et les parts de catégorie F. REDT peut émettre un nombre illimité de parts de chaque catégorie; toutefois, après la réalisation du placement et de tout placement privé simultané de REDT, REDT ne cherchera pas à obtenir d'autres capitaux auprès du public et, par conséquent, elle est un véhicule à capital fixe. Chaque part est transférable, sous réserve des restrictions relatives au transfert énoncées dans la déclaration de fiducie dont il est question aux présentes, et confère à son porteur : (i) le droit proportionnel de recevoir des distributions de REDT correspondant à toutes les autres distributions versées sur les parts de la même catégorie; (ii) des droits de rachat; et (iii) une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts, toutes les catégories de parts votant ensemble en tant que catégorie unique, à moins que le conseil n'établisse que la nature des questions devant être abordées à une assemblée a une incidence considérablement différente sur les porteurs de parts d'une catégorie de parts par rapport aux porteurs de parts d'une autre catégorie de parts. Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Assemblées des porteurs de parts et résolutions ».

Dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement ou à titre de distribution aux termes du présent prospectus : (i) REDT pourrait chercher à obtenir auprès des investisseurs principaux des engagements de souscription de parts de catégorie I aux termes d'un ordre principal; et (ii) si le placement maximal n'est pas réalisé au moyen de la distribution de parts dans le public, des parts de catégorie I, ou une autre catégorie de parts de fiducie de REDT, pourraient alors être émises à des investisseurs connus d'Anthem, pourvu que, dans chacun des cas qui précèdent, ces parts de fiducie soient émises au prix de 10,00 \$ la part de fiducie (selon les honoraires du placeur pour compte et les autres modalités dont peuvent convenir REDT, le placeur pour compte et l'acquéreur applicable) et pourvu que le produit tiré de telles émissions, avec le produit tiré de l'émission des parts de catégorie A et des parts de catégorie F, ne dépasse pas le montant du placement maximal. Dans le cadre du placement, les propriétaires actuels n'aliéneront pas leur participation dans le Projet ni ne recevront une partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

Il est interdit à REDT de placer des parts dans le public après la clôture du placement; toutefois, il est précisé que REDT peut émettre des parts de fiducie dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec la clôture du placement.

Levier financier :

Le Projet visera un levier financier maximal d'environ 70 % pour l'aménagement du Projet. Toutefois, la dette du Projet maximale sera limitée à 75 % du Total des actifs conformément à la déclaration de fiducie.

Voir la rubrique « Structure du capital — Dette à long terme ».

Engagement en capitaux (parts liées à l'insuffisance) :

Anthem Developments s'est engagée à ce qu'Anthem fournisse des capitaux supplémentaires au Projet en acquérant des parts liées à l'insuffisance d'un montant total correspondant à la différence entre a) le produit brut tiré par REDT du placement et de placements privés simultanés, et b) le placement maximal, ce qui donnerait lieu à un engagement en capitaux maximal de 17 000 000 \$

au total si seulement le placement minimal est réalisé, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement du Projet.

Voir la rubrique « Stratégie de placement — Les propriétaires actuels ».

Parts liées aux dépassements de coûts :

REDT ne s'attend pas à des dépassements de coûts à l'égard du Projet et le gestionnaire a prévu une réserve pour éventualités dans le budget du Projet. Toutefois, si des capitaux propres supplémentaires sont nécessaires dans l'avenir ou si des dépassements de coûts nécessitent l'investissement de capitaux propres supplémentaires dans le Projet, Anthem s'est engagée à fournir les capitaux propres pour ces dépassements de coûts en acquérant des parts liées aux dépassements de coûts. Les parts liées aux dépassements de coûts produisent un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à celui des parts de catégorie A, ajusté pour tenir compte du fait qu'aucuns honoraires du placeur pour compte ne seront payables dans le cadre de l'émission des parts liées aux dépassements de coûts. Il est entendu que les parts liées aux dépassements de coûts auront par ailleurs le même taux de rendement interne annualisé que les parts de catégorie A, ajusté en présumant que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés, mais qu'elles ne produiront pas le même rendement total, car elles seront en circulation pendant une période plus courte et leur rendement total sera donc inférieur.

Distributions :

REDT a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (dans la mesure où de telles distributions sont déclarées par les Fiduciaires et autrement disponibles). Toutefois, ces distributions en espèces pourraient ne pas être effectuées ou, si elles le sont, elles pourraient être réduites, voire ramenées à zéro, ou être suspendues, car la capacité de REDT d'effectuer ces distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront de l'aménagement du Projet, des frais et des besoins de REDT et de ses filiales, ainsi que du moment où une opération de liquidité est réalisée, le cas échéant, et ils seront soumis à divers autres facteurs, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus.

Les Fiduciaires ont l'intention de verser initialement des distributions en espèces au moyen des flux de trésorerie disponibles dont le montant total par année ne sera pas inférieur à 50 % du revenu imposable que REDT tire du Projet au cours de l'année; toutefois, rien ne garantit que les flux de trésorerie disponibles seront suffisants pour verser de telles distributions.

Le rendement minimal global, après le règlement de l'ensemble des frais du Projet, de REDT et de ses filiales, (i) est fondé sur un rendement composé de 15,0 % par année sur le produit de souscription brut reçu par REDT à l'émission de chaque part et (ii) est un rendement préférentiel, payable avant le paiement de toutes sommes à l'égard de l'investissement avant le placement des propriétaires actuels dans le Projet ou aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs, mais (iii) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité, selon le cas, et pourrait ne pas être payé à la survenance d'une opération de liquidité ou ne pas l'être du tout.

Le rendement d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans des titres à revenu fixe. Rien ne garantit que des distributions en espèces seront versées ni, le cas échéant, que leur montant sera suffisant pour pourvoir au remboursement du placement initial d'un porteur de parts, et le rendement attendu de l'investissement est fondé sur de nombreuses hypothèses. Voir les rubriques « Facteurs de risque » et « Énoncés prospectifs ».

Voir les rubriques « Description des titres — REDT — Distributions », « Description des titres — REDT — Distribution à la dissolution de REDT » et « Facteurs de risque ».

Durée :

Afin d'offrir une liquidité aux porteurs de parts, le gestionnaire prévoit réaliser une opération de liquidité dans les cinq années suivant la date de clôture, sous réserve de deux prolongations discrétionnaires de un an si le gestionnaire juge, à son appréciation, que ces prolongations sont avisées compte tenu de la conjoncture du marché et qu'elles sont dans l'intérêt de REDT. L'« **opération de liquidité** » peut être, sous réserve de l'approbation des porteurs de parts, le cas échéant, (i) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de REDT, soit les titres de

Project LP par l'intermédiaire desquels REDT détient indirectement sa participation dans le Projet, pour une contrepartie en espèces ou en titres cotés ou à la fois en espèces et en titres cotés, (ii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de REDT par les porteurs de parts pour une contrepartie en espèces ou en titres cotés ou à la fois en espèces et en titres cotés, (iii) une opération offrant aux porteurs de parts une liquidité comparable à celle qu'ils auraient si les parts étaient des titres cotés, que ce soit au moyen d'une prise de contrôle inversée, d'une fusion, d'un regroupement, d'un arrangement, d'une offre publique d'achat, d'une offre faite par un initié, d'une restructuration, d'une coentreprise ou d'une opération similaire ou d'un autre regroupement avec un émetteur de titres cotés, (iv) l'échange de parts contre des titres cotés, ou (v) une opération semblable à celles décrites aux points (i) à (iv) ci-dessus et désignée comme une « opération de liquidité » par les Fiduciaires indépendants.

La Durée prévue est de cinq ans à compter de la date de clôture, sous réserve d'une dissolution anticipée, comme il est décrit ci-après. Les porteurs de parts peuvent également, au moyen d'une résolution spéciale, prolonger la Durée (y compris après l'exercice de l'une ou des deux options de prolongation discrétionnaire de un an au gré du gestionnaire), sous réserve de l'approbation du conseil, laquelle sera automatiquement prolongée pour permettre de terminer le processus entamé aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, selon le cas.

Si la Durée est prolongée, les rendements pour les investisseurs pourraient différer du rendement annualisé composé brut avant impôts cible pour les investisseurs d'environ 18 %. En particulier, si la Durée est prolongée au-delà de la période de cinq ans, le rendement minimal continuera de se composer, ce qui haussera le seuil devant être atteint pour que la participation reportée soit déclenchée. De plus, les honoraires de gestion d'actifs cesseront de s'accumuler après l'expiration de la Durée, à moins que la Durée ne soit prolongée par suite de la prolongation automatique dont il est question ci-dessus ou dans le cas où une opération de liquidité serait proposée par le Gestionnaire qui ferait en sorte que le rendement minimal serait atteint, mais qu'elle ne serait pas approuvée par les porteurs de parts. Toutefois, comme les honoraires de gestion d'actifs ne sont payables que si le rendement minimal est atteint, la prolongation de la Durée et la réalisation d'une opération de liquidité par suite de laquelle le rendement minimal ne serait pas atteint assureraient également qu'aucuns honoraires de gestion d'actifs ne seraient payés. Une prolongation de la Durée peut également donner lieu à des distributions en espèces supplémentaires provenant de l'exploitation pour les porteurs de parts. Finalement, si la Durée est prolongée, mais que le financement par emprunt du Projet demeure impayé, le Projet pourrait engager des intérêts débiteurs supplémentaires. Si la prolongation de la Durée est nécessaire en raison d'un retard dans l'aménagement, il se pourrait que les frais d'intérêts n'augmentent pas étant donné qu'aucune dette supplémentaire ne serait prélevée pendant ces retards.

Malgré la Durée indiquée ci-dessus, REDT peut être liquidée et dissoute dès que possible après l'aliénation directe ou indirecte de tous ses actifs.

Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT ».

Dispositions relatives à la liquidité :

Les propriétaires actuels et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente du Projet, qui peut être initiée par les propriétaires actuels (l'« **option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH** ») à tout moment durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60^e jour précédant la fin de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)) et par REDT (l'« **option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH** ») à tout moment durant la période de 30 jours qui suit le 60^e jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)).

Composantes non hôtelières

En ce qui concerne la composante locative résidentielle (qui comprend à la fois les unités locatives au prix du marché et les unités locatives abordables hors marché, la « **composante locative résidentielle** »), toute composante résidentielle condominiale invendue (la « **composante condominiale** ») et la composante commerciale (la « **composante commerciale** » et, collectivement avec la composante locative résidentielle et la composante condominiale, et à l'exclusion, pour plus de certitude, des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement, les « **composantes non hôtelières** » et chacune, une « **composante non hôtelière** »), REDT et les propriétaires actuels nommeront chacun un évaluateur tiers indépendant afin d'obtenir des évaluations distinctes du Projet et de chaque composante du Projet. Après la réception des évaluations, les propriétaires actuels auront 30 jours pour convenir d'acquiescer une partie ou la totalité des composantes non hôtelières au prix d'achat établi ci-après :

Option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH relativement aux composantes non hôtelières

- Si l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH est exercée durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine avant la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, elle doit être exercée pour toutes les composantes non hôtelières dans leur ensemble et le prix d'achat total des composantes non hôtelières sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si les composantes non hôtelières étaient vendues au prix le plus élevé entre : (A) un prix qui ferait en sorte que, lorsqu'il est combiné au prix de la composante hôtelière (défini ci-après), les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à 18 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts), avant les frais et la participation reportée; ou (B) le point médian des deux évaluations, moins le prix de la composante hôtelière. Dans chaque cas, les propriétaires actuels sont autorisés à offrir d'acheter les composantes non hôtelières ou non, à leur gré.
- Si l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH est exercée durant la période qui commence à la date qui tombe 30 mois après la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60^e jour qui précède la fin de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)), elle peut être exercée à l'égard d'une partie ou de la totalité des composantes non hôtelières et le prix d'achat pour chaque composante non hôtelière applicable sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si une telle composante non hôtelière était vendue au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de cette composante non hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (ces valeurs nettes étant d'environ 586 877 000 \$ au total, de 217 348 000 \$ et de 7 224 000 \$ pour la composante locative résidentielle et la composante commerciale, respectivement, et de 360 505 000 \$ pour la composante condominiale, moins le montant tiré des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations de cette composante non hôtelière ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 105 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation de cette composante non hôtelière sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations de la composante non hôtelière. Les propriétaires actuels sont autorisés à offrir d'acheter une partie ou la totalité des composantes non hôtelières à leur gré.

Option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH relativement aux composantes non hôtelières

- Si l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH est exercée pendant la période de 30 jours qui suit le 60^e jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable, notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts), le prix d'achat pour chaque composante non hôtelière applicable sera

égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si une telle composante non hôtelière était vendue au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de cette composante non hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (ces valeurs nettes étant d'environ 586 876 400 \$ au total, de 217 348 000 \$ et de 7 224 000 \$ pour la composante locative résidentielle et la composante commerciale, respectivement, et de 360 505 000 \$ pour la composante condominiale, moins le montant tiré des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations de cette composante non hôtelière ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 105 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation de cette composante non hôtelière sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations de la composante non hôtelière. Dans chaque cas, les propriétaires actuels sont autorisés, sans y être tenus, à acheter une partie ou la totalité des composantes non hôtelières.

Si les propriétaires actuels n'ont pas exercé l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH et qu'ils n'offrent pas d'acheter une ou plusieurs des composantes non hôtelières aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH au cours de la période de 30 jours qui suit la réception des évaluations (la « **période de réception des évaluations** »), REDT aura le droit, pendant la période de 60 jours qui suit l'expiration de la période de réception des évaluations, d'initier un processus de vente pour les composantes non hôtelières demeurant invendues (le « **processus de vente** ») dans le cadre duquel ces composantes non hôtelières peuvent être vendues à un ou à plusieurs tiers à n'importe quel prix (le « **prix du processus de vente** »), pourvu que les propriétaires actuels soient autorisés à présenter une offre durant le processus de vente. Si REDT est en mesure de trouver un acquéreur qui n'est pas les propriétaires actuels, elle aura le droit d'exiger que les propriétaires actuels vendent leur participation dans les composantes non hôtelières applicables dans la proportion applicable du prix du processus de vente que ces participations représentent.

Si les propriétaires actuels font l'acquisition de la totalité du Projet (c.-à-d. l'acquisition simultanée de la composante hôtelière (voir la rubrique « Composante hôtelière » ci-après) et des composantes non hôtelières), ils peuvent le faire en acquérant les parts de catégorie A de Project LP représentant les participations de REDT dans le Projet.

Toute opération visant une partie ou la totalité des composantes non hôtelières ou la totalité des parts de catégorie A de Project LP devant être réalisée dans le cadre de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente sera assujettie à l'approbation des porteurs de parts par voie de résolution spéciale.

Après l'exercice de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou la réalisation du processus de vente, selon le cas, REDT distribuera, ou demandera à Project LP de distribuer, le produit net disponible aux porteurs de parts, sous réserve de la tranche applicable (s'il y a lieu) de ce produit payable aux propriétaires actuels à l'égard de la quote-part du Projet et de la participation reportée revenant aux propriétaires actuels.

Composante hôtelière

Les propriétaires actuels et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente de la composante hôtelière du Projet (la « **composante hôtelière** »), aux termes desquels les propriétaires actuels doivent à tout moment de leur choix durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine à l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)) acquérir la composante hôtelière à un prix égal à la valeur de la composante hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (soit environ 171 600 000 \$) (le « **prix de la composante hôtelière** »).

Si les propriétaires actuels font l'acquisition de la totalité du Projet (c.-à-d. l'acquisition simultanée des composantes non hôtelières (voir la rubrique « Composantes non hôtelières » ci-dessus) et de la composante hôtelière), ils peuvent le faire en acquérant les parts de catégorie A de Project LP représentant les participations de REDT dans le Projet.

Malgré toute indication contraire ci-dessus, REDT et les propriétaires actuels doivent collaborer afin de structurer la réalisation d'une opération de liquidité ou l'opération réalisée aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente (dans chaque cas, et conjointement avec l'opération de liquidité, une « **opération de vente** »), d'une manière mutuellement avantageuse sur le plan fiscal pour les parties.

Voir les rubriques « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT » et « Description des titres — Project LP — Dispositions relatives à la liquidité ».

Changement de contrôle du gestionnaire :

S'il y a un « changement de contrôle » du gestionnaire, le gestionnaire ou un membre de son groupe sera tenu de présenter une offre aux porteurs de parts afin d'acquérir la totalité, mais non moins de la totalité, des parts, des parts de catégorie A de Project LP ou du Projet à un prix qui ferait en sorte que les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour l'investisseur correspondant à la fourchette supérieure du rendement annualisé composé brut avant impôts pour l'investisseur cible, soit 18 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts de catégorie A), avant les frais et la participation reportée. Aux fins de ce qui précède, un « changement de contrôle » s'entend (i) de l'acquisition par une ou plusieurs personnes, agissant de concert, a) de plus de 50 % des titres de capitaux propres comportant droit de vote en circulation du gestionnaire; ou b) de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du gestionnaire; (ii) d'un premier appel public à l'épargne visant le gestionnaire; ou (iii) d'une scission du gestionnaire ou de la quasi-totalité de ses actifs en faveur d'une nouvelle entité qui n'est pas contrôlée directement ou indirectement par le gestionnaire. Toute offre aux termes de ce qui précède est assujettie au respect des lois applicables, ce qui peut comprendre un vote des porteurs de parts. Les parties s'efforcent de structurer l'acquisition des parts applicables d'une manière avantageuse sur le plan fiscal pour les parties; toutefois, si le gestionnaire ou son successeur, selon le cas, et REDT ne peuvent s'entendre, l'offre portera sur les parts de catégorie A de Project LP.

Voir « Description des titres — REDT — Changement de contrôle du gestionnaire ».

Rachat :

Les parts pourront être rachetées tous les trimestres au gré des porteurs de parts, au moyen d'un avis écrit à REDT. Les parts seront rachetables à une valeur correspondant à 95 % de la valeur liquidative, déduction faite du coût de rachat.

Le droit des porteurs de parts de recevoir un paiement en espèces lors d'un rachat est assujetti à la restriction suivante : à moins que les Fiduciaires n'en décident autrement, le montant total payable par REDT en espèces à l'égard du rachat de parts pour un trimestre civil donné ne doit pas dépasser 150 000 \$ au total.

Si des rachats en excédent de cette limite de paiement en espèces surviennent, REDT peut régler le rachat de parts en excédent de cette limite au moyen d'une distribution en nature de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT ou d'une filiale de REDT, comme le détermine le conseil à son entière appréciation, lesquels billets à ordre pourraient ne pas être liquides et ne constitueront généralement pas un placement admissible pour les fiducies régies par des régimes. Le droit de rachat n'est pas destiné à constituer le mécanisme principal par lequel les porteurs de parts peuvent liquider leur placement.

Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Rachat ».

Emploi du produit : Dans l'hypothèse de la vente du placement minimal, le produit brut que REDT tirera du placement s'élèvera à 65 000 000 \$.

Dans l'hypothèse de la vente du placement maximal, le produit brut que REDT tirera du placement s'élèvera à 82 000 000 \$.

Le produit net tiré du placement (après déduction des honoraires du placeur pour compte et des frais du placement qui seront payés par Project LP) et de tout placement privé simultanément par REDT sera investi dans Project LP et sera affecté, avec le produit tiré de l'engagement en capitaux (s'il y a lieu), le fonds de roulement existant du Projet et le financement par emprunt, au financement de l'aménagement du Projet. La participation indirecte de REDT dans le Projet dépendra du produit de souscription brut, sans déduction des honoraires du placeur pour compte ou des frais du placement assumés par Project LP.

Dans le cadre du placement, les propriétaires actuels n'aliènent pas leur participation dans le Projet ni ne recevront une partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

Voir les rubriques « Description des activités de REDT » et « Emploi du produit ».

Placeur pour compte :

Marchés mondiaux CIBC inc., à titre de placeur pour compte.

Voir la rubrique « Mode de placement ».

Admissibilité aux fins de placement :

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de REDT, et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du placeur pour compte, selon les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, pourvu que REDT soit une « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la Loi de l'impôt, à la date de clôture, les parts constitueront, à cette date, des « placements admissibles » aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par les régimes. Les acquéreurs éventuels qui comptent détenir des parts dans une fiducie régie par un régime devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Voir la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Liquidité :

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts et les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les parts acquises aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des parts, sur la transparence et la disponibilité de leur cours, sur la liquidité des parts et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Aucun marché n'est censé se former pour la négociation des parts. Voir la rubrique « Facteurs de risque ». À la date du présent prospectus, REDT n'a aucun titre inscrit à la cote de la Bourse de Toronto, de Cboe Canada Inc., d'un autre marché canadien, d'un marché américain ou d'un marché à l'extérieur du Canada ou des États-Unis, ou coté sur l'un de ces marchés, n'a pas demandé l'inscription ou la cotation de ses titres sur l'un de ces marchés et n'a pas l'intention de le faire. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Conventions de blocage :

Pour une période commençant à la date de clôture et se terminant à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la survenance d'une opération de liquidité ou (ii) la réalisation de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, selon le cas, les parties assujetties ont convenu, sauf avec le consentement écrit préalable du placeur pour compte et de REDT, de s'abstenir, directement ou indirectement, (i) d'offrir, de vendre, de s'engager contractuellement à vendre, de garantir, de donner en gage, ou d'octroyer une option, un droit ou un bon de souscription permettant d'acheter, ou par ailleurs de prêter, de transférer, de céder ou d'aliéner, une partie de leurs parts ou titres pouvant être convertis en parts ou exercés ou échangés contre des parts (sauf en ce qui concerne les transferts à des membres du groupe, pourvu qu'ils demeurent des membres du groupe); (ii) de conclure une vente à découvert ou une opération de couverture, un swap ou un autre arrangement qui transfère à un tiers, en totalité ou en partie, les conséquences économiques de la propriété de parts, que cette opération soit réglée par la livraison de parts, d'autres titres, d'espèces ou autrement; ou (iii) de convenir ou d'annoncer publiquement

son intention de faire ce qui précède. Voir la rubrique « Stratégie de placement — Faits saillants du placement — Profil risque-rendement amélioré pour les investisseurs et concordance avec les intérêts des propriétaires actuels ».

Facteurs de risque : Les acquéreurs devraient tenir compte des facteurs de risque suivants avant d'acheter des parts :

Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT

Risques liés à la propriété immobilière et aux produits des activités ordinaires – Tous les investissements immobiliers comportent un certain degré de risque et d'incertitude. Rien ne garantit que le Projet sera aménagé ou exploité avec succès, que les activités exercées par REDT seront rentables ni que des liquidités tirées des activités d'exploitation seront disponibles aux fins de distributions aux porteurs de parts. Étant donné que le secteur de l'immobilier, comme bon nombre d'autres types de placements à long terme, connaît d'importantes fluctuations et des cycles quant à la valeur, des conditions propres à certains marchés pourraient entraîner des diminutions occasionnelles ou permanentes de la valeur du Projet qui ne peuvent pas être évitées malgré la somme de l'expérience et des connaissances. Les probabilités de réussite de REDT doivent être étudiées à la lumière des problèmes, des dépenses, des difficultés, des complications et des retards avec lesquels il faut fréquemment composer dans le cadre de l'établissement d'un placement immobilier.

Risque lié à la construction et à l'aménagement – Le Projet sera soumis à un certain nombre de risques inhérents à l'aménagement, à la commercialisation, à la vente et à la construction de projets d'aménagement à usage mixte, qui pourraient occasionner des retards ou des frais importants imprévus et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher le commencement des activités d'aménagement ou leur achèvement une fois qu'elles sont commencées. De plus, les projets d'aménagement sont risqués du fait que le rendement du capital investi pourrait ne pas répondre aux attentes, et ces projets peuvent comporter un risque accru de litiges (et les risques qui en découlent) avec des entrepreneurs, des sous-traitants, des fournisseurs, des partenaires et autres. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de REDT ainsi que sur sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts dans l'avenir. De plus, la viabilité et/ou la rentabilité du Projet pourraient être compromises si le Projet ne peut être réalisé tel qu'il est actuellement proposé. Un retard important dans la prestation de services aux fins du respect de l'échéancier de construction ou dans la construction du Projet pourrait nuire gravement à la viabilité et/ou à la rentabilité du Projet. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de REDT ainsi que sur sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts dans l'avenir.

Risques de financement – Si un défaut survient aux termes d'un financement par emprunt, le prêteur (s'il s'agit d'un prêteur tiers) pourrait exercer ses droits, y compris son droit de saisir ou de vendre le Projet.

Risques liés au Projet – Après la clôture du placement, REDT fera indirectement l'acquisition d'une participation dans le Projet. Le gestionnaire a estimé que le coût total nécessaire à l'aménagement proposé du Projet s'élèvera à 621 712 000 \$. Si le Projet ne peut pas être aménagé, les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT et sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts dans l'avenir pourraient s'en ressentir de manière importante. REDT ne s'attend pas à des dépassements de coûts et le gestionnaire a prévu une réserve pour éventualités dans le budget du Projet. Cependant, si des capitaux propres supplémentaires sont nécessaires dans l'avenir ou si des dépassements de coûts nécessitent l'investissement de capitaux propres supplémentaires dans le Projet, aux termes d'une convention de financement des dépassements de coûts et de garantie, Anthem Developments a convenu qu'Anthem souscrira des parts liées aux dépassements de coûts. Toutefois, rien ne garantit que les propriétaires actuels se conformeront à cette obligation ni que ces fonds seront disponibles ou, si ces fonds sont disponibles, que le dépassement des coûts sera entièrement absorbé. Rien ne garantit que le Projet sera couronné de succès. Le rendement potentiel pour les investisseurs dépend des produits des activités ordinaires générés par le Projet, des frais engagés, des coûts et du temps nécessaires à la construction du Projet,

ainsi que du prix obtenu dans le cadre d'une opération de liquidité et/ou de la capacité de REDT de réaliser une opération de liquidité. Toutefois, rien ne garantit que ces activités commerciales généreront des produits des activités ordinaires suffisants pour atteindre les objectifs de rendement de REDT. Le Projet sera assujéti aux risques inhérents à la commercialisation, à la construction et à la vente d'immeubles à usage mixte à Burnaby, en Colombie-Britannique, notamment l'incapacité d'obtenir du financement pour la construction ou d'en obtenir à des conditions raisonnables, l'incapacité, l'omission ou le refus de fournir ou d'obtenir, au besoin, des garanties, une sûreté et un autre soutien au crédit afin de garantir le financement du projet, les fluctuations des taux d'intérêt, les fluctuations ou la volatilité des marchés immobiliers (particulièrement le marché immobilier à usage mixte à Burnaby, en Colombie-Britannique) et la conjoncture économique générale, les retards de construction en raison de cas de force majeure, les grèves, les pénuries de matériaux ou de main-d'œuvre, la concurrence provenant d'autres immeubles, les limites de la couverture d'assurance et les hausses des coûts de construction attribuables à la conjoncture économique générale.

Exigences des politiques municipales en matière de logement abordable et de contrôle des loyers – Le Projet est assujéti à la politique en matière de zonage de l'utilisation locative (la « **PZUL** ») de la ville de Burnaby et offrira 73 unités locatives abordables hors marché. La politique sur le zonage exige que 20 % du nombre total d'unités de la strate constituent des unités locatives abordables hors marché. Les niveaux d'abordabilité de ces unités locatives doivent être fixés à un taux inférieur de 20 % aux taux médians du marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la zone visée par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Les loyers peuvent être augmentés annuellement selon les maximums prévus à la loi de la Colombie-Britannique intitulée *BC Residential Tenancy Act* et peuvent être rajustés à un taux inférieur de 20 % aux loyers médians du marché de la SCHL lorsqu'il y a un changement de locataires.

Flux de trésorerie d'exploitation négatifs – Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et du semestre clos le 30 juin 2024, le Projet n'avait pas de flux de trésorerie d'exploitation. Si ses flux de trésorerie d'exploitation sont négatifs au cours de périodes futures, le Projet pourrait devoir chercher d'autres formes de financement par emprunt ou par capitaux propres, y compris l'acquisition par Anthem de parts liées aux dépassements de coûts. Rien ne garantit que du financement par emprunt ou par capitaux propres sera disponible pour le Projet ni, s'il est disponible, qu'il pourra être obtenu selon des modalités acceptables pour le Projet. De plus, si ses flux de trésorerie d'exploitation sont négatifs au cours de périodes futures, le Projet pourrait devoir affecter une partie de son fonds de roulement existant au financement de ces flux de trésorerie d'exploitation négatifs. REDT ne prévoit pas que le Projet générera des flux de trésorerie d'exploitation positifs avant son achèvement.

Concurrence générale de la part d'autres promoteurs d'immeubles – Le marché des projets à usage mixte à Burnaby, en Colombie-Britannique, est concurrentiel et le Projet doit rivaliser avec de nombreux promoteurs qui entreprennent et commercialisent continuellement des projets sur ce marché. Dans l'avenir, ce niveau de concurrence pourrait accroître à mesure que des promoteurs et/ou exploitants existants connaissent davantage de succès et que de nouveaux promoteurs et/ou exploitants pénètrent le marché, le cas échéant.

Questions d'ordre environnemental – Aux termes de diverses lois en matière d'environnement, Project LP pourrait engager sa responsabilité à l'égard des coûts de dépollution, d'enlèvement ou de décontamination de certaines substances dangereuses qui peuvent avoir été présentes sur, dans ou sous le Projet ou émises par celui-ci ou qui pourraient l'être dans l'avenir, ou à l'égard de la migration hors site de telles substances (voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Évaluation environnementale de site »). Le défaut de prendre les mesures requises à l'égard de ces substances pourrait compromettre la capacité du gestionnaire de vendre le Projet ou d'emprunter en utilisant le Projet à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations de tiers contre Project LP. De plus, si des substances dangereuses étaient présentes sur, dans ou sous le Projet ou étaient émises par celui-ci, Project LP pourrait engager des responsabilités importantes par suite d'une réclamation pour lésions corporelles de la part d'un particulier, d'une réclamation pour dommages matériels de la part du propriétaire d'un immeuble adjacent ou d'une réclamation de la part d'une entité gouvernementale, y compris des amendes et des pénalités. Les frais de

défense dans le cadre de ces réclamations et les frais engagés pour remettre en état l'environnement, pour respecter les ordonnances des autorités gouvernementales obligeant Project LP à étudier, à contenir ou à cesser toute contamination et/ou à y remédier, pour assumer des responsabilités envers des tiers ou pour s'adapter à de nouvelles conditions pourraient avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT, ce qui pourrait avoir une incidence sur la capacité de REDT à atteindre ses objectifs de placement.

Le marché immobilier de Metro Vancouver – Le Projet est assujéti aux risques associés aux fluctuations ou à la volatilité du marché immobilier de Metro Vancouver. De nombreux facteurs influent sur la demande de condominiums nouvellement construits dans la région de Metro Vancouver, notamment les taux d'intérêt, les règles hypothécaires, les taux d'immigration au Canada (et en particulier dans Metro Vancouver), l'offre de nouvelles unités et la conjoncture économique générale. Le marché immobilier de Metro Vancouver est susceptible de changer, et rien ne garantit que la demande des condominiums nouvellement construits demeurant invendus dans la région de Metro Vancouver ne diminuera pas. Une baisse de la demande ou une augmentation de l'offre de condominiums dans la région de Metro Vancouver pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la rentabilité du Projet. Certains des facteurs qui influent sur la demande de condominiums neufs dans la région de Metro Vancouver ont également une incidence sur le marché des logements locatifs neufs spécialement construits. La demande de logements locatifs neufs et les taux de location de ceux-ci peuvent aussi être touchés par l'offre d'unités neuves et la conjoncture économique générale. Une augmentation importante de l'offre de logements locatifs neufs, une baisse de l'immigration au Canada (accompagnée d'une baisse correspondante du nombre d'immigrants qui s'installent dans la région de Metro Vancouver) ou une détérioration de la conjoncture économique générale qui, dans un cas comme dans l'autre, entraînerait un recul de la demande de logements locatifs pourrait avoir une incidence défavorable sur les loyers réalisables et, par le fait même, sur la rentabilité du Projet. Une nouvelle politique gouvernementale qui limiterait les hausses de loyer ou la capacité des propriétaires à gérer les locations pourrait également avoir une incidence défavorable sur la rentabilité des logements locatifs du Projet. En outre, d'éventuelles modifications de la politique d'immigration fédérale qui réduiraient le nombre d'immigrants autorisés à entrer au Canada ou le nombre de résidents qui obtiennent la résidence permanente pourraient également nuire à la rentabilité des logements locatifs du Projet. La rentabilité de la composante commerciale du Projet est surtout influencée par la concurrence des commerces voisins et la conjoncture économique générale. Une période prolongée de ralentissement économique dans la région de Metro Vancouver qui pèserait sur les dépenses de consommation pourrait réduire la demande de locaux commerciaux, ce qui aurait une incidence défavorable sur la rentabilité du Projet.

Concentration géographique et conjoncture économique locale – Le Projet est situé à Burnaby, en Colombie-Britannique. REDT est donc exposée à la conjoncture économique locale, qui a une incidence sur l'offre et la demande d'immeubles à usage mixte dans ce secteur.

Catastrophes naturelles et phénomènes météorologiques violents – Le Projet pourrait être touché par des catastrophes naturelles et des phénomènes météorologiques violents, notamment des inondations, des ouragans, des incendies, des tremblements de terre, des tempêtes, des hausses de température et d'autres événements liés au climat, qui sont indépendants de la volonté de REDT. Selon leur gravité, ces événements pourraient causer des dommages importants au Projet, interrompre la construction et l'aménagement du Projet et faire augmenter les coûts engagés pour assurer le Projet. Cela pourrait avoir des incidences défavorables sur les activités de REDT en cas de perturbation ou de destruction liée à l'un de ces événements, quelle qu'en soit la cause, et par conséquent, REDT pourrait avoir besoin de plus de temps pour terminer la construction et/ou rentabiliser les diverses composantes du Projet et pourrait devoir aussi engager des coûts imprévus importants pour gérer l'impact de ces événements. Il est également possible que la capacité de REDT de tirer des produits d'exploitation du Projet soit grandement compromise par toute perturbation ou destruction causée par de telles catastrophes naturelles et de tels phénomènes météorologiques violents.

Réglementation et modification des lois applicables – Le Projet est assujéti aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de

construction, les rapports locateur-locataire, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et d'autres questions. Des modifications futures apportées aux lois applicables ou aux règlements ou des modifications apportées quant à leur application ou à leur interprétation pourraient entraîner la modification des exigences juridiques touchant le Projet (y compris rétroactivement) ou avoir une incidence importante sur le Projet et en réduire la valeur ou le potentiel de valeur.

Grèvements des immeubles – Le Projet pourrait être ou devenir assujéti, selon le cas, à diverses servitudes et sûretés réelles, notamment des servitudes de gaz, d'aqueduc, d'électricité et d'autres services publics ainsi que des droits d'accès au Projet et des droits de passage dans celui-ci. Lorsqu'il y a de tels grèvements, REDT pourrait être tenue d'accorder ou d'obtenir une zone de servitude supplémentaire et pourrait être responsable du coût du déplacement d'infrastructures.

Accès aux capitaux – Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Bien que le Projet s'attende à avoir accès à du financement par emprunt, rien ne garantit qu'il aura par ailleurs accès à des capitaux suffisants ou qu'il y aura accès selon des modalités avantageuses pour le Projet aux fins de l'achèvement de son aménagement.

Fluctuation des taux d'intérêt et des taux de capitalisation – Le financement par emprunt pourrait comprendre des dettes dont les taux d'intérêt sont fondés sur des taux de prêt variables, ce qui ferait fluctuer le coût d'emprunt du Projet. La fluctuation des taux d'intérêt dans le marché du crédit est habituellement accompagnée d'une fluctuation des taux de capitalisation, ce qui a une incidence sur la valeur sous-jacente des immeubles. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt augmentent, on s'attend à ce que les taux de capitalisation augmentent. Au cours de la période d'investissement, l'augmentation ou la diminution de ces taux de capitalisation peut entraîner des gains en capital ou des pertes en capital au moment de la disposition.

Recours limités contre le vendeur de l'immeuble – Les souscripteurs de parts aux termes du présent prospectus ne jouiront d'aucun droit direct prévu par la loi ni d'autres droits contre les propriétaires actuels en tant que détenteurs actuels de toutes les participations de société en commandite dans Project LP. Le seul recours dont disposent REDT et ses porteurs de titres sera celui pour REDT d'intenter une poursuite contre les propriétaires actuels en cas de manquement à la convention de souscription de la participation de Project LP.

Litiges liés au Projet – L'acquisition, la propriété et l'aliénation de biens immobiliers comportent certains risques de litiges qui leur sont propres. Des procédures peuvent être entamées à l'égard du Projet en lien avec des activités qui s'y sont déroulées avant que REDT fasse l'acquisition d'une participation dans le Projet.

Liquidité – En règle générale, les investissements immobiliers sont relativement peu liquides, et le degré de liquidité fluctue généralement en fonction de la demande, et de l'intérêt perçu, pour de tels investissements.

Évaluation indépendante – REDT a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il lui fournisse des estimations indépendantes de la valeur marchande résiduelle du terrain du Projet. La prudence est de mise lors de l'évaluation et de l'utilisation des résultats d'une évaluation, qui sont des estimations de la valeur marchande à un moment précis. En général, les évaluations telles que l'évaluation indépendante représentent uniquement l'analyse et l'opinion d'experts qualifiés à la date de prise d'effet de ces évaluations et ne garantissent pas la valeur actuelle ou future. Rien ne garantit que les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'expertise du Projet sont exactes à la date du prospectus ou que ces évaluations reflètent réellement le montant qui serait réalisé à la vente actuelle ou future du Projet ou que les projections incluses dans l'évaluation indépendante seront atteignables.

Conjoncture économique – REDT est assujéti aux risques liés à l'économie en général, notamment à l'inflation, à la déflation ou à la stagflation, au chômage, aux pressions exercées sur les chaînes d'approvisionnements et aux enjeux géopolitiques défavorables. Une mauvaise conjoncture économique pourrait nuire à l'aménagement du Projet, ce qui nuirait à la capacité du

Projet à générer des produits des activités ordinaires et, de ce fait, réduirait son résultat d'exploitation et son bénéfice.

Événements géopolitiques défavorables susceptibles d'accroître la volatilité économique – Des événements comme la guerre et les occupations, le terrorisme et les risques géopolitiques connexes peuvent entraîner une volatilité économique accrue et avoir des effets défavorables à court terme et à long terme sur les économies mondiales et les marchés des valeurs mobilières en général, notamment sur les économies et les marchés boursiers du Canada, des États-Unis, d'Europe et d'autres pays. Les événements géopolitiques perturbateurs peuvent avoir sur les économies et les marchés boursiers, y compris au Canada et aux États-Unis, des répercussions qui ne sont pas forcément prévisibles à l'heure actuelle. De tels événements pourraient également exacerber d'autres risques politiques, sociaux et économiques préexistants.

Crises de santé publique – Les crises de santé publique liées à un virus, à une grippe ou à une autre maladie similaire (chacune, une « **crise sanitaire** »), pourraient avoir une incidence défavorable sur REDT. La contagion sur le marché dans lequel le Projet est situé pourrait avoir une incidence défavorable sur sa réputation ou l'attrait de ce marché. Toutes ces situations pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation du Projet, y compris l'évaluation du Projet dans le cadre d'une opération de liquidité.

Risques liés à REDT

Structure d'entité de portefeuille – La capacité de REDT, à titre d'entité de portefeuille, de s'acquitter de ses obligations, notamment à l'égard du paiement des frais d'exploitation et du versement des distributions, dépend des distributions que REDT reçoit de Project LP, lesquelles constituent sa principale source de flux de trésorerie. Par conséquent, les flux de trésorerie et la capacité de verser des distributions sur les parts sont tributaires des bénéfices de Project LP et de la distribution de ces bénéfices et d'autres fonds en faveur de REDT. REDT exercera la quasi-totalité de ses activités par l'entremise de Project LP.

Réduction ou interruption possible des distributions – Bien que REDT ait l'intention de distribuer ses espèces disponibles aux porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues.

Utilisation d'hypothèses – Les objectifs de placement de REDT et la stratégie du gestionnaire ont été élaborés en fonction de l'analyse et des attentes du gestionnaire concernant l'évolution récente de la situation économique au Canada et l'état futur du marché immobilier du Canada en général. Cette analyse pourrait se révéler incorrecte et ces attentes pourraient ne pas se matérialiser.

Paiement du rendement minimal et de la participation reportée – Les sommes calculées comme étant distribuables aux porteurs de parts afin de déterminer la participation reportée ne sont pas les mêmes que celles qui seront distribuées aux porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie.

Litiges d'ordre général – Dans le cours normal de ses activités, REDT pourrait être partie, directement ou indirectement, à différentes poursuites, notamment en matière de réglementation, de fiscalité, de dommages corporels, de dommages matériels, d'impôts fonciers, de droits fonciers, d'environnement et de contrats, ou être mise en cause dans de telles poursuites ou être visée par de telles poursuites.

Risques de conflits d'intérêts à l'égard des Fiduciaires et des membres de la haute direction de REDT – À l'occasion, les Fiduciaires traiteront individuellement avec des parties avec lesquelles REDT pourrait traiter, ou pourraient rechercher des placements semblables à ceux qui sont recherchés par REDT. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de REDT. Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les décisions qui seront prises par le conseil concernant REDT doivent être prises conformément aux devoirs et aux obligations des Fiduciaires d'agir honnêtement et de bonne foi en tenant compte de l'intérêt de REDT et de ses porteurs de parts. En outre, la déclaration de fiducie renferme des dispositions qui exigent que les Fiduciaires

déclarent leurs intérêts dans certains contrats et certaines opérations et qu'ils s'abstiennent de voter à l'égard des questions en cause. Bien que les membres de la haute direction de REDT aient également des obligations fiduciaires et juridiques envers REDT et ses porteurs de parts, rien ne garantit que les dispositions de la déclaration de fiducie, les dispositions de la convention de gestion ou des politiques internes de REDT, selon le cas, traiteront adéquatement des conflits d'intérêts réels ou éventuels concernant les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT ou que ces conflits d'intérêts réels ou éventuels seront résolus en faveur de REDT.

Risques de conflits d'intérêts à l'égard du gestionnaire et des autres entités du gestionnaire du Projet – Les services du gestionnaire à titre de gestionnaire de REDT et les services du gestionnaire du Projet à titre de gestionnaire du Projet ne sont pas exclusifs. Le gestionnaire, le gestionnaire du Projet ou des membres de leur groupe ou des personnes avec lesquelles ils ont des liens peuvent, à tout moment, aménager et gérer d'autres immeubles ou investir dans d'autres immeubles ainsi que fournir d'autres services, le cas échéant.

Le gestionnaire n'aura aucune obligation de rendre des comptes à REDT, à Project LP ou aux porteurs de parts sur les profits réalisés dans le cadre de ces autres activités. Bien que le gestionnaire ait des obligations fiduciaires, juridiques et financières envers REDT et ses porteurs de parts, les activités continues du gestionnaire, y compris son rôle dans la prestation de services de gestion d'actifs à d'autres projets d'aménagement que REDT, peuvent mener à des conflits d'intérêts entre le gestionnaire et REDT, notamment dans le contexte d'une opération de liquidité, de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente ou de toute autre opération de sortie éventuelle concernant le Projet. REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même si elle était en mesure de le faire, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec une partie qui n'était pas le porteur important d'une participation dans Project LP et qui ne fournissait pas de services de gestion d'actifs à d'autres véhicules de placement que REDT.

En outre, les activités continues du gestionnaire du Projet, y compris son rôle dans la prestation de services de construction, d'aménagement ou d'une autre nature à Anthem, selon le cas, peuvent mener à des conflits d'intérêts entre le gestionnaire du Projet et REDT. REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même si elle était en mesure de le faire, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec une partie dont les membres du groupe n'étaient pas le porteur important d'une participation dans Project LP.

Les acquéreurs de parts dans le cadre du présent placement doivent se fier au jugement et à la bonne foi des actionnaires, des administrateurs, des dirigeants et des employés du gestionnaire et des membres de son groupe pour résoudre les conflits d'intérêts susmentionnés lorsqu'ils surviennent.

Possibilité que la couverture d'assurance soit insuffisante – REDT tentera d'obtenir une assurance suffisante afin de couvrir les risques importants auxquels elle est exposée, notamment en tant qu'entité, du type et selon les montants habituellement obtenus pour des immeubles semblables à ceux du Projet. Toutefois, il existe certains types de pertes relatives aux immeubles, généralement liées à des catastrophes, comme les pertes attribuables à des guerres, à des actes de terrorisme, à des séismes, à des inondations, à des tornades, à des ouragans, à la présence de polluants ou à des questions d'ordre environnemental, qui sont inassurables ou qui ne sont pas assurables économiquement, ou qui peuvent être assurés sous réserve de certaines restrictions, comme d'importantes franchises ou des participations aux coûts.

Dépendance envers le gestionnaire – Les acquéreurs éventuels qui évaluent les risques et les avantages du présent investissement s'en remettront, en grande partie, à la bonne foi et au savoir-faire du gestionnaire et de ses hauts dirigeants. De plus, le rendement historique d'autres projets gérés par le gestionnaire ne se veut pas, et ne doit pas être considéré comme, une indication de la valeur, du succès ou des rendements futurs des parts, de REDT ou du Projet.

Dépendance concernant la gestion d'immeubles par des tiers – Le gestionnaire pourrait ultérieurement confier à des entreprises de gestion indépendantes des fonctions de gestion immobilière relativement au Projet. Si le gestionnaire retient les services de telles entreprises de

gestion, les employés de celles-ci consacreront à la gestion du Projet le temps qu'ils jugent raisonnablement nécessaire et pourraient être en conflit d'intérêts quant à la répartition du temps, des services et des fonctions de gestion entre le Projet et leurs autres activités d'aménagement, d'investissement et/ou de gestion.

Historique d'exploitation limité – REDT est une entité nouvellement constituée n'ayant aucun historique d'exploitation. Rien ne garantit que REDT réussira à mettre en œuvre ses plans d'affaires ou à exercer ses activités de manière rentable à court terme ou sur une période prolongée.

Risques liés au placement

Liquidité restreinte des parts – Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts et un tel marché n'est pas censé se former; ainsi, il peut être impossible pour les acquéreurs de revendre les titres achetés aux termes du présent prospectus. Bien que REDT ait l'intention de réaliser une opération de liquidité dans les cinq ans suivant la date de clôture (sous réserve de toute prolongation autorisée applicable), rien ne garantit que REDT sera dissoute ni que les porteurs de parts récupéreront leur produit de souscription brut avant ce moment.

Placement incomplet – Rien ne garantit qu'un montant supérieur au placement minimal sera vendu. Si moins que le montant total de 82 000 000 \$ de parts de catégorie A et/ou de parts de catégorie F est vendu aux termes du présent placement et de tout placement privé simultané par REDT, Anthem financera le reste des capitaux requis pour l'aménagement du Projet au moyen de l'engagement en capitaux et de l'acquisition de parts liées à l'insuffisance. Dans un tel cas, la participation proportionnelle de REDT dans le Projet sera réduite en conséquence.

Responsabilité des porteurs de parts – La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ne pourra être tenu responsable de quelque façon que ce soit envers quiconque du fait qu'il détient une part. Toutefois, il demeure un risque, que REDT considère comme minime dans les circonstances, qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de REDT dans la mesure où les actifs de REDT ne sont pas suffisants pour régler les réclamations présentées contre celle-ci.

Nature du placement – Les parts représentent une participation fractionnaire dans REDT et ne représentent pas un placement direct dans les actifs de REDT, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des titres directs dans les actifs de REDT. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur la déclaration de fiducie.

Risques liés aux rachats

Utilisation des liquidités disponibles – Le paiement au comptant du prix de rachat des parts par REDT réduira le montant des liquidités dont REDT peut disposer pour le versement de distributions aux porteurs de parts car le paiement du montant dû à l'égard des rachats a préséance sur le paiement de ces distributions en espèces.

Limite quant au paiement au comptant du prix de rachat – À moins que les Fiduciaires n'en décident autrement, le montant total au comptant payable au rachat de parts par REDT est plafonné à 150 000 \$ au total pour chaque trimestre civil.

Paiement du prix de rachat en nature – Le prix de rachat des parts en excédent de la limite au comptant décrite ci-dessus peut être payé et réglé au moyen d'une distribution en nature de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT ou d'une filiale de REDT, comme le détermine le conseil à son entière appréciation, aux porteurs de parts qui demandent le rachat. Ces billets à ordre pourraient ne pas être liquides et ne constitueront habituellement pas un placement admissible pour les fiducies régies par des régimes. Le rachat de parts détenues dans une fiducie régie par un régime pourrait entraîner des incidences fiscales défavorables pour la fiducie et/ou son rentier, son titulaire, son souscripteur ou son bénéficiaire. Par conséquent, les investisseurs qui envisagent d'effectuer un placement dans des parts par l'entremise de régimes devraient

préalablement consulter leurs conseillers fiscaux afin de comprendre les incidences fiscales éventuelles de l'exercice des droits de rachat rattachés à ces parts.

Questions fiscales

REDT et Project LP seront assujetties aux lois fiscales du Canada. Le traitement fiscal de ces entités pourrait porter gravement atteinte à la situation financière de REDT et pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie distribuables disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De plus, des modifications législatives, judiciaires ou administratives futures des lois fiscales du Canada pourraient avoir des conséquences défavorables pour REDT, Project LP et les porteurs de parts. Un investissement dans les parts comporte de nombreux risques liés à l'impôt canadien. Les acquéreurs sont priés d'examiner attentivement les rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt canadien » du présent prospectus et de consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

* * * * *

Pour obtenir un exposé plus exhaustif des risques liés à un investissement dans les parts, voir les rubriques « Facteurs de risque » et « Le gestionnaire et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, gestionnaire du Projet, Fiduciaires et dirigeants) ».

SOMMAIRE DES FRAIS

Le tableau suivant présente un sommaire des frais payables par REDT.

| <u>Type de frais</u> | <u>Montant et description</u> |
|--|---|
| Honoraires du placeur pour compte : | 0,60 \$ la part de catégorie A et la part de catégorie F (6 %). Les honoraires du placeur pour compte pour les parts de catégorie A comprennent une commission de vente de 3 %. Il n'y a pas de commission de vente à l'égard des parts de catégorie F. Les honoraires du placeur pour compte seront prélevés sur le produit tiré du placement. |
| Frais du placement : | Les frais du placement applicables sont estimés à 1 250 000 \$ et seront payés par Project LP par prélèvement sur le produit de souscription net. |
| Frais d'exploitation de REDT : | <p>Project LP et REDT concluront une entente de financement aux termes de laquelle Project LP fournira à REDT et à ses filiales les fonds nécessaires pour lui permettre de payer tous les frais ordinaires engagés dans le cadre de l'exploitation et de l'administration de REDT, lesquels seront finalement imputés au Projet. On prévoit que ces frais comprendront les frais d'affranchissement et d'impression des rapports périodiques remis aux porteurs de parts ainsi que d'autres communications aux porteurs de parts, les menues dépenses raisonnables engagées par le gestionnaire ou ses mandataires et payées à des tierces parties dans le cadre de leurs obligations continues envers REDT, les honoraires payables à l'auditeur et aux conseillers juridiques de REDT, les frais relatifs à la commercialisation, à la location et aux relations avec les investisseurs, les frais de dépôt auprès des organismes de réglementation, les frais et les coûts d'administration engagés relativement au respect des exigences de dépôt des documents publics de REDT; les coûts et les frais découlant de la conformité à l'ensemble des lois applicables, des règlements et des politiques; les montants aux fins du financement des parts rachetées contre une somme au comptant; les frais extraordinaires que REDT peut engager; ainsi que les frais engagés dans le cadre de la dissolution de REDT.</p> <p>En outre, comme REDT sera indirectement propriétaire d'une partie du Projet, certains frais engagés par Project LP relativement à l'aménagement du Projet, y compris des honoraires de gestion de l'aménagement et les coûts de construction, seront pris en charge indirectement et proportionnellement par REDT et les propriétaires actuels en fonction de leurs participations respectives dans Project LP. Pour de plus amples renseignements au sujet des frais qui seront pris en charge par REDT relativement au Projet, voir les rubriques « Description des activités de REDT — Le Projet — Le Contrat de construction », « Description des activités de REDT — Le Projet — La convention de gestion de l'aménagement », et « Description des activités de REDT — Le Projet — Autres ententes ».</p> <p>Il est entendu que les salaires des employés (y compris ceux des personnes qui agissent en qualité de membres de la haute direction de REDT) ne seront pas imputés à REDT.</p> <p>Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Frais d'exploitation de REDT ».</p> |
| Rendements du Projet/flux de trésorerie : | <p>Les flux de trésorerie provenant du Projet (après le paiement de tous les frais) seront affectés comme suit et dans l'ordre suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">(i) en premier lieu :<ul style="list-style-type: none">(A) des distributions seront versées par REDT aux porteurs de parts sur les parts de catégorie A de Project LP détenues par REDT, jusqu'à l'atteinte du rendement minimal composé de 15,0 % par année en fonction du produit de souscription brut; |

- (B) des distributions seront versées à Anthem, en tant que porteur de parts liées à l'insuffisance et de parts liées aux dépassements de coûts, le cas échéant, jusqu'à ce que son capital versé à l'égard de ces parts soit remboursé et que son rendement minimal (soit l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires) soit atteint;
- (ii) en deuxième lieu : des distributions seront versées aux propriétaires actuels, en tant que porteurs de parts de catégorie B de Project LP, jusqu'à ce que leur capital versé soit remboursé et que leur rendement minimal (soit l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires) soit atteint;
- (iii) en troisième lieu : en contrepartie des services fournis par le gestionnaire, REDT versera au gestionnaire des honoraires de gestion d'actifs (les « **honoraires de gestion d'actifs** ») correspondant à 1,0 % par année du produit de souscription brut. Les honoraires de gestion d'actifs s'accumuleront mensuellement jusqu'à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la réalisation d'une opération de liquidité ou la date qui tombe cinq ans après la date de clôture, mais ils ne seront payables qu'à la suite d'une opération de liquidité et à condition que le rendement minimal soit atteint et que le rendement minimal des propriétaires actuels (soit l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires) soit atteint. Le gestionnaire ne touchera pas d'honoraires de gestion d'actifs pendant la phase d'aménagement du Projet. Si une opération de liquidité qui permettrait d'atteindre à la fois le rendement minimal et le rendement minimal des propriétaires actuels (soit l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires) est proposée par le gestionnaire, mais n'est pas approuvée par les porteurs de parts, les honoraires de gestion d'actifs continueront de s'accumuler jusqu'à ce qu'une opération de liquidité soit réalisée. Voir la rubrique « Le gestionnaire et la convention de gestion — La convention de gestion »;
- (iv) en quatrième lieu : s'il reste des flux de trésorerie après les paiements prévus ci-dessus (y compris par suite d'une opération de liquidité ou de toute autre vente du Projet), les porteurs de parts, en tant qu'investisseurs en capitaux propres indirects dans le Projet, et Anthem, en tant que porteur de parts liées à la l'insuffisance et de parts liées aux dépassements de coûts, le cas échéant, auront le droit de recevoir leur quote-part de 30 % de toutes les autres distributions versées par le Projet, et les propriétaires actuels (par l'intermédiaire de leurs parts de catégorie B de Project LP), auront droit à 70 % de toutes les autres distributions (ce qui représente la participation reportée).

La participation reportée est un montant global calculé au niveau d'une catégorie de parts, après l'attribution des montants appropriés à la catégorie de parts en fonction de sa participation proportionnelle, et les montants auxquels un porteur de parts individuel a droit sont calculés en fonction de sa quote-part conformément à la déclaration de fiducie. Elle sera calculée en fonction du produit de souscription brut. Dans le cadre de la réalisation d'une opération de liquidité, le cas échéant, les porteurs de la participation reportée peuvent, directement ou indirectement, recevoir des espèces et/ou des titres en règlement de leur participation.

GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus, les termes et les abréviations suivants ont le sens qui leur est donné ci-dessous :

« **4657 Kingsway** » désigne, collectivement, les adresses suivantes : 4648, 4650, 4652, 4656, 4658, 4660, 4666 et 4668 Hazel Street et 4651, 4657, 4659, 4661 et 4663 Kingsway, Burnaby (Colombie-Britannique) Canada;

« **accord intergouvernemental** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Déclaration de renseignements à l'échelle internationale »;

« **acquéreur** » désigne un acquéreur de parts;

« **Acquisition** » désigne la série d'opérations qui suivront immédiatement la clôture du placement, dans le cadre desquelles REDT acquerra une participation dans Project LP et Project GP, ce qui, après la réalisation de chacune des opérations susmentionnées, lesquelles seront toutes réalisées à la date de clôture, fera en sorte que REDT acquerra une participation indirecte dans le Projet;

« **Anthem** » désigne, collectivement, Project GP et les membres de son groupe, y compris le gestionnaire, Anthem Realty et APG Construction;

« **Anthem Developments** » désigne Anthem Developments (Canada) Ltd.;

« **Anthem Realty** » désigne Anthem Realty Ltd.;

« **APG Construction** » désigne APG Construction Ltd.;

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

« **assurance-dépôts** » désigne une assurance de protection des dépôts;

« **attestation d'un dirigeant** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **attestation du placeur pour compte** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **Attestations** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **avis de rachat** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Rachat »;

« **avis de rachat de parts** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Rachat »;

« **base du rendement du capital de REDT** » désigne (i) la somme du montant brut global de la totalité du produit de souscription en espèces reçu par REDT à l'émission de parts de la catégorie visée aux termes du placement et de tout placement privé simultané, moins la partie de celle-ci attribuable aux parts de la catégorie visée qui ont été rachetées, divisée par (ii) le nombre de parts de la catégorie visée émises aux termes du placement et de tout placement privé simultané, moins le nombre global de parts de la catégorie visée qui ont été rachetées;

« **biens de REDT** » désigne la totalité des biens et des actifs de REDT détenus conformément à la déclaration de fiducie;

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS Inc. et ses successeurs;

« **CELI** » désigne les comptes d'épargne libre d'impôt au sens de la Loi de l'impôt;

« **CELIAPP** » désigne les comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété au sens de la Loi de l'impôt;

« **code de conduite** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Comité d'audit et gouvernance — Gouvernance »;

« **composante commerciale** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composantes non hôtelières »;

« **composante condominiale** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composantes non hôtelières »;

« **composante hôtelière** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composante hôtelière »;

« **composantes locative résidentielle** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composantes non hôtelières »;

« **composantes non hôtelières** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composantes non hôtelières »;

« **conseil** » désigne le conseil des fiduciaires de REDT;

« **contrat de construction** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Le contrat de construction »;

« **convention de financement des dépassements de coûts et de garantie** » désigne la convention de financement des dépassements de coûts et de garantie devant intervenir entre Project LP et Anthem, qui prévoit le financement des dépassements de coûts au Projet au moyen de l'acquisition de parts liées aux dépassements de coûts;

« **convention de gestion** » désigne une convention qui interviendra entre REDT, Project LP et le gestionnaire et aux termes de laquelle le gestionnaire fournira certains services à REDT et à Project LP;

« **convention de gestion de l'aménagement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — La convention de gestion de l'aménagement »;

« **convention de gestion immobilière (commerciale)** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Autres conventions — La convention de gestion immobilière (commerciale) »;

« **convention de gestion immobilière (résidentielle)** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Autres conventions — La convention de gestion immobilière (location résidentielle) »;

« **convention de placement pour compte** » désigne une convention intervenue en date du ● 2024 entre REDT, le gestionnaire et le placeur pour compte, comme il est décrit à la rubrique « Mode de placement — Convention de placement pour compte »;

« **convention de souscription de la participation de Project LP** » désigne la convention de souscription de parts de société en commandite devant être conclue au plus tard à la date de clôture, aux termes de laquelle REDT souscrira des parts de catégorie A de Project LP et les propriétaires actuels fourniront, entre autres, certaines déclarations, garanties et indemnités à l'égard du Projet;

« **convention de vente et de commercialisation** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Autres conventions — La convention de vente et de commercialisation »;

« **convention relative à Project LP** » désigne la convention de société en commandite qui établit Project LP, en sa version modifiée et mise à jour à l'occasion, devant intervenir entre les propriétaires actuels, REDT et Project GP et toutes les personnes qui deviennent des porteurs des parts de Project LP comme il est prévu dans celle-ci;

« **convention relative au prêt à la construction** » désigne la convention devant intervenir entre Project LP et les prêteurs aux termes du prêt à la construction, aux termes de laquelle ces derniers fourniront du financement par emprunt au Projet, comme il est décrit à la rubrique « Structure du capital — Dette à long terme »;

« **conventions de blocage** » désigne, collectivement, les conventions devant être conclues au plus tard à la date de clôture par le placeur pour compte et chacune des parties assujetties aux termes desquelles chaque partie assujettie acceptera que ses parts soient assujetties à une période de blocage contractuelle qui commence à la date de clôture et se termine à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la survenance d'une opération de liquidité, ou (ii) la réalisation de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, selon le cas;

« **coût de rachat** » désigne le moindre (i) de 2 % de la valeur liquidative des parts rachetées, et (ii) de 500 \$;

« **crise sanitaire** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT »;

« **date de clôture** » désigne la date de clôture du placement, qui est prévue pour le début de ● 2024, mais dans tous les cas au plus tard 90 jours après la délivrance du visa du prospectus définitif;

« **date de rachat** » désigne la date à laquelle un avis de rachat est donné;

« **date de rachat de parts** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Rachat »;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour qui régit REDT datée du ● 2024, telle qu'elle pourrait être modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **dette du Projet** » désigne (sans dédoublement) les dettes suivantes de REDT et de ses filiales sur une base consolidée : a) toute obligation contractée dans le cadre de la construction du Projet; et b) toute dette hypothécaire garantie par le Projet, étant entendu que les obligations qui précèdent excluent (i) les billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT ou d'une filiale de REDT distribués en nature au rachat de parts; et (ii) toute assurance-dépôts.

« **dispense relative au marché public** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de REDT »;

« **Durée** » désigne la durée de vie de REDT, que l'on prévoit de cinq ans, sous réserve de deux prolongations discrétionnaires de un an, au gré du gestionnaire, et qui peut être prolongée davantage par voie de résolution spéciale des porteurs de parts et sera automatiquement prolongée pour permettre de terminer le processus entamé aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, selon le cas;

« **engagement en capitaux** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Stratégie de placement — Les propriétaires actuels »;

« **énoncés prospectifs** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Énoncés prospectifs »;

« **Entité REDT** » désigne REDT ou Project LP et « **Entités REDT** » désigne les deux;

« **États-Unis** » désigne les États-Unis d'Amérique;

« **évaluateur** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Évaluation indépendante »;

« **évaluation des coûts probables** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Le Projet — Évaluation environnementale de site »;

« **évaluation environnementale** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Le Projet — Évaluation environnementale de site »;

« **évaluation indépendante** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Évaluation indépendante »;

« **FERR** » désigne les fonds enregistrés de revenu de retraite au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt;

« **Fiduciaire** » désigne, à tout moment, un particulier qui est, conformément aux dispositions des présentes, un fiduciaire de REDT à ce moment, et « **Fiduciaires** » désigne, à tout moment, tous les particuliers dont chacun est un Fiduciaire à ce moment;

« **filiale** » comprend, en ce qui concerne une Personne, les entités contrôlées, directement ou indirectement, par cette Personne et, en ce qui concerne REDT, Project LP, et « **filiales** » désigne au moins deux d'entre eux;

« **flux de trésorerie** » désigne, pour toute période de distribution :

- a) la somme de tous les montants en espèces reçus par Project LP pendant la période de distribution ou à l'égard de celle-ci (sauf le produit tiré des émissions de titres de capitaux propres de Project LP que Project GP compte alors, agissant raisonnablement et de bonne foi, affecter à la poursuite du Projet), y compris le produit net reçu par Project LP au refinancement de l'une de ses facilités d'emprunt alors en vigueur, déduction faite des frais et débours de tiers engagés par Project LP dans le cadre de cette opération, de même que l'ensemble des montants reçus par Project LP pendant toute période de distribution antérieure, dans la mesure où ceux-ci n'ont pas été distribués antérieurement; déduction faite de
- b) tous les coûts et frais de Project LP qui, de l'avis de Project GP, peuvent être raisonnablement considérés comme étant accumulés et devenus exigibles à l'égard de la période de distribution en cause ou d'une période de distribution antérieure, ou en lien avec celles-ci, s'ils ne sont pas accumulés et exigibles pendant cette période antérieure, y compris les frais bancaires et les honoraires d'audit ou les autres frais alors exigibles; déduction faite de
- c) sans dédoublement, tous les intérêts débiteurs payés par Project LP entre les distributions, étant entendu que les fonds empruntés par Project LP ne seront pas pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie à l'égard d'une période de distribution; déduction faite de
- d) tout capital remboursé à un porteur de parts de catégorie A de Project LP, sauf dans le cadre d'une distribution conformément à la séquence de distribution prévue à la rubrique « Description des titres — Project LP — Distributions de flux de trésorerie »;

« **flux de trésorerie distribuables** » désigne, pour toute période de distribution, un montant correspondant aux flux de trésorerie pour la période de distribution en cause, déduction faite de tout montant que le conseil peut raisonnablement considérer comme nécessaire pour satisfaire au paiement des coûts ou des charges, notamment tout passif d'impôt de REDT, qui ont été ou qui sont raisonnablement susceptibles d'être engagés dans le cadre des activités et de l'exploitation de REDT (dans la mesure où ces coûts ou charges n'ont pas par ailleurs été pris en compte dans le calcul des flux de trésorerie), moins les réserves ou les montants qui, de l'avis du conseil, sont nécessaires ou souhaitables;

« **frais d'exploitation** » désigne tous les montants payés ou payables au titre des frais engagés dans le cadre de l'exploitation de REDT et de ses filiales;

« **gain en capital imposable** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs — Imposition des gains en capital et des pertes en capital »;

« **gestionnaire** » désigne Anthem Properties Group Ltd.;

« **gestionnaire du Projet** » désigne le gestionnaire, APG Construction, Anthem Realty et certains membres de leur groupe, collectivement et individuellement en leur qualité de gestionnaires du Projet;

« **honoraires contractuels** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Le contrat de construction »;

« **honoraires de gestion d'actifs** » désigne les honoraires payables au gestionnaire conformément aux modalités de la convention de gestion, en contrepartie des services de gestion d'actifs fournis par le gestionnaire à Project LP, tel qu'il est décrit à la rubrique « Le gestionnaire et la convention de gestion — La convention de gestion »;

« **honoraires du placeur pour compte** » désigne des honoraires correspondant à 6 % du prix d'achat global des parts de catégorie A et des parts de catégorie F vendues dans le cadre du placement; toutefois, le montant des honoraires du placeur pour compte à l'égard des parts de catégorie I sera convenu entre REDT, le placeur pour compte et l'acquéreur concerné;

« **honoraires globaux du placeur pour compte** » désigne les honoraires de placement pour compte globaux relatifs à l'émission des parts, ce qui, à l'égard du placement, correspond aux honoraires du placeur pour compte globaux payables à l'égard des parts de catégorie A et des parts de catégorie F;

« **IASB** » désigne l'International Accounting Standards Board;

« **IFRS** » désigne les normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board;

« **immeuble voisin** » désigne l'immeuble d'une superficie d'environ 5 020 pieds carrés situé directement à l'ouest du Projet, dont l'adresse municipale est le 4645 Kingsway, Burnaby (Colombie-Britannique) et dont la description légale de la parcelle est la suivante : 002-682-621, Lot 26, Plan NWP8362, District Lot 153, Group 1, New Westminster Land District.

« **investisseurs principaux** » désigne certains investisseurs institutionnels et autres investisseurs qui, dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement ou à titre de distribution aux termes du présent prospectus, s'engagent à souscrire des parts de catégorie I aux termes d'un ordre principal;

« **LCSA** » désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, en sa version modifiée;

« **liquidités distribuables** » désigne les flux de trésorerie disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts de l'Entité REDT concernée après avoir été reçus de Project LP;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application, en leur version modifiée;

« **lois applicables** » désigne, à l'égard de toute Personne, l'ensemble des lois, lois codifiées, règlements, règles de droit, principes de common law ou d'equity, ordonnances et conditions de toute approbation, permission, autorisation ou licence applicables à cette Personne ou à ses activités, à son entreprise et à ses biens émanant d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur la Personne ou ses activités, son entreprise ou ses biens, dans chaque cas en leur version modifiée à l'occasion;

« **membre du groupe** » désigne une société du même groupe, au sens donné à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, dans sa version remplacée ou modifiée à l'occasion (y compris toute règle ou instruction générale qui le remplace), pourvu que les termes « personne » et « émetteur » dans chaque règlement aient le même sens que celui qui est donné au terme « Personne » dans les présentes;

« **méthode de la comparaison des ventes** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Le Projet — Évaluation indépendante »;

« **Metro Vancouver** » désigne la région métropolitaine composée de 21 municipalités, dont Burnaby, qui entoure et inclut la ville de Vancouver, en Colombie-Britannique (qui en est le principal centre urbain);

« **ministère de l'Environnement de la Colombie-Britannique** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Le Projet — Évaluation environnementale de site »;

« **modifications relatives aux gains en capital** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs — Modifications relatives aux gains en capital »;

« **non-résident** » désigne un « non-résident » du Canada au sens de la Loi de l'impôt ou une société de personnes qui n'est pas une « société de personnes canadienne » au sens de la Loi de l'impôt;

« **opération de liquidité** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **opération de vente** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **participation reportée** » désigne, après le paiement par REDT du rendement minimal de 15,0 % par année sur le produit de souscription brut aux porteurs de parts et d'un rendement minimal équivalent (y compris, plus précisément, un remboursement du capital investi) à Anthem à titre de porteur de parts liées à l'insuffisance et de parts liées aux dépassements de coûts, le cas échéant, et le paiement d'un rendement minimal équivalent (y compris, plus précisément, un remboursement du capital investi) aux propriétaires actuels et, plus précisément, le paiement des honoraires de gestion d'actifs, le cas échéant, une distribution correspondant à 70 % de toutes les autres distributions versées par Project LP aux propriétaires actuels (par l'intermédiaire de leur participation en parts de catégorie B de Project LP), la participation reportée étant calculée au niveau

d'une catégorie de parts, après l'attribution des sommes appropriées à la catégorie de parts en fonction de sa participation proportionnelle;

« **parties assujetties** » désigne les fiduciaires non indépendants et hauts dirigeants de REDT;

« **parts** » désigne, collectivement, les parts de catégorie A, les parts de catégorie F et les parts de catégorie I (le cas échéant);

« **parts de catégorie A** » désigne les parts représentant une participation véritable dans REDT qui sont appelées « parts de catégorie A »;

« **parts de catégorie A de Project LP** » désigne les parts de société en commandite de Project LP, appelées « parts de SEC de catégorie A » et pouvant être émises en séries, qui appartiendront à REDT et qui représentent indirectement la participation de REDT dans le Projet;

« **parts de catégorie B de Project LP** » désigne les parts de société en commandite de Project LP, appelées « parts de SEC de catégorie B » et pouvant être émises en séries, qui appartiendront directement ou indirectement aux propriétaires actuels;

« **parts de catégorie F** » désigne les parts représentant une participation véritable dans REDT qui sont appelées « parts de catégorie F »;

« **parts de catégorie I** » désigne les parts représentant une participation véritable dans REDT qui sont appelées « parts de catégorie I », le cas échéant;

« **parts de Project LP** » désigne, collectivement, les parts de catégorie A de Project LP, les parts de catégorie B de Project LP, les parts liées à l'insuffisance et les parts liées aux dépassements de coûts (le cas échéant);

« **parts de REDT dont le rendement est atteint** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — Project LP — Distributions de flux de trésorerie »;

« **parts liées à l'insuffisance** » désigne les parts de société en commandite de Project LP, appelées « parts de société en commandite de catégorie C », qui peuvent être émises à Anthem à la date de clôture aux termes de l'engagement en capitaux;

« **parts liées aux dépassements de coûts** » désigne les parts de société en commandite de Project LP, appelées « parts de société en commandite de catégorie D » et pouvant être émises en séries à l'occasion, qui peuvent être émises à Anthem dans le cadre du financement des dépassements de coûts au Projet;

« **période de distribution** » désigne chaque période que les Fiduciaires déterminent en fonction de ce qu'ils estiment être dans l'intérêt des porteurs de parts;

« **période de réception des évaluations** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **Personne** » désigne l'ensemble des particuliers, des cabinets, des sociétés de personnes, des sociétés en commandite, des sociétés à responsabilité limitée, des coentreprises, des fonds de capital de risque, des sociétés par actions à responsabilité limitée, des sociétés par actions à responsabilité illimitée, des associations, des fiducies, des fiduciaires, des liquidateurs, des administrateurs, des représentants successoraux, des successions, des groupes, des personnes morales, des associations ou organisations non constituées en personne morale, des autorités gouvernementales, des syndicats ou des autres entités, dotés ou non d'une personnalité juridique et quelle qu'en soit la désignation ou la constitution;

« **perte en capital déductible** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs — Imposition des gains en capital et des pertes en capital »;

« **placement** » désigne le placement de parts de catégorie A et/ou de parts de catégorie F d'un montant global maximal de 82 000 000 \$;

« **placement maximal** » désigne le placement de parts de catégorie A, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie I (le cas échéant) d'un montant maximal de 82 000 000 \$;

« **placement minimal** » désigne le placement de parts de catégorie A, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie I (le cas échéant) d'un montant d'au moins 65 000 000 \$;

« **placeur pour compte** » désigne Marchés mondiaux CIBC inc.;

« **politique sur les opérations d'initiés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Comité d'audit et gouvernance — Gouvernance ».

« **politiques en matière d'exploitation** » désigne les politiques d'exploitation de REDT qui sont plus particulièrement décrites à la rubrique « Restrictions en matière de placement et politiques en matière d'exploitation — Politiques en matière d'exploitation »;

« **porteur** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts inscrit;

« **prêt à la construction** » désigne le prêt à la construction d'un capital total de 458 560 000 \$ devant être consenti par les prêteurs aux termes du prêt à la construction à Project LP aux fins de la construction du Projet;

« **prêteurs aux termes du prêt à la construction** » désigne un syndicat de prêteurs dirigé par un membre du groupe du placeur pour compte;

« **prix de la composante hôtelière** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composante hôtelière »;

« **prix de l'option liée aux droits de liquidité pour les CNH** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT — Composantes non hôtelières »

« **prix d'offre** » désigne 10,00 \$ par part de catégorie A et par part de catégorie F;

« **prix du processus de vente** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **processus de vente** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **produit de souscription brut** » désigne, collectivement, le produit brut que REDT tirera de l'émission de parts dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané;

« **produit de souscription net** » désigne le produit net que REDT tirera de a) l'émission de parts dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, moins b) les honoraires globaux du placeur pour compte;

« **Project GP** » désigne Anthem Metro King Developments GP Ltd., société constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique et commandité de Project LP;

« **Project LP** » désigne Anthem Metro King Developments Limited Partnership, société en commandite constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique, dont seront propriétaires les propriétaires actuels, REDT et Project GP conformément à la convention relative à Project LP;

« **Projet** » désigne le projet d'aménagement de la tour à usage mixte désignée sous le nom de Citizen;

« **propositions fiscales** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **propriétaires actuels** » désigne Anthem Developments et son associé co-investisseur non directeur;

« **prospectus** » désigne le présent prospectus et toute modification qui y sera apportée et les documents qui y sont intégrés par renvoi;

« **prospectus définitif** » désigne le prospectus définitif visant le présent placement;

« **PZUL** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT — Exigences des politiques municipales en matière de logement abordable et de contrôle des loyers »;

« **quote-part relative à la catégorie A** » correspond à ce qui suit : (i) A) le total du produit brut reçu par REDT tiré de l'émission de chaque part de catégorie A, déduction faite des honoraires du placeur pour compte payables à l'égard de cette part de catégorie A, moins B) la partie du montant décrit au point A) attribuable aux parts de catégorie A qui ont été rachetées, divisé par (ii) le produit de souscription net, déduction faite de la partie de celui-ci attribuable aux parts qui ont été rachetées;

« **quote-part relative à la catégorie F** » correspond à ce qui suit : (i) A) le total du produit brut reçu par REDT tiré de l'émission de chaque part de catégorie F, déduction faite des honoraires du placeur pour compte payables à l'égard de cette part de catégorie F, moins B) la partie du montant décrit au point A) attribuable aux parts de catégorie F qui ont été rachetées, divisé par (ii) le produit de souscription net, déduction faite de la partie de celui-ci attribuable aux parts qui ont été rachetées;

« **rapport de gestion** » désigne le rapport de gestion de Project LP;

« **rapport d'étude géotechnique** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Le Projet — Rapport d'étude géotechnique »;

« **REDT** » désigne Anthem Citizen Real Estate Development Trust, fiducie de placement sans personnalité morale, nouvellement constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique et, selon le contexte, comprend ses filiales;

« **REEE** » désigne les régimes enregistrés d'épargne-études au sens de la Loi de l'impôt;

« **REEI** » désigne les régimes enregistrés d'épargne-invalidité au sens de la Loi de l'impôt;

« **REER** » désigne les régimes enregistrés d'épargne-retraite au sens de la Loi de l'impôt;

« **régimes** » désigne les REER, les REEI, les REEE, les CELI, les CELIAPP, les FERR et les RPDB, et « **régime** » désigne l'un ou l'autre de ces régimes;

« **règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de REDT »;

« **Règlement 51-102** » désigne le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion;

« **Règlement 52-109** » désigne le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion;

« **Règlement 52-110** » désigne le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion;

« **Règlement 61-101** » désigne le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion;

« **règles relatives à la fraction à risque** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de Project LP — Règles relatives à la fraction à risque »;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les dispositions de la Loi de l'impôt applicables aux fiducies intermédiaires de placement déterminées, aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées, au sens donné à chacun de ces termes dans les présentes, et à leurs porteurs de titres, selon le cas;

« **règles visant la NCD** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Déclaration de renseignements à l'échelle internationale »;

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de REDT »;

« **rendement minimal** » désigne la distribution par Project LP sur les parts par l'intermédiaire desquelles REDT détient, entre autres, indirectement, sa participation dans Project LP, de la somme qui permettra à REDT d'effectuer des distributions à l'égard d'une part d'une catégorie visée, d'un montant correspondant à la somme (i) de la base du rendement du capital de

REDT pour une part de la catégorie visée et (ii) d'un rendement composé de 15,0 % par année sur la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée calculé de façon composée cumulative jusqu'à la date du calcul du rendement minimal;

« **résolution ordinaire** » désigne une résolution des porteurs de parts, des commanditaires ou des actionnaires d'une Entité REDT, selon le cas, adoptée par au moins 50 % des voix exprimées par les personnes qui votent en personne ou par procuration à une assemblée de l'Entité REDT en cause dûment convoquée, ou une résolution écrite signée par les porteurs de parts, les commanditaires ou les actionnaires d'une Entité REDT, qui détiennent, au total, au moins 50 % du nombre total des droits de vote;

« **résolution spéciale** » désigne une résolution des porteurs de parts, des commanditaires ou des actionnaires d'une Entité REDT, selon le cas, adoptée par au moins 66 ⅔ % des voix exprimées par les Personnes qui votent en personne ou par procuration à une assemblée de l'Entité REDT concernée, dûment convoquée, ou une résolution écrite signée par des porteurs de parts, des commanditaires ou des actionnaires d'une Entité REDT, qui détiennent, au total, au moins 66 ⅔ % du nombre total des droits de vote de ces Personnes;

« **restrictions en matière de placement** » désigne les restrictions en matière de placement de REDT, qui sont plus amplement décrites à la rubrique « Restrictions en matière de placement et politiques en matière d'exploitation — Restrictions en matière de placement »;

« **RPDB** » désigne les régimes de participation différée aux bénéfices au sens de la Loi de l'impôt;

« **SFU** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Faits saillants du placement — Solides données fondamentales relatives à l'emplacement — Metro Vancouver »;

« **solde des flux de trésorerie distribuables** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « REDT — Restrictions à l'égard de la propriété par des non-résidents »;

« **système ITSC** » désigne le système d'inventaire de titres sans certificats de CDS;

« **terrain du Projet** » désigne le terrain situé au 4657 Kingsway, sur lequel le Projet sera aménagé;

« **titres cotés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »;

« **Total des actifs** » désigne la somme des actifs inscrits dans le dernier état de la situation financière de REDT, dressé sur une base consolidée;

« **valeur de rachat** » désigne le montant correspondant à 95 % de la valeur liquidative globale de la totalité des parts émises et en circulation, moins le coût de rachat;

« **valeur liquidative** » désigne la valeur liquidative de REDT, établie par le comité d'audit du conseil.

1. STRUCTURE D'ENTREPRISE

1.1 Dénomination et constitution

REDT

REDT est une fiducie de placement sans personnalité morale nouvellement créée qui est régie par les lois de la province de la Colombie-Britannique. REDT a été établie par Project GP et constituée aux termes de la déclaration de fiducie initiale datée du 6 septembre 2024. Elle sera gérée par le gestionnaire. Le conseil est composé actuellement de Eric Carlson, de Elva Kim, de Barry Guld, de Paolo Kalaw et de Brooke Wade et il demeurera composé de ces personnes après la clôture du placement. Le siège social de REDT est situé à l'adresse Suite 1100 Bentall IV Box 49200, 1055 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7X 1K8.

Project LP et Project GP

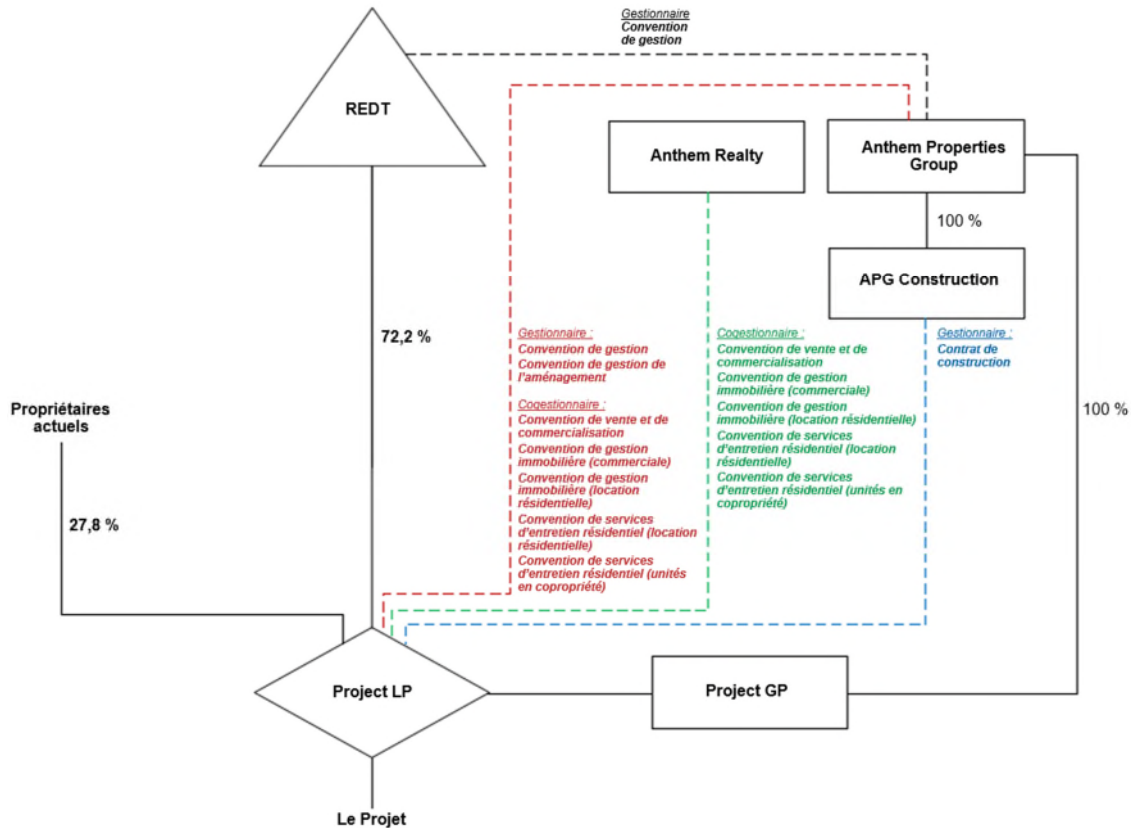
Project LP est une société en commandite qui a été constituée le 21 mai 2019 sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique et qui est régie par ces lois. Le commandité de Project LP est Project GP, société constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique et régie par ces lois. Project LP a été constituée dans le but d'aménager le Projet et de permettre aux propriétaires actuels de détenir une participation dans le Projet. La totalité des actions de Project GP sont détenues en propriété et contrôlées par le gestionnaire.

Project LP est propriétaire de la totalité du Projet. Après l'acquisition, REDT sera propriétaire des parts de catégorie A de Project LP, les propriétaires actuels seront propriétaires des parts de catégorie B de Project LP et Project GP continuera d'être le commandité de Project LP.

1.2 Liens intersociétés

L'organigramme suivant illustre les liens qui existeront entre REDT et Project LP immédiatement après la clôture du placement et de l'Acquisition en fonction de la réalisation du placement maximal.

Structure après le placement



2. STRATÉGIE DE PLACEMENT

Le gestionnaire a établi REDT principalement dans le but d'être indirectement propriétaire d'une participation dans Citizen (le « **Projet** »), un projet d'aménagement immobilier à usage mixte axé sur le transport en commun situé dans le quartier Metrotown de Burnaby, en Colombie-Britannique. La ville de Burnaby fait partie de Metro Vancouver, la troisième région métropolitaine en importance au Canada.

Le gestionnaire souhaite : (i) construire la tour à usage mixte prévue comprenant 372 unités résidentielles en copropriété (364 condominiums dans les 34 étages supérieurs et 8 maisons en rangée de trois étages au niveau du sol), 200 unités locatives au prix du marché, 73 unités locatives abordables hors marché, 176 suites d'hôtel et 4 881 pieds carrés de locaux pour commerces de détail, (ii) occuper et vendre la totalité des 372 unités résidentielles en copropriété, (iii) occuper, louer et stabiliser les unités locatives prévues, (iv) exploiter et stabiliser la partie commerciale prévue, (v) exploiter et gérer activement les parties commerciales et locatives prévues après l'occupation dans le but de maximiser le revenu net d'exploitation de l'immeuble, et (vi) réaliser une opération de liquidité. Le gestionnaire mettra à profit son expérience passée dans la construction, l'occupation, la location, la stabilisation, le refinancement et, en fin de compte, la monétisation d'actifs de qualité et de taille similaires.

Le gestionnaire estime que l'aménagement du Projet présente une occasion d'investissement attrayante et offre des rendements concurrentiels par rapport à d'autres actifs immobiliers. Il estime de plus que le Projet bénéficie d'un excellent emplacement et de données démographiques fondamentales solides, Burnaby étant avantagée par la robustesse de l'immigration nette en Colombie-Britannique, qui stimule la croissance et la demande de logements aussi bien en propriété qu'en location. Le Projet se situe à proximité des transports en commun, ce qui permet aux résidents de se déplacer facilement

dans tout Metro Vancouver et contribue à dynamiser la demande. L'adoption de politiques provinciales rigoureuses visant à contrer le marché locatif à court terme renforce la demande à long terme pour l'hébergement hôtelier, ce qui a une incidence positive sur les perspectives du marché de l'hôtel Citizen. Selon le gestionnaire, le profil démographique et la croissance économique à Burnaby et dans Metro Vancouver continuent de stimuler la demande pour tous les types de logements, et cette tendance devrait se maintenir, voire croître dans l'avenir, dans la ville et la région métropolitaine.

2.1 Objectifs de placement

REDT a pour objectifs de placement :

- a) d'offrir aux porteurs de parts (définis aux présentes) la possibilité de détenir indirectement une participation dans le projet d'aménagement immobilier à usage mixte axé sur le transport en commun appelé Citizen et situé dans le marché de Burnaby, en Colombie-Britannique, dont Anthem Developments et son associé co-investisseur non directeur sont actuellement indirectement propriétaires et qui sera construit, loué et exploité par Anthem;
- b) de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (sous réserve de disponibilité);
- c) de réaliser une opération de liquidité.

2.2 Faits saillants du placement

Promoteur dirigé par une équipe de direction chevronnée et collaborative ayant fait ses preuves

REDT sera gérée par le gestionnaire, l'une des plus grandes sociétés immobilières fermées entièrement intégrées du Canada, dont l'actif sous gestion totalisait 7 G\$ au 31 décembre 2023. Anthem a démontré sa capacité à exécuter des projets et à dégager des rendements solides au cours de ses 32 années d'existence dans les secteurs des immeubles résidentiels (en location et en propriété), des immeubles à usage mixte, des immeubles de commerces de détail, des immeubles industriels, des hôtels et des communautés planifiées dans l'ensemble de l'Amérique du Nord occidentale.

La stratégie d'Anthem consiste à effectuer des investissements immobiliers et à exercer des activités d'aménagement et de gestion d'immeubles dans diverses catégories d'actifs sur de multiples marchés, afin de produire de solides rendements ajustés au risque et de livrer des projets immobiliers de premier ordre qui bénéficient de façon significative aux collectivités et aux parties intéressées. Société bien structurée disposant d'une équipe de plus de 800 personnes, Anthem exécute à l'interne la quasi-totalité des fonctions immobilières, y compris l'aménagement, la construction, la location, les acquisitions, la gestion immobilière, la comptabilité, les finances, les ventes, la commercialisation et les communications. Le portefeuille résidentiel en pleine croissance d'Anthem comprend plus de 41 700 habitations qui sont en cours de conception ou de construction ou qui sont achevées et vendues ou gérées par Anthem, qu'il s'agisse d'immeubles résidentiels et multifamiliaux à usage mixte planifiés, de maisons en rangée, de logements locatifs ou d'habitations unifamiliales en communauté. Anthem est propriétaire, copropriétaire, gestionnaire ou ancienne propriétaire de plus de 11,5 millions de pieds carrés de locaux industriels, de commerces de détail et de bureaux. Elle a aménagé plus de 60 communautés sur 9 800 acres de terrain en Alberta, en Colombie-Britannique, en Ontario et en Californie. Anthem estime avoir fait ses preuves dans le quartier Metrotown où le Projet est situé, ayant vendu avec succès plus de 3 700 habitations à Burnaby, y compris le projet immobilier à usage mixte planifié primé Station Square, qui comprend cinq tours résidentielles, plus de 1 800 condominiums et 400 000 pieds carrés de locaux commerciaux, sans compter deux autres immeubles de grande hauteur actuellement en construction (The Standard et NUVO) et un autre projet actuellement en vente (Ethos).

La réputation d'Anthem, son expérience et son portefeuille diversifié sur le plan géographique et des actifs, conjugués à son vaste réseau de courtiers, d'architectes, de prêteurs, d'investisseurs, de consultants et de propriétaires fonciers, lui permettent de trouver les meilleurs sites sur le marché et de concevoir, de faire approuver, de construire et mener à bien des projets rentables de grande qualité dans ses principaux marchés. Anthem est dirigée par une équipe de membres de la haute direction dévoués possédant une vaste expérience à l'égard de multiples catégories d'actifs et au sein de divers types d'organisations, y compris des sociétés fermées, des FPI cotées en bourse, des fonds de retraite, des fonds de capital-investissement, des cabinets comptables et des banques. L'approche commerciale d'Anthem est fortement axée sur les résultats, la communication ouverte et honnête, la créativité et le travail d'équipe.

REDT bénéficiera également de la possibilité d'investir avec Anthem dans le Projet. Anthem dispose d'un vaste réseau de sources de financement par capitaux propres et par emprunt et du soutien d'institutions financières, ce qui procure au Projet un meilleur accès à du financement. Le gestionnaire prévoit être en mesure de tirer parti des relations, du sens des affaires et de l'expérience d'Anthem pour parvenir à réaliser une opération de liquidité. Les membres de la haute direction d'Anthem ont également une vaste expérience des sociétés ouvertes, qu'ils ont acquise tant chez Anthem que dans leurs fonctions antérieures.

Après la réalisation du placement, les propriétaires actuels conserveront des capitaux propres d'une valeur de 31,5 M\$ dans le Projet, soit une participation d'environ 27,8 % dans celui-ci dans l'hypothèse où le placement maximal est réalisé. Si seulement le placement minimal est réalisé, les propriétaires actuels et Anthem conserveront des capitaux propres d'une valeur de 48,5 M\$ dans le Projet, soit une participation d'environ 42,7 % dans celui-ci.

Solides données fondamentales relatives à l'emplacement

Citizen est un projet immobilier axé sur le transport en commun situé à Burnaby, l'un des principaux centres-villes de Metro Vancouver, qui a le potentiel de jouer un rôle important dans la transformation de la ville de Burnaby grâce à l'aménagement d'un immeuble à usage mixte à forte densité. Le Projet jouit d'un emplacement stratégique au cœur du quartier Metrotown à Burnaby sur le boulevard Kingsway directement en face du plus grand centre commercial de la Colombie-Britannique, le Metropolis at Metrotown, et de Station Square, communauté planifiée nouvellement construite d'Anthem, et à proximité immédiate (650 mètres) de la station Metrotown du SkyTrain. Cet emplacement de choix offre aux résidents un accès pratique aux magasins, aux restaurants, aux divertissements et aux commodités publiques essentielles comme le Central Park de 200 acres et une variété d'écoles locales. Le quartier Metrotown est une zone résidentielle très prisée en raison de son excellente desserte par le réseau SkyTrain de Metro Vancouver, ce qui en fait l'un des quartiers les plus conviviaux pour les navetteurs de la région. Situé à l'une des plus hautes altitudes de Metro Vancouver, il offre également une vue panoramique dans toutes les directions. Selon le gestionnaire, ces atouts suscitent une demande constante d'espaces résidentiels et commerciaux.



La province de la Colombie-Britannique

Province la plus à l'ouest du Canada, la Colombie-Britannique est stratégiquement située sur la côte du Pacifique. Elle représente 14 % de la population totale du Canada et 10 % de la superficie totale du pays. Troisième province la plus peuplée, la Colombie-Britannique comptait 5,6 millions de résidents au 1^{er} janvier 2024, ce qui représente une hausse de 3,3 % par rapport à janvier 2023 (BC Stats). L'économie de la Colombie-Britannique est diversifiée et repose principalement sur

l'immobilier, la construction, les services professionnels, scientifiques et techniques, les soins de santé et l'assistance sociale, l'administration publique, le commerce de détail, la fabrication, les finances et les assurances, ainsi que les services d'éducation.

Le tourisme occupe une place importante dans l'économie provinciale. Constitué principalement de petites entreprises, le secteur du tourisme est l'un de ceux qui génèrent le plus grand nombre d'emplois en Colombie-Britannique. En 2022, les retombées économiques du tourisme sur l'emploi, les entreprises et l'économie provinciale se sont traduites par l'embauche de 154 366 personnes et un apport de 7,2 G\$ à l'économie de la province (BC Stats). En 2022, le tourisme a rapporté des revenus de chambres d'hôtel estimatifs de 3,8 G\$, soit une hausse de près de 168 % par rapport à 2012 (Destination British Columbia).

La Colombie-Britannique bénéficie d'une importante immigration internationale, ayant accueilli un nombre net de 37 705 immigrants au premier trimestre de 2024 et de 181 618 immigrants en 2023 (Statistique Canada, BC Stats). En juillet 2024, la Colombie-Britannique comptait 175 000 travailleurs de plus qu'en décembre 2019 (avant la pandémie), ce qui représente un taux de croissance de l'emploi de 6,6 % (Statistique Canada). En juillet 2024, le taux de chômage en Colombie-Britannique était de 5,5 %, ce qui la place au deuxième rang des provinces canadiennes pour ce qui est des taux de chômage les plus faibles. Environ 55 % des nouveaux postes à pourvoir en Colombie-Britannique au cours de la prochaine décennie seront concentrés dans cinq secteurs, à savoir les soins de santé et l'assistance sociale (17 %), les services professionnels et techniques (14 %), le commerce de détail (10 %), les services d'éducation (7 %) et la construction (7 %) (WorkBC).

Metro Vancouver

Troisième région métropolitaine en importance au Canada, Metro Vancouver comprend 21 municipalités et une zone électorale et sa population atteignait 2,97 millions de résidents au 1^{er} juillet 2023 (BC Stats, 2023). La région couvre une superficie d'environ 2 879 kilomètres carrés et est délimitée à l'ouest par le détroit de Georgia, au sud par la frontière américaine, à l'est par la vallée du Fraser et au nord par la chaîne côtière. Souvent classée parmi les cinq villes où il fait le mieux vivre au monde dans le classement annuel Global Liveability de l'Economist Intelligence Unit (EIU), Vancouver est la plus grande ville de Metro Vancouver et allie idéalement la beauté naturelle à tous les avantages d'un centre urbain moderne.

Metro Vancouver dispose d'une vaste infrastructure de transport, y compris les aéroports internationaux de Vancouver (YVR) et d'Abbotsford, les terminaux de traversiers de Horseshoe Bay et de Tsawwassen et plusieurs autoroutes importantes (Transcanadienne/autoroute 1, Lougheed/autoroute 7, autoroute 17, autoroute 91 et autoroute 99). La région est également desservie par le réseau de transport en commun rapide SkyTrain, qui comprend la ligne Expo, la ligne Millennium, le prolongement Evergreen et la ligne Canada, sans compter la ligne de métro Broadway et le prolongement du SkyTrain Surrey-Langley dont l'exploitation devrait commencer en 2027 et en 2028, respectivement.

Depuis longtemps, l'économie de Metro Vancouver est portée par de grands centres commerciaux régionaux, de vastes zones industrielles, un vaste parc de locaux à bureaux et deux importants établissements postsecondaires, soit la University of British Columbia à Vancouver et la Simon Fraser University (la « SFU ») à Burnaby.

La ville de Burnaby

Troisième ville en importance dans Metro Vancouver, Burnaby compte 283 593 habitants (BC Stats, juillet 2023) et couvre une superficie d'environ 91 kilomètres carrés. Située directement à l'est de la ville de Vancouver, elle est délimitée au nord par l'inlet Burrard, au sud par le fleuve Fraser, et à l'est et au sud-est par les municipalités de Port Moody, de Coquitlam et de New Westminster. Ancienne banlieue-dortoir, Burnaby accueille maintenant un mélange diversifié de résidents qui vivent et travaillent dans la région. Un quart du territoire de Burnaby est consacré aux parcs et aux espaces ouverts. La ville comporte de nombreuses attractions pour les voyageurs d'agrément, plusieurs parcs d'affaires et de nouveaux aménagements qui ont rehaussé son paysage.

La population de Burnaby devrait croître de 1,5 % par année pour atteindre environ 360 000 résidents d'ici 2050 (ville de Burnaby). Cette croissance démographique, conjuguée à une économie diversifiée et à une excellente infrastructure de transport, favorise la demande soutenue pour les immeubles résidentiels, commerciaux et locatifs. L'adoption de politiques provinciales rigoureuses visant à contrer le marché locatif à court terme renforce la demande à long terme pour l'hébergement hôtelier, ce qui a une incidence positive sur les perspectives du marché de l'hôtel du Projet. L'emplacement de l'hôtel du Projet bénéficiera de la demande de main-d'œuvre grâce à sa proximité avec le BCIT, la SFU, l'hôtel de ville de Burnaby, les bureaux du district régional de Metro Vancouver et les zones d'affaires et les parcs industriels de Big Bend. De plus, les clients de

l'hôtel pourront se rendre facilement en transport en commun et en voiture à l'aéroport international de Vancouver (YVR) et à d'autres centres d'affaires du centre-ville de Vancouver et de Surrey.

Burnaby compte plusieurs zones résidentielles à forte densité et d'importantes zones commerciales. Forte d'une base économique diversifiée, la ville de Burnaby gagne rapidement en notoriété en tant que centre international pour un éventail de secteurs, notamment la technologie, la biotechnologie, les sciences de la vie, le cinéma et la télévision ainsi que les énergies de remplacement, pour ne nommer que ceux-là. Par conséquent, l'emplacement central stratégique de Burnaby dans la région, combiné à un réseau de transport de marchandises et de personnes complet, lui a permis de se positionner comme un important centre d'emploi et a incité plusieurs sociétés de premier plan à s'y installer. L'intensification de l'utilisation des terres autour des principaux pôles de transport a favorisé la création de quartiers résidentiels prospères offrant un accès pratique au centre-ville de Vancouver et à d'autres centres d'emploi clés le long des lignes Expo et Millennium du SkyTrain. Burnaby a mis en œuvre différents plans de centre-ville par quartier afin d'appuyer les projets d'aménagement résidentiel et à usage mixte à plus forte densité, ce qui a rendu la ville de plus en plus dynamique et contribué à son influence régionale et à son autonomie.

Burnaby est divisée en quatre secteurs (le nord-ouest de Burnaby, le nord-est de Burnaby, le sud-est de Burnaby et le sud-ouest de Burnaby), chacun ayant son propre centre-ville desservi par des transports en commun rapides. Citizen est située dans le sud-ouest de Burnaby, qui est délimité par la Transcanadienne, l'avenue Gilley, le fleuve Fraser et le chemin Boundary. Ce secteur compte plus de 12 000 unités résidentielles réparties dans divers types d'immeubles, dont des tours d'habitation et des immeubles à usage mixte depuis les années 1970 et 1980, respectivement. Le principal carrefour commercial est situé près du Metropolis at Metrotown, troisième centre commercial en importance au Canada, qui est actuellement réaménagé en une communauté à usage mixte favorable aux piétons.

Le plan d'aménagement du centre-ville de Metrotown, qui a été mis à jour en 2017, indique que le quartier a été le premier des quatre centres urbains de Burnaby à prendre forme, et qu'en tant que l'un des centres-villes de la région, il fait office de centre-ville de Burnaby depuis des décennies. Le plan offre l'occasion de faire de Metrotown le centre-ville officiel de Burnaby, qui regroupera la plus forte concentration et la plus grande variété de bureaux, de commerces de détail, de logements résidentiels et de commodités de la ville. La vision préconisée par le plan est de créer à Burnaby un centre-ville stimulant, inclusif et durable.

Solides fondamentaux du marché de l'habitation

Malgré les vents contraires qui ont soufflé sur les marchés au cours des 12 à 18 derniers mois, principalement en raison des efforts de la Banque du Canada pour réduire l'inflation en augmentant les taux d'intérêt, le marché des habitations dans Metro Vancouver est demeuré résilient et continue d'écouler les stocks existants, bien qu'à un rythme plus lent que lors des années précédentes lorsque le marché était plus dynamique. Le succès de la campagne de prévention de Citizen témoigne de la demande actuelle de condominiums judicieusement conçus, bien positionnés et idéalement situés, aménagés par un promoteur établi et respecté ayant prouvé depuis longtemps sa capacité à mener à bien ses nombreux projets, quelles que soient leur taille et leur portée.

La décision prise par le gouvernement de la Colombie-Britannique plus tôt en 2024 d'adopter une loi qui restreint considérablement la location à court terme de logements dans toute la province, combinée à l'attrait de Metro Vancouver pour les touristes et les congrès du monde entier, a encore accentué la pression sur son offre hôtelière déjà limitée. Puisque d'autres événements de grande envergure sont prévus dans la région, comme la Coupe du monde de 2026, le gestionnaire prévoit que la demande d'hébergement hôtelier dans la région ne fera qu'augmenter.

Le marché locatif

Selon Statistique Canada, l'essor démographique considérable qu'ont connu la Colombie-Britannique, et plus particulièrement la région de Metro Vancouver, au cours des dernières années est surtout attribuable à l'immigration internationale record. Comme la plupart des nouveaux résidents ont choisi de louer une maison à leur arrivée, une pression énorme a été exercée sur un marché locatif, qui a affiché un taux d'inoccupation inférieur à 1,3 % pendant la quasi-totalité des 10 dernières années (SCHL). Bien que divers ordres de gouvernement se soient efforcés d'augmenter considérablement le parc locatif afin de répondre à une partie de cette demande, le gestionnaire et d'autres participants du secteur estiment que divers facteurs, comme la hausse des coûts d'emprunt, les longs délais d'approbation et les politiques gouvernementales restrictives, ont rendu difficile la mise en marché d'un nombre suffisant de nouveaux logements locatifs pour atténuer la pression à la hausse actuelle sur les loyers.

Selon des données provenant de la SCHL, les taux de location dans Metro Vancouver ont augmenté de 18 % au cours des 24 derniers mois. Des données de Zonda Urban concernant les immeubles en béton stabilisés font état de loyers mensuels moyens de 2 488 \$ pour un studio, de 2 826 \$ pour un logement d'une chambre, de 3 868 \$ pour un logement de deux chambres et de 5 379 \$ pour un logement de trois chambres. La hausse des taux de location a également été prononcée à Burnaby, où les loyers ont connu une augmentation similaire de plus de 18 % au cours des 24 derniers mois, selon la SCHL.

Compte tenu des projections de Statistique Canada selon lesquelles la population croîtra de 11 % et de 12 %, respectivement, dans Metro Vancouver et à Burnaby entre 2024 et 2030, cette pression à la hausse sur les loyers devrait se poursuivre dans un avenir prévisible et, selon le gestionnaire, elle devrait permettre aux unités locatives au prix du marché du Projet d'atteindre les niveaux de revenu prévus dans les présentes.

Le marché des condominiums

Des données sur le marché provenant de diverses sources, dont la British Columbia Real Estate Association, Statistique Canada, la SCHL et Zonda Urban, indiquent que la combinaison des taux d'intérêt plus élevés découlant des efforts de la Banque du Canada pour ramener l'inflation dans sa fourchette cible, des préoccupations quant à la possibilité d'une récession de l'économie canadienne et des politiques gouvernementales ciblant les gains en capital et les investissements à court terme dans l'immobilier a freiné la demande de condominiums neufs en prévente dans tout Metro Vancouver. Bien que les prix des condominiums neufs se soient généralement maintenus, les stocks d'unités ont augmenté, car les acheteurs profitent de la baisse du sentiment d'urgence sur le marché et prennent plus de temps pour prendre leurs décisions d'achat. Toutefois, le succès de la campagne de prévente au Projet (où 286 des 372 unités ont été prévendues en quelque neuf mois) a montré qu'il est possible de surmonter ces défis en proposant aux acheteurs une valeur à long terme attrayante pour le produit approprié dans un emplacement très convoité.

Étant donné que la Banque du Canada a déjà réduit son taux de référence de 50 points de base à l'été 2024 et que d'autres baisses sont prévues d'ici la fin de l'année, le gestionnaire croit que les perspectives d'un regain de la confiance des consommateurs et, par ricochet, de la demande des acheteurs pour les condominiums neufs sont de plus en plus positives. Cette demande contribuera à réduire les stocks de condominiums neufs actuellement élevés et, conjuguée à la lenteur du processus d'approbation dans toute la région (et plus particulièrement à Burnaby) qui ralentit la vitesse à laquelle de nouvelles unités arrivent sur le marché, permettra d'augmenter les valeurs de vente réalisables au cours des prochaines années, y compris pour les acheteurs des unités en prévente de Citizen.

Le marché hôtelier

Les données de Statistique Canada montrent que l'activité dans la région touristique de Metro Vancouver est essentiellement revenue à son niveau d'avant le début de la pandémie de COVID-19. Selon Statistique Canada et Destination Vancouver, en date de décembre 2023, les visites de ressortissants étrangers arrivant par tous les points d'entrée de la Colombie-Britannique ont augmenté de plus de 19 % par rapport à l'année précédente. Les données de l'aéroport international de Vancouver (YVR) montrent que les voyages intérieurs sont également fréquents et que le nombre de passagers au départ et à l'arrivée a atteint un record en 2023. L'Administration portuaire Vancouver Fraser prévoit en outre que 1,27 million de croisiéristes arriveront à Vancouver à bord des 329 navires de croisière attendus au cours de la saison 2024 (d'avril à octobre), ce qui dépasserait d'environ 2 % les chiffres records de 2023. Le gestionnaire estime que cette croissance du nombre de visiteurs dans la région continuera d'exercer des pressions sur l'offre déjà limitée de chambres d'hôtel dans Metro Vancouver. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de chambres d'hôtel a été exacerbé par la décision du gouvernement provincial d'interdire tous les logements locatifs à court terme, sauf ceux qui font partie d'une résidence principale, dans le but de créer plus de logements locatifs à long terme dans un court laps de temps.

Comme on pouvait s'y attendre, ce déséquilibre entre l'offre et la demande exerce une forte pression à la hausse sur les tarifs des chambres d'hôtel dans la région de Metro Vancouver. Des données provenant de CBRE indiquent que les tarifs moyens des chambres d'hôtel dans Metro Vancouver en 2024 devraient être supérieurs de 26 % à ceux de 2019. Étant donné que plusieurs grands événements auront lieu dans Metro Vancouver au cours des prochaines années (notamment The Eras Tour de Taylor Swift, la Coupe Grey, les Jeux Invictus et la Coupe du monde de la FIFA) et qu'aucune augmentation correspondante majeure de l'offre hôtelière n'est prévue, le gestionnaire s'attend à ce que les tarifs des chambres d'hôtel continuent d'augmenter. Compte tenu de l'emplacement stratégique de l'hôtel Citizen au cœur du quartier Metrotown de Burnaby, qui offre un accès pratique aux principaux réseaux de transport en commun et axes routiers ainsi qu'aux grands centres d'emploi locaux, le gestionnaire s'attend à ce que le projet d'hôtel Citizen tire parti de cette demande soutenue de la part des voyageurs et de la hausse des revenus de chambres d'hôtel.

Projet prêt à construire et en grande partie prévenu

Citizen sera l'un des immeubles les plus hauts et les plus grands de la Colombie-Britannique. L'immeuble constituera un élément audacieux et expressif du paysage dans la région de Metro Vancouver.



Les condominiums du Projet sont prévendus à 77 %

Anthem a commencé la prévente des condominiums à la fin d'août 2023. La campagne de prévente s'est terminée le 31 mai 2024 avec la prévente de 286 unités (soit environ 77 % des condominiums) à un prix moyen de 1 363 \$ le pied carré, ce qui a rapporté un chiffre d'affaires de plus de 269 M\$. Malgré la faiblesse du marché résidentiel dans Metro Vancouver au cours des deux dernières années (en raison du contexte de taux d'intérêt plus élevés), Citizen a enregistré avec succès des ventes solides grâce à une campagne de vente et de commercialisation bien gérée et bien exécutée par Anthem. Le total des acomptes contractuels varie entre 15 % et 25 %. Toutes les périodes d'annulation prévues par la loi dont les acheteurs des unités prévendues auraient pu se prévaloir ont expiré. Par conséquent, chaque contrat d'achat est maintenant une obligation légale et contraignante des acheteurs qui y sont parties.

Le reste des condominiums résidentiels, des unités locatives au prix du marché et hors marché et des locaux commerciaux (hôtel et commerces de détail) seront vendus une fois la construction achevée.

Approbations et permis en vigueur pour commencer la construction

Le site du projet Citizen a été acquis par les propriétaires actuels le 29 novembre 2019 sous la forme d'un ensemble de huit lots individuels sur lesquels avaient été construits précédemment trois maisons unifamiliales, un Cactus Club Café et une combinaison d'immeubles de commerces de détail et de bureaux le long de Kingsway, lesquels ont tous été démolis. Au moment du rezonage, les propriétaires actuels ont également acquis une voie adjacente auprès de la ville de Burnaby. L'ensemble du site est maintenant regroupé sous un seul titre juridique, a été défriché et est prêt pour l'excavation.

Le 5 juin 2023, le zonage du site a été modifié avec succès pour permettre l'aménagement d'un immeuble à usage mixte. Selon la désignation de zonage, il est obligatoire d'inclure un espace commercial dans le Projet. Le 9 septembre 2024, Anthem a obtenu l'autorisation de modifier le zonage afin de permettre l'exploitation de l'hôtel à l'intérieur du complexe

commercial. Un permis d'excavation a été délivré le 8 août 2024 et le permis de construction complet est attendu en mai 2025. Les travaux d'excavation devraient commencer après la clôture du placement.

Profil risque-rendement amélioré pour les investisseurs et concordance avec les intérêts des propriétaires actuels

Les acquéreurs ont la possibilité d'investir dans le Projet, par l'intermédiaire de REDT, sur la base du coût total du Projet, étant donné que les propriétaires actuels fourniront des actifs existants au coût. La valeur d'expertise résiduelle actuelle du terrain du Projet est de 96,6 M\$, à laquelle s'ajoutent les autres coûts non liés au terrain de 16,2 M\$, pour un total de 112,8 M\$, alors que la participation de REDT dans le Projet sera fondée sur son coût d'acquisition du terrain et ses coûts d'aménagement à ce jour, qui s'élèvent à environ 105,0 M\$. Par conséquent, les acquéreurs achètent une participation dans le Projet à un escompte implicite d'environ 7 % par rapport à la valeur d'expertise (y compris les coûts à ce jour). Les capitaux propres investis dans le Projet après la clôture du placement totaliseront 113,5 M\$.

Les investisseurs et les propriétaires actuels ont également des intérêts qui concordent quant aux rendements financiers du Projet, car aucune distribution ne sera payable aux propriétaires actuels tant que l'investissement des acquéreurs n'aura pas été remboursé intégralement et n'aura pas généré un rendement minimal de 15 %. De plus, la participation reportée et les honoraires de gestion d'actifs ne deviendront payables qu'une fois que le rendement minimal aura été atteint.

En outre, la structure de la participation reportée, les conditions relatives au paiement des honoraires de gestion d'actifs et le moment d'un tel paiement, l'absence de salaires des employés imputés à REDT et le rendement minimal font en sorte que les intérêts des propriétaires actuels concordent largement avec ceux des investisseurs de REDT, en reliant le succès financier des propriétaires actuels au rendement global de REDT et aux rendements obtenus par les porteurs de parts. Cette structure vise à encourager une prise de décision responsable, une approche à long terme et une gestion prudente des risques afin de maximiser les rendements.

Dans une structure de participation reportée, les promoteurs reçoivent une part des profits générés par les placements fructueux. Dans le cas de REDT, la structure de la participation reportée fait en sorte que les propriétaires actuels ne tirent des profits que lorsque l'investissement de REDT est rentable au-delà du rendement minimal de 15,0 %. Cette structure vise à encourager le gestionnaire à prendre des décisions stratégiques éclairées en vue d'obtenir des rendements positifs à long terme. De plus, les porteurs de parts récupèrent leur investissement initial en plus de recevoir un rendement privilégié de 15,0 % (soit le rendement minimal) payable avant le paiement de toute somme à l'égard de l'investissement des propriétaires actuels dans le Projet avant le placement ou aux termes de la participation reportée, ce qui incite le gestionnaire à concentrer ses efforts sur l'obtention de rendements supérieurs pour les porteurs de parts afin de recevoir la participation reportée. Enfin, la participation reportée n'est payable qu'après que les porteurs de parts auront obtenu le rendement minimal (y compris, pour plus de certitude, la base du rendement du capital de REDT), tandis que le rendement minimal continue de se composer jusqu'à ce qu'il soit payé. Par conséquent, le gestionnaire est incité à maximiser les rendements annualisés et à réaliser une opération de liquidité dans les délais prévus.

De plus, les honoraires de gestion d'actifs s'accumuleront mensuellement jusqu'à la réalisation d'une opération de liquidité ou jusqu'au cinquième anniversaire de la date de clôture, selon la première éventualité à survenir, mais ne seront payables qu'à la suite d'une opération de liquidité et qu'à la condition que le rendement minimal ait été atteint. Le gestionnaire ne touchera pas d'honoraires de gestion d'actifs durant la phase d'aménagement du Projet.

Comme il est indiqué ci-dessus, les propriétaires actuels ont investi leurs propres capitaux dans le Projet et conserveront un investissement minimal de 31,5 M\$ pendant toute la durée de vie de Projet (et, si le placement n'atteint pas le placement maximal, Anthem continuera de le faire par l'intermédiaire de son engagement en capitaux). En outre, Anthem assumera tout dépassement de coûts. Par conséquent, les propriétaires actuels ont une participation en capitaux propres directe dans le Projet et une participation dans le rendement de REDT, ainsi qu'une quote-part des pertes éventuelles en sus des gains éventuels. Ce risque partagé harmonise encore davantage les intérêts des propriétaires actuels avec ceux des porteurs de parts.

Aux termes de la convention de placement pour compte et des conventions de blocage, les parties assujetties ont convenu, pour une période commençant à la date de clôture et se terminant à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la réalisation d'une opération de liquidité ou (ii) la réalisation de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, de s'abstenir, directement ou indirectement, sauf avec le consentement écrit préalable du placeur pour compte et de REDT, (i) d'offrir, de vendre, de s'engager contractuellement à vendre, de garantir, de donner en gage, ou d'octroyer une option, un droit ou un bon de souscription permettant d'acheter, ou par ailleurs de prêter, de transférer, de céder ou d'aliéner, une partie de leurs parts ou

titres pouvant être convertis en parts ou exercés ou échangés contre des parts (sauf en ce qui concerne les transferts à des membres du groupe, pourvu qu'ils demeurent des membres du groupe); (ii) de conclure une vente à découvert ou une opération de couverture, un swap ou un autre arrangement qui transfère à un tiers, en totalité ou en partie, les conséquences économiques de la propriété de parts, que cette opération soit réglée par la livraison de parts, d'autres titres, d'espèces ou autrement; ou (iii) de convenir ou d'annoncer publiquement son intention de faire ce qui précède.

En résumé, l'investissement des porteurs de parts aura un rang supérieur aux capitaux propres des propriétaires actuels avant le placement dans la structure du capital, ce qui procure une protection supplémentaire. Les porteurs de parts recevront à la fois leur distribution d'un rendement minimal annualisé de 15 % et le remboursement de leur investissement avant que les propriétaires actuels ne reçoivent le capital qu'ils ont investi avant le placement ou un rendement sur celui-ci, ce qui leur permettra d'obtenir de solides rendements ajustés au risque. La participation de 30 % permet aux porteurs de parts de bénéficier d'une part importante des profits du Projet au-delà du rendement minimal. Cette structure permet aux porteurs de parts de bénéficier à la fois d'un rendement privilégié qui offre une protection en cas de baisse et de la possibilité d'obtenir des rendements plus élevés grâce à la participation aux bénéfices qui harmonise leurs intérêts avec le succès du Projet et les intérêts des propriétaires actuels. Cette structure incite les propriétaires actuels à respecter, voire à dépasser, les résultats pro forma.

2.3 Aperçu du marché

Croissance future soutenue par la stabilité économique

La Colombie-Britannique – L'importante croissance démographique favorise la stabilité économique

La Colombie-Britannique représente 14 % de la population totale du Canada. Troisième province la plus peuplée du pays, la Colombie-Britannique comptait 5,6 millions de résidents au 1^{er} janvier 2024, ce qui représente une hausse de 3,3 % par rapport à janvier 2023 (BC Stats). La population de la province devrait augmenter de 5,6 millions de résidents en 2024 pour atteindre 6,2 millions de personnes d'ici 2030 (soit une hausse de 10 %) et 7,9 millions de personnes d'ici 2046 (soit une hausse de 36 %) (BC Stats).

Selon Statistique Canada et BC Stats, la population de la Colombie-Britannique a augmenté de 181 618 personnes en 2023, soit une hausse de 22 % découlant de la migration nette totale en 2022. La croissance démographique est attribuable à la migration internationale, qui a fait augmenter la population de la Colombie-Britannique de 190 242 personnes au cours de l'année 2023. Cette hausse a surpassé l'émigration provinciale nette, qui a entraîné le départ de 8 624 personnes.

| Statistiques sur l'industrie et le revenu | | | | | |
|--|------------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| | Immigrants interprovinciaux | | Immigrants internationaux | | Migration nette totale |
| Total en 2022 | 6 515 | (4 %) | 142 231 | (96 %) | 148 746 |
| <i>Moyenne sur 5 ans</i> | <i>16 771</i> | <i>(19 %)</i> | <i>69 303</i> | <i>(81 %)</i> | <i>86 074</i> |
| Total en 2023 | (8 624) | (0 %) | 190 242 | (100 %) | 181 618 |
| <i>Moyenne sur 5 ans</i> | <i>12 503</i> | <i>(12 %)</i> | <i>94 808</i> | <i>(88 %)</i> | <i>107 311</i> |

Source : Statistique Canada, BC Stats.

L'économie de la province a progressé de 1,6 % en 2023, dépassant le taux de croissance national canadien de 1,2 % (Statistique Canada, BC Stats). Bien qu'elle ait été freinée par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation, les feux de forêt, la sécheresse et les grèves, la croissance a été portée par des progressions notables dans les secteurs de l'immobilier, des services professionnels, scientifiques et techniques, des soins de santé et de l'assistance sociale, de l'administration publique, ainsi que des transports et de l'entreposage. Malgré la persistance des difficultés auxquelles font face l'économie et le secteur des ménages, les prévisions pour 2024 et 2025 tablent sur une croissance économique positive continue, le Conference Board du Canada prévoyant une croissance annuelle moyenne de 1,0 % en 2024 et de 2,1 % en 2025.

Le marché de l'emploi dans la province surpasse celui du Canada

| Le marché de l'emploi dans la province surpasse celui du Canada | | |
|---|------------|--------------------|
| Main-d'œuvre | 24 juillet | Moyenne sur 10 ans |
| Taux de chômage (Colombie-Britannique) | 5,5 % | 5,8 % |
| Taux de chômage (Canada) | 6,4 % | 6,6 % |

Source : Statistique Canada, BC Stats.

Selon Statistique Canada et BC Stats, le taux de chômage en Colombie-Britannique, qui s'établissait à 5,5 % en juillet 2024, se situait au deuxième rang des taux les plus faibles parmi les provinces canadiennes. En juillet 2024, un peu plus de trois millions de personnes occupaient un emploi en Colombie-Britannique, soit 64,4 % de la population en âge de travailler. Parmi les personnes occupant un emploi, 82,3 % travaillent dans le secteur de la production des services, soit principalement les soins de santé et l'assistance sociale (13,4 %), le commerce de détail (12,4 %), les services professionnels et techniques (10,0 %) et l'éducation (7,8 %). Les 17,7 % restants sont employés dans le secteur de la production de biens, y compris la construction (8,4 %) et la fabrication (6,2 %). Environ 20 % des emplois en Colombie-Britannique sont à temps partiel. Un peu plus de 1,6 million de personnes travaillaient dans Metro Vancouver en juillet 2024, ce qui s'est traduit par un taux de chômage de 6 %, en légère hausse par rapport à 5,7 % le mois précédent et à 5,8 % en juillet 2023.

Grands projets pour soutenir la demande d'emplois

Plusieurs grands projets sont en cours en Colombie-Britannique et continueront de stimuler une forte demande d'emplois dans un avenir prévisible. Au troisième trimestre de 2023, le coût en capital estimatif de tous les grands projets évalués à plus de 15 M\$ actuellement en construction en Colombie-Britannique s'établissait à 170 G\$. Cette somme comprend les projets de très grande envergure dont le coût en capital estimatif dépasse 2 G\$, qui sont énumérés ci-après. La valeur globale des grands projets indiqués ci-dessous qui se situent dans Metro Vancouver s'élève à 18,8 G\$.

| Coûts en capital estimatifs des projets de construction en Colombie-Britannique | | |
|---|--|----------------------|
| Municipalité | Projets actuellement en construction (>2 G\$) | Coût estimatif (M\$) |
| Kitimat | Installation LNG Canada | 36 000 \$ |
| Valemount à Burnaby | Agrandissement du réseau de Trans Mountain | 30 900 \$ |
| Fort St. John | Projet du Site C | 16 000 \$ |
| Burnaby | Réaménagement du centre-ville de Lougheed | 7 000 \$ |
| Vancouver | Aménagement de River District (anciennement East Fraser Lands) | 4 000 \$ |
| Vancouver | Projet d'habitation Senakw | 3 000 \$ |
| Surrey | Hôpital de Surrey | 2 880 \$ |
| Vancouver | Projet de métro Broadway | 2 827 \$ |
| Vancouver | Remplacement de l'hôpital St. Paul's | 2 174 \$ |
| Kelowna | Aménagement de Wilden | 2 100 \$ |
| Tous les autres | 386 projets | 63 077 \$ |
| Total | Tous les 397 projets actuellement en construction | 169 958 \$ |

Source : BC Stats

La région de Metro Vancouver – Un moteur économique de la Colombie-Britannique

Troisième région métropolitaine en importance au Canada, Metro Vancouver comprend 21 municipalités et sa population atteignait 2,97 millions de résidents au 1^{er} juillet 2023 (BC Stats, 2023). La population de Metro Vancouver devrait atteindre 3,2 millions de personnes d'ici 2030 (soit une hausse de 8 %) et 3,8 millions de personnes d'ici 2050 (soit une hausse de 29 %). La région couvre une superficie d'environ 2 879 kilomètres carrés et est délimitée à l'ouest par le détroit de Georgia, au sud par la frontière américaine, à l'est par la vallée du Fraser et au nord par la chaîne côtière.

Metro Vancouver dispose d'une vaste infrastructure de transport, y compris les aéroports internationaux de Vancouver (YVR) et d'Abbotsford, les terminaux de traversiers de Horseshoe Bay et de Tsawwassen et plusieurs autoroutes importantes

(Transcanadienne/autoroute 1, Lougheed/autoroute 7, autoroute 17, autoroute 91 et autoroute 99). La région est également desservie par le réseau de transport en commun rapide SkyTrain, qui comprend la ligne Expo, la ligne Millennium, le prolongement Evergreen et la ligne Canada, sans compter la ligne de métro Broadway et le prolongement du SkyTrain Surrey-Langley dont l'exploitation devrait commencer en 2027 et en 2028, respectivement. On y retrouve en outre plus de 2 600 kilomètres de routes principales, 20 ponts importants et deux tunnels importants. Le Port Metro Vancouver, quatrième port en importance en Amérique du Nord en termes de tonnage, compte 29 terminaux maritimes en eau profonde et intérieurs au service de cinq secteurs d'activité : l'automobile, les marchandises diverses, le vrac, les conteneurs et les croisières. Le port est desservi par trois chemins de fer de catégorie 1, soit le CN et le Canadien Pacifique, deux chemins de fer transcontinentaux, et le Burlington Northern Santa Fe Railway.

Metro Vancouver est une plaque tournante pour l'industrie qui regroupe de grands employeurs

Les principaux employeurs des secteurs privé et public de Metro Vancouver sont indiqués ci-dessous.

| Principaux employeurs des secteurs privé et public dans Metro Vancouver | | | |
|--|--------------------------|---|--------------------------|
| Employeur | Nombre d'employés | Employeur | Nombre d'employés |
| 1 Jim Pattison Group | 8 655 | 11 VanCity Credit Union | 2 417 |
| 2 Telus Corporation | 6 600 | 12 Banque Scotia | 2 102 |
| 3 Banque Royale du Canada | 5 272 | 13 Amazon | 1 800 |
| 4 Providence Health Care | 4 800 | 14 Groupe financier BMO/SAP Canada Inc. | 1 400 |
| 5 Air Canada | 4 100 | 15 Electronic Arts | 1 300 |
| 6 Banque HSBC Canada | 3 297 | 16 Starline Windows Group | 1 100 |
| 7 CIBC | 3 200 | 17 Lafarge Canada | 1 100 |
| 8 BC Hydro | 2 745 | 18 Lush Handmade Cosmetics | 1 061 |
| 9 Seaspans ULC | 2 649 | 19 Arc'teryx Equipment Inc. | 984 |
| 10 Premium Brand Holdings | 1 500 | 20 Sunrise Farms | 950 |

| Employeur | Nombre d'employés | Employeur | Nombre d'employés |
|---------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| 1 Fraser Health | 25 000 | 11 Ville de Surrey | 3 400 |
| 2 Vancouver Coastal Health | 12 896 | 12 BC Hydro | 2 600 |
| 3 University of BC | 12 398 | 13 Insurance Corp. of BC (ICBC) | 2 390 |
| 4 District scolaire n° 36 (Surrey) | 10 560 | 14 Ville de Burnaby | 2 347 |
| 5 Provincial Health Service Authority | 8 409 | 15 District scolaire n° 38 (Richmond) | 2 140 |
| 6 District scolaire n° 39 (Vancouver) | 7 986 | 16 Ville de Richmond | 1 980 |
| 7 Ville de Vancouver | 7 700 | 17 BC Institute of Technology (BCIT) | 1 930 |
| 8 TransLink | 6 700 | 18 Vancouver Community College | 1 614 |
| 9 District scolaire n° 43 (Coquitlam) | 4 239 | 19 District scolaire n° 44 (North Van) | 1 495 |
| 10 Simon Fraser University | 2 913 | 20 Metro Vancouver | 1 418 |

Source : Business in Vancouver, 2019

Commerce

Selon les données de BC Stats, la valeur totale des exportations provinciales de la Colombie-Britannique vers tous les pays s'est établie à environ 4,6 G\$ en juin 2024, ce qui représente une hausse de 4,2 % par rapport au même mois de l'année précédente. En 2023, les exportations ont totalisé 56,2 G\$, en baisse de 13,5 % par rapport à 2022, l'énergie ayant nettement supplanté la foresterie en tant que première source de recettes d'exportation de la Colombie-Britannique. De plus, le Port Metro Vancouver a connu une augmentation de 6 % du total des cargaisons expédiées en 2023 par rapport à l'année précédente, en raison d'une hausse importante des exportations de grains à la suite d'une reprise après une mauvaise récolte en 2021, ainsi que d'une augmentation des exportations dans les secteurs de l'automobile et des croisières.

La ville de Vancouver – Point d'ancrage de la région

Vancouver, ville la plus peuplée de la Colombie-Britannique, partage sa frontière est avec Burnaby. Vancouver a connu une forte croissance du PIB au cours de la décennie qui s'est terminée en 2020, ce qui a entraîné une diversification de l'économie. Vancouver a un marché de l'habitation très dynamique, qui a commencé à se refroidir au printemps 2022 lorsque les taux d'intérêt ont commencé à augmenter. Bien que la demande de logements dans la ville et la région ait diminué sous l'effet de la hausse des coûts d'emprunt, l'activité de revente a repris et les prix se sont stabilisés en 2024. L'insuffisance de

l'offre reste une préoccupation majeure dans le Lower Mainland, d'autant plus que les municipalités s'efforcent d'atteindre les objectifs de logement prévus dans la *Housing Supply Act*, compte tenu des difficultés auxquelles est confronté le secteur de l'habitation, notamment la hausse des taux d'intérêt, les coûts de construction élevés, les pénuries de main-d'œuvre et l'augmentation des frais municipaux (droits d'aménagement). Le secteur de la construction résidentielle demeure vigoureux grâce à la construction en cours de projets de grande envergure qui se sont vendus avant le début cycle de hausse des taux d'intérêt que le marché connaît actuellement. En outre, l'aménagement continu de projets non résidentiels de grande envergure au cours des prochaines années renforcera davantage le secteur de la construction et les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier, qui représentent collectivement 34 % du produit intérieur brut de la province.

Burnaby – Une plaque tournante de Metro Vancouver

Troisième ville en importance dans Metro Vancouver, Burnaby compte 283 593 habitants (BC Stats, juillet 2023) et couvre une superficie d'environ 91 kilomètres carrés. La population de Burnaby devrait croître de 1,5 % par année pour atteindre environ 360 000 résidents d'ici 2050 (ville de Burnaby). Située directement à l'est de la ville de Vancouver, elle est délimitée au nord par l'inlet Burrard, au sud par le fleuve Fraser, et à l'est et au sud-est par les municipalités de Port Moody, de Coquitlam et de New Westminster. Ancienne banlieue-dortoir, Burnaby accueille maintenant un mélange diversifié de résidents qui vivent et travaillent dans la région. Un quart du territoire de Burnaby est consacré aux parcs et aux espaces ouverts. La ville comporte de nombreuses attractions pour les voyageurs d'agrément, plusieurs parcs d'affaires et de nouveaux aménagements qui ont rehaussé son paysage.

| Statistiques démographiques | | | | |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------|--|
| Population par quartier | | | | |
| Quartier | Population | Croissance annuelle (10 ans) | Superficie (ha) | Hab./ha |
| Ville de Burnaby | 249 125 | 1,2 % | 9 057 | 27,5 |
| Metro Vancouver | 2 642 825 | 1,4 % | 287 893 | 9,2 |
| % de Metro Vancouver | 9,4 % | | 3,1 % | |
| Population par groupe d'âge | | | | |
| Groupe d'âge | Burnaby | % de la population de Burnaby | Metro Vancouver | % de la population de Metro Vancouver |
| 0 à 9 | 21 490 | 8,6 % | 240 070 | 9,1 % |
| 10 à 19 | 21 995 | 8,8 % | 269 395 | 10,2 % |
| 20 à 29 | 38 615 | 15,5 % | 375 520 | 14,2 % |
| 30 à 39 | 41 650 | 16,7 % | 409 435 | 15,5 % |
| 40 à 49 | 32 015 | 12,9 % | 350 990 | 13,3 % |
| 50 à 59 | 33 775 | 13,6 % | 368 170 | 13,9 % |
| 60 et plus | 59 590 | 23,9 % | 629 240 | 23,8 % |
| Total | 249 130 | | 2 642 820 | |

Source : Recensement de 2021 de Statistique Canada

Burnaby compte plusieurs zones résidentielles à forte densité et d'importantes zones commerciales. Forte d'une base économique diversifiée, la ville de Burnaby gagne rapidement en notoriété en tant que centre international pour un éventail de secteurs, notamment la technologie, la biotechnologie, les sciences de la vie, le cinéma et la télévision ainsi que les énergies de remplacement, pour ne nommer que ceux-là. Par conséquent, l'emplacement central stratégique de Burnaby dans la région, combiné à un réseau de transport de marchandises et de personnes complet, lui a permis de se positionner comme un important centre d'emploi et a incité plusieurs sociétés de premier plan à s'y installer. L'intensification de l'utilisation des terres autour des principaux pôles de transport a favorisé la création de quartiers résidentiels prospères offrant un accès pratique au centre-ville de Vancouver et à d'autres centres d'emploi clés le long des lignes Expo et Millennium du SkyTrain. Burnaby a mis en œuvre différents plans de centre-ville par quartier afin d'appuyer les projets d'aménagement résidentiel et à usage mixte à plus forte densité, ce qui a rendu la ville de plus en plus dynamique et contribué à son influence régionale et à son autonomie.

Statistiques sur l'industrie et le revenu

| | Burnaby | % de Burnaby | Metro Vancouver | % de Metro Vancouver |
|---|------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| Agriculture, ressources et services publics | 1 770 | 1,3 % | 24 910 | 1,7 % |
| Construction | 9 805 | 7,1 % | 114 600 | 7,8 % |
| Fabrication | 7 330 | 5,3 % | 83 255 | 5,7 % |
| Commerce de gros | 5 180 | 3,8 % | 54 360 | 3,7 % |
| Commerce de détail | 15 230 | 11,1 % | 159 825 | 10,9 % |
| Transport et entreposage | 6 455 | 4,7 % | 86 180 | 5,9 % |
| Industrie de l'information et culturelle | 6 345 | 4,6 % | 55 000 | 3,7 % |
| Finance et immobilier | 10 795 | 7,9 % | 105 110 | 7,2 % |
| Services professionnels et scientifiques | 17 000 | 12,4 % | 160 590 | 10,9 % |
| Gestion d'entreprise | 390 | 0,3 % | 4 050 | 30,0 % |
| Services administratifs et d'assainissement | 5 670 | 4,1 % | 59 880 | 4,1 % |
| Soins de santé et éducation | 24 620 | 17,9 % | 273 880 | 18,7 % |
| Tourisme et alimentation | 11 940 | 8,7 % | 129 555 | 8,8 % |
| Autres services | 5 830 | 4,2 % | 61 285 | 4,2 % |
| Administration publique | 5 360 | 3,9 % | 62 815 | 4,3 % |
| Sans objet | 3 600 | 2,6 % | 32 920 | 2,2 % |
| Main-d'œuvre totale | 137 320 | | 1 468 215 | |
| Revenu médian des ménages en 2020 | 83 000 \$ | | 90 000 \$ | |

Source : Recensement de 2021 de Statistique Canada

Burnaby est divisée en quatre secteurs (le nord-ouest de Burnaby, le nord-est de Burnaby, le sud-est de Burnaby et le sud-ouest de Burnaby), chacun ayant son propre centre-ville desservi par des transports en commun rapides. L'immeuble visé est situé dans le quartier Metrotown dans le secteur sud-ouest de Burnaby, qui est délimité par la Transcanadienne, l'avenue Gilley, le fleuve Fraser et le chemin Boundary. Ce secteur compte plus de 12 000 unités résidentielles réparties dans divers types d'immeubles, dont des tours d'habitation et des immeubles à usage mixte depuis les années 1970 et 1980, respectivement. Le principal carrefour commercial est situé près du Metropolis at Metrotown, troisième centre commercial en importance au Canada, qui est actuellement réaménagé en une communauté à usage mixte favorable aux piétons située directement en face de l'immeuble visé sur le boulevard Kingsway. Kingsway sert de voie de circulation commerciale, tandis que Marine Way, dans la zone de Big Bend/Glenlyon, accueille des commerces de détail à grande surface. Les autres centres d'emploi comprennent le BCIT, les parcs d'affaires environnants et la zone industrielle de Big Bend/Glenlyon. Un plan de rezonage pour les terrains de Willingdon, en face du campus du BCIT, prévoit l'aménagement de plus de 5 200 habitations, d'espaces de vie et de travail, de locaux commerciaux et de studios cinématographiques.

Statistiques sur l'immobilier et l'aménagement

Statistiques du recensement, de la SCHL et de MLS

| | Burnaby | % | Metro Vancouver |
|--|----------------|----------|------------------------|
| Estimation de la population (2022) | 270 264 | 9,5 % | 2 842 720 |
| Logements (recensement 2021) | 101 135 | 9,7 % | 1 043 320 |
| Mises en chantier (SCHL 2022) | 3 037 | 11,7 % | 25 983 |
| Parc de logements locatifs (SCHL 2022) | 11 614 | 9,6 % | 120 472 |
| Taux d'inoccupation des logements locatifs (SCHL 2022) | 1,1 % | | 0,9 % |
| | Burnaby | % | REBGV |
| Ventes d'habitations (MLS 2022) | 3 764 | 13,0 % | 28 989 |
| Indice des prix des propriétés (MLS 2022) | 1 078 500 \$ | 89,9 % | 1 199 250 \$ |

Statistiques sur les permis de construction en 2022 (en milliers de dollars)

| | Résidentielle | Commerciale | Industrielle |
|----------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Burnaby | 1 757 074 \$ | 632 394 \$ | 892 \$ |
| Metro Vancouver | 10 485 857 \$ | 2 905 892 \$ | 356 147 \$ |
| % de Metro Vancouver | 16,8 % | 21,8 % | 0,3 % |

Statistiques sur l'immobilier et l'aménagement

Inventaire des grands projets au T3 2022 (en millions de dollars)

| | <u>Burnaby</u> | <u>%</u> | <u>C.-B.</u> |
|------------------------|----------------|----------|--------------|
| Proposés | 2 613 \$ | 1,2 % | 220 702 \$ |
| En suspens | 0 \$ | 0,0 % | 30 970 \$ |
| Construction commencée | 15 970 \$ | 11,7 % | 136 534 \$ |
| Terminés | 34 \$ | 4,4 % | 775 \$ |

Statistiques des courtiers

| | <u>Burnaby</u> | <u>%</u> | <u>Metro Vancouver</u> |
|---|----------------|----------|------------------------|
| Locaux à bureau (pi ²) - T1 2023 | 10 583 867 | 14,2 % | 74 479 522 |
| Locaux industriels (pi ²) - T1 2023 | 28 043 819 | 12,6 % | 222 808 334 |

Source : Statistique Canada, BC Stats, ville de Burnaby, Real Estate Board of Greater Vancouver, Colliers International, SCHL

Statistiques sur l'industrie et le revenu

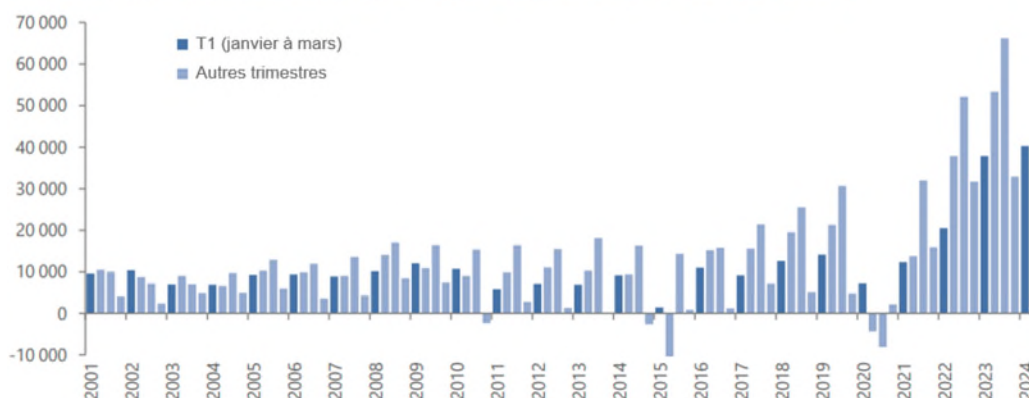
| | <u>Immigrants interprovinciaux</u> | | <u>Immigrants internationaux</u> | | <u>Migration nette totale</u> |
|--------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Total en 2022 | 6 515 | (4 %) | 142 231 | (96 %) | 148 746 |
| <i>Moyenne sur 5 ans</i> | <i>16 771</i> | <i>(19 %)</i> | <i>69 303</i> | <i>(81 %)</i> | <i>86 074</i> |
| Total en 2023 | (8 624) | (0 %) | 190 242 | (100 %) | 181 618 |
| <i>Moyenne sur 5 ans</i> | <i>12 503</i> | <i>(12 %)</i> | <i>94 808</i> | <i>(88 %)</i> | <i>107 311</i> |

Aperçu du marché de l'habitation

Le marché locatif – Demande stimulée par la croissance démographique

Selon des données de Statistique Canada et de BC Stat, à la fin du deuxième trimestre de 2024, la population de la Colombie-Britannique avait enregistré une augmentation nette de 36 597 personnes par rapport au trimestre précédent. Au cours des 12 mois précédents, la population de la Colombie-Britannique a augmenté de 179 000 personnes, soit un taux de croissance annuel de 3,3 %. Il s'agit de la plus forte croissance démographique annuelle depuis 1971. Cet essor démographique est attribuable à la migration internationale record, qui a fait augmenter la population de la Colombie-Britannique de 192 683 personnes au cours des 12 derniers mois. La Colombie-Britannique continue d'accueillir un grand nombre de résidents non permanents et a enregistré un afflux net de 137 393 arrivants au cours des 12 derniers mois.

Migration internationale nette en C.-B. par trimestre, du T1 2001 au T1 2024



Source : Statistique Canada

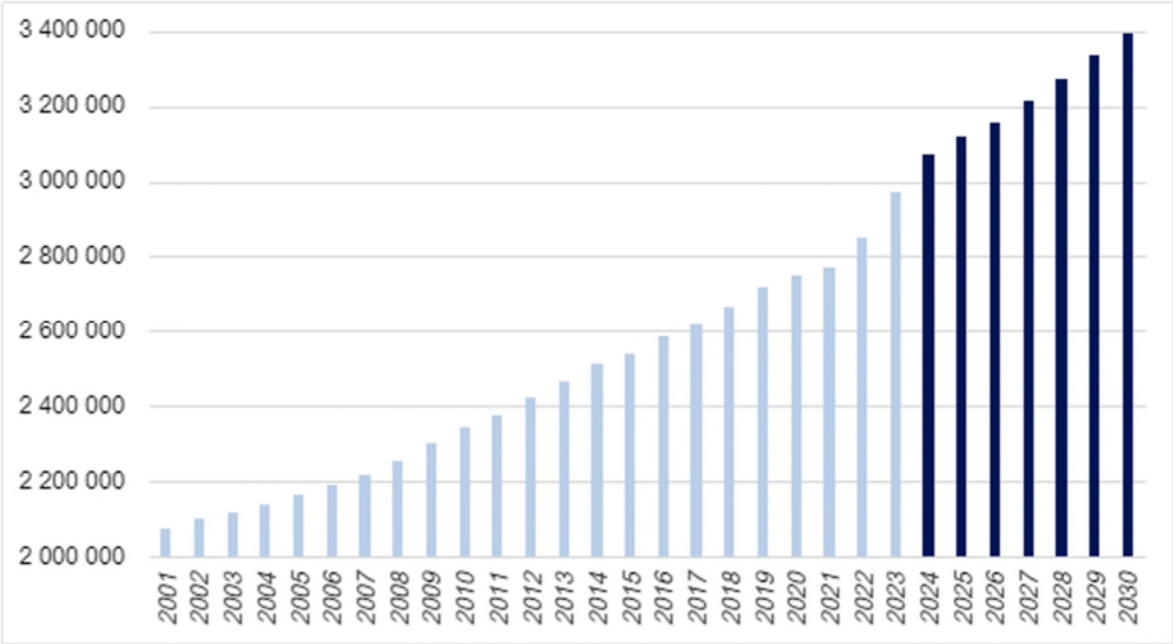
Le même ensemble de données indique que cette montée en flèche de l'immigration reflète les tendances observées dans d'autres grandes villes canadiennes et a contribué à la hausse de la demande de logements locatifs dans ces régions. En Colombie-Britannique, Metro Vancouver est la destination privilégiée de la plupart des nouveaux immigrants. La région compte plusieurs établissements d'enseignement postsecondaire, dont la University of British Columbia (Vancouver) et la SFU,

où se sont inscrits quelque 17 000 et 5 000 étudiants étrangers, respectivement, en 2023, selon les renseignements fournis par chaque établissement. Ensemble, les universités offrent environ 18 500 lits pour étudiants. Étant donné que les étudiants étrangers optent principalement pour des logements locatifs, le gestionnaire s’attend à ce que l’augmentation de leur nombre continue d’alimenter la demande de logements locatifs dans la région.

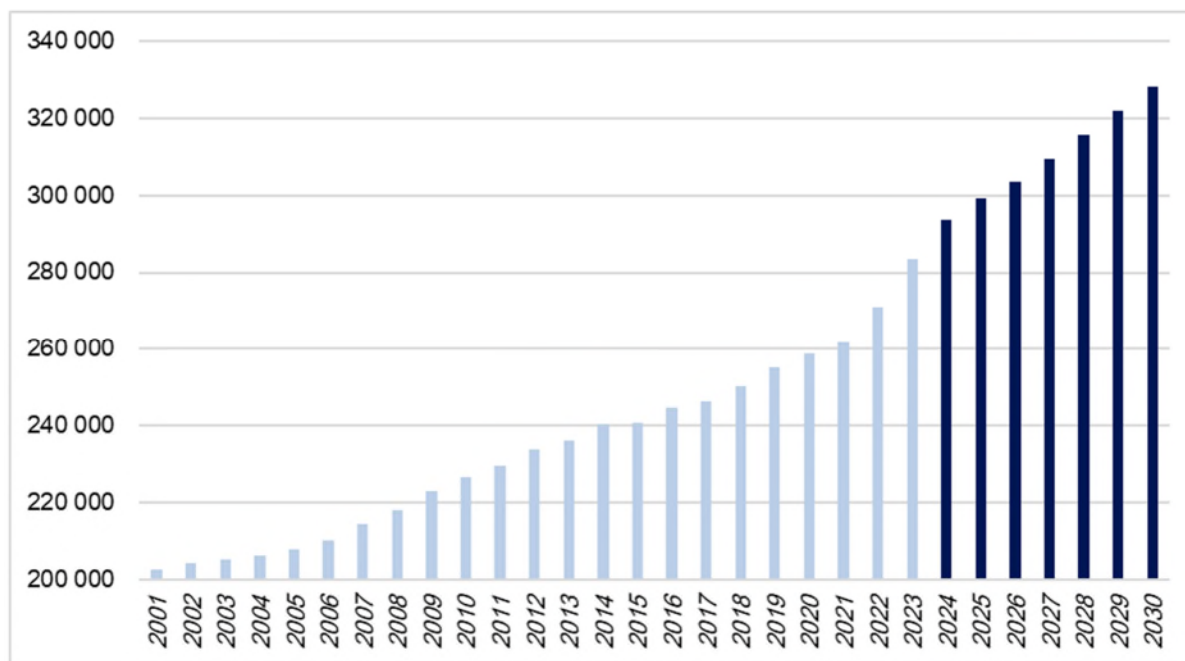
Les graphiques qui suivent, fondés sur les données de BC Stats, illustrent la façon dont la population de Metro Vancouver et de Burnaby devrait continuer de croître au cours des prochaines années. Cette croissance démographique continuera d’exercer une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs dans la région et dans la ville de Burnaby. Comme il a été mentionné précédemment, la population de Metro Vancouver devrait croître de 11 % entre 2024 et 2030, tandis que celle de Burnaby devrait augmenter de 12 %.

Population historique et future (2001 – 2030)

District régional de Metro Vancouver



Source : BC Stats



Source : BC Stats

Les données de la SCHL indiquent qu’au cours des 24 derniers mois, Metro Vancouver a connu une augmentation des taux de location de 18 %, tous types d’unités confondus. Les données de Zonda Urban concernant les immeubles en béton stabilisés font état de loyers mensuels moyens de 2 488 \$ pour un studio, de 2 826 \$ pour un logement d’une chambre, de 3 868 \$ pour un logement de deux chambres et de 5 379 \$ pour un logement de trois chambres.

La hausse du taux de location a été aussi prononcée à Burnaby, où les loyers ont augmenté de plus de 18 % au cours des 24 derniers mois selon les données de la SCHL. Malgré le plafond d’augmentation des loyers prévu par la loi provinciale en Colombie-Britannique de 2 % pour 2023 et de 3,5 % pour 2024, qui maintient la plupart des loyers en deçà des prix du marché, le gestionnaire estime que les augmentations plus importantes des loyers du marché reflètent la demande croissante de logements locatifs dans Metro Vancouver et à Burnaby. Au deuxième trimestre de 2024, les données de Zonda Urban indiquent que les nouveaux immeubles locatifs spécialement construits à Burnaby se louent en moyenne à 4,45 \$ le pied carré. Ce taux arrive au quatrième rang des loyers moyens le plus élevés, après Vancouver et North Vancouver.

La disponibilité des unités locatives sur le marché demeure faible dans Metro Vancouver, le taux d’inoccupation fourni par la SCHL pour 2023 s’établissant à seulement 0,9 %, soit le même taux qu’en 2022. Metro Vancouver et Burnaby ont affiché un taux d’inoccupation moyen de 1,4 % et de 1,6 %, respectivement, au cours des 30 dernières années selon les mêmes données de la SCHL, ce qui illustre la pénurie chronique de logements locatifs disponibles dans la région. Compte tenu de la forte croissance de la population qui devrait se poursuivre dans la région et à Burnaby, ainsi que du nombre limité de nouveaux logements qui devraient être construits, le gestionnaire estime qu’il n’y a guère de répit en vue pour les taux d’inoccupation ou les loyers.

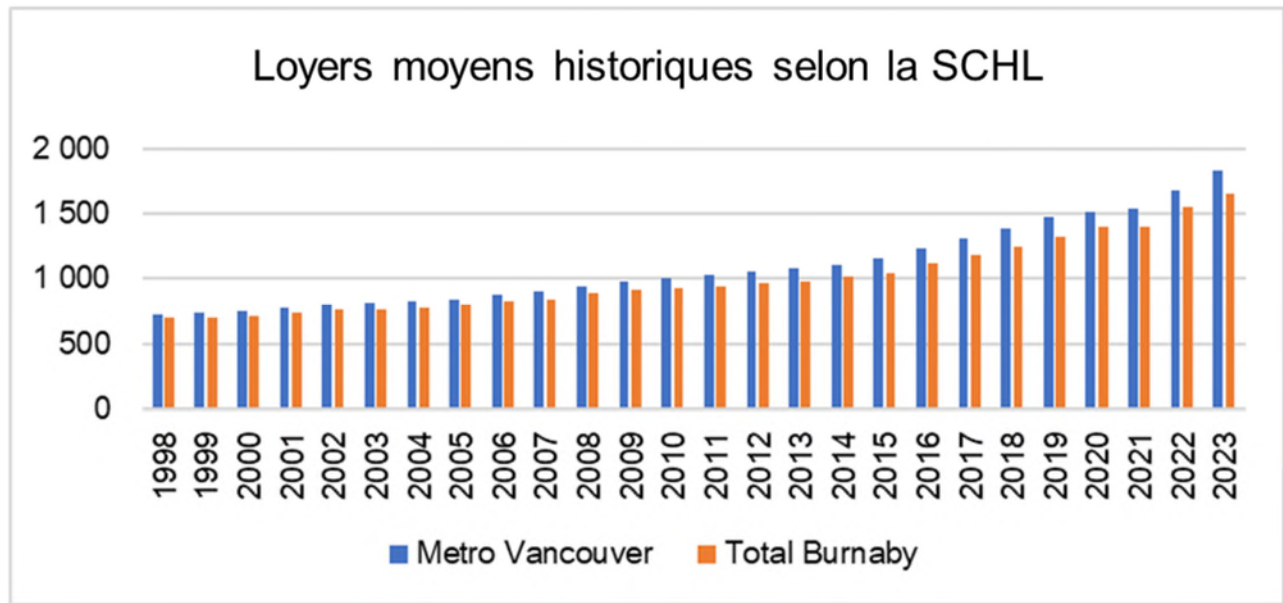
Les livraisons limitées de nouveaux projets locatifs maintiendront la pression sur les taux d’inoccupation et les loyers

Selon le Rapport sur le marché locatif de la SCHL, le nombre de logements locatifs spécialement construits dans Metro Vancouver a augmenté de 3 144 unités ou de 2,7 % en 2023. Bien que cette croissance ait été légèrement inférieure à celle de 2022, elle est demeurée supérieure à la moyenne quinquennale. Malgré l’augmentation du nombre d’immeubles locatifs spécialement construits, le gestionnaire estime que l’offre nouvelle n’a pas suivi le rythme de la demande croissante, comme en témoignent les faibles taux d’inoccupation et la forte hausse des loyers d’une année à l’autre. Un rapport de 2022 de la SCHL indique que le Canada a besoin de 5,8 millions de nouvelles habitations d’ici 2030 pour améliorer l’abordabilité du logement. C’est 3,5 millions de plus que ce que le pays est en voie de construire. Au premier trimestre de 2024, Benjamin Tal de la CIBC a estimé que le déficit de construction est supérieur d’au moins un million d’unités aux projections de la SCHL,

tandis que le Bureau du défenseur fédéral du logement prévoit que le Canada aura besoin de 9,6 millions de nouvelles habitations sur 10 ans pour rendre le logement abordable. Il est à noter que la majeure partie de ces habitations devront être livrées en Ontario et en Colombie-Britannique.

| Déficits prévus de l'offre de logements – Pénurie de logements au Canada en 2023 (en millions d'unités) | | | |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Estimation du déficit | Faible croissance | Scénario de base | Forte croissance |
| Colombie-Britannique | 0,55 | 0,61 | 0,69 |
| Canada | 3,07 | 3,45 | 4,01 |

Source : SCHL



Source : Loyers moyens historiques selon la SCHL (maisons en rangée / appartements) – tous types d'unités confondus.

Parallèlement, l'industrie de l'aménagement fait face à des vents contraires sans précédent en raison de la hausse des taux d'intérêt, des coûts de construction élevés, des pénuries de main-d'œuvre et de l'augmentation des frais municipaux (droits d'aménagement). Par expérience, le gestionnaire a constaté qu'une hausse marquée du coût d'emprunt a eu une incidence défavorable notable sur les marges de nombreux projets d'aménagement. À cela s'ajoutent les retards dans l'obtention des approbations et des permis pour la construction de nouveaux projets dans un contexte où les municipalités de Metro Vancouver et des régions avoisinantes peinent à maintenir des effectifs suffisants et modifient constamment leurs politiques. Enfin, alors que l'industrie et les consommateurs doivent composer avec les effets dévastateurs des perturbations de la chaîne d'approvisionnement causées par la COVID-19 et les répercussions inflationnistes de la politique monétaire que le marché a subies après la pandémie, le gestionnaire peut attester de la hausse sans précédent des coûts de construction pour les nouveaux projets d'aménagement en Colombie-Britannique et dans Metro Vancouver. Le gestionnaire estime que l'incapacité des promoteurs à livrer l'offre nécessaire sur le marché en temps opportun continuera de peser sur le déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif de Metro Vancouver, ce qui maintiendra le taux d'inoccupation à des creux records tout en exerçant encore plus de pression à la hausse sur les taux de location du parc locatif existant et des nouvelles constructions qui finissent par être approuvées et réalisées.

Le marché des condominiums demeure résilient

Marché des condominiums de Metro Vancouver

Selon les données et les analyses fournies par Zonda Urban, après avoir atteint un sommet au printemps 2022, peu après le lancement par la Banque du Canada de sa campagne de réduction de l'inflation générationnelle élevée, le marché des condominiums de Metro Vancouver s'est adapté aux nouvelles conditions qui ont découlé du changement radical de la politique monétaire. L'analyse du cabinet révèle que certains acheteurs éventuels de condominiums ont été exclus du marché en raison des coûts d'emprunt beaucoup plus élevés, tandis que de nombreux autres ont pris le temps d'évaluer l'évolution des conditions du marché et les occasions qui pourraient en découler. Cette situation a entraîné un ralentissement du taux d'absorption dans

l'ensemble du marché, y compris pour les nouveaux projets qui lancent des campagnes de prévente et pour le secteur de la revente de condominiums (selon les données du Greater Vancouver Real Estate Board et du Fraser Valley Real Estate Board). Les valeurs résidentielles se sont néanmoins généralement maintenues. Bien qu'il y ait eu un certain fléchissement des prix réalisables pour les condominiums, particulièrement dans le secteur de la revente, rien ne laisse présager une baisse significative des valeurs compte tenu du déséquilibre continu entre l'offre et la demande qui existe sur le marché. Comme l'indiquent les données de Zonda Urban, l'offre d'unités neuves continue d'être restreinte en raison de la difficulté à obtenir les approbations nécessaires à l'aménagement, du resserrement du marché du financement de la construction et de la rareté des terrains aménageables, une réalité dont le gestionnaire a fait l'expérience directement. Le gestionnaire estime que ces facteurs favorisent l'aménagement résidentiel dans le marché de Metro Vancouver.

Malgré le taux d'immigration historiquement élevé en Colombie-Britannique et dans Metro Vancouver qui ressort des données de Statistique Canada mentionnées dans une rubrique précédente, le gestionnaire croit que les diverses politiques gouvernementales visant à décourager les acheteurs non-résidents d'acheter des biens immobiliers dans la région ont également contribué à la baisse de la demande dans certains secteurs du marché local des condominiums.

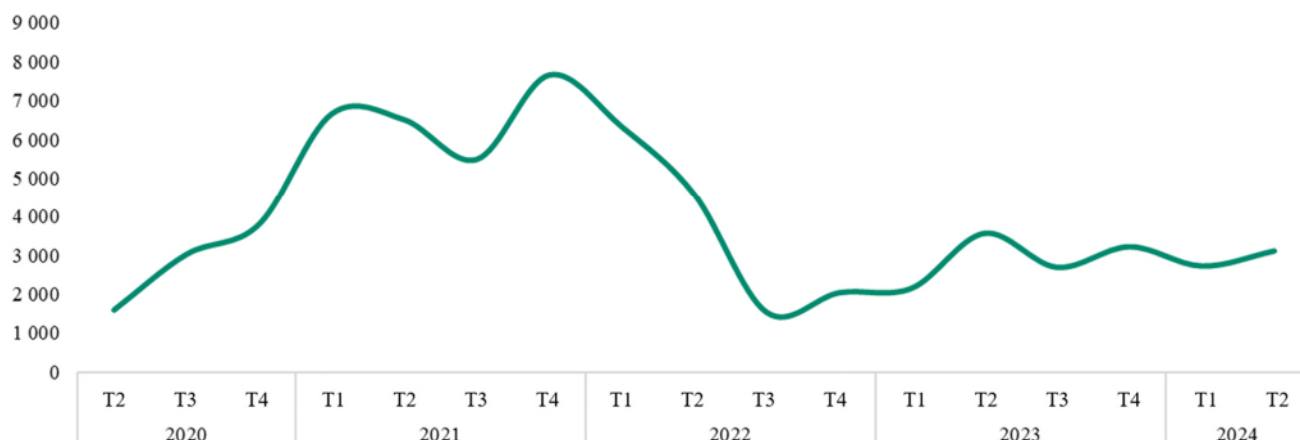
Néanmoins, les données de Zonda Urban montrent que le marché des condominiums de Metro Vancouver est demeuré résilient en dépit des difficultés rencontrées au cours des deux dernières années, comme en témoigne l'activité de vente soutenue de divers projets actifs, dont Citizen, où 286 des 372 condominiums du Projet ont été vendus en seulement neuf mois de commercialisation active. Selon une analyse fournie par Zonda Urban, la perspective du gestionnaire et des renseignements anecdotiques communiqués au gestionnaire par d'autres sources du secteur, les acheteurs de condominiums sont devenus beaucoup plus patients, sélectifs et sensibles à des facteurs liés à la valeur comme l'emplacement, les finitions, les commodités et, en particulier, les antécédents et la réputation du promoteur d'un projet. Le gestionnaire est d'avis que le succès de la campagne de vente des condominiums de Citizen est la preuve qu'un projet qui répond à la sélectivité accrue des acheteurs peut être couronné de succès malgré des conditions de marché plus difficiles.

Compte tenu de la baisse de 50 points de base du taux de référence de la Banque du Canada au cours des derniers mois et du consensus général sur les nouvelles réductions prévues au cours des prochains mois, le gestionnaire s'attend à ce que les vents contraires auxquels le marché des condominiums fait face se dissipent, ce qui augmentera la confiance des acheteurs de condominiums dans toute la région et à Burnaby. À la lumière des tendances historiques du marché des condominiums de Metrotown, le gestionnaire estime en outre que la demande accrue découlant de ce regain de confiance des acheteurs entraînera une pression à la hausse sur les prix, ce qui rassurera les acheteurs actuels d'unités en prévente de Citizen et permettra au gestionnaire de réaliser des rendements supérieurs sur les stocks restants à l'approche de l'achèvement de la construction du Projet.

Ventes de condominiums stables

Les données de Zonda Urban indiquent qu'un total de 3 101 habitation neuves ont été vendues au deuxième trimestre de 2024, ce qui représente une baisse de 1 % par rapport au semestre précédent, mais une hausse de 2 % par rapport à la période correspondante de l'année précédente. L'analyse des données de Zonda Urban montre que la progression de l'activité de prévente au deuxième trimestre de 2024 peut être attribuée en partie au lancement de nouveaux projets, puisque 46 projets ont été lancés au cours de ce trimestre. À la fin du trimestre, 38 % des 1 545 nouvelles unités mises en marché avaient été déclarées vendues.

Ventes trimestrielles d'habitations multifamiliales neuves



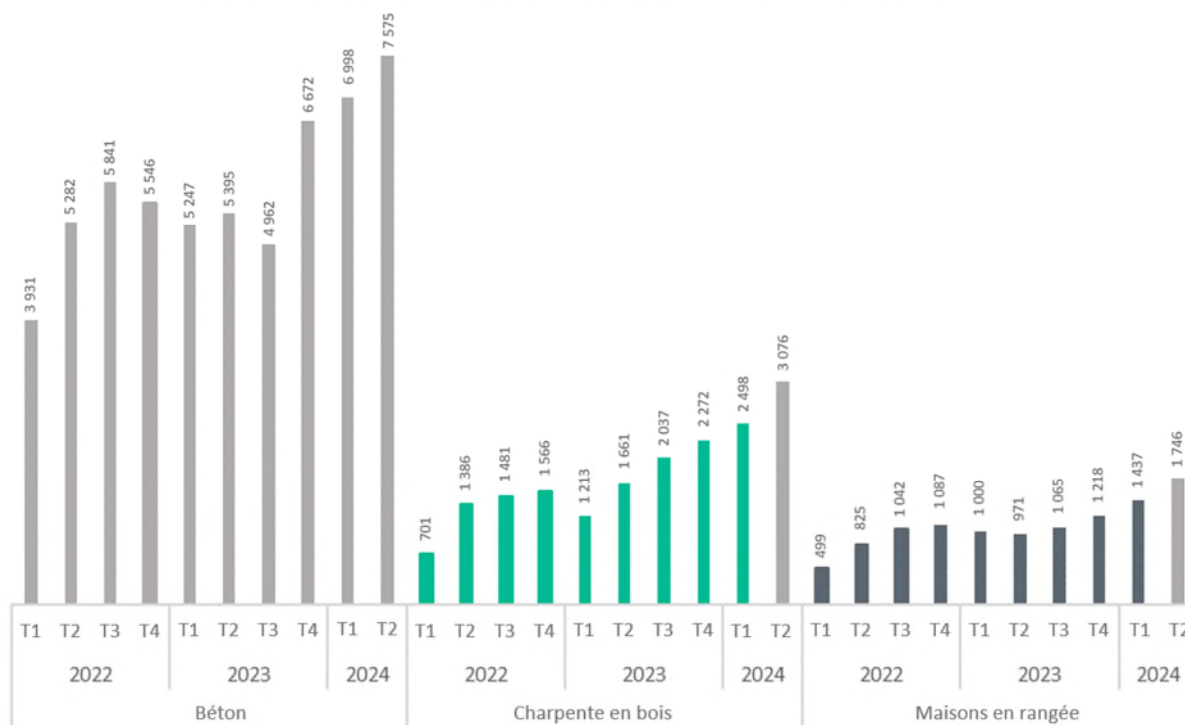
Source : Zonda Urban

Selon les données et l'analyse de Zonda Urban, les projets les plus actifs se sont caractérisés par des prix plus concurrentiels et des structures d'acomptes réduits. Quelque 80 % des condominiums mis en vente et dont l'achèvement est prévu d'ici 2029 ont été prévendus, tandis qu'à peine plus de 8 % des condominiums dont l'achèvement est prévu d'ici la fin de 2024 demeurent invendus.

Hausse modérée des stocks

Les données de Zonda Urban indiquent que 12 397 nouvelles unités multifamiliales invendues étaient disponibles pour les acheteurs à la fin du deuxième trimestre de 2024, soit une augmentation de 13 % par rapport au trimestre précédent et de 54 % par rapport au même trimestre de 2023. Le total des stocks trimestriels invendus a augmenté de seulement 8 % dans le secteur des tours de condominiums et de 23 % dans le secteur des immeubles de condominiums de faible hauteur.

COMPARAISON TRIMESTRIELLE DES STOCKS MIS EN MARCHÉ ET INVENDUS

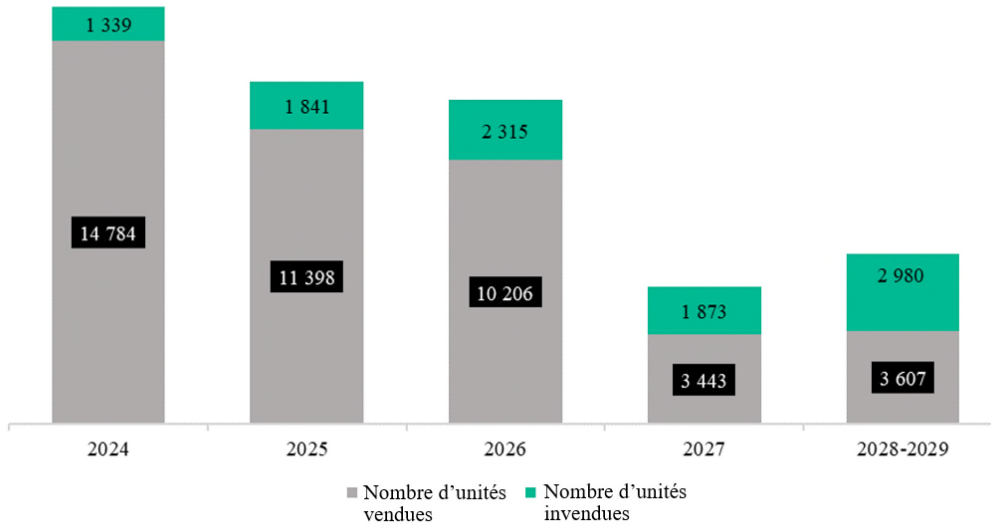


Source : Zonda Urban

Il convient de noter que, selon Zonda Urban, plus de la moitié (53 %) des condominiums invendus sur le marché en sont encore à l'étape des travaux préalables à la construction. En date du deuxième trimestre de 2024, près d'un tiers (32 %) sont en construction et 15 % sont achevés et prêts à être emménagés.

Une analyse plus approfondie des données de Zonda Urban concernant les délais d'achèvement des unités actuellement invendues montre que la très grande majorité des condominiums invendus qui seront achevés au cours des prochaines années sont vendus. Parmi les unités invendues qui devraient être achevées en 2024, 92 % sont des unités prévendues.

Analyse des condominiums construits et des stocks invendus dans Metro Vancouver de 2023 à 2028



Source : Zonda Urban

La surveillance du marché des condominiums neufs par Zonda Urban au cours du premier semestre de 2024 révèle que, malgré le nombre limité de nouveaux projets lancés (au nombre de cinq depuis le 1^{er} janvier 2024), le marché de Burnaby est demeuré l'un des marchés les plus actifs de la région, avec 598 nouvelles unités vendues au cours des six premiers mois de l'année, ce qui le situe au quatrième rang des sous-marchés de Metro Vancouver au chapitre des ventes totales au cours de cette période. En comparaison, de nouveaux projets de condominiums à Surrey ont vendu seulement 1 373 unités au premier semestre de l'année, mais 11 nouveaux projets ont été lancés sur ce marché. Bien que l'abordabilité accrue des habitations neuves dans les banlieues attire davantage d'acheteurs, il existe des signes évidents d'une forte demande d'habitations neuves sur des marchés bien établis, dotés d'un grand nombre de commodités et de services, comme Burnaby et le quartier Metrotown.

Dans l'ensemble, la hausse moyenne des prix sur le marché des condominiums neufs de Metro Vancouver a ralenti au cours des 24 derniers mois, certaines parties de la région ayant connu un ralentissement des valeurs plus marqué que d'autres. Le marché des condominiums neufs dans des zones convoitées et bien établies comme Burnaby s'est mieux comporté, les prix étant restés stables, quoiqu'il a fallu offrir des incitatifs de plus grande valeur pour générer des taux d'absorption modestes selon l'analyse de Zonda Urban. Le tableau suivant illustre le prix unitaire moyen dans des projets lancés depuis le début de 2024 ainsi que la proportion des unités commercialisées qui ont été vendues au cours de cette période.

| Prix moyen des projets lancés | | | |
|-------------------------------|--------------|-------------------|------------------|
| Metro Vancouver | Béton | Charpente en bois | Maison en rangée |
| Prix moyen | 1 000 562 \$ | 666 511 \$ | 1 214 667 \$ |
| Taux d'absorption | 54 % | 63 % | 52 % |

Source : Zonda Urban

Demande soutenue pour une hausse des mises en chantier afin de répondre aux besoins de la population

Au premier trimestre de 2024, le nombre de mises en chantier tant dans la RMR de Vancouver qu'à l'échelle de la province a été supérieur à celui du même trimestre de l'année précédente et à la moyenne sur cinq ans selon les données du rapport sur le marché de l'habitation de la SCHL et de BC Stats. Dans l'ensemble, en 2023, les mises en chantier dans la RMR de Vancouver ont augmenté de 28,4 % par rapport à l'année précédente, tandis que celles dans la province ont augmenté de 8,1 % par rapport à l'année précédente. La SCHL prévoit que les mises en chantier dans la RMR de Vancouver diminueront pour s'établir entre 25 900 et 31 900 en 2024.

Selon l'analyse antérieure des données de Statistique Canada relatives à la croissance projetée de la population dans Metro Vancouver, le gestionnaire estime qu'il y aura une forte demande d'unités locatives supplémentaires dans les quartiers de qualité et que la pression à la hausse sur les loyers se maintiendra dans un avenir prévisible. Toutefois, le gestionnaire croit également que de nombreux locataires actuels préféreraient acheter et posséder leur propre habitation s'ils pouvaient surmonter les difficultés actuelles liées à l'abordabilité. D'après l'expérience du gestionnaire à l'égard de ses divers projets d'habitations neuves activement vendues, le contexte de taux d'intérêt plus élevés au cours des deux dernières années a rendu la situation plus difficile pour de nombreux acheteurs potentiels, ce qui, associé à l'augmentation massive de la migration dans la région, a fait augmenter la demande sur le marché des unités locatives spécialement construites. Dans l'hypothèse où les niveaux de migration nationale et internationale vers Metro Vancouver demeurent élevés, le gestionnaire s'attend à ce que la demande pour la propriété de condominiums neufs augmente à mesure que les taux d'intérêt poursuivent leur baisse pour se situer dans la fourchette généralement attendue de 2 % à 3 %.

Le marché hôtelier – Les tarifs augmentent sous l'effet de la pénurie de l'offre

L'hôtellerie est en croissance après la COVID

Des données provenant de diverses sources, dont Statistique Canada, Destination Vancouver, CBRE et CoStar, indiquent que, partout au Canada, le tourisme et les entreprises œuvrant dans le secteur du tourisme continuent de rebondir par rapport aux creux observés en 2020 et en 2021 pendant la pandémie de COVID-19. Selon Statistique Canada, la demande de chambres d'hôtel augmente rapidement même en l'absence d'événements d'envergure parce que, d'une année à l'autre, les voyages au Canada via la Colombie-Britannique sont en hausse. En décembre 2023, Statistique Canada et Destination Vancouver ont signalé une augmentation de 25,1 % par rapport à l'année précédente du nombre de ressortissants étrangers qui visitent le Canada en passant par des points d'entrée en Colombie-Britannique. Les voyages intérieurs sont également fréquents, les données de l'aéroport international de Vancouver de 2023 indiquant un nombre record de passagers intérieurs au départ ou à l'arrivée en 2023. En outre, la croissance du tourisme se poursuit dans la région et l'Administration portuaire Vancouver Fraser s'attend à la visite de 329 navires de croisière dans la région entre le 11 mars et le 29 octobre 2024. On estime que le nombre de passagers qui entrent dans Metro Vancouver cette année atteindra un record de 1,27 million, soit environ 1,6 % de plus que le nombre record de 1,25 million de l'an dernier, ce qui contribue à accroître la demande de chambres d'hôtel dans la région.

Selon des données fournies par CBRE, en 2023, la Colombie-Britannique a connu une augmentation annuelle de 14 % du revenu par chambre disponible et une augmentation de 2,0 % du taux d'occupation, qui a atteint 70 % pour l'année. Vancouver devrait se classer au premier rang des principaux marchés hôteliers du Canada pour ce qui est du revenu par chambre disponible en 2024.

| Données moyennes sur les hôtels | | 2019R | 2021R | 2022R | 2023R | 2024P |
|--|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Vancouver | Taux d'occupation | 80 % | 48 % | 74 % | 79 % | 79 % |
| | Tarif quotidien moyen | 219 \$ | 167 \$ | 237 \$ | 268 \$ | 277 \$ |
| | Revenu par chambre disponible | 175 \$ | 80 \$ | 175 \$ | 211 \$ | 218 \$ |
| C.-B. | Taux d'occupation | 71 % | 50 % | 68 % | 70 % | 70 % |
| | Tarif quotidien moyen | 192 \$ | 161 \$ | 213 \$ | 234 \$ | 241 \$ |
| | Revenu par chambre disponible | 136 \$ | 80 \$ | 144 \$ | 164 \$ | 169 \$ |

Classement du revenu par chambre disponible projeté pour 2024

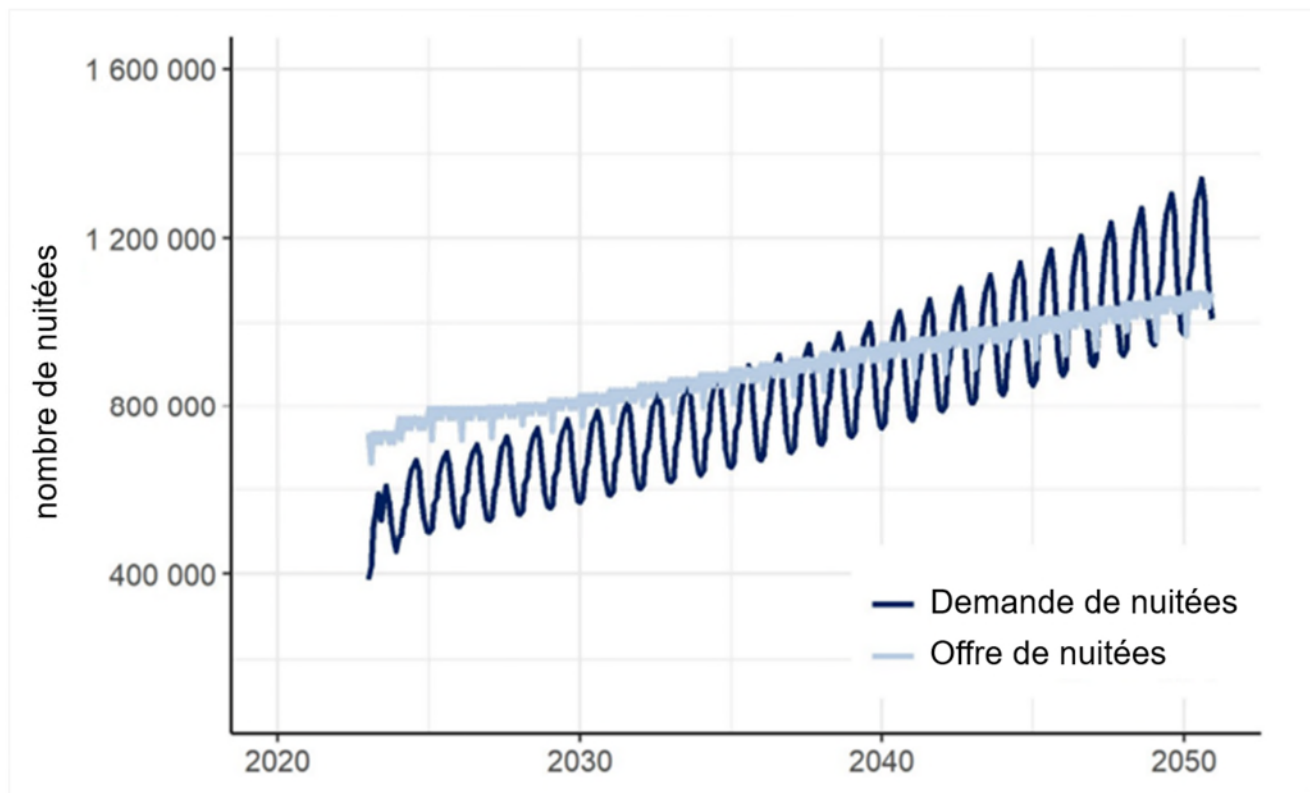
| | Vancouver | Toronto | Montréal | Ville de Québec | Niagara Falls | Halifax | Ottawa | Winnipeg | Calgary | St. John's | Saskatoon | Edmonton | Regina |
|-------------------------------|-----------|---------|----------|-----------------|---------------|---------|--------|----------|---------|------------|-----------|----------|--------|
| Revenu par chambre disponible | 218 \$ | 172 \$ | 163 \$ | 161 \$ | 144 \$ | 143 \$ | 138 \$ | 125 \$ | 118 \$ | 106 \$ | 92 \$ | 83 \$ | 75 \$ |

Source : Rapport de 2024 sur les perspectives de l'industrie hôtelière canadienne de CBRE

En mai 2024, le gouvernement de la Colombie-Britannique a adopté une loi qui a considérablement réduit le nombre de logements locatifs à court terme/Airbnb disponibles dans la province, plus de 75 collectivités de la province ne permettant plus la location à court terme ailleurs que la résidence principale d'un hôte. Ces collectivités comprennent Vancouver, Burnaby, New Westminster, Delta, North Vancouver et West Vancouver, entre autres. La loi de la Colombie-Britannique a pour objectif de libérer des logements pour la location à long terme, mais elle aura pour conséquence involontaire d'accroître considérablement la pression sur l'offre hôtelière existante de la région. Selon les données de CoStar de mai 2024, les hôtels de Metro Vancouver affichaient le taux d'occupation le plus élevé parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes, soit 83,9 %, ce qui a permis aux hôteliers de la région de demander le tarif quotidien moyen le plus élevé au Canada, soit 317,41 \$ la nuit.

L'offre hôtelière future

Des données de Destination Vancouver indiquent que l'industrie hôtelière de Metro Vancouver compte 195 hôtels et près de 26 000 chambres dans la région et dans la vallée du Fraser. La demande de chambres d'hôtel dans Metro Vancouver devrait revenir aux niveaux d'avant la pandémie d'ici 2025, puis augmenter en moyenne de 2,7 % par année pour atteindre 10,7 millions de nuitées en 2040 et 13,9 millions de nuitées en 2050, selon un nouveau rapport annuel de Destination Vancouver qui porte sur l'offre et la demande hôtelières actuelles et projetées dans la région. Le rapport suggère que Metro Vancouver aurait besoin de 20 000 nouvelles chambres d'hôtel d'ici 2050 pour répondre à la demande. Parallèlement, le nombre de chambres disponibles a diminué au cours de la dernière décennie, y compris pendant la pandémie, où certains hôtels ont été convertis en logements avec services de soutien. Le même rapport évalue à 3 452 le nombre de chambres d'hôtel projetées qui devraient être construites d'ici 2030 dans Metro Vancouver, mais rien ne garantit que toutes ces chambres arriveront sur le marché d'ici là. Par conséquent, le gestionnaire estime que les perspectives pour les nouveaux hôtels qui seront achevés au cours de cette période, comme l'hôtel qui fera partie de l'aménagement visé, sont très positives et encourageantes en termes d'occupation et de revenus.



Source : Rapport de Destination Vancouver intitulé « Economic Analysis of Hotel Supply and Projected Demand ». Les projections illustrées dans ce graphique reposent sur une hypothèse de croissance de l'offre selon laquelle le nombre de chambres d'hôtel augmentera à un rythme égal à la hausse du nombre de chambres d'hôtel prévue au cours de la période de construction de 2022 à 2030, mais sans perte future de chambres existantes.

2.4 Les propriétaires actuels

Les propriétaires actuels sont une filiale en propriété exclusive d'Anthem Developments et son associé co-investisseur non directeur. Les propriétaires actuels ont acquis la propriété véritable du Projet le 29 novembre 2019. À ce jour, les propriétaires actuels ont réalisé d'importants travaux préalables à l'aménagement, y compris le rezonage, l'obtention des permis et le défrichage et la démolition du site, en utilisant les capitaux propres investis dans le Projet. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Le Projet » et « Stratégie de placement — Faits saillants du placement ». Dans le cadre du placement, les propriétaires actuels n'aliènent pas leur participation dans le Projet et ils ne recevront aucune partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

Dans l'hypothèse où le placement maximal est réalisé, REDT détiendra une participation de commanditaire de 72,2 % dans Project LP et une participation en capitaux propres indirecte dans le Projet, tandis que les propriétaires actuels devraient détenir une participation indirecte de 27,8 % dans le Projet, et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu et où Anthem fournit l'engagement en capitaux maximal par la souscription de parts liées à l'insuffisance, REDT détiendra une participation de commanditaire de 57,3 % dans Project LP et une participation en capitaux propres indirecte dans le Projet, tandis que les propriétaires actuels et Anthem devraient détenir une participation indirecte de 42,7 % dans le Projet (établie dans chaque cas sans égard à la participation reportée).

La participation de REDT dans le Projet dépendra du produit de souscription brut. REDT investira le produit de souscription net dans Project LP et sera de plus réputée, aux fins de la répartition de la propriété du Projet entre REDT et les propriétaires actuels, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Project LP. Project LP recevra le produit de souscription net et acquittera les frais du placement (à l'exception des honoraires du placeur pour compte).

Anthem Developments s'est engagée à ce qu'Anthem fournisse des capitaux supplémentaires au Projet en acquérant des parts liées à l'insuffisance d'un montant total correspondant à la différence entre a) le produit brut tiré par REDT du

placement et de placements privés simultanés, et b) le placement maximal (l'« **engagement en capitaux** »), ce qui donnerait lieu à un engagement en capitaux maximal de 17 000 000 \$ au total si seulement le placement minimal est réalisé, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement du Projet.

REDT ne s'attend pas à des dépassements de coûts à l'égard du Projet et le gestionnaire a prévu une réserve pour éventualités dans le budget du Projet. Toutefois, si des capitaux propres supplémentaires sont nécessaires dans l'avenir ou si des dépassements de coûts nécessitent l'investissement de capitaux propres supplémentaires dans le Projet, aux termes de la convention de financement des dépassements de coûts et de garantie, Anthem Developments a convenu avec Project LP qu'Anthem fournira ces capitaux propres pour ces dépassements de coûts en acquérant des parts liées aux dépassements de coûts, dont le produit sera ensuite affecté au financement des dépassements de coûts du Projet. De tels dépassements de coûts pourraient survenir dans le cas où il y aurait des dépassements de coûts essentiels ou si les spécifications du plan étaient modifiées en raison de faits nouveaux imprévus. De plus, dans le cas peu probable où il y aurait des dépassements de coûts accessoires, Anthem financerait ces dépassements au moyen de l'acquisition de parts liées aux dépassements de coûts.

Les parts liées aux dépassements de coûts produiront un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à celui des parts de catégorie A, ajusté pour tenir compte du fait qu'aucuns honoraires du placeur pour compte ne seront payables dans le cadre de l'émission des parts liées aux dépassements de coûts. Il est entendu que les parts liées aux dépassements de coûts auront par ailleurs le même taux de rendement interne annualisé que les parts de catégorie A, ajusté en présumant que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés, mais qu'elles ne produiront pas le même rendement total, car elles seront en circulation pendant une période plus courte et leur rendement total sera donc inférieur.

Par conséquent, en cas de dépassement de coûts, c'est Anthem, et non REDT, qui sera chargée de financer ce dépassement de coûts d'une manière qui n'a pas d'effet de dilution pour les rendements du Projet, puisque Anthem détiendra une participation plus importante, mais elle ne sera pas payée à l'égard des parts liées aux dépassements de coûts comme si elle avait investi simultanément avec les investisseurs de REDT. Elle recevra plutôt un rendement proportionnel à compter du moment où elle a fait cet investissement.

3. RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION

3.1 Restrictions en matière de placement

La déclaration de fiducie comporte certaines restrictions relatives aux investissements que REDT pourrait réaliser directement ou indirectement. Les actifs de REDT ne pourront être investis qu'avec l'approbation des Fiduciaires et en respectant les restrictions suivantes :

- a) REDT peut investir directement ou indirectement dans le Projet et dans les actifs connexes qui sont nécessaires à l'exploitation du Projet, y compris après l'achèvement de l'aménagement du Projet, ainsi que dans d'autres activités qui sont compatibles avec les autres restrictions en matière de placement;
- b) sauf les investissements effectués dans Project LP et ses filiales aux fins d'investissement dans le Projet, comme il est décrit dans les présentes, REDT ne doit pas, directement ou indirectement, investir dans un arrangement de coentreprise aux fins de détenir des participations ou des investissements qu'elle est par ailleurs autorisée à détenir, y compris un arrangement de coentreprise avec Anthem. Aux fins des présentes, l'expression « arrangement de coentreprise » désigne un arrangement conclu entre REDT et une ou plusieurs autres personnes (y compris des membres du groupe d'Anthem) aux termes duquel REDT directement ou indirectement, dirige une entreprise en vue d'atteindre une ou plusieurs des fins énoncées dans les lignes directrices en matière de placement de REDT et à l'égard de laquelle REDT peut détenir sa participation conjointement ou en commun ou d'une autre façon avec d'autres personnes, soit directement, soit au moyen de la propriété de titres d'une société par actions ou d'une autre entité, soit en tenance commune à l'égard d'un Projet;
- c) à l'exception de placements temporaires détenus en liquidités, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme d'un gouvernement ou d'effets du marché monétaire échéant moins de un an après leur date d'émission, et sauf dans les circonstances permises par les restrictions en matière de placement et les politiques en matière d'exploitation de REDT, REDT ne peut détenir les titres d'une personne que s'il s'agit de titres qui représenteraient un investissement dans des biens réels (à l'appréciation du conseil);

- d) REDT ne doit pas investir dans des droits ou des participations liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts découlant d'un investissement dans un bien réel;
- e) malgré les autres dispositions de la déclaration de fiducie, REDT ne doit prendre aucune mesure ni ne doit acquérir, conserver ou détenir un investissement dans une entité ou dans un autre immeuble qui ferait en sorte que REDT ne serait pas admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement », qui ferait en sorte que REDT, Project LP ou toute autre entité émettrice de REDT soient considérées comme des « fiducies EIPD » ou des « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » ou qui ferait en sorte que les parts ne constituent pas des « placements admissibles » pour les fiducies régies par des régimes, dans chaque cas au sens de la Loi de l'impôt;
- f) REDT ne doit pas investir le produit de souscription net dans des titres d'une entité cotée en bourse;
- g) si REDT investit, directement ou indirectement, dans des titres d'un émetteur géré par le gestionnaire ou l'un des membres de son groupe, il n'y aura aucun dédoublement de frais exigibles à l'égard de cet investissement.

3.2 Politiques en matière d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires de REDT doivent être menées conformément aux politiques suivantes :

- a) REDT ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf aux fins de couverture; dans le contexte des présentes, le terme « couverture » a le sens qui lui est donné dans le *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif*, en sa version remplacée ou modifiée de temps à autre;
- b) (i) tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'un prêt hypothécaire par REDT ou qui comprend l'octroi d'un prêt hypothécaire par REDT; et (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leurs obligations fiduciaires d'agir dans l'intérêt de REDT, tout document écrit qui constitue, de l'avis du conseil, une obligation importante devra renfermer une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des Fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers, des bénéficiaires, des souscripteurs ou des titulaires d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ni aucun des dirigeants, des employés ou des mandataires de REDT, et qu'aucun recours ne peut être exercé, au moyen d'une action en justice ou autrement, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de REDT ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, REDT n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien réel, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- c) REDT peut entreprendre des activités de construction ou d'aménagement immobilier pour construire de nouveaux immeubles ou maintenir le bon état de ses immeubles ou améliorer le potentiel de production de revenus des immeubles dans lesquels elle détient une participation;
- d) le titre de propriété du Projet doit être détenu et enregistré au nom de Project LP ou d'une société par actions, d'une société à responsabilité limitée, d'une société de personnes ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive, directement ou indirectement, à Project LP, ou appartenant conjointement, directement ou indirectement, à REDT ou à Project LP et à des coentrepreneurs ou d'une autre manière qui, de l'avis de Project GP, est raisonnable sur le plan commercial;
- e) REDT ne doit pas contracter ni prendre en charge une dette qui, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, ferait en sorte que la dette du Projet représente plus de 75 % du Total des actifs;
- f) REDT doit, directement ou indirectement, souscrire et maintenir en vigueur en tout temps des assurances de biens couvrant sa responsabilité éventuelle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant découler des risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que le conseil juge appropriés,

compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables.

Pour l'application des restrictions en matière de placement et des politiques en matière d'exploitation qui précèdent, les actifs, les passifs et les opérations d'une société par actions ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par REDT, y compris Project LP, seront réputés être ceux de REDT et seront comptabilisés conformément aux méthodes prescrites par les IFRS, sauf dans le cas des restrictions en matière de placement décrites à l'alinéa e) ci-dessus si ce traitement est incompatible avec les exigences pertinentes ou l'interprétation de la Loi de l'impôt. De plus, toute mention, dans les restrictions en matière de placement et les politiques en matière d'exploitation qui précèdent, d'un placement immobilier sera réputée inclure un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immeubles.

3.3 Modifications apportées aux restrictions en matière de placement et aux politiques en matière d'exploitation

Conformément à la déclaration de fiducie, les restrictions en matière de placement et la politique en matière d'exploitation énoncées à l'alinéa e) de la rubrique « — Politiques en matière d'exploitation » ci-dessus ne peuvent être modifiées que par voie de résolution spéciale. Les autres politiques en matière d'exploitation peuvent être modifiées par voie de résolution ordinaire. Malgré ce qui précède, le conseil peut, sans l'approbation des porteurs de parts ni préavis donné à ceux-ci, modifier la déclaration de fiducie à certaines fins restreintes qui y sont précisées. Voir les rubriques « Description des titres — REDT — Assemblées des porteurs de parts et résolutions » et « Description des titres — REDT — Modification de la déclaration de fiducie ».

Malgré le paragraphe qui précède, si à tout moment un gouvernement ou un organisme de réglementation qui a compétence sur REDT ou un de ses immeubles promulgue une loi, un règlement ou une exigence qui entre en conflit avec une restriction en matière de placement ou une politique en matière d'exploitation en vigueur à ce moment (à l'exception des restrictions en matière de placement énoncées à l'alinéa 3.1b)), cette restriction en matière de placement ou cette politique en matière d'exploitation sera réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour résoudre le conflit si le conseil décide de la modifier conformément aux conseils des conseillers juridiques de REDT, et, malgré toutes dispositions contraires, il ne sera pas nécessaire que cette résolution du conseil soit approuvée au préalable par les porteurs de parts.

4. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE REDT

REDT affectera le produit de souscription net à l'acquisition d'une participation dans Project LP. Project LP affectera le produit de l'émission de cette participation au paiement des coûts et frais du placement (sauf les honoraires du placeur pour compte) et au financement de l'aménagement du Projet. REDT sera de plus réputée, aux fins de la répartition de la propriété du Projet entre REDT et les propriétaires actuels, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Project LP. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Le Projet » et « Stratégie de placement ».

Par conséquent, un placement dans les parts constituera un investissement indirect dans la propriété et l'aménagement du Projet et dans une opération de liquidité, et la quote-part revenant à REDT des rendements du capital de Project LP, ou des remboursements de capital payables par Project LP, fera donc aussi partie des flux de trésorerie distribuables et seront disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts une fois que tous les frais de REDT auront été acquittés.

4.1 Activités de REDT

REDT a été constituée le 6 septembre 2024 dans le but d'acquérir indirectement une participation dans le Projet afin de financer son aménagement. REDT aura pour activités principales l'émission de parts ainsi que la propriété d'une participation indirecte dans le Projet et l'aménagement indirect du Projet. REDT n'a pas d'antécédents d'exploitation. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet ». Dans l'hypothèse où le placement maximal est réalisé, REDT détiendra une participation de commanditaire de 72,2 % dans Project LP et une participation en capitaux propres indirecte dans le Projet, tandis que les propriétaires actuels devraient détenir une participation indirecte de 27,8 % dans le Projet, et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu et où Anthem fournit l'engagement en capitaux maximal par la souscription de parts liées à l'insuffisance, REDT détiendra une participation de commanditaire de 57,3 % dans Project LP et une participation en capitaux propres indirecte dans le Projet, tandis que les propriétaires actuels et Anthem devraient détenir une participation indirecte de 42,7 % dans le Projet (établie dans chaque cas sans égard à la participation reportée). La participation de REDT dans le Projet sera établie en fonction du produit de souscription brut. REDT investira le produit de souscription net dans Project LP et sera de plus réputée, aux fins de la répartition de la propriété du Projet entre REDT et les propriétaires actuels,

avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Project LP. Project LP recevra le produit de souscription net et acquittera les frais du placement (à l'exception des honoraires du placeur pour compte). La Durée prévue est de cinq ans à compter de la date de clôture, sous réserve d'une dissolution anticipée, comme il est décrit ci-après. Les porteurs de parts peuvent également, au moyen d'une résolution spéciale, prolonger la Durée (y compris après l'exercice de l'une ou des deux options de prolongation discrétionnaire de un an au gré du gestionnaire), sous réserve de l'approbation du conseil, laquelle sera automatiquement prolongée pour permettre de terminer le processus entamé aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, selon le cas. Malgré la Durée indiquée ci-dessus, REDT peut être liquidée et dissoute dès que possible après l'aliénation directe ou indirecte de tous ses actifs.

4.2 Activités de Project LP

Project LP a été constituée aux fins de la propriété directe et de l'aménagement du Projet et pour permettre aux propriétaires actuels d'investir indirectement dans le Projet.

4.3 L'immeuble de REDT

REDT fera indirectement l'acquisition d'une participation dans le Projet en acquérant une participation dans Project LP. Le Projet sera l'unique bien immobilier appartenant à REDT, et son aménagement par Anthem et une opération de liquidité subséquente constitueront les activités de REDT. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet ».

REDT a pour objectifs de placement :

- a) d'offrir aux porteurs de parts (définis aux présentes) la possibilité de détenir indirectement une participation dans le projet d'aménagement immobilier à usage mixte axé sur le transport en commun appelé Citizen et situé dans le marché de Burnaby, en Colombie-Britannique, dont Anthem Developments et son associé co-investisseur non directeur sont actuellement indirectement propriétaires et qui sera construit, loué et exploité par Anthem;
- b) de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (sous réserve de disponibilité);
- c) de réaliser une opération de liquidité.

REDT fournira des renseignements sur le Projet dans son rapport de gestion annuel et intermédiaire. Elle prévoit que ces renseignements comprendront des précisions sur l'état d'avancement de l'aménagement du Projet ainsi que sur les dépenses en immobilisations importantes prévues pour le Projet et sur l'exécution par rapport au calendrier d'aménagement.

Project LP a l'intention d'acquérir l'immeuble voisin le 31 octobre 2024 pour un prix d'achat total de 12 000 000 \$, dont elle a déjà avancé une tranche de 250 000 \$ au vendeur à titre d'acompte. Le paiement du prix d'achat de l'immeuble voisin constitue des frais d'aménagement du Projet qui sont requis pour permettre à Project LP d'obtenir les droits de servitude pour le rayon de giration des grues et les travaux de reprise en sous-œuvre nécessaires à la construction du Projet. Le gestionnaire est d'avis que l'acquisition de l'immeuble voisin au prix d'achat stipulé était la façon la plus économique d'obtenir ces droits parmi les différentes solutions de rechange examinées par le gestionnaire et par Project LP. L'immeuble voisin ne fait pas partie du terrain requis pour la construction du Projet et sera vendu à la valeur marchande avant l'expiration de la Durée.

Toutefois, si Project LP est incapable de réaliser l'acquisition de l'immeuble voisin à temps pour obtenir les droits de servitude requis pour le rayon de giration des grues et les travaux de reprise en sous-œuvre nécessaires à la construction du Projet, ou si elle n'est pas en mesure de réaliser cette acquisition du tout, pour quelque raison que ce soit, notamment si le contrôle diligent effectué par REDT à l'égard de l'immeuble voisin aboutit à une remise en cause de l'acquisition, Project LP exécutera un plan de reprise en sous-œuvre pour le Projet qui ne requiert pas l'obtention de ces droits de servitude au coût de 18 000 000 \$. Ces coûts, qui entraîneraient des coûts supplémentaires de 11 000 000 \$ par rapport au coût d'acquisition de l'immeuble voisin (après déduction du produit de 5 000 000 \$ qui devrait être tiré de la vente prévue de l'immeuble voisin vers l'achèvement de la construction) si cette acquisition n'est pas réalisée (et qui ne seraient pas atténués par une vente subséquente de l'immeuble voisin, comme il est prévu ci-dessus), sont actuellement inclus dans le budget du Projet.

4.4 Frais d'exploitation de REDT

Project LP et REDT concluront une entente de financement aux termes de laquelle Project LP fournira à REDT et à ses filiales les fonds nécessaires pour permettre à REDT de payer tous les frais ordinaires engagés dans le cadre de son exploitation et de son administration, lesquels seront finalement imputés au Projet. On prévoit que ces frais comprendront les frais d'affranchissement et d'impression des rapports périodiques remis aux porteurs de parts ainsi que d'autres communications aux porteurs de parts, les menues dépenses raisonnables engagées par le gestionnaire ou ses mandataires et payées à des tierces parties dans le cadre de leurs obligations continues envers REDT, les honoraires payables à l'auditeur et aux conseillers juridiques de REDT, les frais relatifs à la commercialisation et aux relations avec les investisseurs, les frais de dépôt auprès des organismes de réglementation, les frais et les coûts d'administration engagés relativement au respect des exigences de dépôt des documents publics de REDT; les coûts et les frais découlant de la conformité à l'ensemble des lois applicables, des règlements et des politiques; les montants aux fins du financement des parts rachetées contre une somme au comptant; les frais extraordinaires que REDT peut engager; ainsi que les frais engagés dans le cadre de la dissolution de REDT.

En outre, comme REDT sera indirectement propriétaire d'une partie du Projet, le Projet engagera certaines dépenses relatives à son aménagement, y compris des honoraires de gestion de l'aménagement et les coûts de construction, qui seront pris en charge indirectement et proportionnellement par REDT et les propriétaires actuels conformément à chacune de leurs participations respectives dans le Projet (à l'exclusion de la participation reportée). Les honoraires d'aménagement correspondent à 3,0 % du total des coûts de base et des coûts accessoires du Projet, y compris les coûts auparavant engagés qui ont été capitalisés à l'égard du Projet, mais à l'exclusion des coûts liés aux terrains et au financement, des coûts administratifs ainsi que des coûts liés à la mobilisation de capitaux (y compris les honoraires juridiques connexes), et sont versés à des membres du groupe de Project GP. Les honoraires d'aménagement constituent des honoraires usuels facturés selon les conditions du marché qui sont considérés comme des coûts du projet. REDT sera également responsable du paiement au gestionnaire du Projet d'honoraires contractuels (définis aux présentes) d'un montant correspondant à 3,0 % du « coût de construction total » (au sens donné au terme *Total Construction Cost* dans le contrat de construction) en contrepartie des services de gestion de la construction fournis par le gestionnaire du Projet à l'égard du Projet. Les honoraires payés par Project LP dans le cadre de l'aménagement du Projet sont des honoraires usuels et conformes aux taux du marché. Pour de plus amples renseignements, voir les rubriques « — Le Projet — Le contrat de construction », « — Le Projet — La convention de gestion de l'aménagement » et « — Le Projet — Autres conventions ».

Il est entendu que les salaires des employés (y compris ceux des personnes qui agissent en qualité de membres de la haute direction de REDT) ne seront pas imputés à REDT.

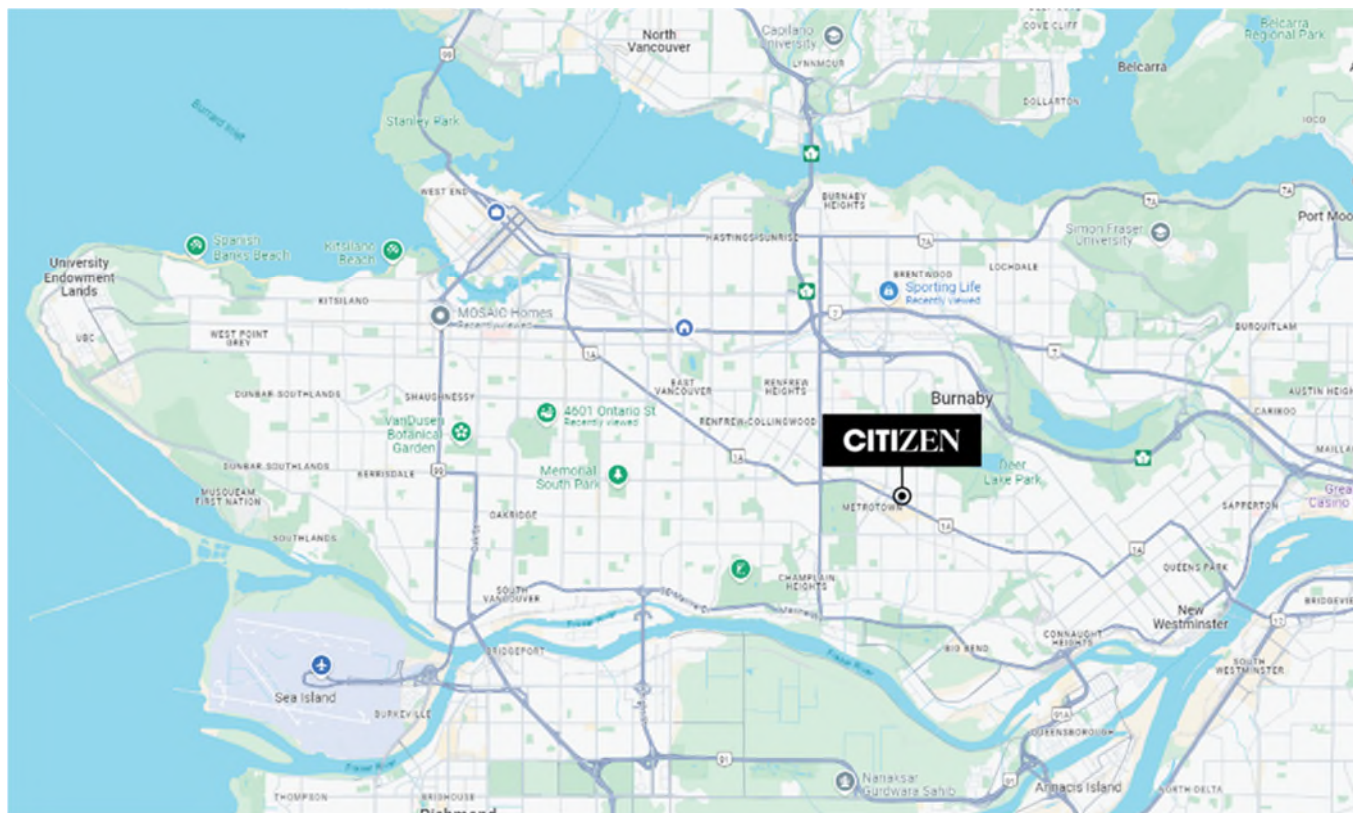
4.5 Le Projet

Aperçu

Après la réalisation du placement, REDT a l'intention d'acquérir indirectement une participation dans le Projet, un projet d'aménagement immobilier situé dans le quartier Metrotown de Burnaby, en Colombie-Britannique, troisième municipalité en importance dans la région de Metro Vancouver. Le projet Citizen consiste en l'aménagement d'un terrain situé au 4657 Kingsway en une tour à usage mixte comprenant 372 unités résidentielles en copropriété (364 condominiums dans les 34 étages supérieurs et 8 maisons en rangée de trois étages au niveau du sol), 200 unités locatives au prix du marché, 73 unités locatives abordables hors marché, 176 suites d'hôtel et 4 881 pieds carrés de locaux pour commerces de détail. Le gestionnaire estime que le Projet est situé à un endroit géographique attrayant.

Description du Projet

Adresse du projet Citizen : 4657 Kingsway



Après la clôture du placement, REDT acquerra une participation indirecte dans le Projet au moyen de l'Acquisition. Le Projet est situé à Burnaby, en Colombie-Britannique, l'une des municipalités les plus grandes et les plus dynamiques de Metro Vancouver. À l'heure actuelle, le Projet est approuvé aux fins de construction et a une superficie totalisant environ 47 496 pieds carrés. Le Projet consistera en un immeuble commercial à usage mixte de 66 étages d'une superficie brute de 738 712 pieds carrés et comprendra ce qui suit :

- 372 unités résidentielles en copropriété (364 condominiums dans les 34 étages supérieurs et 8 maisons en rangée de trois étages au niveau du sol) d'une superficie vendable nette d'environ 252 700 pieds carrés;
- 200 unités locatives au prix du marché (d'une taille moyenne de 609 pieds carrés par unité) d'une superficie locative nette d'environ 121 900 pieds carrés;
- 73 unités locatives abordables hors marché d'une superficie locative nette d'environ 44 500 pieds carrés;
- un hôtel de 108 955 pieds carrés situé à l'intérieur du complexe;
- 4 881 pieds carrés de locaux de commerces de détail à double hauteur au niveau du sol;
- un stationnement souterrain de six étages comptant 716 places de stationnement, dont 410 seront réservées aux condominiums et aux maisons en rangée, 166 seront réservées aux unités locatives et 90 seront réservées à l'hôtel, et les 49 places restantes serviront aux commerces de détail et/ou seront louées aux occupants des unités locatives.

La composante résidentielle en copropriété du Projet aura une superficie brute d'environ 315 200 pieds carrés et une superficie vendable nette de 252 656 pieds carrés. Les 364 condominiums (d'une taille moyenne de 679 pieds carrés par unité) et les 8 maisons en rangée (d'une taille moyenne de 1 413 pieds carrés) comporteront des espaces de vie spacieux avec des plafonds d'environ 9 pieds, des armoires laminées à fermeture en douceur avec poignées encastrées de qualité supérieure et un

éclairage DEL sous les armoires, des comptoirs et des dossierets en quartz d'ingénierie dans les cuisines et les salles de bain, des appareils Bosch intégrés écoénergétiques homologués Energy Star et des thermopompes de chauffage et de refroidissement à haute efficacité. Les unités en copropriété auront un accès à plus de 10 000 pieds carrés de commodités réservées à leur usage exclusif, dont une salle de sport, un sauna, un studio de yoga, un salon de divertissement, une salle familiale, un spa pour animaux de compagnie et une suite pour invités. Les résidents auront également accès à un salon au sommet, situé au 66^e étage, qui comprend une salle à manger privée, un bar et un salon.

La composante locative du Projet comprendra 21 étages offrant 200 unités locatives au prix du marché et 73 unités locatives hors marché (d'une taille moyenne de 609 pieds carrés par unité). Les 200 unités locatives au prix du marché comporteront des espaces de vie spacieux et des électroménagers homologués Energy Star, des laveuses-sécheuses intégrées et des matériaux durables de haute qualité. Les 73 unités locatives abordables hors marché doivent obligatoirement se louer à un taux inférieur au marché correspondant à 80 % du loyer médian du marché établi par la SCHL pour Metrotown. Les unités locatives auront accès à environ 7 600 pieds carrés de commodités réservées à leur usage exclusif, dont un salon communautaire intérieur, une salle des médias, un espace de travail partagé, un centre de conditionnement physique, une aire de jeux pour enfants et un salon communautaire paysager extérieur.

La composante hôtelière du Projet comprendra 8 étages offrant 176 chambres d'hôtel (y compris des suites avec un très grand lit ou deux grands lits et des chambres accessibles). Les chambres d'hôtel devraient comprendre à la fois des suites pour séjour prolongé avec cuisinette entièrement équipée et des chambres d'hôtel typiques pour séjour de courte durée. Les clients de l'hôtel auront accès 2 980 pieds carrés de commodités intérieures réservées à leur usage, dont une salle de sport, un salon communautaire comprenant une aire de petit déjeuner et une salle de réunion, ainsi qu'à des espaces extérieurs paysagers d'une superficie de 4 000 pieds carrés dotés de sièges et d'aires de repos au coin du feu. Il n'y aura aucune commodité partagée entre l'hôtel et les autres parties de l'immeuble (c.-à-d. les condominiums et les unités résidentielles locatives au prix du marché et hors marché).

Les locaux pour commerces de détail du Projet devraient comprendre un café et un restaurant à service complet. Ces aménagements serviront à tous les résidents et visiteurs du Projet, ainsi qu'à l'ensemble de la collectivité.

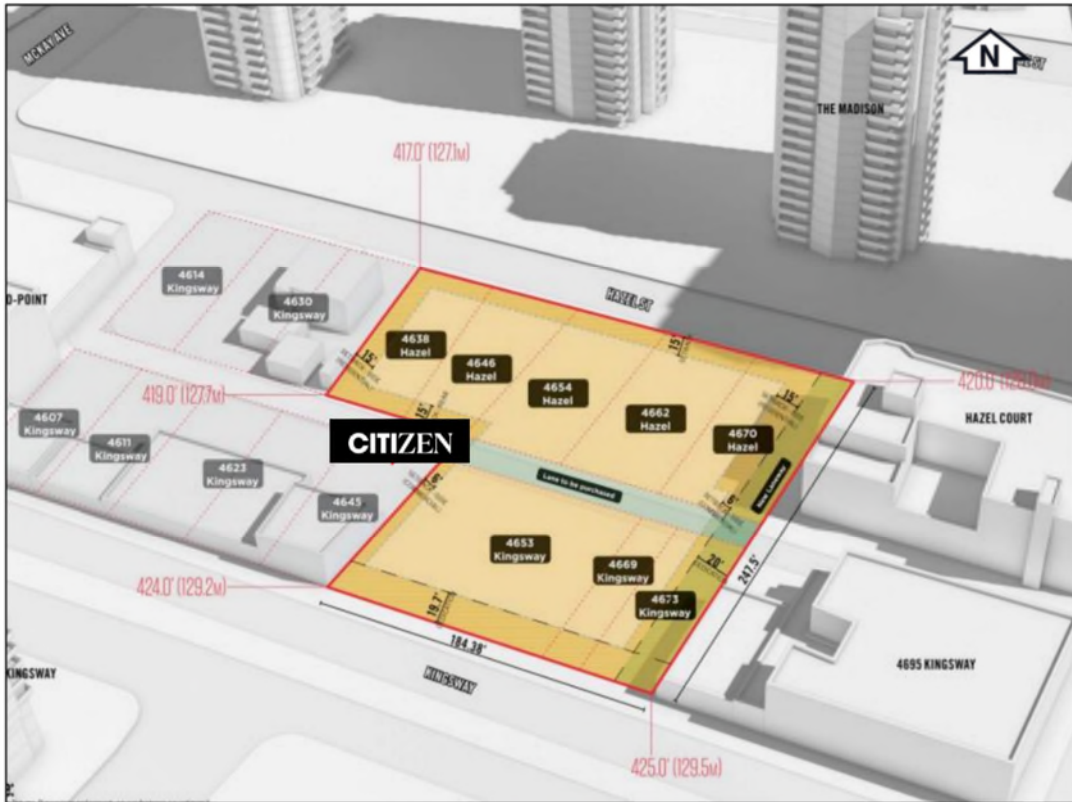
Le Projet vise à promouvoir l'aspect inclusif de la vision de Metrotown en reliant deux rues ayant leur propre caractère distinctif, Kingsway et Hazel, qui bordent le site. Kingsway, au sud, est devenue l'artère névralgique du quartier des affaires de Metrotown et est une route principale reliant le centre-ville de Vancouver et Metrotown. Kingsway se distingue par ses boutiques animées et ses activités de divertissement tout en soutenant l'émergence du caractère urbain du centre-ville. La rue Hazel, à l'extrémité nord du site, se distingue par sa tour résidentielle dans le parc, ses formes architecturales et le caractère de ses espaces verts, de ses arbres et de ses aménagements favorables aux piétons. La façade de Kingsway est bien structurée et affiche une présence marquée sur la rue. L'utilisation d'éléments architecturaux raffinés le long du complexe offre un attrait et un temps d'arrêt aux piétons qui passent par le site. Les maisons en rangée de trois étages situées sur la rue Hazel offrent une façade résidentielle intégrant une combinaison de végétaux, d'arbres et de terrasses privées.

Le Projet vise à répondre aux exigences de développement durable de Burnaby, notamment à la cible de l'étape 2 du BC Energy Step Code grâce à un système d'énergie à faibles émissions de carbone et à des cibles de réduction de l'intensité des gaz à effet de serre. Pour ce faire, on aura recours à des vitrages à haute performance, à un faible ratio de surface vitrée, à des panneaux d'allège en verre ou en métal isolés et à des systèmes mécaniques à haute efficacité. D'autres mesures de durabilité seront mises en œuvre par l'optimisation des aires de commodités intérieures et extérieures et du contenu et des matériaux recyclés et par l'utilisation de composés organiques peu volatils. L'aménagement paysager résistant à la sécheresse sur l'ensemble du site atténuera l'effet d'îlot de chaleur urbain et garantira la survie des végétaux pendant les périodes de sécheresse prolongées auxquelles on peut s'attendre en raison des changements climatiques. Un plan détaillé de gestion des eaux pluviales et souterraines sur le site a été élaboré en vue de capter les eaux de ruissellement et de limiter les rejets dans le réseau de la ville. Un rapport de construction écologique qui résume les principaux aspects du projet liés à la durabilité et au rendement énergétique a été soumis à la ville de Burnaby.

Historique du Projet

Le site du Projet a été acheté initialement le 29 novembre 2019 sous la forme d'un ensemble de huit lots individuels pour un prix d'achat d'environ 60,5 M\$ par Project LP. Parmi les lots réunis, deux étaient vacants au moment de l'acquisition, trois étaient occupés par des habitations unifamiliales et les trois lots restants étaient occupés par des locaux pour commerces de détail. Simultanément à l'approbation du rezonage le 5 juin 2023, Project LP a acquis la voie est-ouest entre Kingsway et Hazel Street auprès de la ville de Burnaby pour la somme de 3 553 300 \$ et a prévu l'aménagement d'une nouvelle voie

nord-sud à l'est du site et de trottoirs sur Hazel Street et Kingsway (ce qui se traduit par une nouvelle superficie du site d'environ 47 496 pieds carrés).



Depuis l'acquisition du Projet le 29 novembre 2019, d'importants progrès ont été réalisés sur le plan de la planification et des travaux préalables à l'aménagement, notamment la constitution d'une équipe composée de consultants locaux réputés, des architectes Chris Dikeakos Architects (CDA), de Ste Marie Design pour l'intérieur des unités en copropriété, de Gauthier + Associates pour l'aménagement paysager, de Glotman Simpson pour l'ingénierie structurale et de CHIL pour le design intérieur de l'hôtel.

Une demande de rezonage (REZ 19-64) a été soumise à la ville de Burnaby au moment de l'acquisition du site le 29 novembre 2019. La demande de rezonage comprenait un changement d'utilisation du zonage existant du district commercial général C3 et du district résidentiel R5 pour créer un district d'aménagement global CD dans le cadre du plan d'aménagement du centre-ville de Metrotown de Burnaby.

Après la présentation de la demande de rezonage, la conception de l'immeuble a été peaufinée au moyen de rondes de commentaires du personnel de planification et d'ingénierie de la Ville de Burnaby. La lettre d'approbation provisoire de la ville énonçant les conditions préalables nécessaires au rezonage et au lotissement a été reçue le 1^{er} février 2022. L'approbation définitive du rezonage a été accordée le 5 juin 2023 par la ville de Burnaby.

Le 12 avril 2024, une demande de rezonage (REZ 24-06) visant à ajouter l'exploitation de l'hôtel à la composante commerciale de l'immeuble a été présentée. L'exploitation d'un hôtel est autorisée dans la zone C3 sous-jacente et est conforme au plan d'aménagement du centre-ville de Metrotown. L'approbation définitive de l'ajout de l'exploitation de l'hôtel a été accordée le 9 septembre 2024. Une demande de permis de construction pour le Projet a été soumise le 9 décembre 2022 et a été délivrée pour permettre les travaux d'excavations le 8 août 2024. Par conséquent, REDT prévoit que les travaux d'excavation du Projet débuteront en octobre 2024, après la clôture du placement.

Conformité du zonage

Comme il est indiqué ci-dessus, une demande de rezonage (REZ. 19-64) a été soumise à la ville de Burnaby au moment de l'acquisition du site le 29 novembre 2019. La demande de rezonage comprenait un changement d'utilisation du zonage

existant du district commercial général C3 et du district résidentiel R5 pour créer un district d'aménagement global CD (selon le district résidentiel multifamilial RM5s/RMm5r et le district commercial général C3) dans le cadre du plan d'aménagement du centre-ville de Metrotown de Burnaby.

La demande de rezonage est conforme à la PZUL obligatoire de la ville de Burnaby. La PZUL exige que 20 % du nombre total d'unités en copropriété soient des unités locatives abordables hors marché. Les taux de location abordables doivent être fixés à 20 % de moins que les taux médians du marché établis par la SCHL pour la zone visée par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. La politique offre également la possibilité de densifier les unités locatives au prix du marché grâce au zonage commercial C3. La densité de la zone C3 peut être répartie en attribuant un coefficient d'occupation des sols (« COS ») de 51 % à l'usage commercial et de 49 % aux unités locatives au prix du marché.

Le COS maximal permis selon ce plan est de 14,30 et Citizen propose un COS de 11,58 :

La densité du district RM5s (copropriété) comprend une densité correspondant à un COS de base de 2,2; une majoration du COS de base de 0,4; un COS de base supplémentaire de 1,2; et une majoration du COS supplémentaire de 1,2. De plus, une densité compensatoire correspondant à un COS de 0,48 est offerte, répartie comme suit : un COS de 0,34 pour les unités en copropriété et un COS de 0,14 pour les unités locatives au prix du marché. Cette densité compensatoire est offerte pour satisfaire aux exigences de Burnaby en matière d'unités locatives abordables hors marché. Le site utilisera également un COS de 0,99 de la densité du district RM5r pour fournir les 20 % d'unités locatives abordables hors marché, conformément à la PZUL de la ville de Burnaby. Quant à la densité de la zone commerciale C3, un COS de 2,59 sera réservé à l'usage commercial et un COS de 2,51 sera réservé aux unités locatives au prix du marché.

La structure de la densité se simplifie comme suit :

- RM5s (copropriété) : COS de 5,35
- RMm5r (unités locatives abordables) : COS de 0,99
- Densité compensatoire de base et répartition de la zone C3 (unités locatives au prix du marché) :
COS de 0,14 + COS de 2,51 = COS de 2,65
- Répartition de la zone C3 (usage commercial) : COS de 2,59

Total : COS de 11,58

Après la présentation de la demande de rezonage, la conception de l'immeuble a été peaufinée au moyen de rondes de commentaires du personnel de planification et d'ingénierie de la Ville de Burnaby. La lettre d'approbation provisoire de la ville énonçant les conditions préalables nécessaires au rezonage et au lotissement a été reçue le 1^{er} février 2022. Les conditions prévues dans cette lettre ont été remplies, ce qui a fait passer le projet à la troisième lecture le 3 octobre 2022. L'approbation définitive du rezonage a été obtenue le 5 juin 2023. Comme condition à l'approbation définitive, Burnaby a exigé plusieurs engagements en faveur de la ville, qui ont été examinés et signés. En voici la liste :

- Une convention de logement visant à protéger et à réglementer les mesures d'abordabilité des 73 unités locatives abordables hors marché.
- Le paiement de la densité majorée.
- L'interdiction de fermer les balcons, les terrasses et les porches.
- L'interdiction de couvrir et/ou de dissimuler les fenêtres des unités commerciales.
- La garantie qu'une suite pour invités située dans la partie des unités en copropriété de l'immeuble ne soit pas convertie en copropriété et/ou utilisée comme unité locative.
- La mise en place, l'utilisation et l'entretien d'un système de gestion des eaux pluviales assorti d'un programme de surveillance de trois (3) ans.
- La conformité au rapport d'évaluation acoustique accepté.
- La garantie que les places de stationnement pour personnes handicapées restent des biens communs.
- La construction de l'aménagement conformément aux exigences de l'étape 2 du BC Energy Step Code et au rapport sur la stratégie de construction écologique accepté.
- L'installation et l'entretien d'œuvres d'art public.
- La mise en place de modes de transport alternatifs, d'une offre de laissez-passer de transport en commun et de subventions pour le covoiturage, d'un stationnement pour vélos et d'un local de réparation.

Plans d'aménagement

Le plan d'aménagement du Projet, qui devrait s'étendre sur une période d'environ 60 mois, comprend les travaux de construction, la fermeture des unités en copropriété et la réalisation de l'opération de liquidité. Le Projet sera construit conformément à un contrat de construction (voir la rubrique « — Le contrat de construction ») conclu avec le gestionnaire du Projet, qui a été signé et est actuellement en vigueur.

La prochaine étape importante du Projet sera le début des travaux d'excavation et d'étaieement en prévision des travaux de fondation et de construction du stationnement souterrain de six étages, qui devraient commencer en octobre 2024. Les travaux de fondation et de construction du stationnement souterrain devraient être achevés au début de 2026.

Après l'achèvement de la fondation et du stationnement souterrain, la construction de la superstructure commencera et devrait être terminée en 2029. Pendant la construction de la superstructure, entre 2028 et 2029, les finitions du bâtiment devraient être installées. Après l'installation des finitions du bâtiment, la construction du Projet sera achevée. Après l'achèvement de la construction, le Projet devrait procéder à la clôture des unités en copropriété, à la vente des composantes locative et commerciale et à l'opération de liquidité.

| 2024 | | | | 2025 | | | | 2026 | | | | 2027 | | | | 2028 | | | | 2029 | | | | |
|--|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|----|
| T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Fondation et construction du stationnement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construction de la tour au-dessus du niveau du sol et finition | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Location des unités locatives et des locaux commerciaux et clôture des unités en copropriété | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Distributions et opération de liquidité | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Le tableau suivant présente les étapes annuelles qui doivent être réalisées dans le cadre du projet de Bayside et les dépenses connexes.

| (M\$) | Coûts engagés au 30 juin 2024 | Frais du placement | Reste de 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|---|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|---|--|--|--|--|-------|
| Étapes | | | Début des travaux d'excavation | Fin des travaux d'excavation; début des travaux de fondation et de construction du stationnement souterrain de six étages | Fin des travaux de fondation et de construction du stationnement; commencement de la superstructure de 66 étages | Installation du vitrage / mur-rideau extérieur; début des travaux mécaniques et électriques intérieurs | Achèvement de la superstructure, du mur-rideau et des travaux mécaniques et électriques intérieurs; commencement des finitions intérieures | Construction totalement achevée; clôture des ventes des unités en copropriété, stabilisation des composantes locative et commerciale, opération de liquidité | Total |
| Coûts des terrains ⁽¹⁾ | 64,1 | - | - | - | - | - | - | - | 64,1 |
| Coûts essentiels accessoires (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) ⁽²⁾ | 26,7 | - | 37,2 | 5,9 | 3,6 | 3,5 | 5,3 | 31,0 | 113,2 |
| Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) ⁽³⁾ | 0,5 | - | 20,0 | 23,9 | 68,2 | 120,0 | 102,6 | 8,8 | 344,1 |
| Coûts de financement ⁽⁴⁾ | 20,8 | - | 6,3 | 3,1 | 5,2 | 10,8 | 19,4 | 15,6 | 81,2 |

| (M\$) | Coûts engagés au 30 juin 2024 | Frais du placement | Reste de 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|---|-------------------------------|--------------------|---------------|------|------|-------|-------|------|-------|
| Coûts d'exploitation de REDT ⁽⁵⁾ | - | 6,2 | 0,1 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 7,7 |
| Réserves pour coûts essentiels et coûts accessoires | - | - | 1,0 | 0,8 | 2,1 | 3,6 | 3,1 | 0,9 | 11,5 |
| Total | 112,1 ⁽⁶⁾ | 6,2 | 64,6 | 33,9 | 79,5 | 138,1 | 130,7 | 56,6 | 621,7 |

Notes :

- (1) Y compris le coût d'acquisition du terrain initial de 60 500 000 \$ et le coût d'acquisition de la voie de 3 553 300 \$.
- (2) Y compris les frais de consultation, les frais municipaux et gouvernementaux et les prélèvements (à l'exclusion du paiement de la densité majorée accumulée), les assurances et les impôts fonciers, les frais de commercialisation, de vente et de location, les frais de gestion, les autres coûts accessoires et les flux de trésorerie avant la stabilisation.
- (3) Y compris la construction du bâtiment au-dessous et au-dessus du niveau du sol (démolition, excavation, construction de la fondation, construction de la superstructure et installation des finitions du bâtiment), les frais de gestion de la construction et les agencements, le mobilier et l'équipement des aires communes. Les coûts essentiels comprennent également les coûts liés aux travaux de reprise en sous-œuvre nécessaires à la construction du Projet.
- (4) Y compris les frais associés aux facilités d'emprunt du projet, dont le prêt à l'acquisition, le prêt mezzanine et le prêt à la construction et le refinancement de ces prêts, les frais associés aux lettres de crédit, les frais administratifs bancaires et les intérêts sur les facilités d'emprunt du projet, dont le prêt à la construction.
- (5) Comprend les honoraires du placeur pour compte et les frais estimatifs du placement. Voir la rubrique « Emploi du produit ».
- (6) Ce montant, après déduction des commissions payées d'avance engagées à ce jour de 7,1 M\$, représente le prix auquel les acquéreurs acquièrent une participation dans le Projet, par comparaison avec la valeur d'expertise résiduelle actuelle du terrain du Projet de 96,6 M\$, à laquelle s'ajoutent les autres coûts non liés au terrain de 16,2 M\$, pour un total de 112,8 M\$. Par conséquent, les acquéreurs achètent une participation dans le Projet à un escompte implicite d'environ 7 % par rapport à la valeur d'expertise (y compris les coûts à ce jour).

La prochaine étape importante du Projet sera le début des travaux d'excavation et d'étaieement en prévision des travaux de fondation et de construction du stationnement souterrain de six étages, qui devraient commencer en octobre 2024, après la clôture du placement. Les travaux de fondation et de construction du stationnement souterrain devraient être achevés au début de 2026.

Après l'achèvement de la fondation et du stationnement souterrain, la construction de la superstructure commencera et devrait être terminée en 2029. Pendant la construction de la superstructure, entre 2028 et 2029, les finitions du bâtiment devraient être installées. Après l'installation des finitions du bâtiment, la construction du Projet sera achevée. Après l'achèvement de la construction, le Projet devrait procéder à la fermeture des unités en copropriété, à la vente des composantes locative et commerciale et à l'opération de liquidité.

Aucun contrôle diligent n'a été effectué et aucune entente n'a été conclue relativement aux étapes du plan, sauf en ce qui concerne l'excavation du terrain. REDT ne s'attend pas à rencontrer d'obstacles dans la réalisation des étapes décrites ci-dessus.

Rien ne garantit que l'aménagement proposé du Projet pourra être effectué selon l'échéancier proposé, si tant est qu'il le soit. Voir les rubriques « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT » et « Énoncés prospectifs ».







Hôtel



Intérieur des unités en copropriété





Commodités





Le contrat de construction

Le gestionnaire du Projet, à titre de gestionnaire de la construction du Projet, fournira des services de gestion de la construction à Project LP conformément à un contrat de gestion de la construction intervenu avec prise d'effet le 28 novembre 2019 (le « **contrat de construction** ») et touchera des honoraires de gestion de la construction (les « **honoraires contractuels** ») en contrepartie de la prestation de tels services de gestion de la construction correspondant à 3,0 % du « coût de construction total » (au sens donné au terme « Total Construction Cost » dans le contrat de construction), payables mensuellement.

Aux termes du contrat de construction, la période de construction est divisée en trois phases : (i) la phase préalable à la construction; (ii) la phase de construction et (iii) la phase postérieure à la construction. Au cours de la phase préalable à la construction, le gestionnaire du Projet fournit des services préalables à la construction standards pendant que la conception du Projet est peaufinée et finalisée. Au cours de la phase de construction, le gestionnaire du Projet construira le bâtiment selon un échéancier convenu pour l'achèvement substantiel des travaux. Au cours de la phase postérieure à la construction, le gestionnaire du Projet travaillera avec Project LP pour assurer une prise en charge du Projet sans heurts et en bonne et due forme.

Si le gestionnaire du Projet est retardé dans l'avancement du Projet par un acte ou une omission de la part de Project LP ou de toute personne engagée par celle-ci, la « durée du contrat » (au sens donné au terme « Contract Time » dans le contrat de construction) sera prolongée et les honoraires contractuels seront rajustés. Project LP peut résilier le contrat de construction si le gestionnaire du Projet (i) fait faillite ou devient insolvable; ou (ii) néglige de fournir les services requis par le contrat de construction dans une mesure importante sans qu'il soit remédié au manquement dans les sept (7) jours ouvrables suivant un avis à ce sujet. Si le Projet est suspendu, abandonné ou résilié sans motif valable par Project LP, le gestionnaire du Projet aura droit à des honoraires correspondant à 25 %, à 50 % et à 75 % des honoraires contractuels au cours de la phase préalable à la construction, de la phase de construction et de la phase postérieure à la construction, respectivement.

Le gestionnaire du Projet a le droit de résilier le contrat de construction si (i) Project LP fait faillite ou devient insolvable; (ii) le Projet ou une partie importante de celui-ci est arrêté ou retardé pendant une période de trente (30) jours ou plus; (iii) Project LP a suspendu le Projet pendant une période de soixante (60) jours et n'a pas donné instruction au gestionnaire du Projet de reprendre le Projet dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la remise par le gestionnaire du Projet d'un avis écrit de son intention de reprendre le Projet; ou (iv) Project LP est en défaut et n'a pas remédié au défaut dans les sept (7) jours ouvrables suivant la réception d'un avis écrit.

Aux termes du contrat de construction, le gestionnaire du Projet indemniserà et dégagera de toute responsabilité Project LP, ses mandataires et ses employés, à l'égard des réclamations, des demandes, des pertes, des coûts, des dommages-intérêts, des actions, des poursuites ou des procédures de tiers qui découlent de l'exécution du contrat de construction par le gestionnaire du Projet ou qui sont attribuables à celle-ci, pourvu que ces réclamations soient a) attribuables à des blessures corporelles, à une maladie, à un décès ou à l'endommagement ou à la destruction de biens corporels; b) causées par des négligences ou des omissions du gestionnaire du Projet ou de personnes qui sont directement employées ou engagées par le gestionnaire du Projet; et c) présentées par écrit dans un délai de un (1) an à compter de la date d'achèvement substantiel du Projet.

La convention de gestion de l'aménagement

Le gestionnaire du Projet fournira des services de gestion de l'aménagement à Project LP conformément à une convention de gestion de l'aménagement intervenue avec prise d'effet le 28 novembre 2019 (la « **convention de gestion de l'aménagement** ») entre le gestionnaire du Projet et Project LP.

Aux termes de la convention de gestion de l'aménagement, le gestionnaire du Projet fournit des services de gestion de l'aménagement en trois phases : (i) la phase préalable à la construction; (ii) la phase de construction; et (iii) la phase postérieure à la construction. Au cours de la phase préalable à la construction, le gestionnaire du Projet a fourni des services d'aménagement, d'établissement du budget et de l'échéancier et de conception pour le Projet. Au cours de la phase de construction, le gestionnaire du Projet agira à titre de représentant de Project LP pour toutes les questions relatives à la construction du Projet. Au cours de la phase postérieure à la construction, le gestionnaire du Projet corrigera toutes les lacunes relevées, s'assurera qu'un audit du Projet est effectué et fournira des services de comptabilité et de présentation de l'information.

Le gestionnaire du Projet touchera des honoraires de gestion de l'aménagement en contrepartie de la prestation de tels services de gestion de l'aménagement correspondant à 3,0 % du coût rajusté du projet (au sens donné au terme « Adjusted Project Cost » dans la convention de gestion de l'aménagement).

À tout moment pendant la durée de la convention de gestion de l'aménagement, Project LP peut résilier la convention de gestion de l'aménagement s'il est décidé de ne pas procéder à la construction du Projet ou à la moitié de celle-ci, ou si les terrains du Projet sont vendus. La convention de gestion de l'aménagement prévoit plusieurs cas de défaut, dont la survenance confère à l'une ou l'autre des parties le droit de résilier la convention de gestion de l'aménagement.

Dans la mesure où Project LP n'est pas couverte par une police d'assurance, le gestionnaire du Projet indemniserà et dégage de toute responsabilité Project LP et ses dirigeants, administrateurs et employés à l'égard de réclamations de tiers en ce qui concerne l'ensemble des coûts, des dommages-intérêts, des frais, des responsabilités, des charges, des amendes, des poursuites ou des autres obligations que Project LP ou l'une ou l'autre de ces parties peut engager dans le cadre de l'exécution de leurs obligations ou par suite des actes de Project LP aux termes de la convention de gestion de l'aménagement et à l'égard de l'ensemble des réclamations de quelque nature et de quelque type que ce soit qui peuvent être présentées contre ces parties par une personne, une entreprise, une société par actions, un gouvernement ou une autre entité découlant de la convention de gestion de l'aménagement ou du Projet ou s'y rapportant de quelque façon que ce soit, à la condition que l'indemnisation ne prenne pas effet ou ne soit pas exécutoire à l'égard de telles réclamations découlant d'une fraude, de négligences graves ou d'omissions de la part de Project LP ou d'un manquement important de la part de Project LP à ses obligations.

La convention de souscription de la participation de Project LP

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions importantes de la convention de souscription de la participation de Project LP. Ce résumé ne se veut pas exhaustif et il y a lieu de se reporter à la convention même, dont un exemplaire sera affiché rapidement et, dans tous les cas, dans les sept jours suivant sa signature, au www.sedarplus.com.

La convention de souscription de la participation de Project LP prévoira l'acquisition par REDT de parts de catégorie A de Project LP au prix de 10,00 \$ chacune, au moyen du produit de souscription net. Si seulement le placement minimal est atteint, le produit de souscription net devrait s'élever à 61 100 000 \$ et si le placement maximal est atteint, il devrait s'élever à 77 080 000 \$. Aux termes de la convention de souscription de la participation de Project LP, REDT sera réputée, aux fins de la répartition de la propriété du Projet entre REDT et les propriétaires actuels, avoir versé à Project LP des capitaux supplémentaires correspondant à la différence entre le produit de souscription brut investi dans Project LP et le produit de souscription net (soit les honoraires globaux du placeur pour compte).

La convention de souscription de la participation de Project LP renfermera les conditions de clôture usuelle, les engagements et les déclarations et garanties types que contiennent généralement les conventions d'achat relatives à des actifs immobiliers similaires qui sont négociées entre acquéreurs avertis et vendeurs agissant sans lien de dépendance. Certaines des déclarations et garanties seront assorties de réserves quant à la connaissance de certains éléments (après enquête raisonnable), à leur importance relative et à leur divulgation, et sous réserve d'exceptions raisonnables, relativement au Projet (y compris, notamment, le respect des lois, règles et règlements fédéraux, provinciaux, territoriaux et municipaux, le titre de propriété du Projet, certaines données financières portant sur des immeubles, des privilèges en cours et des questions liées à la fiscalité, à l'environnement et aux litiges). Les déclarations et garanties seront maintenues en vigueur pour la période de 10 mois qui suit la date de clôture.

Les propriétaires actuels indemniseront REDT en cas de violation des déclarations et garanties énoncées dans la convention de souscription de la participation de Project LP. La responsabilité maximale qui incombe aux propriétaires actuels aux termes de cette indemnité sera limitée à 1,4 M\$ et aucune réclamation ne pourra être présentée aux termes de celle-ci tant que les pertes globales relatives à toutes les réclamations découlant de la violation d'une déclaration et garantie qui est assujettie à l'indemnité excéderont 75 000 \$.

Rien ne garantit que REDT pourra recouvrer quelque somme que ce soit auprès des propriétaires actuels dans l'éventualité d'une violation des déclarations et garanties qu'il a faites ou données ou que les membres de son groupe ont faites ou données aux termes de la convention de souscription de la participation de Project LP, puisque rien ne garantit que les propriétaires actuels disposeront de suffisamment d'actifs pour satisfaire à ces obligations. Seule REDT aura le droit de présenter une réclamation ou d'intenter une action en cas de déclaration fautive ou trompeuse ou de violation de contrat aux termes de la convention de souscription de la participation de Project LP et les souscripteurs de parts aux termes du présent

prospectus ne jouiront d'aucun droit contractuel aux termes de la convention de souscription de la participation de Project LP. Cependant, les souscripteurs pourront exercer certains droits d'action prévus par la loi contre REDT, le promoteur et le placeur pour compte en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles et autres droits contractuels ».

Autres conventions

La convention de vente et de commercialisation

Le gestionnaire du Projet fournira des services de vente et de commercialisation et assurera des fonctions relatives au service à la clientèle, aux termes de la convention de vente et de commercialisation intervenue entre Project LP et le gestionnaire du Projet avec prise d'effet le 28 novembre 2019 (la « **convention de vente et de commercialisation** »). Le gestionnaire du Projet touchera des honoraires correspondant à 2,0 % du prix de vente net (au sens donné au terme « Net Selling Price » dans la convention de vente et de commercialisation) pour chaque unité en copropriété vendue dans le cadre du Projet.

La convention de gestion immobilière (commerciale)

Le gestionnaire du Projet fournira des services de gestion immobilière dans le cadre des volets commerciaux et non résidentiels du Projet aux termes de la convention de gestion immobilière intervenue entre Project LP, Anthem Metro King Kingsway Holdings Ltd., Anthem Metro King Hazel Holdings Ltd. et le gestionnaire du Projet avec prise d'effet le 28 novembre 2019 (la « **convention de gestion immobilière (commerciale)** »). Le gestionnaire du Projet gagnera : a) des honoraires de gestion immobilière en contrepartie de la prestation de ces services de gestion immobilière correspondant au plus élevé des montants suivants, à savoir (i) 4,0 % des loyers bruts (au sens donné au terme « Gross Rents » dans la convention de gestion immobilière (commerciale)) ou (ii) des honoraires minimaux mensuels de 4 000 \$ applicables uniquement pendant la période de location; et b) des honoraires de location établis comme suit : (i) si aucun courtier tiers n'est mis à contribution, 5 % du loyer net de la première année, 3 % par la suite pendant la durée initiale de dix ans et 50 % de ces honoraires pour les renouvellements; ou (ii) si un courtier tiers est mis à contribution, 1,75 \$ le pied carré des locaux louables à titre de commission indirecte.

La convention de gestion immobilière (location résidentielle)

Le gestionnaire du Projet fournira des services de gestion immobilière dans le cadre des volets de location résidentielle du Projet aux termes de la convention de gestion immobilière intervenue entre Project LP, Anthem Metro King Kingsway Holdings Ltd., Anthem Metro King Hazel Holdings Ltd. et le gestionnaire du Projet avec prise d'effet le 28 novembre 2019 (la « **convention de gestion immobilière (résidentielle)** »). Le gestionnaire du Projet gagnera : a) des honoraires de gestion immobilière en contrepartie de la prestation de ces services de gestion immobilière correspondant au plus élevé des montants suivants, à savoir (i) 4,0 % des loyers bruts (au sens donné au terme « Gross Rents » dans la convention de gestion immobilière (résidentielle)) ou (ii) des honoraires minimaux mensuels de 4 000 \$ applicables uniquement pendant la période de location; et b) des honoraires de location correspondant au loyer du premier mois pour chaque unité louée et s'établissant à 225 \$ pour tout renouvellement par la suite.

La convention de services d'entretien résidentiel (location résidentielle)

Le gestionnaire du Projet fournira des services d'entretien résidentiel à Project LP conformément à une convention de services d'entretien résidentiel et il touchera des honoraires uniques de 300,00 \$ par unité locative résidentielle en contrepartie de la prestation de ces services d'entretien résidentiel.

La convention de services d'entretien résidentiel (unités en copropriété)

Le gestionnaire du Projet fournira des services d'entretien résidentiel à Project LP conformément à une convention de services d'entretien résidentiel et il touchera des honoraires uniques de 500,00 \$ par unité en copropriété en contrepartie de la prestation de ces services d'entretien résidentiel.

Avis sur le budget du Projet

L'avis sur le budget du Projet, daté du 30 août 2024, porte sur le caractère raisonnable de la ventilation du budget pour le Projet. Le budget de construction proposé pour le Projet a été examiné par rapport à des valeurs de référence fondées sur la superficie brute, le nombre d'unités et les prix du marché. Le budget de construction proposé a été comparé aux budgets de

projets similaires afin d'en évaluer le caractère raisonnable. Les budgets relatifs aux honoraires des consultants et aux taxes et impôts gouvernementaux ont été examinés par rapport aux contrats, aux avis et aux barèmes d'honoraires actuels fournis par Project LP. Il a été conclu que le budget du Projet est considéré comme réalisable par Project LP et représente une provision réaliste pour l'achèvement du Projet.

Évaluation environnementale du site

Des consultants en environnement indépendants ont établi des rapports d'évaluation environnementale pour le Projet (les « **évaluations environnementales** ») généralement en conformité avec les règlements régissant les évaluations environnementales applicables du Ministry of Environment and Climate Change Strategy de la Colombie-Britannique (le « **ministère de l'Environnement de la Colombie-Britannique** »). L'évaluation environnementale visait généralement à établir l'historique des utilisations actuelles et antérieures du site du Projet, ainsi qu'à évaluer la présence potentielle de substances dangereuses.

Les études environnementales réalisées à ce jour révèlent que le site comporte des éléments préoccupants, à savoir les anciennes activités de nettoyage à sec et les réservoirs souterrains de mazout. Un résumé environnemental, un plan de travail et une évaluation des coûts probables (l'« **évaluation des coûts probables** ») décrivant les étapes et les coûts associés à la remise en état du site ont été publiés. L'évaluation des coûts probables estime que les coûts totaux pour la réalisation des travaux s'établiront à 2,45 M\$, ce qui comprend les honoraires des consultants. Ces coûts sont inclus dans le budget du Projet.

L'approbation du ministère de l'Environnement de la Colombie-Britannique a été obtenue afin de faciliter l'octroi des permis de rezonage, d'aménagement et de construction pour le Projet. Les travaux de remise en état du site auront lieu pendant l'excavation du site. Après la réalisation des travaux de remise en état et de présentation de l'information, le ministère de l'Environnement de la Colombie-Britannique délivrera un certificat de conformité. Un certificat de conformité confirme qu'un site a été remis en état selon les normes du ministère de l'Environnement de la Colombie-Britannique.

Rapport d'étude géotechnique

Des ingénieurs géotechniques accrédités indépendants ont rédigé un rapport d'enquête géotechnique (le « **rapport d'étude géotechnique** ») pour le Projet. Le rapport avait pour but d'évaluer les conditions souterraines générales au Projet et de formuler des recommandations de génie géotechnique sur la conception des fondations, la conception sismique des fondations, le contrôle des eaux souterraines, le drainage, l'excavation et l'étalement ainsi que la conception du pavage et la préparation du site. Le rapport d'étude géotechnique a conclu que les conditions existantes du site souterrain conviennent à l'aménagement du projet de construction de 66 étages proposé, pourvu que les recommandations de génie géotechnique formulées dans le rapport soient suivies.

Évaluation indépendante

Ryan ULC (l'« **évaluateur** ») a établi une analyse d'évaluation indépendante du Projet (l'« **évaluation indépendante** »). L'évaluation indépendante a été entreprise afin de fournir une estimation de la valeur marchande actuelle de l'intérêt en fief simple du Projet « comme si celui-ci était achevé », une condition hypothétique, et de fournir une valeur résiduelle du terrain (c.-à-d. la juste valeur marchande du terrain du Projet avant les coûts d'aménagement du terrain). La portée de l'évaluation englobe la recherche et l'analyse nécessaires à la préparation d'un rapport d'évaluation conformément à son utilisation prévue, à la déontologie et aux normes de pratique professionnelle ainsi qu'aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (les « NUPPEC ») de l'Institut canadien des évaluateurs (l'« ICE »). L'évaluation indépendante du Projet a été effectuée en fonction d'une date d'évaluation s'établissant au 10 juin 2024. Une copie de l'évaluation indépendante peut être consultée sous le profil d'émetteur de REDT sur SEDAR+ au www.sedarplus.com.

Les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (les « NUPPEC ») définissent la valeur marchande comme étant « le prix le plus probable qu'un immeuble pourrait rapporter sur un marché ouvert et concurrentiel aux termes de toutes les conditions nécessaires à une vente équitable, le vendeur et l'acheteur agissant chacun prudemment et en connaissance de cause, et dans l'hypothèse où le prix ne subirait pas une influence induite », et cette définition est utilisée en conséquence dans l'évaluation indépendante. Selon les NUPPEC, la définition de la valeur marchande comprend implicitement la réalisation d'une vente à une date donnée et la cession du titre de propriété du vendeur à l'acheteur à des conditions selon lesquelles : (i) l'acheteur et le vendeur sont habituellement motivés; (ii) les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et elles agissent dans ce qu'elles considèrent être leur intérêt; (iii) un délai raisonnable est permis pour l'exposition au marché ouvert; (iv) le paiement est fait sous forme de sommes au comptant libellées en dollars canadiens ou

selon des arrangements financiers comparables à celles-ci; et (v) le prix représente la contrepartie normale pour l'immeuble vendu, compte non tenu des concessions spéciales ou créatives sur le plan des ventes ou du financement octroyées par quiconque est lié à la vente. Le gestionnaire n'a donné aucune instruction restrictive à l'évaluateur.

Selon l'évaluation indépendante, la valeur résiduelle du terrain est estimée à 96,6 M\$.

Pour évaluer le terrain du Projet, l'évaluateur a utilisé la méthode de la valeur résiduelle ou méthode du lotissement, en effectuant des rajustements et des rapprochements au besoin. Selon la méthode de la valeur résiduelle ou méthode du lotissement, la marge bénéficiaire dégagée de l'aménagement est établie en fonction des revenus de vente projetés ainsi que des coûts d'acquisition du site. Les coûts d'aménagement totaux sont calculés, y compris les coûts de construction, les coûts accessoires comme les honoraires professionnels, les taxes foncières, les commissions de vente et les frais d'intérêt, en fonction du calendrier de construction et d'aménagement prévu. L'écart entre les revenus, la marge bénéficiaire et les coûts d'aménagement produit un montant résiduel attribuable à la composante du terrain. Ce montant résiduel correspond au montant traditionnellement disponible pour l'achat d'un terrain.

L'évaluateur a visité le Projet le 10 juin 2024, et toutes les photographies de l'évaluation indépendante ont été prises à cette date. Pour estimer l'utilisation optimale du Projet, l'évaluateur a analysé les données contenues dans toutes les étapes indiquées à la rubrique sur la portée de l'évaluation indépendante, notamment : (i) la confirmation, au moyen d'une recherche de titres en ligne au bureau d'enregistrement de la Colombie-Britannique (« BC Land Registry, »), de la description légale et du profil de propriété de la propriété; (ii) les données sur la région, la ville, le district et le quartier, les renseignements sur le zonage, les taxes foncières, les données sur la construction et l'aménagement étaient fondés sur des renseignements fournis par la municipalité concernée, Statistique Canada et d'autres sources pertinentes; (iii) la rubrique contenant une description du quartier et de l'emplacement de l'évaluation indépendante est fondée sur un examen visuel du secteur effectué par l'évaluateur; et (iv) l'évaluateur a également examiné des données statistiques provenant du bureau d'enregistrement, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, du Multipied Listing Service (Paragon) et de la British Columbia Assessment Authority.

L'évaluation indépendante repose sur les principes suivants : (i) la propriété est libre et quitte de tout privilège et de toute charge, à l'exception de ce qui est indiqué dans la recherche de titres; (ii) la propriété est assortie d'un titre valable et marchand et peut servir de sûreté pour un financement typique sur le marché; et (iii) la propriété ne souffre d'aucun problème environnemental ou géotechnique inconnu. De plus, l'évaluateur a présumé que toutes les données factuelles qui lui ont été fournies par le gestionnaire, les propriétaires actuels, les représentants des propriétaires actuels ou les personnes désignées par le gestionnaire ou le propriétaire pour fournir ces données étaient exactes et correctes, à moins d'indication contraire à cet égard dans chacune des évaluations indépendantes.

La prudence est de mise dans le cadre de l'analyse des résultats de l'évaluation indépendante. Une évaluation est une estimation de la valeur marchande et ne constitue pas une mesure précise de la valeur. L'évaluation indépendante est fondée sur diverses hypothèses, notamment des hypothèses quant aux attentes futures et, bien que les prévisions de l'évaluateur soient jugées raisonnables à la date de prise d'effet de l'évaluation indépendante applicable, il se pourrait que certaines hypothèses ne se matérialisent pas ou qu'elles diffèrent sensiblement des résultats réels dans l'avenir.

5. RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion de Project LP présente les résultats des trimestres et des semestres clos les 30 juin 2024 et 30 juin 2023 ainsi que ceux des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022. Le présent rapport de gestion doit être lu à la lumière des états financiers audités de Project LP, y compris les notes y afférentes, au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1^{er} janvier 2022 et pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, et des états financiers intermédiaires résumés au 30 juin 2024 et au 30 juin 2023 et pour le trimestre et le semestre clos à cette date, qui se trouvent dans le présent prospectus. Ces états financiers ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB. Les premiers états financiers annuels établis selon les IFRS de Project LP sont ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la date de transition étant le 1^{er} janvier 2022.

Les résultats enregistrés dans le passé, y compris les tendances qui peuvent s'en dégager, ne doivent pas être considérés comme représentatifs des activités d'exploitation ou résultats futurs.

Mise en garde concernant l'information prospective

Certains renseignements contenus dans le présent rapport de gestion contiennent de l'information prospective. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

Mode de présentation

Les états financiers de Project LP ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB. Il s'agit des premiers états financiers de Project LP établis conformément aux IFRS. Les états financiers intermédiaires de Project LP ont été établis conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, publiées par l'IASB. Sauf indication contraire, les montants exprimés dans le présent rapport de gestion sont en dollars canadiens (\$). Les états financiers de Project LP ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est de l'immeuble de placement, qui est comptabilisé à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées à l'état du résultat net et du résultat global.

Les états financiers de Project LP ont été établis dans le but précis de présenter la situation financière, la performance financière, les variations des capitaux propres et des flux de trésorerie de Project LP, comme l'exigent les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

Aperçu des activités

Project LP a été constituée en société en commandite en vertu des lois de la Colombie-Britannique le 21 mai 2019, en vertu d'un contrat de société de personnes modifié le 29 novembre 2019. Le Project GP a le pouvoir d'administrer et de mener à bien les activités et les affaires courantes de Project LP.

Le 29 novembre 2019, Project LP a acheté un terrain pour un montant de 60 500 000 \$, plus les coûts de clôture, dans le but principal d'aménager et de construire un projet d'aménagement à usage mixte axé sur le transport en commun. Le bien immobilier, situé au 4657 Kingsway, et connu sous le nom de « Citizen », comprendra une tour à usage mixte de 66 étages comprenant 372 unités résidentielles en copropriété, 200 unités locatives au prix du marché, 73 unités locatives hors marché, 176 suites d'hôtel et 4 880 pieds carrés de locaux pour commerces de détail (le « **Projet** »).

Project LP a retenu les services du gestionnaire de projet pour gérer le Projet, notamment pour fournir des services de gestion de l'aménagement, de gestion de la construction et de vente et de commercialisation. Le gestionnaire de projet fournira des services de gestion immobilière après l'achèvement des travaux du Projet.

La conception et le développement du Projet sont bien avancés, y compris les approbations municipales requises pour commencer les travaux de construction, et les travaux d'excavation sont prévus pour le quatrième trimestre de 2024. En particulier :

- l'approbation définitive du rezonage a été reçue le 5 juin 2023, et l'approbation définitive spécifique à l'exploitation de l'hôtel a été accordée le 9 septembre 2024;
- le permis d'excavation a été reçu le 9 août 2024;
- la demande finale révisée de permis de construction, y compris l'exploitation de l'hôtel, a été soumise le 26 août 2024 et devrait être reçue en mai 2025.

En août 2023, le gestionnaire de projet a commencé les activités de prévente des unités résidentielles en copropriété, réalisant suffisamment de préventes pour répondre aux besoins de la facilité de financement de la construction.

La construction devrait être achevée en 2029. Après la stabilisation des unités locatives et de l'espace de commerce au détail, les unités locatives au prix du marché, les unités locatives hors marché, l'hôtel et l'espace de commerce au détail seront vendus, dans le cadre d'une opération de liquidité.

Principales informations financières annuelles et trimestrielles

Performance financière annuelle

Le tableau qui suit présente un sommaire de la performance financière du Projet pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

| | 2023 (audité) | 2022 (audité) |
|---|-----------------------|----------------------|
| Frais de vente et commercialisation | (2 424 388)\$ | (162 115)\$ |
| Autres charges | (127 910) | (206 025) |
| Amortissement du centre de présentation | (159 311) | – |
| Perte liée à la juste valeur de l'immeuble de placement | (7 822 921) | (3 409 912) |
| Résultat net et résultat global | (10 534 530)\$ | (3 778 052)\$ |

| | 31 décembre 2023 (audité) | 31 décembre 2022 (audité) | 1 ^{er} janvier 2022 (audité) |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| Immeuble de placement | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ | 93 056 008 \$ |
| Passifs courants | 103 648 714 \$ | 49 139 686 \$ | 49 282 496 \$ |
| Passifs non courants | 13 113 891 \$ | | |

Analyse des activités d'exploitation

Résultats d'exploitation

Le Projet en est actuellement à la phase de préconstruction, et les travaux devraient commencer au quatrième trimestre de 2024. À l'exception des coûts liés aux ventes et à la commercialisation du Projet, de certains coûts préalables à la construction et des charges générales et administratives de Project LP, tous les coûts engagés au cours des exercices susmentionnés ont été inscrits à l'actif de l'immeuble de placement.

La perte pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'est chiffrée à 10 534 530 \$, comparativement à une perte de 3 778 052 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'augmentation de la perte au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 est principalement attribuable à l'augmentation de 4 413 009 \$ de la perte liée à la juste valeur de l'immeuble de placement au 31 décembre 2023. La perte liée à la juste valeur est attribuable aux coûts d'emprunt de 6 030 359 \$ engagés au cours de l'exercice, en hausse de 2 831 071 \$ par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et à l'allée acquise auprès de la Ville de Burnaby au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 pour un montant de 3 553 300 \$, majoré des coûts de clôture qui n'avaient pas été entièrement pris en compte dans l'évaluation du terrain par un tiers de 93 100 000 \$ au 31 décembre 2023.

La perte pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 a encore augmenté en raison des frais de vente et de commercialisation engagés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 liés au lancement des préventes d'unités résidentielles en copropriété au cours du troisième trimestre de 2023.

Immeuble de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des variations de la juste valeur de l'immeuble de placement pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 :

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Solde à l'ouverture de l'exercice | 95 881 171 \$ | 93 056 008 \$ |
| Frais d'aménagement | 38 380 575 | 3 035 787 |
| Coûts d'emprunt inscrits à l'actif | 6 030 359 | 3 199 288 |
| Perte liée à la variation de la juste valeur | (7 822 921) | (3 409 912) |
| Solde à la clôture de l'exercice | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ |

Le 29 novembre 2019, Project LP a acquis huit lots individuels comportant un terrain et des améliorations pour un montant de 60 500 000 \$, plus les coûts de clôture. Au 1^{er} janvier 2022, la valeur de l'immeuble de placement s'élevait à 93 056 008 \$ et se composait d'un terrain d'une juste valeur de 91 100 000 \$ et d'entrées de frais d'aménagement de 1 956 008 \$ depuis l'acquisition. Cette augmentation de la juste valeur du terrain depuis l'acquisition s'explique par les fluctuations du marché et les améliorations à valeur ajoutée, y compris les activités de rezonage menées par le gestionnaire avec l'approbation définitive du rezonage reçue le 5 juin 2023.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur de l'immeuble de placement s'établissait à 132 469 184 \$, contre 95 881 171 \$ au 31 décembre 2022. La juste valeur de l'immeuble de placement comprend un terrain évalué à 93 100 000 \$ au 31 décembre 2023 et à 91 100 000 \$ au 31 décembre 2022. L'augmentation de la juste valeur de l'immeuble de placement de 36 588 013 \$ est principalement attribuable aux entrées de frais d'aménagement pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les entrées de frais d'aménagement comprennent les coûts municipaux et divers coûts de consultation engagés pour préparer la construction du Projet.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur de l'immeuble en cours d'aménagement s'élevait à 95 881 171 \$, en hausse de 2 825 163 \$ par rapport au 1^{er} janvier 2022. La juste valeur du terrain du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 est demeurée stable à 91 100 100 \$. L'augmentation de la juste valeur de l'immeuble de placement est attribuable aux activités d'aménagement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Project LP a retenu les services d'un évaluateur qualifié professionnel externe indépendant pour attester la juste valeur de la composante terrain de l'immeuble de placement. L'évaluateur indépendant évalue les données de marché externes fournies par des experts indépendants de l'industrie afin de déterminer la juste valeur du terrain. La direction examine l'évaluation indépendante obtenue pour le terrain afin de s'assurer que les hypothèses utilisées par l'évaluateur sont raisonnables.

La juste valeur du terrain au 1^{er} janvier 2022, au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023 a été déterminée par la direction au moyen d'évaluations datées du 10 avril 2019 et du 10 avril 2023. L'immeuble de placement comprend également des activités d'aménagement supplémentaires liées aux améliorations apportées aux terrains au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1^{er} janvier 2022, qui sont fondées sur les coûts réels engagés.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la juste valeur de la composante terrain évaluée par un évaluateur indépendant externe et de la juste valeur totale de l'immeuble de placement :

| | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 | 1^{er} janvier 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Juste valeur de la composante terrain nu | 93 100 000 \$ | 91 100 000 \$ | 91 100 000 \$ |
| Aménagement de terrains | 39 369 184 | 4 781 171 | 1 956 008 |
| Juste valeur totale de l'immeuble de placement | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ | 93 056 008 \$ |

Flux de trésorerie annuels

Le tableau qui suit présente les variations de la trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022.

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|-------------|
| Trésorerie à l'ouverture de l'exercice | 177 867 | 167 891 |
| Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | (7 303 870) | (1 014 677) |
| Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement | (10 417 254) | (2 520 229) |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement | 17 701 977 | 3 544 882 |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 158 720 | 177 867 |

Les fonds en caisse au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 s'établissaient respectivement à 158 720 \$ et à 177 867 \$.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'exploitation pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont chiffrées à 7 303 870 \$, comparativement à 1 014 677 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités d'exploitation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'explique par le lancement des activités de prévente en août 2023. Plus précisément, Project LP a engagé des commissions de vente de 3 897 921 \$ payées à des agents immobiliers externes et au gestionnaire au titre de la prévente des unités résidentielles en copropriété et des frais de vente et de commercialisation de 2 424 388 \$ pour appuyer le lancement de la prévente.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont chiffrées à 10 417 254 \$, comparativement à 2 520 229 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 est attribuable à une augmentation des activités d'aménagement à mesure que le Projet progressait vers le début de la construction. Plus précisément, de l'augmentation des flux de trésorerie d'investissement, une tranche de 5 387 610 \$ se rapporte aux droits municipaux engagés à l'approbation définitive du rezonage en juin 2023.

Le produit en trésorerie tiré des activités de financement pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'est établi à 17 701 977 \$, comparativement à 3 544 882 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'augmentation des entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement de 14 157 095 \$ est attribuable au produit reçu du refinancement de l'emprunt à l'acquisition et à des emprunts mezzanines totalisant 11 312 517 \$, le solde ayant été avancé à l'aide d'emprunts auprès de parties liées. Ces augmentations ont été contrebalancées par une augmentation des coûts d'emprunt payés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, en raison d'une augmentation de la dette sur le bien immobilier et d'une hausse du taux préférentiel, d'un exercice à l'autre.

Performance financière intermédiaire

Le tableau qui suit présente un sommaire de la performance financière de Project LP pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 :

Trimestres clos les 30 juin 2024 et 2023

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-----------------------|
| Vente et commercialisation | (1 027 225) \$ | (638 828) \$ |
| Autres charges | (3 617) | (8 025) |
| Amortissement du centre de présentation | (69 518) | – |
| Profit lié (perte liée) à la juste valeur de l'immeuble de placement | 1 597 382 | (3 531 877) |
| Résultat net et résultat global | 497 022 \$ | (4 178 730) \$ |

Semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Vente et commercialisation | (1 632 111) \$ | (939 293) \$ |
| Autres charges | (3 542) | (9 204) |
| Amortissement du centre de présentation | (104 277) | – |
| Perte liée à la juste valeur de l'immeuble de placement | (169 249) | (4 626 968) |
| Résultat net et résultat global | (1 909 179) \$ | (5 575 465) \$ |

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 (audité) |
|-----------------------|----------------|---------------------------|
| Immeuble de placement | 138 924 419 \$ | 132 469 184 \$ |
| Passifs courants | 106 919 655 \$ | 103 648 714 \$ |
| Passifs non courants | 25 872 870 \$ | 13 113 891 \$ |

Analyse des activités d'exploitation

Résultats d'exploitation

Le Projet en est actuellement à la phase de préconstruction, et les travaux devraient commencer au quatrième trimestre de 2024. À l'exception des coûts liés aux ventes et à la commercialisation du Projet, de certains coûts préalables à la construction et des charges générales et administratives de Project LP, tous les coûts engagés au cours des exercices susmentionnés ont été inscrits à l'actif au titre de l'immeuble de placement.

Le bénéfice pour le trimestre clos le 30 juin 2024 s'est établi à 497 022 \$, comparativement à une perte de 4 178 730 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2023. L'augmentation du bénéfice est principalement attribuable à un profit lié à la juste valeur de 1 597 382 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2024, contre une perte liée à la juste valeur de l'immeuble de placement de 3 531 877 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2023. Le profit lié à la juste valeur pour le trimestre clos le 30 juin 2024 s'explique par une mise à jour de l'évaluation du terrain du Projet avec prise d'effet le 10 juin 2024 et qui a fait passer la juste valeur du terrain de 93 100 000 \$ à 96 600 000 \$. Cette augmentation de 3 500 000 \$ de la juste valeur du terrain a été contrebalancée par les coûts d'emprunt engagés au cours de la période qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation des terrains par un tiers.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2023, une mise à jour de l'évaluation du terrain du Projet a pris effet le 10 avril 2023 et a fait passer la juste valeur du terrain de 91 100 000 \$ à 93 100 000 \$ au cours de la période. L'augmentation de la valeur du terrain évalué a été contrebalancée par les coûts d'emprunt engagés au cours de la période ainsi que par l'allée acquise auprès de la Ville de Burnaby pour un montant de 3 553 300 \$ plus les frais de clôture qui n'avaient pas été entièrement pris en compte dans l'évaluation des terrains réalisée par un tiers, ce qui a donné lieu à une perte liée à la juste valeur globale de l'immeuble de placement de 3 531 877 \$ pour le trimestre clos le 30 juin 2023.

L'augmentation du profit lié à la juste valeur de l'immeuble de placement au cours du trimestre clos le 30 juin 2024 a été contrebalancée par les activités de vente et de commercialisation liées au lancement des préventes d'unités résidentielles en copropriété au cours du troisième trimestre de 2023.

La perte pour le semestre clos le 30 juin 2024 s'est établie à 1 909 179 \$, contre une perte de 5 575 465 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023, ce qui s'explique principalement par la diminution de 4 457 719 \$ de la perte sur l'immeuble de placement au cours du semestre clos le 30 juin 2024. Une mise à jour de l'évaluation du terrain du Projet avec prise d'effet le 10 juin 2024 a fait passer la juste valeur du terrain de 93 100 000 \$ à 96 600 000 \$. Cette augmentation de 3 500 000 \$ du terrain a été contrebalancée par les coûts d'emprunt engagés au cours de la période qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation par un tiers du terrain, ce qui a donné lieu à une perte liée à la juste valeur de 169 249 \$ de l'immeuble de placement pour le semestre clos le 30 juin 2024.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2023, une mise à jour de l'évaluation du terrain du Projet avec prise d'effet le 10 avril 2023 a fait passer la juste valeur du terrain de 91 100 000 \$ à 93 100 000 \$ au cours de la période. Cette augmentation de la valeur du terrain évalué a été contrebalancée par des coûts d'emprunt engagés au cours de la période qui n'avaient pas été pris en compte dans l'évaluation du terrain réalisée par un tiers, ainsi que par l'allée acquise auprès de la Ville de Burnaby pour un montant de 3 553 300 \$ plus des frais de clôture, ce qui a donné lieu à une perte liée à la juste valeur globale de l'immeuble de placement de 4 626 968 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023.

La diminution de la perte liée à la juste valeur de l'immeuble de placement pour le semestre clos le 30 juin 2024 a été contrebalancée par les activités de vente et de commercialisation liées au lancement des préventes d'unités résidentielles en copropriété au cours du troisième trimestre de 2023.

Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des variations de la juste valeur de l'immeuble de placement pour les périodes closes le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2023 :

| | 2024 | 2023 (audité) |
|--|----------------|--------------------------|
| Solde à l'ouverture de l'exercice | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ |
| Frais d'aménagement | 2 827 397 | 38 380 575 |
| Coûts d'emprunt inscrits à l'actif | 3 797 086 | 6 030 359 |
| Perte liée à la variation de la juste valeur | (169 249) | (7 822 921) |
| Solde à la clôture de la période | 138 924 419 \$ | 132 469 184 \$ |

Au 30 juin 2024, la juste valeur de l'immeuble de placement s'établissait à 138 924 419 \$, contre 132 469 184 \$ au 31 décembre 2023. La juste valeur de l'immeuble de placement comprend un terrain évalué à 96 600 000 \$ au 30 juin 2024 et à 93 100 000 \$ au 31 décembre 2023. L'augmentation de 3 500 000 \$ de la juste valeur du terrain est principalement attribuable à la mise à jour de certaines hypothèses de marché à l'égard de l'analyse de la valeur résiduelle du terrain effectuée par un évaluateur. Plus particulièrement, les produits liés aux unités résidentielles en copropriété et aux composantes du marché locatif

du Projet se sont accrus et ont été contrebalancés par un fléchissement des produits liés à la composante des espaces de bureau en copropriété du Projet et par une hausse des coûts de construction. La juste valeur de l'immeuble de placement tient compte également des entrées de frais d'aménagement de 2 955 235 \$ liées aux améliorations apportées au terrain au cours de la période.

Projet LP a retenu les services d'un évaluateur qualifié professionnel externe indépendant pour attester la juste valeur de la composante terrain de l'immeuble de placement. L'évaluateur indépendant évalue les données de marché externes fournies par des experts indépendants de l'industrie afin de déterminer la juste valeur du terrain. La direction examine l'évaluation indépendante obtenue pour le terrain afin de s'assurer que les hypothèses utilisées par l'évaluateur sont raisonnables.

La juste valeur du terrain au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023 a été déterminée par la direction au moyen d'évaluations datées du 10 juin 2024 et du 10 avril 2023. L'immeuble de placement comprend également des activités d'aménagement supplémentaires liées aux améliorations apportées aux terrains au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, qui sont fondées sur les coûts réels engagés.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la juste valeur de la composante terrain évaluée par un évaluateur indépendant externe et de la juste valeur totale de l'immeuble de placement :

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 (audité) |
|---|-----------------------|--------------------------------------|
| Juste valeur de la composante terrain | 96 600 000 \$ | 93 100 000 \$ |
| Aménagement de terrains | 42 324 419 | 39 369 184 |
| Juste valeur totale de l'immeuble de placement | 138 924 419 \$ | 132 469 184 \$ |

Flux de trésorerie intermédiaires

Le tableau qui suit présente les variations de la trésorerie pour les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023.

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|------------------|
| Trésorerie à l'ouverture de la période | 158 720 | 177 867 |
| Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | (943 828) | (2 240 902) |
| Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement | (5 609 516) | (10 168 829) |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement | 6 414 527 | 21 815 908 |
| Trésorerie à la clôture de la période | 19 903 | 9 584 044 |

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'exploitation pour le semestre clos le 30 juin 2024 se sont chiffrées à 943 828 \$, comparativement à 2 240 902 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023. La diminution des sorties de trésorerie liées aux activités d'exploitation découle essentiellement des paiements d'un montant total de 1 290 000 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2023 effectués par Project LP pour louer les locaux du centre des ventes du Projet. Les paiements de loyers réalisés par Project LP avant le 30 juin 2024 ont totalisé 2 114 000 \$. Les paiements ont été comptabilisés initialement dans les autres actifs et amortis dans les frais de vente et de commercialisation sur la durée du contrat de location.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le semestre clos le 30 juin 2024 se sont chiffrées à 5 609 516 \$, comparativement à 10 168 829 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023. La diminution des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement au cours du semestre clos le 30 juin 2024 est attribuable aux droits municipaux de 5 387 610 \$ engagés à l'approbation définitive du rezonage en juin 2023. Project LP n'a engagé aucuns droits municipaux significatifs au cours du semestre clos le 30 juin 2024.

Le produit en trésorerie tiré des activités de financement pour le semestre clos le 30 juin 2024 s'est établi à 6 414 527 \$, comparativement à 21 815 908 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023. La diminution des entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement de 15 404 381 \$ est attribuable au produit reçu du refinancement de l'emprunt à l'acquisition et des emprunts mezzanines totalisant 11 312 517 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2023, le solde ayant découlé de la hausse des avances versées par les parties liées.

Analyse des dépenses d'investissement

À la suite de l'acquisition du terrain en novembre 2019, des entrées liées à l'aménagement de terrains de 42 324 419 \$ avaient été engagées au 30 juin 2024. Ces coûts comprennent les honoraires de conseil, les coûts de zonage, les coûts liés aux permis, les droits municipaux, les coûts d'entretien du site, les coûts de démolition et les frais d'assurance. Project LP a l'intention de commencer la construction peu de temps après l'acquisition par REDT de la participation dans Project LP.

Situation de trésorerie et sources de financement

Le capital de Project LP se compose de facilités d'emprunt, d'avances consenties aux parties liées et d'apports des associés, qui ont collectivement financé les obligations de Project LP afin de faire progresser le Projet. En matière de gestion de notre capital, notre objectif est de nous assurer que des fonds suffisants sont disponibles pour financer les frais d'aménagement avant la réalisation du placement et l'avance initiale sur le financement de la construction. Project LP est assujéti aux risques associés au financement par emprunt, y compris la possibilité que la dette existante ne soit pas refinancée ou ne le soit pas à des conditions aussi favorables ou à des taux d'intérêt aussi favorables que ceux de la dette existante. Project LP gère sa structure du capital et y apporte des ajustements à la lumière de l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents. Project LP surveille son capital au moyen de divers ratios financiers et indicateurs de rendement non financiers. Il n'y a eu aucun changement important dans les obligations contractuelles futures depuis le 30 juin 2024. Le tableau qui suit présente en détail les composantes du capital de Project LP :

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 (audité) | 31 décembre 2022 (audité) | 1^{er} janvier 2022 (audité) |
|--------------------------------------|-------------------------|--|--|---|
| Passifs | | | | |
| Dette sur le bien immobilier | 60 267 000 \$ | 60 267 000 \$ | 48 954 483 \$ | 47 563 487 \$ |
| Montants à payer à des parties liées | 17 972 000 | 12 295 000 | – | – |
| Apports de l'associé | 31 500 000 | 31 148 000 | 27 518 000 | 20 000 000 |
| | 109 739 000 \$ | 103 710 000 \$ | 76 472 483 \$ | 67 563 487 \$ |

Dettes sur le bien immobilier

Au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, la dette s'élevait respectivement à 60 267 000 \$ et à 59 997 002 \$. La ventilation des facilités d'emprunt se détaille comme suit :

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 (audité) | 31 décembre 2022 (audité) | 1^{er} janvier 2022 (audité) |
|--|-------------------------|--|--|---|
| Emprunt à l'acquisition, date d'échéance le 30 juin 2024 puis prorogée au 30 septembre 2024, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux préférentiel + 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires + 2,75 % par année | 45 267 000 \$ | 45 267 000 \$ | 36 000 000 \$ | 36 000 000 \$ |
| Emprunt mezzanine 1, remboursé en totalité le 11 mai 2023, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux le plus élevé des taux suivants : taux préférentiels + 5,05 % ou 9,00 % | – | – | 12 954 483 | 11 563 487 |
| Emprunt mezzanine, date d'échéance le 11 novembre 2024, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux le plus élevé entre le taux préférentiel + 5,55 % ou 12,00 % | 15 000 000 | 15 000 000 | – | – |
| Moins : frais de financement différés non amortis | – | (269 998) | (339 295) | (277 882) |
| | 60 267 000 \$ | 59 997 002 \$ | 48 615 188 \$ | 47 285 605 \$ |

Méthodes comptables significatives

Un résumé des méthodes comptables significatives se trouve à la note 3 des états financiers audités de Project LP.

Estimations comptables critiques

L'établissement d'états financiers conformes aux normes IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions. Une liste complète des estimations et jugements importants se trouve à la note 2 b) des états financiers audités de Project LP.

Transactions entre parties liées

Project LP a conclu avec des parties liées des conventions visant des services et des transactions qui sont analysées et décrites à la note 7 afférente à nos états financiers intermédiaires résumés pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024, lesquels sont intégrés par renvoi au présent rapport de gestion.

Instruments financiers et gestion des risques

Au 30 juin 2024, les actifs et les passifs financiers de Project LP se composaient principalement de la trésorerie, des liquidités soumises à des restrictions, de la dette sur le bien immobilier, des montants à payer à des parties liées et à recevoir des parties liées, ainsi que des créditeurs et charges à payer. Ces instruments financiers se rapportaient au cours normal des

activités de Project LP. La valeur comptable de ces instruments financiers s'est rapprochée de leur juste valeur en raison de la nature actuelle de ces instruments financiers.

Les activités de Project LP l'exposent à des risques financiers, y compris le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque de liquidité. La responsabilité de la gestion des risques incombe à Project GP, en collaboration avec le gestionnaire. La stratégie globale de gestion des risques vise à réduire au minimum les effets négatifs potentiels sur la performance financière du Projet.

a) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs liés à un instrument financier fluctuent avec les taux d'intérêt du marché.

La dette de Project LP sur le bien immobilier porte intérêt à des taux variables. Ainsi, les fluctuations des taux d'intérêt auront une incidence sur le coût du financement à l'avenir. Project LP subirait des répercussions négatives sur le solde si les taux d'intérêt devaient augmenter au-delà des taux d'intérêt futurs prévus actuels.

Project LP tient compte des taux d'intérêt futurs prévus dans son processus d'établissement du budget et des prévisions et surveille son exposition au risque de taux d'intérêt de façon continue.

b) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que Project LP subisse une perte financière si un client ou une contrepartie à un actif financier ne respecte pas ses obligations contractuelles. Project LP est exposée à des risques de crédit liés à la non-exécution d'acheteurs lors de la prévente. Project LP atténue son risque de crédit en exigeant des dépôts progressifs auprès des acheteurs et en retenant les titres de propriété jusqu'à ce que les paiements finaux soient reçus.

c) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que Project LP ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières lorsqu'elles deviennent exigibles dans le cours normal des activités. Les passifs financiers de Project LP se composent de la dette sur le bien immobilier, des montants à payer à des parties liées et à recevoir des parties liées, des créanciers et charges à payer et des dépôts sur les ventes de biens immobiliers.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers et autres engagements au 30 juin 2024.

| | Moins de un an | Plus de un an | Total |
|--|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Dette sur le bien immobilier | 60 267 000 \$ | – \$ | 60 267 000 \$ |
| Montants à payer à des parties liées | 18 873 940 | – | 18 873 940 |
| Créditeurs et charges à payer | 27 778 715 | – | 27 778 715 |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | – | 25 872 870 | 25 872 870 |
| | 106 919 655 \$ | 25 872 870 \$ | 132 792 525 \$ |

Project LP gère ce risque au moyen du suivi détaillé des coûts du projet prévus au budget et projetés du Projet et des besoins en trésorerie. Le gestionnaire tient des réunions mensuelles officielles à l'égard des entrées et des sorties de trésorerie attendues pour réduire tout risque de liquidité potentiel, et il est également en discussion constante avec les prêteurs au sujet des conditions de renouvellement dans le cours normal des activités. L'emprunt à l'acquisition, l'emprunt mezzanine et le billet à payer sont exigibles dans les 12 mois suivant le 30 juin 2024. Ces emprunts devraient être prorogés ou refinancés à mesure qu'ils arrivent à échéance, jusqu'à la date à laquelle le financement de la construction est garanti et le placement est finalisé. Ces emprunts seront remboursés intégralement à la suite de ces événements. Le risque de liquidité augmente si l'emprunt à l'acquisition, l'emprunt mezzanine et le billet à payer ne sont pas prorogés ou refinancés avant la date d'échéance et si la dette de construction et le financement par actions ne

sont pas garantis. La direction est d'avis que les emprunts peuvent être refinancés en totalité avant la date d'échéance selon les modalités commerciales habituelles.

Au 30 juin 2024, Project LP continue de répondre à ses obligations contractuelles au moyen de modalités de paiement habituelles.

Arrangements hors bilan

Dans le cours normal de ses activités, Project LP est tenue d'envoyer des lettres de crédit à la Ville de Burnaby (ou à d'autres bénéficiaires). Ces lettres de crédit visent à garantir les obligations de Project LP aux termes des ententes d'aménagement conclues avec les bénéficiaires et comprennent un large éventail de travaux et de services, comme ceux liés aux travaux de génie civil hors site, à l'éclairage des voies publiques, à l'aménagement paysager sur place et hors site, à l'art public, aux normes en matière d'énergie et à divers services publics. Les bénéficiaires ont le droit de demander les lettres de crédit si Project LP manque à ses obligations, ce qui oblige Project LP à verser de l'argent aux bénéficiaires selon les modalités énoncées dans les lettres de crédit. En vertu des IFRS, ces lettres de crédit sont présentées à titre d'engagements de Project LP et ne sont comptabilisées dans les états financiers audités que si elles sont utilisées.

Aux termes de l'emprunt à l'acquisition de Project LP, une lettre de facilité de crédit est disponible pour financer ces obligations jusqu'à concurrence de 7 000 000 \$ au 30 juin 2024. Au 30 juin 2024, Project LP disposait de lettres de crédit en cours totales de 5 489 142 \$ (5 489 142 \$ en 2023).

6. EMPLOI DU PRODUIT

Après la réalisation du placement, REDT compte acquérir indirectement une participation dans le Projet au moyen du produit de souscription net, par son acquisition d'une participation dans Project LP. Project LP affectera le produit de l'émission de cette participation au paiement des coûts et frais du placement et au financement de l'aménagement du Projet. REDT sera également réputée, aux fins de la répartition de la propriété du Projet entre REDT et les propriétaires actuels, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Project LP.

Dans l'hypothèse de la vente du placement minimal, le produit de souscription brut s'élèvera à 65 000 000 \$ (produit net de 61 100 000 \$, avant déduction des frais liés au placement, qui sont estimés à 1 250 000 \$). Dans l'hypothèse de la vente du placement maximal, le produit de souscription brut s'élèvera à 82 000 000 \$ (produit net de 77 080 000 \$, avant déduction des frais liés au placement, qui sont estimés à 1 250 000 \$ dans le cas du placement maximal). REDT affectera le produit de souscription net à l'acquisition d'une participation dans Project LP et donc d'une participation indirecte dans le Projet. Le produit net de REDT sera affecté au financement de l'aménagement du Projet. REDT pourrait également détenir temporairement des liquidités et des placements en vue de payer ses dépenses et ses obligations et aux fins du fonds de roulement.

Anthem Developments s'est engagée à l'égard d'Anthem à fournir l'engagement en capitaux d'un montant total correspondant à la différence entre a) le produit brut tiré par REDT du placement et de placements privés simultanés, et b) le placement maximal, ce qui donnerait lieu à un engagement en capitaux maximal de 17 000 000 \$ au total si seulement le placement minimal est atteint, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement du Projet.

Si le placement maximal n'est pas réalisé au moyen de la distribution de parts dans le public, une autre catégorie de parts de fiducie de REDT pourrait être émise à des investisseurs connus d'Anthem dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement, ou aux fins de placement aux termes du présent prospectus, au prix de 10,00 \$ la part de fiducie, sans déduction au titre des honoraires du placeur pour compte.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et du semestre clos le 30 juin 2024, le Projet n'avait pas de flux de trésorerie d'exploitation. REDT n'a pas l'intention d'affecter une partie du produit net tiré du placement au financement des flux de trésorerie d'exploitation négatifs au cours de périodes futures. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT — Flux de trésorerie d'exploitation négatifs ».

Le tableau suivant présente l'affectation prévue du produit brut tiré de l'émission de parts dans l'hypothèse de la réalisation du placement minimal et du placement maximal.

| (\$) | Dans l'hypothèse du placement minimal | Dans l'hypothèse du placement maximal |
|--|--|--|
| Sources des fonds | | |
| Produit tiré de l'émission de parts | 65 000 000 \$ | 82 000 000 \$ |
| Produit tiré de l'engagement en capitaux | 17 000 000 \$ | – |
| Total des sources de fonds : | 82 000 000 \$ | 82 000 000 \$ |
| Affectation des fonds | | |
| Honoraires du placeur pour compte | 3 900 000 \$ | 4 920 000 \$ |
| Investissement dans le Projet ⁽¹⁾ | 78 100 000 \$ | 77 080 000 \$ |
| Total de l'affectation des fonds : | 82 000 000 \$ | 82 000 000 \$ |

Note :

- (1) La participation de REDT dans Project LP sera établie en fonction du produit de souscription brut tiré du placement et non du produit de souscription net. REDT investira le produit de souscription net (ainsi qu'un apport en capital réputé correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte) dans Project LP.

Les frais d'exploitation sont estimés à environ 275 000 \$ par année, y compris les honoraires d'audit, les honoraires pour services fiscaux, les honoraires juridiques, les honoraires de l'agent des transferts et les autres frais. Project LP et REDT concluront une entente de financement aux termes de laquelle Project LP fournira à REDT et à ses filiales les fonds nécessaires pour payer tous ces frais d'exploitation.

Rien ne garantit par ailleurs que REDT sera en mesure d'effectuer l'aménagement proposé du Projet. Voir les rubriques « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT — Risques liés au Projet » et « Énoncés prospectifs ».

Le tableau suivant présente les sources et les affectations des fonds prévues pour le Projet dans l'hypothèse du placement minimal ou du placement maximal (arrondi au millier près).

| (M\$) | Dans l'hypothèse du placement minimal | Dans l'hypothèse du placement maximal |
|---|--|--|
| Sources des fonds | | |
| Placement dans Project LP par REDT tiré de l'appel public à l'épargne | 65,0 | 82,0 |
| Produit tiré de l'engagement en capitaux | 17,0 | 0,0 |
| Produit tiré du prêt à la construction ⁽¹⁾ | 456,1 | 456,1 |
| Produit tiré de la facilité relative à l'assurance-dépôts ⁽²⁾ | 40,4 | 40,4 |
| Produit de clôture réinvesti ⁽³⁾ | 10,7 | 11,7 |
| Total des sources des nouveaux fonds : | 589,2 | 590,2 |
| Capitaux des propriétaires actuels | 31,5 | 31,5 |
| Total des sources des fonds : | 620,7 | 621,7 |
| Affectation des fonds | | |
| Honoraires du placeur pour compte | 3,9 | 4,9 |
| Estimation des frais du placement | 1,3 | 1,3 |
| Coûts accessoires ⁽⁴⁾ | 86,5 | 86,5 |
| Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) ⁽⁵⁾ | 343,5 | 343,5 |
| Coûts de financement ⁽⁶⁾ | 60,3 | 60,3 |
| Coûts d'exploitation ⁽⁷⁾ | 1,5 | 1,5 |
| Coûts des éventualités | 11,5 | 11,5 |
| Total des nouvelles affectations des fonds : | 508,6 | 509,6 |
| Coûts des terrains | 64,1 | 64,1 |
| Coûts engagés à ce jour ⁽⁸⁾ | 48,1 | 48,1 |
| Total des affectations des fonds | 620,7 | 621,7 |

Notes :

- (1) Le prêt à la construction a été garanti par un engagement total de 458 560 000 \$.
- (2) Une partie des dépôts préalables à la vente (28,7 M\$) est utilisée à titre de capitaux propres (assurés par une importante société d'assurance). Des dépôts supplémentaires en sus de ce montant seront utilisés pour financer les coûts du Projet. Ces dépôts supplémentaires réduiront le prêt à la construction à raison de un pour un.
- (3) Une partie du produit de la vente sera utilisée pour couvrir les commissions de vente, les autres frais de clôture et les frais d'aménagement après le remboursement du prêt à la construction.
- (4) Y compris tous les coûts accessoires devant être engagés.
- (5) Y compris tous les coûts essentiels devant être engagés.
- (6) Y compris tous les coûts liés au financement devant être engagés.
- (7) Y compris les coûts relatifs aux services juridiques, à la comptabilité, à l'audit, à l'évaluation, aux conseils fiscaux, à l'impression, aux déplacements et aux dépôts auprès des autorités en valeurs mobilières.
- (8) Y compris les coûts en date du 30 juin 2024. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Plans d'aménagement » pour une ventilation plus détaillée des coûts d'aménagement.

Le financement par emprunt au niveau du Projet a été obtenu. Voir la rubrique « Structure du capital — Dette à long terme ».

Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Plans d'aménagement » pour obtenir une estimation détaillée des coûts du projet et le calendrier d'aménagement du Projet.

7. DESCRIPTION DES TITRES

REDT offre des parts de catégorie A et/ou des parts de catégorie F d'une valeur minimale de 65 000 000 \$ et d'une valeur maximale de 82 000 000 \$, au prix d'achat de 10,00 \$ par part de catégorie A et de 10,00 \$ par part de catégorie F.

Dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement ou à titre de distribution aux termes du présent prospectus : (i) REDT pourrait chercher à obtenir auprès des investisseurs principaux des engagements de souscription de parts de catégorie I aux termes d'un ordre principal; et (ii) si le placement maximal n'est pas réalisé au moyen de la distribution de parts dans le public, des parts de catégorie I, ou une autre catégorie de parts de fiducie de REDT, pourraient alors être émises à des investisseurs connus d'Anthem, pourvu que, dans chacun des cas qui précèdent, ces parts de fiducie soient émises au prix de 10,00 \$ la part de fiducie (selon les honoraires du placeur pour compte et les autres modalités, y compris les honoraires de gestion d'actifs payables au gestionnaire, dont peuvent convenir REDT, le placeur pour compte (défini ci-après) et l'acquéreur applicable) et pourvu que le produit tiré de telles émissions, avec le produit tiré de l'émission des parts de catégorie A et des parts de catégorie F, ne dépasse pas le montant du placement maximal. **La description qui suit de REDT suppose qu'aucune catégorie supplémentaire de parts de fiducie de REDT n'est émise.**

7.1 REDT

Les droits et les obligations des porteurs de parts sont régis par la déclaration de fiducie. Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions importantes de la déclaration de fiducie, en sa version qui sera modifiée et mise à jour dans le cadre du dépôt du prospectus définitif. Ce résumé n'est pas exhaustif et il y a lieu de se reporter à la déclaration de fiducie elle-même, dont on pourra se procurer un exemplaire auprès de REDT pendant la période du placement des parts et qui sera affichée après le dépôt du prospectus définitif sous le profil de REDT sur SEDAR+ au www.sedarplus.com.

Les termes clés qui sont utilisés dans ce résumé sans être définis dans le présent prospectus sont définis dans la déclaration de fiducie.

Parts

La participation véritable dans les actifs nets et le revenu net de REDT est divisée en deux catégories de parts : les parts de catégorie A et les parts de catégorie F. REDT peut émettre un nombre illimité de parts de chaque catégorie; toutefois, après la réalisation du placement et de placements privés simultanés, REDT ne cherchera pas à obtenir d'autres capitaux auprès du public et, par conséquent, elle est un véhicule à capital fixe. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les Fiduciaires sans avis aux porteurs de parts ou approbation de ceux-ci.

Les parts de catégorie A sont conçues pour les investisseurs qui ont des comptes à commissions. Les parts de catégorie F sont conçues pour les investisseurs qui ont des comptes à honoraires, et elles diffèrent des parts de catégorie A en ce sens qu'elles n'exigent pas le versement d'une commission de vente.

Sous réserve de ce qui est décrit ci-dessus, chaque part confère à son porteur les mêmes droits et obligations, et aucun porteur de parts ne bénéficie de privilèges, de priorités ou de préférence par rapport à un autre porteur de parts, sous réserve (i) du droit proportionnel de chaque porteur de parts de catégorie A et de parts de catégorie F de participer aux distributions effectuées par REDT et de recevoir le produit à la dissolution de REDT, en fonction de la quote-part relative à la catégorie A et de la quote-part relative à la catégorie F, respectivement, de ce porteur et (ii) de la répartition proportionnelle du revenu ou des pertes de REDT conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. Aucune part ne sera inscrite à la cote d'une bourse.

À la dissolution ou à la liquidation de REDT, chaque porteur de parts inscrit a le droit de recevoir proportionnellement en fonction de la quote-part relative à la catégorie A et de la quote-part relative à la catégorie F, respectivement, de ce porteur la totalité du reliquat des actifs de REDT après le paiement de l'ensemble des dettes, passifs et frais de liquidation de REDT ou la constitution de réserves à cette fin.

Au rachat de parts, REDT pourrait, à son entière appréciation, désigner comme payable au porteur de parts qui demande le rachat la quote-part du porteur de parts au moment du rachat des gains en capital réalisés par REDT durant l'année d'imposition au cours de laquelle le rachat a lieu. De plus, REDT peut désigner, aux fins de la Loi de l'impôt, les gains en capital qu'elle a réalisés en raison du rachat de parts (y compris les gains en capital qu'elle a réalisés au rachat de parts en nature au moyen d'une distribution de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté d'une filiale de REDT) comme payés aux porteurs de parts qui demandent le rachat, de sorte que la tranche imposable de ces gains pourra généralement être déduite par REDT, sous réserve de la règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat. Toutes ces attributions et désignations réduiront le produit de disposition par ailleurs payable au porteur de parts qui demande le rachat à l'égard des parts rachetées pour l'application de la Loi de l'impôt, mais, pour plus de certitude, ne réduiront pas le montant versé au porteur de parts qui demande le rachat dans le cadre du rachat. Le gestionnaire n'a pas l'intention de faire en sorte que REDT désigne des gains en capital à l'égard des porteurs de parts qui demandent le rachat dans la mesure où la règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat aurait pour effet d'empêcher REDT de déduire les gains en capital imposables ainsi désignés à l'égard des porteurs de parts qui demandent le rachat. Advenant la dissolution ou la liquidation de REDT, les porteurs de parts inscrits auront le droit de recevoir, proportionnellement en fonction de la quote-part relative à la catégorie A et de la quote-part relative à la catégorie F, respectivement, la totalité des actifs de REDT après le règlement de l'ensemble des dettes, des obligations et des frais de liquidation de REDT.

Si le placement maximal n'est pas réalisé au moyen de la distribution de parts dans le public, une autre catégorie de parts de fiducie de REDT pourrait être émise à des investisseurs connus d'Anthem dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement, ou aux fins de placement aux termes du présent prospectus, au prix de 10,00 \$ la part de fiducie, sans déduction au titre des honoraires du placeur pour compte.

Il est interdit à REDT de placer des parts dans le public après la clôture du placement; toutefois, il est précisé que REDT peut émettre des parts de fiducie dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec la clôture du placement.

Système d'inventaire de titres sans certificat et transferts de parts

Sauf certaines exceptions, l'inscription des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et les transferts de parts ainsi détenues se feront électroniquement au moyen du système ITSC de la CDS. À la date de clôture, REDT, par l'intermédiaire de son agent des transferts, remettra par voie électronique les parts inscrites à la CDS ou à son prête-nom. Les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS doivent être acquises, transférées et déposées aux fins de rachat par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS, ce qui comprend les courtiers en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie. Tous les droits des porteurs de parts qui détiennent des parts par l'intermédiaire de la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par lequel ces porteurs de parts détiennent ces parts, et tous les paiements ou autres biens revenant à ces porteurs de parts seront effectués ou remis par la CDS ou l'adhérent de la CDS en question. Le porteur d'une part participant au système ITSC ne pourra obtenir de REDT ou de l'agent des transferts de REDT un certificat ou un autre instrument attestant la participation de cette personne dans les parts ou sa propriété de parts ni, dans la mesure applicable, être inscrit dans les registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

La capacité d'un propriétaire véritable de parts de mettre en gage ces parts ou de prendre une autre mesure à l'égard de la participation du porteur de parts dans ces parts (sauf par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée du fait qu'il n'existe pas de certificat matériel.

Les parts ne peuvent pas être transférées dans le cadre d'une opération qui constituerait une vente sur un « marché public » au sens des règles relatives aux EIPD. Tout transfert présumé d'une part sur un « marché public », au sens des règles relatives aux EIPD, est nul *ab initio*.

Restrictions à l'égard de la propriété par des non-résidents

Pour maintenir son statut de « fiducie de fonds communs de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, REDT ne doit pas être établie ou maintenue principalement à l'avantage de non-résidents, sauf dans certaines circonstances restreintes. Par conséquent, les non-résidents ne seront pas autorisés à être les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande), et le conseil informera l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Le conseil pourrait exiger des déclarations quant aux territoires où résident les propriétaires véritables de parts. Si, après l'obtention de telles déclarations quant à la propriété véritable ou autrement, le conseil apprend que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande) sont, ou pourraient être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, le conseil devra en informer l'agent des transferts et ce dernier n'acceptera pas de souscriptions de parts d'une personne, ni n'émettra de parts en faveur de cette personne, à moins qu'elle ait fourni une déclaration selon laquelle elle n'est pas un non-résident. Malgré ce qui précède, si le conseil établit que plus de 49 % des parts (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande) sont détenues par des non-résidents, le conseil pourrait envoyer un avis aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'immatriculation ou de toute autre manière que le conseil pourrait juger équitable et réalisable, les enjoignant de vendre leurs parts, ou une tranche de celles-ci, dans un délai précis d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre indiqué de parts ou n'ont pas prouvé au conseil de façon satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents dans les délais prévus, le conseil pourra, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre les parts en question et, entre-temps, suspendre les droits de vote et de distribution rattachés aux parts en cause. Au moment d'une telle vente, les porteurs touchés cesseront d'être des porteurs de parts et leurs droits se limiteront à recevoir le produit net de la vente, sous réserve du droit de recevoir le versement de toute distribution que le conseil déclarera, qui leur est impayée et payable. Le conseil n'aura aucune responsabilité à l'égard du montant reçu, pourvu qu'il agisse de bonne foi.

Distributions

Aux termes de la déclaration de fiducie, les Fiduciaires ont le plein pouvoir de décider du moment et du montant des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions.

REDT tentera de réaliser un rendement annualisé composé brut avant impôts cible projeté pour les investisseurs d'environ 18 % par année, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur cinq ans à compter de la date de clôture d'environ 130 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, sur l'investissement indirect de REDT dans le Projet à la réalisation d'une opération de liquidité, bien que ces chiffres varieront nécessairement d'une catégorie de parts à l'autre selon les droits proportionnels associés à chacune d'entre elles. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Facteurs de risque » pour obtenir de plus amples renseignements sur les facteurs et les hypothèses sous-tendant ces énoncés ainsi que sur les risques connexes et leurs répercussions possibles. Le « rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs » est calculé en fonction des flux de trésorerie avant impôts nets estimatifs qui devraient être générés par le Projet, compte tenu des produits des activités ordinaires et des dépenses ainsi que des facteurs propres au Projet, comme les échéanciers de construction et les dates de vente, y compris les frais de financement et compte non tenu des sommes versées au titre de la participation reportée. Cette mesure supplémentaire n'a pas de signification normalisée et pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

REDT a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (dans la mesure où de telles distributions sont déclarées par les Fiduciaires et autrement disponibles). Toutefois, ces distributions en espèces pourraient ne pas être effectuées ou, si elles le sont, elles pourraient être réduites, voire ramenées à zéro, ou être suspendues, car la capacité de REDT d'effectuer ces distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront de l'aménagement du Projet, des frais et des besoins de REDT, ainsi que du moment où une opération de liquidité est réalisée, et ils seront soumis à divers autres facteurs, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus.

Les Fiduciaires ont l'intention de verser initialement des distributions en espèces au moyen des flux de trésorerie disponibles dont le montant total par année ne sera pas inférieur à 50 % du revenu imposable que REDT tire du Projet au cours de l'année; toutefois, rien ne garantit que les flux de trésorerie disponibles seront suffisants pour verser de telles distributions.

La réalisation du rendement annualisé composé brut avant impôts cible projeté pour les investisseurs d'environ 18 % par année, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur cinq ans à compter de la date de clôture d'environ 130 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, sur l'investissement indirect de REDT dans le Projet à la réalisation d'une opération de liquidité, repose sur les hypothèses suivantes :

| Le Projet | | |
|--|-----|-----------------------|
| Produits prévus des condominiums résidentiels | (1) | 360 505 000 \$ |
| Valeur prévue des unités locatives résidentielles | (2) | 217 348 000 |
| Produits prévus de l'hôtel | (3) | 171 600 000 |
| Produits prévus des locaux pour commerces de détail | (4) | 7 224 000 |
| Produits prévus du stationnement – composante commerciale / produits excédentaires | (5) | 1 800 000 |
| Valeur totale du chiffre d'affaires brut | | 758 477 000 \$ |
| Coûts totaux du Projet | (6) | 621 712 000 |
| Profit total du Projet | | 136 765 000 \$ |

Notes :

(1)

| Produits prévus des condominiums résidentiels | | |
|--|-----------|------------------------------|
| Superficie vendable nette (pi ²) | | 252 656 |
| Prix de vente moyen (\$ / pi ²) | | 1 424 \$ |
| | | <u>359 729 520 \$</u> |
| plus : produits du stationnement | 31 places | 775 000 \$ |
| Produits bruts des condominiums résidentiels ^a | | <u>360 505 000 \$</u> |

^a 286 unités ont été prévendues à ce jour à un prix moyen de 1 363 \$ le pied carré, ce qui représente un montant de 269 260 400 \$ sur le total des produits bruts des condominiums résidentiels.

(2)

| Produits prévus des unités locatives résidentielles | | |
|--|------|----------------------------|
| Unités locatives au prix du marché | | |
| Superficie locative nette (pi ²) | | 121 841 |
| Loyer par pi ² | | 6,25 |
| Produits locatifs bruts | | 9 138 075 |
| Provision pour inoccupation | 1 % | (91 381) |
| moins : charges d'exploitation | 18 % | <u>(1 627 914)</u> |
| Revenu net d'exploitation | | <u>7 418 780 \$</u> |

| | |
|--|-----------------------|
| Taux de capitalisation | 4,00 % |
| Valeur des unités locatives au prix du marché | 185 470 000 \$ |

Unités locatives abordables

| | |
|--|---------------------|
| Superficie locative nette (pi ²) | 44 528 |
| Loyer par pi ² | 3,00 \$ |
| Produits locatifs bruts | 1 603 008 |
| Provision pour inoccupation | 0,5 % (8 015) |
| moins : charges d'exploitation | 31 % (493 212) |
| Revenu net d'exploitation | 1 101 781 \$ |

| | |
|---|----------------------|
| Taux de capitalisation | 4,25 % |
| Valeur des unités locatives abordables | 25 924 000 \$ |

Stationnement

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Valeur du stationnement ^a | 136 places | 5 954 000 \$ |
|---|------------|---------------------|

| | |
|---|-----------------------|
| Valeur totale des unités locatives | 217 348 000 \$ |
|---|-----------------------|

^a Dans l'hypothèse d'un loyer de 150 \$ par place de stationnement et d'une provision pour inoccupation de 1 % pour les places réservées aux unités locatives au prix du marché et de 1,5 % pour les places réservées aux unités locatives abordables. Des taux de capitalisation de 4 % et de 4,25 % sont appliqués respectivement pour les unités locatives au prix du marché et les unités locatives abordables.

(3)

Valeur prévue de l'hôtel

| | |
|-------------------------------|--------|
| Taux d'occupation de l'hôtel | 82,0 % |
| Tarif quotidien moyen | 350 \$ |
| Revenu par chambre disponible | 287 \$ |

| | |
|--------------|------|
| Marge du RNE | 56 % |
|--------------|------|

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Revenu net d'exploitation | 10 403 563 \$ |
|----------------------------------|----------------------|

| | |
|------------------------|--------|
| Taux de capitalisation | 6,06 % |
|------------------------|--------|

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Valeur de l'hôtel | 171 600 000 \$ |
|--------------------------|-----------------------|

(4)

Valeur prévue des locaux pour commerces de détail

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|------------|
| Produits locatifs de base | 60 \$ / pi ² | 292 860 \$ |
| Produits tirés des recouvrements | 20 \$ / pi ² | 97 620 |

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Total des produits | 390 480 \$ |
|---------------------------|-------------------|

| | | |
|-------------------------------------|-----|---------|
| moins : provision pour inoccupation | 1 % | (3 905) |
|-------------------------------------|-----|---------|

| | |
|--------------------------------|----------|
| moins : charges d'exploitation | (97 620) |
|--------------------------------|----------|

| | |
|------------|-------------------|
| RNE | 288 955 \$ |
|------------|-------------------|

| | |
|------------------------|--------|
| Taux de capitalisation | 4,00 % |
|------------------------|--------|

| | |
|---|---------------------|
| Valeur des locaux pour commerces de détail | 7 223 880 \$ |
|---|---------------------|

(5) La valeur est fixée à 1 800 000 \$ dans l'hypothèse où 40 places de stationnement supplémentaires sont louées à 150 \$ chacune et en fonction d'un taux de capitalisation de 4,00 %.

(6) Comprend tous les coûts du Projet énoncés à la rubrique « Le Projet — Plans d'aménagement », mais à l'exclusion des honoraires de gestion d'actifs.

Après la clôture du placement et l'acquisition de la participation indirecte de REDT dans le Projet, REDT sera initialement propriétaire de la totalité des parts de SEC de catégorie A émises et en circulation de Project LP, représentant la participation de REDT dans Project LP.

Les porteurs de participations de société en commandite dans Project LP recevront l'ensemble des distributions et des remboursements de capital provenant de leur investissement dans le Projet, une fois déclarés.

REDT aura le droit de recevoir la totalité des liquidités distribuables de Project LP, déduction faite des sommes devant être versées aux propriétaires actuels sur ses parts de catégorie B de Project LP, y compris à l'égard de la participation reportée. Voir la rubrique « Description des titres — Project LP — Distributions de flux de trésorerie ».

Après (i) le paiement de tous les frais de REDT et de ses filiales et (ii) le paiement par REDT du rendement minimal composé de 15,0 % par année aux porteurs de parts et le paiement d'un rendement minimal équivalent aux propriétaires actuels, les propriétaires actuels auront le droit de toucher, en plus de la quote-part des distributions du Projet leur revenant, 70 % de toutes les autres distributions versées par Project LP.

La participation reportée se calcule au niveau d'une catégorie de parts, après l'attribution de sommes appropriées à chaque catégorie de parts en fonction de sa participation proportionnelle. Dans le cadre de la survenance d'une opération de liquidité, les porteurs de la participation reportée peuvent, directement ou indirectement, recevoir des espèces et/ou des titres en règlement de leur participation.

Lorsque des distributions sont déclarées par les Fiduciaires, le montant des distributions payables à l'égard de chaque part, le cas échéant, différera et sera attribué en fonction, initialement, de la part proportionnelle de REDT attribuable à chaque catégorie et sera déterminé, à l'occasion, de la manière suivante :

- a) le produit de la quote-part relative à la catégorie A et du solde des flux de trésorerie distribuables (le « **solde des flux de trésorerie distribuables** ») est distribué aux porteurs de parts de catégorie A, proportionnellement à leur quote-part respective;
- b) le produit de la quote-part relative à la catégorie F et du solde des flux de trésorerie distribuables est distribué aux porteurs de parts de catégorie F, proportionnellement à leur quote-part respective.

Le rendement minimal global, après le règlement de l'ensemble des frais du Projet, de REDT et de ses filiales, (i) est fondé sur un rendement composé de 15,0 % par année sur le produit de souscription brut reçu par REDT à l'émission de chaque part et (ii) est un rendement préférentiel, payable avant le paiement de toutes sommes à l'égard de l'investissement avant le placement des propriétaires actuels dans le Projet ou aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs, mais (iii) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité, selon le cas, et pourrait ne pas être payé à la survenance d'une opération de liquidité ou ne pas l'être du tout.

Aux fins de la Loi de l'impôt, REDT pourrait désigner les gains en capital qu'elle réalise par suite du rachat de parts (y compris les gains en capital réalisés par REDT dans le cadre d'un rachat de parts en nature au moyen d'une distribution de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté d'une filiale de REDT) comme ayant été payés aux porteurs de parts qui demandent le rachat, de sorte qu'elle pourra généralement déduire la tranche imposable de ces gains, sous réserve de la règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat. De plus, au rachat de parts, REDT pourrait, à son entière appréciation, désigner comme payable au porteur de parts qui demande le rachat la quote-part du porteur de parts au moment du rachat des gains en capital réalisés par REDT durant l'exercice au cours duquel le rachat a lieu. Toutes ces attributions et désignations réduiront le produit de disposition autrement payable au porteur de parts qui demande le rachat des parts rachetées pour l'application de la Loi de l'impôt, mais, pour plus de certitude, ne réduiront pas le montant total versé au porteur de parts qui demande le rachat dans le cadre du rachat. Le gestionnaire n'a pas l'intention de faire en sorte que REDT désigne des gains en capital à l'égard des porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts dans la mesure où la règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat, qui limite la capacité de REDT de déduire les gains en capital imposables attribués aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts dans certaines circonstances, s'appliquerait à ces gains en capital désignés. Par conséquent, de tels gains en capital imposables pourraient être rendus payables aux porteurs de parts ne demandant pas le rachat de leurs parts à la fin de l'année plutôt qu'être attribués aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts. Dans de tels cas, les montants et/ou la partie imposable des distributions versées aux porteurs de parts ne demandant pas le rachat de leurs parts pourraient être supérieures à ce qu'ils auraient été, n'eût été la règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat.

Les distributions payables aux porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie sont réputées être des distributions du revenu de REDT, des gains en capital imposables réalisés nets de REDT, du capital de REDT ou d'autres éléments d'un montant que le conseil peut établir, à son entière appréciation, et sont désignées ainsi, au besoin, et attribuées aux porteurs de parts dans des proportions identiques à celles des distributions reçues par les porteurs de parts, sous réserve du droit du conseil d'adopter une méthode d'attribution qu'il juge plus raisonnable dans les circonstances. Pour plus de précision, toute distribution de gains en capital réalisés nets de REDT comprendra la tranche non imposable des gains en capital de REDT qui est incluse dans cette distribution.

Si, pour une année d'imposition de REDT, après toute autre distribution effectuée au cours de l'année, il reste dans REDT un revenu net ou des gains en capital réalisés nets supplémentaires, elle devra payer ou rendre payable aux porteurs de parts ce revenu net et ces gains en capital réalisés nets à titre de une ou de plusieurs distributions spéciales de fin d'exercice pour l'année en question, qui seront suffisantes pour faire en sorte que REDT ne soit pas assujettie à l'impôt sur le revenu à l'égard de ces montants en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt (compte tenu de l'ensemble des déductions, des crédits et des remboursements dont elle peut se prévaloir). Ces distributions spéciales peuvent être versées sous forme de parts et/ou d'espèces. Toute distribution spéciale payable sous forme de parts augmentera le prix de base rajusté total des parts pour un porteur de parts. Immédiatement après une distribution proportionnelle de parts en faveur de l'ensemble des porteurs de parts en règlement d'une distribution non pécuniaire, les parts en circulation seront regroupées de façon que, à la suite de ce regroupement, chaque porteur de parts détienne, sous réserve de toute réduction au titre des retenues d'impôt, le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution non pécuniaire.

Distribution à la dissolution de REDT

À la dissolution de REDT, les actifs de REDT seront liquidés, et le produit sera distribué, dans l'ordre suivant :

- a) pour payer les coûts relatifs à la vente des actifs de REDT et pour payer toutes les sommes requises pour la mainlevée d'hypothèques ou de charges enregistrées sur les actifs, pour payer tous les frais impayés qui doivent être payés aux termes de la déclaration de fiducie et toutes les dépenses engagées dans le cadre de la liquidation de REDT, pour payer la totalité du passif de REDT et pour établir des réserves, selon ce que le conseil juge nécessaire, en vue du passif éventuel de REDT;
- b) pour payer le solde aux porteurs de parts proportionnellement en fonction (i) de la quote-part relative à la catégorie A et (ii) de la quote-part relative à la catégorie F, respectivement, et au sein de chaque catégorie proportionnellement en fonction du nombre de parts détenues.

Cette distribution peut être effectuée au comptant ou en nature, ou en partie au comptant et en partie en nature, selon ce que le conseil peut décider à sa seule appréciation.

Assemblées des porteurs de parts et résolutions

Le conseil peut, à tout moment, convoquer une assemblée des porteurs de parts et sera tenu de convoquer une assemblée à la réception d'une demande écrite de porteurs de parts détenant, au total, au moins 15 % des parts en circulation. Le conseil pourrait convoquer une assemblée des porteurs de parts d'une catégorie de parts si la nature des questions devant être abordées à l'assemblée ne concerne que les porteurs de parts de la catégorie de parts. Le conseil doit convoquer une assemblée d'une catégorie de porteurs de parts si les porteurs de parts de cette catégorie qui détiennent dans l'ensemble au moins 15 % des parts de cette catégorie alors en circulation en font la demande écrite, laquelle demande doit préciser les motifs de la convocation de cette assemblée. Les assemblées des porteurs de parts (ou d'une catégorie de porteurs de parts) peuvent se tenir par voie téléphonique ou électronique, et les porteurs de parts qui votent par ces moyens lors des assemblées ou qui établissent un lien de communication avec elles sont réputés y être présents. De telles assemblées sont réputées être tenues au siège social de REDT.

Toute question soumise à une assemblée des porteurs de parts, à l'exception de certaines questions qui exigent l'adoption d'une résolution spéciale des porteurs de parts, requerra l'approbation des porteurs de parts par voie de résolution ordinaire. Le quorum pour une assemblée convoquée pour examiner une telle question sera d'au moins deux porteurs de parts ou des porteurs de parts d'une catégorie présents ou représentés par procuration qui représentent au moins 10 % des parts ou d'une catégorie de parts, selon le cas. Si le quorum n'est pas atteint dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour l'assemblée, l'assemblée sera annulée si elle a été convoquée à la demande de porteurs de parts, ou, dans les autres cas, reportée à une date

qui tombe au moins 10 jours plus tard, à l'endroit et à l'heure que peut choisir le président de l'assemblée. Les porteurs de parts présents à la reprise d'une assemblée ajournée constitueront le quorum.

Chaque porteur de parts a droit à une voix par part qu'il détient et les votes des porteurs de parts seront pris auprès des porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F qui votent ensemble en tant que catégorie unique. Malgré ce qui précède, si le conseil établit que la nature des questions devant être abordées à l'assemblée a une incidence considérablement différente sur les porteurs de parts d'une catégorie de parts par rapport aux porteurs de parts d'une autre catégorie de parts, les droits de vote rattachés à cette catégorie de parts touchée seront exercés séparément en tant que catégorie.

Les questions suivantes exigent une approbation par résolution ordinaire et sont réputées approuvées ou ratifiées, selon le cas, si une résolution ordinaire est adoptée :

- a) les questions liées à l'administration de REDT qui exigent l'approbation des porteurs de parts en vertu des directives des organismes de réglementation en valeurs mobilières ou d'autres lois applicables et règlements en vigueur aux moments pertinents, sans qu'elles exigent une approbation par voie de résolution spéciale;
- b) sous réserve des exigences d'une résolution spéciale, toute question ou chose dont il est mentionné dans la déclaration de fiducie qu'elle exige le consentement ou l'approbation des porteurs de parts;
- c) toute question dont le conseil juge qu'il convient de la soumettre à la ratification ou à l'approbation des porteurs de parts.

Les questions suivantes exigent une approbation par résolution spéciale et sont réputées approuvées ou ratifiées, selon le cas, si une résolution spéciale est adoptée :

- a) toute modification de la participation reportée, des honoraires de gestion d'actifs ou l'ajout d'autres frais ou montants payables au gestionnaire ou aux membres de son groupe;
- b) les questions liées à l'administration de REDT qui exigent l'approbation des porteurs de parts par voie de résolution spéciale aux termes des lois, des règlements, des règles ou des politiques applicables en matière de valeurs mobilières qui sont en vigueur à l'occasion;
- c) les modifications apportées aux restrictions en matière de placement et à la politique en matière d'exploitation décrite à l'alinéa e) de la rubrique « Restrictions en matière de placement et politiques en matière d'exploitation — Politiques en matière d'exploitation »;
- d) une réouverture de REDT ou la création d'autres catégories de parts après la clôture du placement et de tout placement privé simultané;
- e) sauf (i) dans le cadre de l'émission des parts liées à l'insuffisance et des parts liées aux dépassements de coûts ou (ii) dans le cadre de l'Acquisition, l'émission de titres de capitaux propres par une filiale de REDT ou l'émission de titres de capitaux propres de Project LP;
- f) la réduction du montant payable à l'égard des parts en circulation à la dissolution de REDT;
- g) l'accroissement de la responsabilité d'un porteur de parts;
- h) toute prolongation de la Durée (sauf aux termes de l'exercice des deux options de prolongation discrétionnaire de un an au gré du conseil);
- i) une modification défavorable importante des dispositions des parts ou des droits rattachés aux parts, selon ce que détermine le conseil, agissant raisonnablement;
- j) la modification ou l'annulation des droits de vote rattachés aux parts en circulation;
- k) l'approbation d'une opération de liquidité.

De plus, malgré ce qui précède ou toute autre disposition des présentes, aucune ratification ou approbation ni aucun consentement ne doivent être demandés ni n'ont d'effet et aucun porteur de parts ne peut, de quelque façon que ce soit, effectuer

quoi que ce soit ou procéder à une ratification, à un consentement ou à une approbation qui aurait pour conséquence d'accroître les obligations du conseil ou de réduire sa rémunération ou la protection qui lui est accordée, sauf avec le consentement écrit préalable du conseil.

Dans l'éventualité où REDT conclurait une opération assujettie à un examen en vertu du Règlement 61-101 et qui, par conséquent, doit être approuvée par chaque catégorie de parts, votant séparément en tant que catégorie, REDT entend soumettre une demande aux autorités en valeurs mobilières compétentes afin d'obtenir une dispense discrétionnaire à l'égard de cette obligation étant donné (i) que la déclaration de fiducie stipule que les porteurs de parts voteront en tant que catégorie unique, sauf si la nature des délibérations à une assemblée des porteurs de parts touche les porteurs d'une catégorie de parts de façon très différente par rapport à son incidence sur les porteurs d'une autre catégorie de parts, (ii) que les rendements relatifs de toute opération proposée pour chaque catégorie de parts sont fixés par une formule établie dans la déclaration de fiducie, et (iii) que l'exécution d'un vote par catégories pourrait accorder un pouvoir disproportionné à un nombre relativement restreint de porteurs de parts. Rien ne garantit que les autorités en valeurs mobilières compétentes accorderont cette dispense à REDT ou qu'elles la lui accorderont à des conditions que REDT juge satisfaisantes.

Résolution en lieu et place d'une assemblée

Une résolution écrite signée par les porteurs de parts est réputée être une procédure à une assemblée des porteurs de parts et être valable et en vigueur comme si elle avait été adoptée à une assemblée des porteurs de parts qui remplit toutes les exigences de la déclaration de fiducie relatives aux assemblées des porteurs de parts si :

- a) dans le cas d'une résolution des porteurs de parts qui peut être approuvée par le vote affirmatif d'une majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts, cette résolution est, après sa présentation à tous les porteurs de parts, acceptée par écrit par les porteurs de parts qui, dans l'ensemble, détiennent au moins la moitié des parts en circulation;
- b) dans le cas d'une résolution des porteurs de parts qui peut être approuvée par le vote affirmatif d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts, cette résolution est acceptée par écrit par les porteurs de parts qui, dans l'ensemble, détiennent au moins les deux tiers des parts en circulation.

Dissolution de REDT

Afin d'offrir une liquidité aux porteurs de parts, le gestionnaire prévoit réaliser une opération de liquidité dans les cinq années suivant la date de clôture, sous réserve de deux prolongations discrétionnaires de un an si le gestionnaire juge, à son appréciation, que ces prolongations sont avisées compte tenu de la conjoncture du marché et qu'elles sont dans l'intérêt de REDT. L'« **opération de liquidité** » peut être, sous réserve de l'approbation des porteurs de parts, le cas échéant, (i) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de REDT, soit les titres de Project LP par l'intermédiaire desquels REDT détient indirectement sa participation dans le Projet, pour une contrepartie en espèces ou en titres cotés ou à la fois en espèces et en titres cotés, (ii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de REDT par les porteurs de parts pour une contrepartie en espèces ou en titres cotés ou à la fois en espèces et en titres cotés, (iii) une opération offrant aux porteurs de parts une liquidité comparable à celle qu'ils auraient si les parts étaient des titres cotés, que ce soit au moyen d'une prise de contrôle inversée, d'une fusion, d'un regroupement, d'un arrangement, d'une offre publique d'achat, d'une offre faite par un initié, d'une restructuration, d'une coentreprise ou d'une opération similaire ou d'un autre regroupement avec un émetteur de titres cotés, (iv) l'échange de parts contre des titres cotés en bourse ou des titres échangeables contre des titres cotés en bourse ou convertibles en titres cotés en bourse (collectivement les « **titres cotés** »), ou (v) une opération semblable à celles décrites aux points (i) à (iv) ci-dessus et désignée comme une « opération de liquidité » par les Fiduciaires indépendants.

La Durée prévue est de cinq ans à compter de la date de clôture, sous réserve d'une dissolution anticipée, comme il est décrit ci-après. Les porteurs de parts peuvent également, au moyen d'une résolution spéciale, prolonger la Durée (y compris après l'exercice de l'une ou des deux options de prolongation discrétionnaire de un an au gré du gestionnaire), sous réserve de l'approbation du conseil, laquelle sera automatiquement prolongée pour permettre de terminer le processus entamé aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente, selon le cas.

Si la Durée est prolongée, les rendements pour les investisseurs pourraient différer du rendement annualisé composé brut avant impôts cible pour les investisseurs d'environ 18 %. En particulier, si la Durée est prolongée au-delà de la période de cinq ans, le rendement minimal continuera de se composer, ce qui haussera le seuil devant être atteint pour que la participation

reportée soit déclenchée. De plus, les honoraires de gestion d'actifs cesseront de s'accumuler après l'expiration de la Durée, à moins que la Durée ne soit prolongée par suite de la prolongation automatique dont il est question ci-dessus ou dans le cas où une opération de liquidité serait proposée par le Gestionnaire qui ferait en sorte que le rendement minimal serait atteint, mais qu'elle ne serait pas approuvée par les porteurs de parts. Toutefois, comme les honoraires de gestion d'actifs ne sont payables que si le rendement minimal est atteint, la prolongation de la Durée et la réalisation d'une opération de liquidité par suite de laquelle le rendement minimal ne serait pas atteint assureraient également qu'aucuns honoraires de gestion d'actifs ne seraient payés. Une prolongation de la Durée peut également donner lieu à des distributions en espèces supplémentaires provenant de l'exploitation pour les porteurs de parts. Finalement, si la Durée est prolongée, mais que le financement par emprunt du Projet demeure impayé, le Projet pourrait engager des intérêts débiteurs supplémentaires. Si la prolongation de la Durée est nécessaire en raison d'un retard dans l'aménagement, il se pourrait que les frais d'intérêts n'augmentent pas étant donné qu'aucune dette supplémentaire ne serait prélevée pendant ces retards.

Malgré la Durée indiquée ci-dessus, REDT peut être liquidée et dissoute dès que possible après l'aliénation directe ou indirecte de tous ses actifs.

Les propriétaires actuels et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente du Projet, qui peut être initiée par les propriétaires actuels (l'« **option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH** ») à tout moment durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60^e jour précédant la fin de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)) et par REDT (l'« **option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH** ») à tout moment durant la période de 30 jours qui suit le 60^e jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)).

Composantes non hôtelières

En ce qui concerne la composante locative résidentielle (qui comprend à la fois les unités locatives au prix du marché et les unités locatives abordables hors marché, la « **composante locative résidentielle** »), toute composante résidentielle condominiale invendue (la « **composante condominiale** ») et la composante commerciale (la « **composante commerciale** ») et, collectivement avec la composante locative résidentielle et la composante condominiale, et à l'exclusion, pour plus de certitude, des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement, les « **composantes non hôtelières** » et chacune, une « **composante non hôtelière** », REDT et les propriétaires actuels nommeront chacun un évaluateur tiers indépendant afin d'obtenir des évaluations distinctes du Projet et de chaque composante du Projet. Après la réception des évaluations, les propriétaires actuels auront 30 jours pour convenir d'acquiescer une partie ou la totalité des composantes non hôtelières au prix d'achat établi ci-après :

Option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH relativement aux composantes non hôtelières

- Si l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH est exercée durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine avant la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, elle doit être exercée pour toutes les composantes non hôtelières dans leur ensemble et le prix d'achat total des composantes non hôtelières sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si les composantes non hôtelières étaient vendues au prix le plus élevé entre : (A) un prix qui ferait en sorte que, lorsqu'il est combiné au prix de la composante hôtelière, les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à 18 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts), avant les frais et la participation reportée; ou (B) le point médian des deux évaluations, moins le prix de la composante hôtelière. Dans chaque cas, les propriétaires actuels sont autorisés à offrir d'acheter les composantes non hôtelières ou non, à leur gré.
- Si l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH est exercée durant la période qui commence à la date qui tombe 30 mois après la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60^e jour qui précède la fin de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)), elle peut être exercée à l'égard d'une partie ou de la totalité des composantes non hôtelières et le prix d'achat pour chaque composante non hôtelière applicable sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si une telle composante non hôtelière était vendue au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de cette composante non hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (ces valeurs nettes étant d'environ 586 876 400 \$ au total, de 217 348 000 \$ et de 7 224 000 \$ pour la composante locative résidentielle et la composante commerciale, respectivement, et de 360 505 000 \$ pour la composante condominiale,

moins le montant tiré des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations de cette composante non hôtelière ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 105 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation de cette composante non hôtelière sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations de la composante non hôtelière. Les propriétaires actuels sont autorisés à offrir d'acheter une partie ou la totalité des composantes non hôtelières à leur gré.

Option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH relativement aux composantes non hôtelières

- Si l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH est exercée pendant la période de 30 jours qui suit le 60^e jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable, notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts), le prix d'achat pour chaque composante non hôtelière applicable sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si une telle composante non hôtelière était vendue au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de cette composante non hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (ces valeurs nettes étant d'environ 586 876 400 \$ au total, de 217 348 000 \$ et de 7 224 000 \$ pour la composante locative résidentielle et la composante commerciale, respectivement, et de 360 505 000 \$ pour la composante condominiale, moins le montant tiré des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations de cette composante non hôtelière ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 105 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation de cette composante non hôtelière sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations de la composante non hôtelière. Dans chaque cas, les propriétaires actuels sont autorisés, sans y être tenus, à acheter une partie ou la totalité des composantes non hôtelières.

Si les propriétaires actuels n'ont pas exercé l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH et qu'ils n'offrent pas d'acheter une ou plusieurs des composantes non hôtelières aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH au cours de la période de 30 jours qui suit la réception des évaluations (la « **période de réception des évaluations** »), REDT aura le droit, pendant la période de 60 jours qui suit l'expiration de la période de réception des évaluations, d'initier un processus de vente pour les composantes non hôtelières demeurant invendues (le « **processus de vente** ») dans le cadre duquel ces composantes non hôtelières peuvent être vendues à un ou à plusieurs tiers à n'importe quel prix (le « **prix du processus de vente** »), pourvu que les propriétaires actuels soient autorisés à présenter une offre durant le processus de vente. Si REDT est en mesure de trouver un acquéreur qui n'est pas les propriétaires actuels, elle aura le droit d'exiger que les propriétaires actuels vendent leur participation dans les composantes non hôtelières applicables dans la proportion applicable du prix du processus de vente que ces participations représentent.

Si les propriétaires actuels font l'acquisition de la totalité du Projet (c.-à-d. l'acquisition simultanée de la composante hôtelière (voir la rubrique « Composante hôtelière » ci-après) et des composantes non hôtelières), ils peuvent le faire en acquérant les parts de catégorie A de Project LP représentant les participations de REDT dans le Projet.

Toute opération visant une partie ou la totalité des composantes non hôtelières ou la totalité des parts de catégorie A de Project LP devant être réalisée dans le cadre de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente sera assujettie à l'approbation des porteurs de parts par voie de résolution spéciale.

Après l'exercice de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou la réalisation du processus de vente, selon le cas, REDT distribuera, ou demandera à Project LP de distribuer, le produit net disponible aux porteurs de parts, sous réserve de la tranche applicable (s'il y a lieu) de ce produit payable aux propriétaires actuels à l'égard de la quote-part du Projet et de la participation reportée qui revient aux propriétaires actuels.

Composante hôtelière

Les propriétaires actuels et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente de la composante hôtelière du Projet (la « **composante hôtelière** »), aux termes desquels les propriétaires actuels doivent à tout moment de leur choix durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine à l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)) acquérir la composante hôtelière à un prix égal à la valeur de la composante hôtelière du Projet prévue dans le modèle pro forma du Projet (soit environ 171 600 000 \$) (le « **prix de la composante hôtelière** »).

Si les propriétaires actuels font l'acquisition de la totalité du Projet (c.-à-d. l'acquisition simultanée des composantes non hôtelières (voir la rubrique « Composantes non hôtelières » ci-dessus) et de la composante hôtelière), ils peuvent le faire en acquérant les parts de catégorie A de Project LP représentant les participations de REDT dans le Projet.

Malgré toute indication contraire ci-dessus, REDT et les propriétaires actuels doivent collaborer afin de structurer la réalisation d'une opération de liquidité ou l'opération réalisée aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente (dans chaque cas, et conjointement avec l'opération de liquidité, une « **opération de vente** ») d'une manière mutuellement avantageuse sur le plan fiscal pour les parties.

Changement de contrôle du gestionnaire

S'il y a un « changement de contrôle » du gestionnaire, le gestionnaire ou un membre de son groupe sera tenu de présenter une offre aux porteurs de parts afin d'acquérir la totalité, mais non moins de la totalité, des parts, des parts de catégorie A de Project LP ou du Projet à un prix qui ferait en sorte que les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour l'investisseur correspondant à la fourchette supérieure du rendement annualisé composé brut avant impôts pour l'investisseur cible, soit 18 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts de catégorie A), avant les frais et la participation reportée. Aux fins de ce qui précède, un « changement de contrôle » s'entend (i) de l'acquisition par une ou plusieurs personnes, agissant de concert, a) de plus de 50 % des titres de capitaux propres comportant droit de vote en circulation du gestionnaire; ou b) de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du gestionnaire; (ii) d'un premier appel public à l'épargne visant le gestionnaire; ou (iii) d'une scission du gestionnaire ou de la quasi-totalité de ses actifs en faveur d'une nouvelle entité qui n'est pas contrôlée directement ou indirectement par le gestionnaire. Toute offre aux termes de ce qui précède est assujettie au respect des lois applicables, ce qui peut comprendre un vote des porteurs de parts. Les parties s'efforcent de structurer l'acquisition des parts applicables d'une manière avantageuse sur le plan fiscal pour les parties; toutefois, si le gestionnaire ou son successeur, selon le cas, et REDT ne peuvent s'entendre, l'offre portera sur les parts de catégorie A de Project LP.

Modification de la déclaration de fiducie

Le conseil peut, sans obtenir l'approbation des porteurs de parts ni les aviser, modifier la déclaration de fiducie à certaines fins qui y sont énoncées, notamment aux fins suivantes :

- a) supprimer toute contradiction ou autre incohérence entre les dispositions de la déclaration de fiducie et celles d'une loi ou d'un règlement qui s'applique à REDT ou la concerne;
- b) prévoir, de l'avis du conseil, une protection supplémentaire pour les porteurs de parts ou obtenir, protéger ou clarifier le traitement fiscal avantageux pour les porteurs de parts;
- c) malgré toute disposition contraire qui figure dans la déclaration de fiducie, apporter des modifications qui, de l'avis des Fiduciaires indépendants, sont nécessaires ou souhaitables dans l'intérêt des porteurs de parts relativement à une opération de liquidité décrite à la rubrique « — Dissolution de REDT » ci-dessus, pourvu que les modifications n'aient pas d'incidences défavorables sur les droits, les privilèges ou les intérêts des porteurs de parts et qu'on ne s'attende pas raisonnablement à ce qu'elles aient de telles incidences;
- d) apporter des modifications qui, de l'avis du conseil, sont nécessaires ou souhaitables dans l'intérêt des porteurs de parts en raison de modifications apportées à la législation fiscale ou aux règles fiscales ou à leur interprétation ou administration, ou dans le but de se prévaloir de dispositions de ces lois ou règles ou de mieux s'y conformer;
- e) supprimer les contradictions ou les incohérences entre l'information qui figure dans le prospectus et celle qui figure dans la déclaration de fiducie selon ce que le conseil, suivant l'avis des conseillers juridiques, juge nécessaire ou souhaitable pour assurer la cohérence entre la déclaration de fiducie et le prospectus;
- f) apporter à la déclaration de fiducie une modification ou une correction d'ordre typographique ou qui est nécessaire afin de corriger une ambiguïté, une disposition fautive ou incohérente, une omission, une erreur de copiste ou une erreur évidente;

- g) rendre la déclaration de fiducie conforme aux lois applicables, y compris les règles et politiques des autorités canadiennes en valeurs mobilières, ou la rendre conforme aux pratiques courantes dans le secteur des valeurs mobilières, pourvu qu'une telle modification n'ait pas d'incidence défavorable sur les droits, les privilèges ou les intérêts des porteurs de parts;
- h) maintenir le statut de REDT à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie d'investissement à participation unitaire » aux fins de la Loi de l'impôt, ou permettre au gestionnaire de prendre les mesures souhaitables ou nécessaires afin de maintenir un tel statut, maintenir ou éviter tout autre statut pertinent en vertu de la Loi de l'impôt ou donner suite aux modifications apportées à la Loi de l'impôt ou à son interprétation ou mieux se conformer aux dispositions existantes de la Loi de l'impôt;
- i) apporter les modifications nécessaires afin de prévoir les parts de catégorie I ou toute autre catégorie de parts de fiducie de REDT pouvant être émises simultanément à la clôture du placement, au prix de 10,00 \$ la part de fiducie;
- j) apporter les modifications nécessaires à une restructuration interne entraînant la vente, la location, l'échange ou tout autre transfert des actifs de REDT et qui aurait pour résultat, selon l'avis des conseillers juridiques, que REDT possède essentiellement la même participation, directement ou indirectement, dans les biens de REDT qu'elle avait avant la restructuration, ce qui comprend un regroupement, un arrangement ou une fusion de REDT et des membres de son groupe avec d'autres entités, pourvu que, de l'avis du conseil sur l'avis des conseillers juridiques, les droits des porteurs de parts ne soient pas lésés.

À l'exception des modifications de la déclaration de fiducie qui exigent l'approbation des porteurs de parts ou des modifications indiquées ci-dessus qui n'exigent pas l'approbation des porteurs de parts ou la remise de préavis à ceux-ci, le conseil pourra modifier la déclaration de fiducie sur remise aux porteurs de parts d'un préavis écrit. Toute modification de cette nature apportée à la déclaration de fiducie sera décrite dans le prochain rapport de gestion trimestriel de REDT.

Documents d'information et rapports

REDT remettra aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) ainsi que les autres rapports qui doivent leur être remis conformément à la déclaration de fiducie et aux lois applicables. De plus, au plus tard le 31 mars de chaque année civile (ou à toute autre date exigée par la loi), REDT transmettra aux porteurs de parts des renseignements aux fins des déclarations fiscales qui permettront à chacune de ces personnes de déclarer les incidences fiscales du placement dans des parts dans leur déclaration de revenus canadienne annuelle.

À titre de « émetteur émergent » en vertu des lois applicables, REDT sera tenue de déposer, en sus des communiqués applicables, les documents suivants : (i) les états financiers annuels audités, le rapport de gestion connexe et l'attestation annuelle applicable du chef de la direction et du chef des finances aux termes du Règlement 52-109, et ce, dans les 120 jours qui suivent la fin de l'exercice de REDT; (ii) les rapports financiers intermédiaires, le rapport de gestion connexe et l'attestation intermédiaire applicable du chef de la direction et du chef des finances aux termes du Règlement 52-109, et ce, dans les 60 jours qui suivent la fin de chacune des trois premières périodes trimestrielles de l'exercice de REDT; (iii) les déclarations de changement important, dès que possible, et dans tous les cas dans les 10 jours qui suivent la date de survenance du changement, conformément à la partie 7 du Règlement 51-102; et (iv) les déclarations d'acquisition d'entreprise, conformément à la partie 8 du Règlement 51-102. À titre d'émetteur émergent, REDT ne sera pas tenue de déposer une notice annuelle et REDT n'entend pas actuellement le faire volontairement. Aux termes de la déclaration de fiducie, REDT n'est pas tenue de convoquer et de tenir des assemblées générales annuelles de porteurs de parts, et REDT n'a pas l'intention de le faire; par conséquent, REDT ne s'attend pas à déposer et à faire parvenir annuellement aux porteurs de parts une circulaire de sollicitation de procurations de la direction.

Si un changement important survient dans les affaires de REDT, notamment à l'égard des affaires de ses filiales, REDT a) publiera et déposera immédiatement un communiqué autorisé par un membre de la direction indiquant la nature et la teneur du changement, et b) dès que possible, et dans tous les cas dans les 10 jours suivant la date à laquelle le changement survient, déposera une déclaration de changement important à l'égard du changement important conformément aux lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Malgré ce qui précède, REDT peut plutôt se conformer aux dispositions des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables concernant les déclarations de changement important confidentielles. Aux fins de ce qui précède, un « changement important » désigne a) un changement dans l'activité, l'exploitation ou le capital de REDT ou de l'une de ses filiales dont il est raisonnable de s'attendre qu'il ait un effet significatif sur le cours ou la valeur de

l'un ou l'autre des titres de REDT, ou b) une décision du conseil de mettre en œuvre un changement visé au point a), ou une décision en ce sens d'autres personnes agissant en qualité semblable ou de la haute direction de REDT ou de l'une de ses filiales s'il est probable que cette décision soit confirmée par le conseil d'administration ou d'autres personnes agissant en qualité semblable.

Rachat

Les parts pourront être rachetées tous les trimestres au gré des porteurs de parts, au moyen d'un avis écrit à REDT.

Le porteur de parts qui souhaite faire racheter la totalité ou une partie de ses parts peut le faire en transmettant un avis écrit à cet égard (l'« **avis de rachat de parts** ») à REDT en tout temps. Les parts sont réputées avoir été remises aux fins de rachat à la date (la « **date de rachat de parts** ») à laquelle REDT a, à la satisfaction du conseil, reçu l'avis de rachat de parts ainsi que les autres documents ou preuves que REDT peut raisonnablement exiger quant à l'identité, à la capacité ou à l'autorité de la personne donnant l'avis en question.

Sous réserve des lois applicables et des conditions suivantes, REDT rachètera les parts indiquées dans l'avis de rachat de parts. Le prix de rachat payable par part à l'égard de chaque catégorie (ou série, selon le cas) de parts sera établi en fonction de la quote-part de REDT attribuable à chaque catégorie ou série, selon le cas, de la manière suivante :

- a) il sera fondé sur la quote-part de REDT attribuable à chaque catégorie, établie comme suit :
 - (i) le prix de rachat par part de catégorie A correspond à la valeur de rachat de REDT à la date de rachat de parts multipliée par la quote-part relative à la catégorie A et divisée par le nombre total de parts de catégorie A en circulation, déduction faite du coût de rachat applicable à cette part;
 - (ii) le prix de rachat par part de catégorie F correspond à la valeur de rachat de REDT multipliée par la quote-part relative à la catégorie F et divisée par le nombre total de parts de catégorie F en circulation, déduction faite du coût de rachat applicable à cette part.

Le produit de rachat sur les parts de catégorie A et les parts de catégorie F sera établi en fonction de la valeur liquidative. Le prix de rachat par part multiplié par le nombre de parts remises aux fins de rachat par un porteur de parts sera versé au comptant à ce porteur de parts au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le trimestre civil au cours duquel ces parts ont été présentées pour rachat, étant toutefois entendu que, à moins que le conseil n'en décide autrement, le montant total payable au comptant par REDT à l'égard du rachat des parts pour le trimestre civil ne peut excéder 150 000 \$ au total. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés au placement — Liquidité restreinte des parts ».

Le paiement au comptant du prix de rachat des parts par REDT réduira le montant des liquidités dont REDT peut disposer pour le versement de distributions aux porteurs de parts, car le paiement du montant dû à l'égard des rachats aura préséance sur le versement de ces distributions en espèces. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés aux rachats — Utilisation des liquidités disponibles ».

Si le prix de rachat de parts n'est pas réglé en espèces en raison des restrictions qui précèdent, REDT peut régler le rachat de ces parts au moyen d'une distribution en nature de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT ou d'une filiale de REDT tel que l'établira le conseil à son entière appréciation. Les billets à ordre distribués par REDT dans le cadre d'un rachat pourraient être non liquides et ne constitueront généralement pas des placements admissibles pour les fiducies régies par des régimes. Dans de tels cas, des incidences fiscales défavorables pourraient s'appliquer à un régime et/ou à son rentier, à son titulaire, à son souscripteur ou à son bénéficiaire aux termes de celui-ci, en raison du rachat de parts détenues dans une fiducie régie par un régime. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés aux rachats — Paiement du prix de rachat en nature ». Le droit de rachat n'est pas destiné à constituer le mécanisme principal par lequel les porteurs de parts peuvent liquider leur placement.

Les parts seront rachetées selon l'ordre de réception des avis de rachat.

Pouvoirs et responsabilités du conseil des fiduciaires

Le conseil a le pouvoir exclusif de gérer l'exploitation et les affaires de REDT, de prendre toutes les décisions relatives aux activités de REDT et il a le pouvoir de lier REDT. Les pouvoirs et responsabilités du conseil sont limités à ceux qui sont

expressément indiqués dans la déclaration de fiducie. Le conseil est chargé de gérer les activités et l'administration de REDT ainsi que de mener ses affaires, y compris :

- a) sauvegarder les biens de REDT, conserver les sommes d'argent, titres, biens, actifs ou investissements, investir de temps à autre les sommes d'argent faisant partie des biens de REDT (selon la définition de *Trust Property* dans la déclaration de fiducie);
- b) veiller à ce que le produit de souscription net soit investi dans Project LP;
- c) prêter des sommes d'argent ou d'autres biens de REDT, que ces prêts soient ou non assortis d'une garantie;
- d) dûment acquitter les dépenses par prélèvement sur les biens de REDT;
- e) déposer de temps à autre dans des comptes les sommes d'argent faisant partie des biens de REDT;
- f) détenir et exercer les droits, pouvoirs et privilèges rattachés à la propriété des biens de REDT ou à une participation dans ceux-ci;
- g) détenir les titres juridiques à l'égard des biens de REDT;
- h) approuver la demande d'inscription à la cote d'une bourse de parts ou d'autres titres de REDT, et prendre toutes les mesures qui, de l'avis du conseil, peuvent être nécessaires ou souhaitables pour obtenir ou maintenir ces inscriptions;
- i) réinvestir les revenus et les gains de REDT et prendre d'autres mesures que la simple protection et conservation des biens de REDT;
- j) s'assurer de la conformité aux lois sur les valeurs mobilières applicables;
- k) établir et déposer, ou faire en sorte que soient établis et déposés, l'ensemble des déclarations, rapports et documents réglementaires requis;
- l) veiller au maintien du statut de « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la Loi de l'impôt, de REDT;
- m) fournir tous les bureaux et installations connexes nécessaires;
- n) fournir ou faire fournir à REDT tous les autres services, notamment administratifs, et toutes les installations dont REDT a besoin;
- o) tenir ou faire tenir des registres exhaustifs de toutes les opérations relatives au portefeuille de placement de REDT;
- p) produire tous les documents prévus par la déclaration de fiducie;
- q) remettre les distributions aux porteurs de parts;
- r) nommer les auditeurs de REDT et l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de REDT;
- s) sauf si la loi l'interdit, déléguer à l'occasion aux employés, experts-conseils et mandataires de REDT et à d'autres personnes, notamment le gestionnaire, le pouvoir de poser les gestes et d'exercer les pouvoirs que le conseil juge pertinents, pour autant que cette délégation de pouvoirs ne soit pas incompatible avec les dispositions de la déclaration de fiducie et qu'elle soit assujettie en tout temps au contrôle et à la supervision générale du conseil tel qu'il est prévu dans celle-ci;

le tout sous réserve des modalités et conditions de la déclaration de fiducie. La déclaration de fiducie prévoit que le conseil peut retenir les services de personnes ou les engager relativement à REDT et les rémunérer à même les biens de REDT et qu'il peut déléguer ses pouvoirs et devoirs. Conformément à la convention de gestion, le gestionnaire sera responsable de fournir

des services de gestion et d'administration à REDT et s'acquittera des responsabilités indiquées ci-dessus, sous la supervision du conseil.

La déclaration de fiducie prévoit qu'un Fiduciaire peut quitter ses fonctions sur remise d'un avis écrit à REDT. Un Fiduciaire peut être destitué à tout moment pour un motif valable par le gestionnaire. Un poste laissé vacant parmi les Fiduciaires peut être comblé par voie de résolution adoptée par les Fiduciaires restants, pour autant qu'ils constituent un quorum et que la majorité des Fiduciaires qui composent le quorum sont des résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt (ou s'ils ne le sont pas, un nouveau Fiduciaire peut être nommé par le gestionnaire). Si un Fiduciaire indépendant cesse d'agir à titre de Fiduciaire, le poste devenu vacant doit être comblé par une personne qui serait admissible à titre de Fiduciaire indépendant, et il doit y avoir quorum des Fiduciaires indépendants pour que ce poste puisse être comblé.

La déclaration de fiducie prévoit que les Fiduciaires et les dirigeants de REDT (et les administrateurs et les dirigeants d'une entité membre du groupe) seront indemnisés à même les biens de REDT en ce qui a trait à toute action ou procédure civile, criminelle ou administrative à laquelle cette personne est partie du fait d'être ou d'avoir été Fiduciaire ou dirigeant de REDT ou de cette entité membre du groupe, et/ou à l'égard de tous impôts, taxes, pénalités ou intérêts relativement à des impôts ou taxes impayés ou d'autres droits imposés par un gouvernement auxdites parties à la suite de l'exercice de leurs pouvoirs ou devoirs aux termes de la déclaration de fiducie. Par contre, une telle partie ne sera pas indemnisée relativement à des impôts ou taxes impayés ou à d'autres droits imposés par le gouvernement qui résultent de son défaut d'agir avec honnêteté et de bonne foi au mieux des intérêts de REDT ou de son défaut de faire preuve de la diligence et de la compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances semblables ou, dans le cas d'une action ou procédure criminelle ou administrative donnant lieu à une sanction pécuniaire, si ladite partie n'avait pas de motif raisonnable de croire que sa conduite était légale.

De plus, la déclaration de fiducie renferme d'autres dispositions d'usage qui limitent la responsabilité des Fiduciaires et qui les indemnisent à l'égard de certaines obligations qu'ils engagent dans l'exercice de leurs fonctions.

Chacun des Fiduciaires est tenu d'exercer ses pouvoirs et d'accomplir ses devoirs de façon honnête, de bonne foi et au mieux des intérêts de REDT et de faire preuve de la diligence et de la compétence dont une personne raisonnablement prudente ferait preuve dans des circonstances comparables.

Conflits d'intérêts

Le Fiduciaire qui a un intérêt important direct ou indirect dans un contrat ou une opération d'importance, ou dans un contrat ou une opération d'importance proposé avec REDT ou un membre du groupe de REDT, doit déclarer par écrit à REDT la nature et la portée d'un tel intérêt dès qu'il est au courant du contrat ou de l'opération d'importance proposé. Le Fiduciaire en question n'aura pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération d'importance, sauf si le contrat ou l'opération d'importance concerne principalement sa rémunération à titre de Fiduciaire ou une indemnité ou assurance. Si un Fiduciaire omet de déclarer son intérêt dans un contrat ou une opération d'importance, un Fiduciaire ou un porteur de parts, en plus d'exercer tout autre droit ou recours relativement à cette omission en vertu de la loi ou en equity, peut demander à un tribunal une ordonnance visant à déclarer nul le contrat ou l'opération d'importance, et à obliger le Fiduciaire à restituer à REDT tout gain réalisé. S'il agit avec honnêteté et bonne foi, le Fiduciaire n'aura pas à rendre des comptes à REDT ou aux porteurs de parts au sujet de tout gain réalisé tiré d'un tel contrat ou opération d'importance. De plus, le contrat ou l'opération d'importance en question ne sera pas nul ou annulable, et il ne pourra être déclaré nul si : (i) le contrat ou l'opération d'importance était raisonnable et juste à l'égard de REDT au moment de son approbation; (ii) le contrat ou l'opération d'importance est confirmé ou approuvé à une assemblée des porteurs de parts dûment convoquée à cette fin; (iii) la nature et la portée de l'intérêt du Fiduciaire dans un tel contrat ou opération sont déclarées de façon raisonnablement détaillée dans l'avis de convocation à l'assemblée des porteurs de parts.

Toutes les décisions du conseil doivent être approuvées par la majorité des Fiduciaires qui assistent en personne ou par téléphone à une réunion du conseil, à l'exception des questions suivantes, qui doivent également être approuvées par la majorité des Fiduciaires indépendants, pourvu que ces questions se rapportent exclusivement au Projet :

- a) l'acquisition d'un bien immobilier ou un investissement dans un bien immobilier dans le cadre du Projet, que ce soit au moyen d'un investissement conjoint ou autrement, dans lequel Anthem ou une partie liée de REDT détiennent une participation directe ou indirecte, que ce soit à titre de propriétaire, d'exploitant ou de gestionnaire, sauf aux termes de la convention de souscription de la participation de Project LP;

- b) la modification importante d'une convention conclue avec Anthem ou une partie liée à REDT ou le renouvellement, la prorogation ou la résiliation de cette convention, ou toute augmentation des frais (notamment les frais d'opération) ou des distributions payables aux termes de cette convention, à l'exclusion des honoraires de gestion de l'aménagement dont il est question dans le présent prospectus;
- c) de nouveaux frais ou de nouveaux arrangements devant être conclus avec Anthem ou une partie liée à REDT qui ne sont pas indiqués dans la convention de gestion et à l'exclusion des honoraires de gestion de l'aménagement dont il est question dans le présent prospectus;
- d) la conclusion d'une convention par REDT, la renonciation à un droit ou à un recours aux termes d'une telle convention, l'exercice ou l'exécution d'un tel droit ou d'un tel recours ou la réalisation, directement ou indirectement, d'un investissement conjoint, dans chaque cas avec (i) un Fiduciaire, (ii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un Fiduciaire ou dans laquelle un Fiduciaire détient une participation notable, ou (iii) une entité pour laquelle un Fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction similaire;
- e) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement d'une dette impayée qui se rapporte au Projet de la part ou en faveur (i) d'un Fiduciaire, (ii) d'une entité contrôlée directement ou indirectement par un Fiduciaire ou dans laquelle un Fiduciaire détient une participation notable, ou (iii) d'une entité pour laquelle un Fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe des fonctions similaires;
- f) des décisions relatives à une réclamation déposée par ou contre une ou plusieurs parties à une convention conclue avec Anthem ou une partie liée à REDT qui se rapporte au Projet;
- g) la décision d'exercer les droits de REDT (à titre de porteur des parts de catégorie A de Project LP) pour remplacer le commandité de Project LP;
- h) le fait de déterminer si un événement ou un fait survenu devrait être désigné comme une « opération de liquidité ».

En ce qui a trait à toute opération mettant en cause REDT, y compris les opérations qui exigent l'approbation de la majorité des Fiduciaires indépendants, le conseil peut retenir les services de conseillers juridiques, d'experts-conseils ou d'autres conseillers externes pour l'aider à négocier et à réaliser l'opération en question sans devoir consulter les dirigeants de REDT ni obtenir leur approbation.

Droits des porteurs de parts

Sous réserve de certaines exceptions importantes, les porteurs de parts jouissent essentiellement des mêmes protections, droits et recours qu'un actionnaire en vertu de la LCSA. De nombreuses dispositions de la LCSA en matière de gouvernance et de gestion d'une société ont été intégrées à la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts ont, à l'égard de leurs parts, le droit d'exercer des droits de vote de façon comparable aux actionnaires d'une société en vertu de la LCSA, et les dispositions relatives à la convocation et à la tenue des assemblées de porteurs de parts prévues dans la déclaration de fiducie sont comparables à celles de la LCSA. Contrairement aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, REDT ne sera pas tenue de tenir des assemblées annuelles des porteurs de parts et les porteurs de parts n'ont pas le droit de faire une proposition à une assemblée générale de REDT. Les questions exigeant l'approbation des porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie sont généralement moins nombreuses que dans le cas des actionnaires d'une société en vertu de la LCSA. Les porteurs de parts ne peuvent exercer un droit à la dissidence comme celui par lequel les actionnaires d'une société régie par la LCSA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions lorsque certaines modifications de structure touchent la société (p. ex. une fusion, la vente de la totalité ou quasi-totalité de ses biens ou une opération de fermeture). Les porteurs de parts qui désirent mettre fin à leur investissement dans REDT ont plutôt le droit de recevoir, sous réserve de certaines conditions et limites, une part de l'actif net de REDT en exerçant les droits de rachat décrits à la rubrique « — Rachat ». Les porteurs de parts ne peuvent pas non plus exercer le recours en cas d'abus dont disposent les actionnaires d'une société régie par la LCSA si la société commet un abus, porte injustement préjudice aux porteurs de titres et à certaines autres parties ou ne tient pas compte de leurs intérêts. Les porteurs des parts n'ont aucun droit préférentiel de souscription à l'égard des parts.

Les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent, dans certaines circonstances, demander au tribunal d'ordonner la liquidation et dissolution de la société, tandis que les porteurs de parts ne peuvent s'en remettre qu'aux dispositions générales de la déclaration de fiducie qui permet la liquidation de REDT avec l'approbation par voie de résolution

spéciale des porteurs de parts. Les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent aussi demander au tribunal de nommer un inspecteur qui enquêtera sur la façon dont les activités de la société et des membres de son groupe sont exercées s'il y a des motifs de croire qu'il y a eu conduite frauduleuse, malhonnête ou abusive. La LCSA permet aussi aux actionnaires d'intenter des actions obliques au nom de la société ou de l'une de ses filiales ou d'y intervenir, sur permission du tribunal. La déclaration de fiducie ne prévoit pas de droits comparables.

Le texte qui précède n'est qu'un résumé de certaines des dispositions importantes de la déclaration de fiducie. La déclaration de fiducie elle-même devrait être consultée pour bien comprendre l'ensemble de ses dispositions. REDT peut en fournir copie.

7.2 Project LP

Le texte qui suit n'est qu'un sommaire de certaines des dispositions importantes qui figureront dans la convention relative à Project LP.

Les droits et obligations de Project GP et des parties qui détiennent des parts de Project LP seront régis par la convention relative à Project LP, dans sa version modifiée et mise à jour au plus tard à la date de clôture, intervenue entre Project GP et les propriétaires actuels, et toutes les personnes qui deviennent ensuite des commanditaires de Project LP. REDT investira dans Project LP au moyen du produit de souscription net. Après l'Acquisition, dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint, REDT détiendra une participation de 72,2 % dans Project LP et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu et où Anthem fournit l'engagement en capitaux maximal par la souscription de parts liées à l'insuffisance, REDT détiendra une participation de 57,3 % dans Project LP (y compris, dans chaque cas, un apport en capital réputé de la part de Project LP correspondant au montant des honoraires globaux du placeur pour compte et établie dans chaque cas en fonction de la participation reportée).

Capital dans Project LP

Le capital de Project LP est composé d'un nombre illimité de parts de catégorie A de Project LP, d'un nombre illimité de parts de catégorie B de Project LP, d'un nombre illimité de parts liées à l'insuffisance, d'un nombre illimité de parts liées aux dépassements de coûts et de la participation de commandité détenue par Project GP à titre de commandité. Les parts de catégorie A de Project LP seront détenues directement par REDT, et les parts de catégorie B de Project LP (qui représentent également la participation reportée) seront détenues par les propriétaires actuels. L'émission des parts liées à l'insuffisance sera autorisée aux termes de l'engagement en capitaux. L'émission de parts liées aux dépassements de coûts sera autorisée dans le cadre de dépassements de coûts. Les parts liées aux dépassements de coûts peuvent être émises en séries, chaque série représentant une participation indirecte dans le Projet.

Répartition du revenu et des pertes à des fins fiscales et comptables

À des fins fiscales et comptables, les pertes pour chaque exercice de Project LP seront attribuées aux porteurs de parts de catégorie A de Project LP, de parts de catégorie B de Project LP, de parts liées à l'insuffisance et de parts liées aux dépassements de coûts. À des fins fiscales et comptables, le revenu net pour chaque exercice de Project LP sera attribué aux porteurs de parts de Project LP et à Project GP, à titre de commandité de Project LP, de la même façon et dans le même ordre que ceux selon lesquels le revenu reçu de Project LP est distribué en définitive à de tels associés (ou aurait été distribué dans l'année s'il y avait eu des distributions suffisantes); toutefois, dans chaque cas, dans la mesure du possible, le revenu ou les pertes pour la partie de l'exercice courant de Project LP qui se termine immédiatement avant la date de clôture doivent être attribués aux propriétaires actuels.

Distributions de flux de trésorerie

Dans la mesure où les flux de trésorerie le permettent et sous réserve des restrictions imposées à Project LP par les prêteurs aux termes de tout financement par emprunt, Project LP devrait payer et distribuer, à l'occasion, la totalité des flux de trésorerie tirés de son placement dans le Projet. Les flux de trésorerie seront distribués selon leur disponibilité et ce que décident les Fiduciaires, à raison de 0,1 % à Project GP, jusqu'à concurrence de 1 000 \$ au cours d'un seul exercice, et le solde des liquidités distribuables sera distribué aux commanditaires de Project LP comme suit, dans chaque cas sans dédoublement et dans la mesure où ils n'ont pas déjà été distribués :

- a) premièrement, au prorata :
- (i) au porteur de parts de catégorie A de Project LP, jusqu'à ce que ce porteur (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur toute autre catégorie de parts de Project LP qu'il détient, le cas échéant) ait reçu, au total, un montant égal à son rendement minimal, cette distribution devant être effectuée à titre de réduction du capital jusqu'à concurrence du capital versé à Project LP par ce porteur;
 - (ii) aux porteurs des parts liées à l'insuffisance, à titre de réduction du capital (jusqu'à concurrence du capital versé par de tels porteurs à Project LP), proportionnellement à leur quote-part respective des parts liées à l'insuffisance, jusqu'à ce que les porteurs de parts liées à l'insuffisance (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur une ou plusieurs autres catégories de parts de Project LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur capital versé respectif et à leur rendement minimal respectif (soit, au total, l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires);
 - (iii) aux porteurs de chaque série de parts liées aux dépassements de coûts, à titre de réduction du capital (jusqu'à concurrence du capital versé par de tels porteurs à Project LP), proportionnellement à leur quote-part respective de ces séries de parts liées aux dépassements de coûts, jusqu'à ce que les porteurs de chaque série des parts liées aux dépassements de coûts (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur une ou plusieurs autres catégories de parts de Project LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur capital versé respectif et à leur rendement minimal respectif (soit, au total, l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires);
- b) deuxièmement, aux porteurs de parts de catégorie B de Project LP, à titre de réduction du capital (jusqu'à concurrence du capital versé par de tels porteurs à Project LP), proportionnellement à leur quote-part respective des parts de catégorie B de Project LP, jusqu'à ce que les porteurs de parts de catégorie B de Project LP (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur une ou plusieurs autres catégories de parts de Project LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur capital versé respectif et à leur rendement minimal respectif (soit, au total, l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires);
- c) par la suite :
- (i) 70 % aux porteurs de parts de catégorie B de Project LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de catégorie B de Project LP;
 - (ii) 30 %, au prorata :
 - A) au porteur de parts de catégorie A de Project LP;
 - B) aux porteurs des parts liées à l'insuffisance et des parts liées aux dépassements de coûts;

Il est entendu que les calculs qui précèdent doivent être effectués :

- (i) sur une base cumulative, compte tenu des distributions pour toutes les périodes antérieures;
- (ii) sur une base brute, aux termes de laquelle la participation indirecte de REDT dans le Projet est déterminée en fonction du produit de souscription brut, sans déduction des honoraires du placeur pour compte ni des frais du placement pris en charge par Project LP;
- (iii) en ce qui a trait à la détermination des montants devant être distribués au porteur de parts de catégorie A de Project LP, selon un principe de transparence, en fonction des droits rattachés aux parts de REDT, par catégorie, de sorte que, si Project LP a effectué des distributions de liquidités distribuables aux termes de ce qui précède qui sont suffisantes pour permettre à REDT d'atteindre le rendement minimal à l'égard de toute catégorie de parts de REDT (les « **parts de REDT dont le rendement est atteint** »), la partie des liquidités par ailleurs distribuables au porteur de parts de

catégorie A de Project LP qui correspond à la quote-part revenant à la catégorie de parts de REDT que sont les parts de REDT dont le rendement est atteint, dans le cas où le rendement minimal a été atteint, est distribuée aux porteurs des autres catégories de parts de Project LP de la manière décrite ci-dessus.

Distributions à la liquidation ou dans d'autres circonstances

À la liquidation ou à la dissolution de Project LP, les actifs de Project LP seront liquidés, et le produit ainsi perçu sera utilisé comme suit :

- a) premièrement, pour acquitter tous les frais impayés qui doivent être payés aux termes de la convention relative à Project LP et toutes les dépenses engagées dans le cadre de la liquidation de Project LP;
- b) deuxièmement, pour payer toutes les obligations de Project LP, y compris les prêts ou avances consentis par ses commanditaires et les montants dus à Project GP relativement aux frais qui lui sont dus à titre de commandité;
- c) troisièmement, pour établir les réserves que Project GP, à titre de commandité, juge nécessaires;
- d) quatrièmement, pour payer aux associés de Project LP toute partie impayée des distributions dont il est question aux points a) et b) de la rubrique « Description des titres — Project LP — Distributions de flux de trésorerie ».

Les porteurs de parts de Project LP pourraient également approuver, par voie de résolution approuvée par 66 ⅔ % des porteurs de chaque catégorie de parts de Project LP comportant droit de vote, des distributions de tous les actifs de Project LP, auquel cas Project GP et chaque porteur de parts de Project LP auront le droit, sous réserve des dispositions de la convention relative à Project LP, de recevoir une participation indivise dans chacun des actifs de Project LP, conformément aux montants proportionnels qui auraient été reçus si les biens avaient été liquidés et distribués comme il est décrit ci-dessus.

Dépassements de coûts et apports en capital supplémentaires

Sauf comme il est indiqué ci-après, aucun commanditaire de Project LP n'aura l'obligation d'effectuer des apports en capital supplémentaires à Project LP en sus du prix d'achat payé pour ses parts.

REDT n'est pas et ne sera pas tenue de financer les dépassements de coûts. En cas de dépassement de coûts pour le Projet nécessitant des capitaux propres supplémentaires aux termes d'une convention de financement des dépassements de coûts et de garantie, Anthem Developments s'est engagée irrévocablement à ce que Anthem souscrive des parts liées aux dépassements de coûts afin de financer ce dépassement de coûts lorsque requis. En cas de dépassement de coûts, la souscription de parts liées aux dépassements de coûts entraînera une dilution indirecte de la participation de REDT dans le Projet applicable. Voir « Facteurs de risque ».

Dispositions relatives à la liquidité

Les propriétaires actuels et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente du Projet, qui peut être initiée par les propriétaires actuels (l'« **option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH** ») à tout moment durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60^e jour précédant la fin de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)) et par REDT (l'« **option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH** ») à tout moment durant la période de 30 jours qui suit le 60^e jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)).

Composantes non hôtelières

En ce qui concerne la composante locative résidentielle (qui comprend à la fois les unités locatives au prix du marché et les unités locatives abordables hors marché, la « **composante locative résidentielle** »), toute composante résidentielle condominiale invendue (la « **composante condominiale** ») et la composante commerciale (la « **composante commerciale** ») et, collectivement avec la composante locative résidentielle et la composante condominiale, et à l'exclusion, pour plus de certitude, des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement, les « **composantes non hôtelières** » et chacune,

une « **composante non hôtelière** »), REDT et les propriétaires actuels nommeront chacun un évaluateur tiers indépendant afin d'obtenir des évaluations distinctes du Projet et de chaque composante du Projet. Après la réception des évaluations, les propriétaires actuels auront 30 jours pour convenir d'acquiescer une partie ou la totalité des composantes non hôtelières au prix d'achat établi ci-après :

Option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH relativement aux composantes non hôtelières

- Si l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH est exercée durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine avant la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, elle doit être exercée pour toutes les composantes non hôtelières dans leur ensemble et le prix d'achat total des composantes non hôtelières sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si les composantes non hôtelières étaient vendues au prix le plus élevé entre : (A) un prix qui ferait en sorte que, lorsqu'il est combiné au prix de la composante hôtelière, les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à 18 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts), avant les frais et la participation reportée; ou (B) le point médian des deux évaluations, moins le prix de la composante hôtelière. Dans chaque cas, les propriétaires actuels sont autorisés à offrir d'acheter les composantes non hôtelières ou non, à leur gré.
- Si l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH est exercée durant la période qui commence à la date qui tombe 30 mois après la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60^e jour qui précède la fin de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)), elle peut être exercée à l'égard d'une partie ou de la totalité des composantes non hôtelières et le prix d'achat pour chaque composante non hôtelière applicable sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si une telle composante non hôtelière était vendue au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de cette composante non hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (ces valeurs nettes étant de 586 876 400 \$ au total, de 217 348 000 \$ et de 7 224 000 \$ pour la composante locative résidentielle et la composante commerciale, respectivement, et de 360 505 000 \$ pour la composante condominiale, moins le montant tiré des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations de cette composante non hôtelière ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 105 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation de cette composante non hôtelière sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations de la composante non hôtelière. Les propriétaires actuels sont autorisés à offrir d'acheter une partie ou la totalité des composantes non hôtelières à leur gré.

Option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH relativement aux composantes non hôtelières

- Si l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH est exercée pendant la période de 30 jours qui suit le 60^e jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable, notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts), le prix d'achat pour chaque composante non hôtelière applicable sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si une telle composante non hôtelière était vendue au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de cette composante non hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (ces valeurs nettes étant d'environ 586 876 400 \$ au total, de 217 348 000 \$ et de 7 224 000 \$ pour la composante locative résidentielle et la composante commerciale, respectivement, et de 360 505 000 \$ pour la composante condominiale, moins le montant tiré des unités résidentielles condominiales vendues antérieurement); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations de cette composante non hôtelière ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 105 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation de cette composante non hôtelière sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations de la composante non hôtelière. Dans chaque cas, les propriétaires actuels sont autorisés, sans y être tenus, à acheter une partie ou la totalité des composantes non hôtelières.

Si les propriétaires actuels n'ont pas exercé l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH et qu'ils n'offrent pas d'acheter une ou plusieurs des composantes non hôtelières aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH au cours de la période de 30 jours suivant la réception des évaluations (la « **période de réception des évaluations** »), REDT aura le droit, pendant la période de 60 jours qui suit l'expiration de la période de réception des évaluations, d'initier un processus de vente pour les composantes non hôtelières demeurant invendues (le « **processus de vente** ») dans le cadre duquel ces composantes non hôtelières pourront être vendues à un ou à plusieurs tiers à n'importe quel prix (le « **prix du processus de vente** »), pourvu que les propriétaires actuels soient autorisés à présenter une offre durant le

processus de vente. Si REDT est en mesure de trouver un acquéreur qui n'est pas les propriétaires actuels, elle aura le droit d'exiger que les propriétaires actuels vendent leur participation dans les composantes non hôtelières applicables dans la proportion applicable du prix du processus de vente que ces participations représentent.

Si les propriétaires actuels font l'acquisition de la totalité du Projet (c.-à-d. l'acquisition simultanée de la composante hôtelière (voir la rubrique « Composante hôtelière » ci-après) et des composantes non hôtelières), ils peuvent le faire en acquérant les parts de catégorie A de Project LP représentant les participations de REDT dans le Projet.

Toute opération visant une partie ou la totalité des composantes non hôtelières ou la totalité des parts de catégorie A de Project LP devant être réalisée dans le cadre de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente sera assujettie à l'approbation des porteurs de parts par voie de résolution spéciale.

Après l'exercice de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou la réalisation du processus de vente, selon le cas, REDT distribuera, ou demandera à Project LP de distribuer, le produit net disponible aux porteurs de parts, sous réserve de la tranche applicable (s'il y a lieu) de ce produit payable aux propriétaires actuels à l'égard de la quote-part du Projet et de la participation reportée revenant aux propriétaires actuels.

Composante hôtelière

Les propriétaires actuels et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente de la composante hôtelière du Projet (la « **composante hôtelière** »), aux termes desquels les propriétaires actuels doivent à tout moment de leur choix durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine à l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicable (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)) acquérir la composante hôtelière à un prix égal à la valeur de la composante hôtelière prévue dans le modèle pro forma du Projet (soit environ 171 600 000 \$) (le « **prix de la composante hôtelière** »).

Si les propriétaires actuels font l'acquisition de la totalité du Projet (c.-à-d. l'acquisition simultanée des composantes non hôtelières (voir la rubrique « Composantes non hôtelières » ci-dessus) et de la composante hôtelière), ils peuvent le faire en acquérant les parts de catégorie A de Project LP représentant les participations de REDT dans le Projet.

Malgré toute indication contraire ci-dessus, REDT et les propriétaires actuels doivent collaborer afin de structurer la réalisation d'une opération de liquidité ou l'opération réalisée aux termes de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente (dans chaque cas, et conjointement avec l'opération de liquidité, une « **opération de vente** »), d'une manière mutuellement avantageuse sur le plan fiscal pour les parties.

Gestion de Project LP

Project GP, à titre de commandité de Project LP, aura le pouvoir exclusif de gérer Project LP et ses affaires ainsi que de gérer et d'aliéner les biens de cette dernière, sauf pour ce qui est de certaines questions restreintes devant être soumises au vote des porteurs de parts de Project LP et de certaines restrictions en matière de placement et politiques en matière d'exploitation contenues dans la déclaration de fiducie, comme il est décrit à la rubrique « Restrictions en matière de placement et politiques en matière d'exploitation ». Project GP n'aura aucun droit de vote. Il sera interdit aux Fiduciaires de REDT de constituer la majorité des membres du conseil d'administration de Project GP.

Destitution de Project GP

Les porteurs de parts de catégorie A de Project LP peuvent, par voie de résolution ordinaire et sur remise à Project GP d'un préavis écrit d'au moins 180 jours, destituer Project GP à titre de commandité de Project LP sans motif valable et peuvent destituer Project GP sur-le-champ pour un motif valable, si ce motif n'est pas corrigé après avis raisonnable des porteurs de parts de catégorie A de Project LP. Dans l'un ou l'autre des cas, les porteurs de parts de catégorie A de Project LP nommeront, par voie de résolution ordinaire, au moment de la destitution, un commandité remplaçant qui assumera toutes les responsabilités et obligations du commandité destitué, et ce dernier sera déchargé de ses obligations en vertu de la convention relative à Project LP et indemnisé des dommages-intérêts et des frais relatifs à des événements ayant trait à Project LP et survenus après la nomination du nouveau commandité.

Transfert des parts de Project LP

Le transfert des CNH sera assujéti à plusieurs restrictions, dont les suivantes : (i) l'interdiction de transférer les parts de Project LP, sauf à un membre du même groupe conformément aux dispositions de la convention relative à Project LP ou à l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH ou à l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les propriétaires actuels décrite ci-dessus à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »; et (ii) le fait qu'aucun transfert de parts de Project LP ne sera accepté par Project GP sans qu'un formulaire de transfert et une procuration, dûment remplis et signés par le porteur inscrit des parts de Project LP, soient remis à Project GP. En outre, le cessionnaire de parts de Project LP doit fournir à Project GP tous les autres instruments et documents que Project GP peut exiger, remplis, signés et revêtant une forme jugée acceptable par Project GP, et payer les frais d'administration exigés, le cas échéant. Aucun transfert de parts de Project LP ne peut être effectué à un non-résident ou si ce transfert faisait en sorte que Project LP devienne une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » aux fins de la Loi de l'impôt. Le cessionnaire d'une part de Project LP ne deviendra pas un associé de Project LP ni ne sera admis au sein de celle-ci et il ne sera pas assujéti aux obligations ni ne bénéficiera des droits applicables à un associé décrits dans la convention relative à Project LP jusqu'à ce que les conditions susmentionnées soient respectées et qu'il soit inscrit au registre des associés de Project LP.

Modification de la convention relative à Project LP

La convention relative à Project LP peut être modifiée, par voie de résolution approuvée par 66 ⅔ % des porteurs de chaque catégorie comportant droit de vote de parts de Project LP, sauf pour certaines modifications qui nécessitent l'approbation unanime des porteurs de parts de Project LP et certaines autres modifications qui nécessitent (uniquement et non en outre) l'approbation de 50 % des porteurs de parts de catégorie A de Project LP. Les questions nécessitant l'approbation unanime des porteurs de parts de Project LP comprennent les suivantes : (i) modifier la responsabilité d'un commanditaire; (ii) modifier le droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts de Project LP; (iii) transformer Project LP de son statut de société en commandite en société en nom collectif. Les questions nécessitant l'approbation de 50 % des porteurs de parts de catégorie A de Project LP comprennent les suivantes : (i) toute destitution ou tout remplacement de Project GP, (ii) toute modification des modalités et conditions des parts de catégorie A de Project LP, (iii) l'émission de parts de catégorie A de Project LP supplémentaires, (iv) la création de toute catégorie de parts de Project LP comportant des droits égaux ou supérieurs à ceux rattachés aux parts de catégorie A de Project LP, (v) une modification de la clause modificatrice à l'égard des parts de catégorie A de Project LP et (vi) l'approbation de certaines opérations importantes conclues avec les parties liées à Anthem, et (vii) le consentement à toute mesure qui aurait une incidence défavorable sur les parts de catégorie A de Project LP, selon le cas, et tout intérêt dans celles-ci.

Project GP peut également apporter des modifications à la convention relative à Project LP sans l'approbation ou le consentement des commanditaires afin de tenir compte notamment de ce qui suit : (i) un changement de dénomination de Project LP ou de l'emplacement de l'établissement principal ou du siège social de Project LP; (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution de commanditaires conformément à la convention relative à Project LP; (iii) un changement qui, selon Project GP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour assurer ou maintenir l'admissibilité de Project LP à titre de société en commandite dans laquelle les commanditaires bénéficient d'une responsabilité limitée en vertu des lois applicables; (iv) un changement qui, selon Project GP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour permettre à Project LP de tirer parti des modifications apportées aux lois applicables en matière d'imposition ou de ne pas être touchée de façon défavorable par celles-ci; (v) la création ou l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories ou séries de participations de société en commandite supplémentaires; ou (vi) un changement visant à modifier ou à ajouter une disposition, à supprimer une ambiguïté ou à corriger ou à compléter une disposition de la convention relative à Project LP qui pourrait être erronée ou incompatible avec une autre disposition de la convention relative à Project LP ou qui devrait être apportée afin de rendre la convention relative à Project LP conforme à l'information présentée dans le présent prospectus.

Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations de Project GP, à titre de commandité, ne peut être apportée sans le consentement de Project GP et (ii) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations d'autres porteurs de parts de société en commandite ou qui ferait une distinction entre les catégories de commanditaires ne peut être effectuée sans le consentement du porteur ou de la catégorie concerné.

8. STRUCTURE DU CAPITAL

8.1 Structure du capital actuelle et proposée

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information sur les titres en circulation de REDT :

| Description des titres | Nombre de titres pouvant être émis | Nombre de titres en circulation et valeur comptable au 10 septembre 2024 | Nombre d'actions en circulation et valeur comptable après le placement | |
|--|------------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| | | | (En supposant un placement minimal) | (En supposant un placement maximal) |
| Apport initial de Project GP, à titre de constituant de REDT | illimité | 10,00 \$ | 10,00 \$ | 10,00 \$ |
| Parts de catégorie A et parts de catégorie F | illimité | Néant | 82 000 000 \$ ¹⁾ | 82 000 000 \$ ¹⁾ |

Notes :

- 1) Le nombre de parts de catégorie A et de parts de catégorie F en circulation compte tenu du placement et de tout placement privé simultané sera le nombre de parts de catégorie A et de parts de catégorie F achetées qui équivaut à 65 000 000 \$ (ce qui suppose l'exercice intégral de l'engagement de capitaux de 17 000 000 \$) dans le cas du placement minimal et à 82 000 000 \$ dans le cas du placement maximal. Il y a lieu de se reporter à la note 2 également.
- 2) Dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec le placement ou à titre de distribution aux termes du présent prospectus : (i) REDT pourrait chercher à obtenir auprès des investisseurs principaux des engagements de souscription de parts de catégorie I aux termes d'un ordre principal; et (ii) si le placement maximal n'est pas réalisé au moyen de la distribution de parts dans le public, des parts de catégorie I, ou une autre catégorie de parts de fiducie de REDT, pourraient alors être émises à des investisseurs connus d'Anthem, pourvu que, dans chacun des cas qui précèdent, ces parts de fiducie soient émises au prix de 10,00 \$ la part de fiducie (selon les honoraires du placeur pour compte et les autres modalités dont peuvent convenir REDT, le placeur pour compte et le souscripteur applicable) et pourvu que le produit tiré de telles émissions, avec le produit tiré de l'émission des parts de catégorie A et des parts de catégorie F, ne dépasse pas le montant du placement maximal. Dans le cadre du placement, les propriétaires actuels n'aliéneront pas leur participation dans le Projet ni ne recevront une partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

8.2 Dette à long terme

Le Projet visera un seuil d'endettement maximal d'environ 70 % pour aménager le Projet. Toutefois, la dette du Projet sera limitée à 75 % du total des actifs conformément à la déclaration de fiducie.

Le financement par emprunt du Projet comprendra un emprunt à la construction consenti par un tiers (l'« **emprunt à la construction** ») qui sera avancé dans le cadre d'une convention visant l'emprunt à la construction. L'emprunt à la construction sera garanti par une hypothèque de premier rang grevant le Projet, d'un montant disponible maximal de 458 560 000 \$. L'emprunt à la construction est fourni selon le coût d'achèvement, avec des avances régulières à mesure que la construction progresse. L'emprunt à la construction porte intérêt à un taux variable correspondant au plus faible des taux suivants : i) taux préférentiel de la CIBC + 1 %, et ii) taux CORRA à terme + 2,80 %, payable mensuellement à terme échu et vient à échéance à la date la plus rapprochée entre 60 mois après le prélèvement initial et le 28 février 2030, et il est consenti sur la base des intérêts seulement.

De plus, une facilité d'assurance-dépôts consentie par un tiers est disponible. La facilité d'assurance-dépôts est un produit d'assurance courant et typique utilisé par les promoteurs pour financer des projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et d'immeubles en copropriété dans lesquels des unités résidentielles ont été vendues au préalable. Le fournisseur de la facilité d'assurance-dépôts assure les dépôts des acheteurs de copropriétés, de sorte que les dépôts détenus en fiducie peuvent être libérés et utilisés pour financer les coûts du projet.

La facilité d'assurance-dépôts sera garantie par une deuxième hypothèque sur le Projet, d'un montant maximal disponible de 60 000 000 \$. Une tranche initiale de 28 660 000 \$ de la facilité sera mise à disposition pour financer les coûts du Projet selon la méthode du coût lié aux travaux effectués. Toutes les avances de plus de 28 660 000 \$ (avances effectuées selon

la méthode du coût lié aux travaux effectués) seront consenties selon un ratio de 1:1 avec les avances sur l'emprunt à la construction, et réduiront le montant autorisé de l'emprunt à la construction selon un ratio de 1:1.

9. VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Aucune vente ni aucun placement visant les titres de REDT n'a été effectué antérieurement, à l'exception de la part de catégorie A initiale émise à Project GP, à titre de constituant de REDT en contrepartie de l'apport initial de 10,00 \$, laquelle sera automatiquement rachetée à la clôture du placement.

10. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

10.1 Nom, adresse, occupation et titres détenus

Le tableau suivant indique le nom, l'âge ainsi que la ville, la province ou l'État et le pays de résidence de chacune des personnes qui sont les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT, de même que leur occupation principale au cours des cinq dernières années.

| Nom, province ou État et pays de résidence | Poste/Titre ⁽¹⁾ | Occupation principale | Mandat à titre de Fiduciaire |
|---|---|--|----------------------------------|
| Eric Carlson (Colombie-Britannique, Canada) | Fiduciaire, chef de la direction | Fondateur principal et chef de la direction d'Anthem Properties Group | 6 septembre 2024 jusqu'à présent |
| Elva Kim (Colombie-Britannique, Canada) | Fiduciaire, chef de l'exploitation | Chef de l'exploitation d'Anthem Properties Group et présidente d'Anthem Realty | 6 septembre 2024 jusqu'à présent |
| Barry Guld (Colombie-Britannique, Canada) | Fiduciaire indépendant | Président de Technologies Ladaz Inc. | 6 septembre 2024 jusqu'à présent |
| Paolo Kalaw (Colombie-Britannique, Canada) | Fiduciaire indépendant | Fondateur, président du conseil et chef de la direction de nimbyx | 6 septembre 2024 jusqu'à présent |
| Brooke Wade (Colombie-Britannique, Canada) | Fiduciaire indépendant | Président de Wade Capital Corporation | 6 septembre 2024 jusqu'à présent |
| Rob McJunkin (Colombie-Britannique, Canada) | Chef des finances | Chef des finances d'Anthem | – |
| Rob Blackwell (Colombie-Britannique, Canada) | Vice-président directeur, Développement | Vice-président directeur du développement d'Anthem | – |
| Kate Ayoubi (Colombie-Britannique, Canada) | Première vice-présidente, Activités financières | Première vice-présidente des activités financières d'Anthem | – |

Note :

- (1) Les personnes agissant en qualité de membres de la haute direction de REDT ne sont pas des employés de REDT ou de ses filiales; elles sont plutôt des employés du gestionnaire ou d'un membre du groupe du gestionnaire et fournissent des services à REDT et à Project LP au nom du gestionnaire, conformément à la convention de gestion.

Profils personnels

| | |
|--|---|
| <p><i>Eric Carlson, Fiduciaire, chef de la direction de REDT</i></p>  | <p>M. Carlson est fondateur principal et chef de la direction d'Anthem Properties Group. Il a fondé Anthem en 1991 et l'a fait croître pour en faire une entreprise dotée d'une équipe constituée de 800 personnes et ayant des bureaux à Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto et Sacramento. Très engagé, il est responsable de l'orientation stratégique et de l'exécution globale de tous les aspects de l'entreprise, y compris les acquisitions, l'aménagement et les finances.</p> <p>M. Carlson a fait ses débuts dans l'immobilier chez Schroeder Properties, où il occupait le poste de vice-président au moment de son départ. Auparavant, il a été comptable agréé chez Deloitte de 1982 à 1985. M. Carlson est également un investisseur de capital-investissement actif et cofondateur de Mag Silver Corp et de West Timmons Gold.</p> <p>M. Carlson est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la University of British Columbia et comptable agréé Fellow. Il a siégé au conseil et à des comités affiliés de nombreuses sociétés, notamment Platinum Group Metals, Colligo Software, Vaughn Custom Sports Canada et Northam Beverages. Il siège actuellement au Beyond Belief Campaign Cabinet for BC Cancer.</p> |
| <p><i>Elva Kim, Fiduciaire, chef de l'exploitation de REDT</i></p>  | <p>M^{me} Kim est chef de l'exploitation d'Anthem Properties Group et présidente d'Anthem Realty. Elle est responsable des décisions générales et des services-conseils pour tous les aspects liés à l'expérience Anthem, y compris les ventes, le marketing, l'élaboration de la conception, les services aux propriétaires de maisons, les ressources humaines, la culture et les communications.</p> <p>M^{me} Kim compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier. Elle a amorcé son parcours dans le secteur immobilier chez Ledingham McAllister, promoteur immobilier de la Colombie-Britannique, dont elle était vice-présidente des ventes avant de se joindre à Anthem en 2013. Elle y a occupé de nombreux postes de direction, notamment celui de directrice du service à la clientèle, où elle était chargée de superviser les fermetures complexes de plusieurs communautés planifiées à usage mixte pendant la crise financière de 2009.</p> <p>M^{me} Kim est titulaire d'un baccalauréat <i>ès</i> sciences en psychologie, et elle a suivi une formation en immobilier à la Sauder School of Business de la University of British Columbia. Elle siège au conseil d'administration de l'Atira Women's Resource Society depuis plus de cinq ans et occupe actuellement les fonctions de présidente du conseil. Elle est également membre de l'International Women's Forum.</p> |
| <p><i>Barry Guld, Fiduciaire indépendant</i></p>  | <p>M. Guld est président de Technologies Ladaz Inc. (depuis 1996), une société d'investissement. Il exerce divers rôles dans le domaine des sociétés de soins de santé et de technologie, en qualité d'entrepreneur, de conseiller, de fondateur et d'investisseur. M. Guld a été fondateur et chef de la direction de Methylation Sciences Inc., société pharmaceutique au stade clinique, de 2007 à 2016, et a siégé à son conseil d'administration jusqu'en 2022.</p> <p>M. Guld est administrateur du Groupe Mark Anthony (depuis janvier 2007), propriétaire de marques comme White Claw; de Prescriptive Health, Inc. (depuis avril 2019), d'une plateforme de TI de la santé basée à Seattle; et de Veridify Security (depuis janvier 2010), société de technologie de cybersécurité en démarrage. Auparavant, M. Guld a fondé Zadall Systems (qui fait maintenant partie de McKesson Corporation) et a été cofondateur ou investisseur de plusieurs sociétés de TI de la santé après avoir commencé sa carrière chez IBM.</p> <p>M. Guld est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la University of Manitoba.</p> |

| | |
|--|--|
| <p><i>Paolo Kalaw, Fiduciaire indépendant</i></p>  | <p>M. Kalaw est un entrepreneur canadien qui possède une vaste expérience dans les domaines des technologies liées aux soins de santé et de la transformation d'entreprises. Il est fondateur, président du conseil et chef de la direction de nimbyx (depuis juin 2015), un bureau d'investissement familial privé axé sur les technologies qui se consacre à l'établissement de partenariats avec des sociétés traditionnelles de soins de santé et de technologies se situant dans la tranche inférieure du marché intermédiaire. M. Kalaw est également président du conseil d'Alina Aligner (depuis janvier 2022), marque de produits style de vie dentaires numériques, et d'EVA Digital Clinic (depuis juin 2021), application clinique numérique et service de télémédecine.</p> <p>Avant d'exercer ses fonctions actuelles, M. Kalaw a été président du conseil de : Evident Healthcare Software (de juin 2015 à février 2022), société de soins de santé axés sur les technologies qui se concentre sur la dentisterie numérique; et de Frontier Dental Laboratories (de janvier 2013 à juillet 2019), société qui fournit des prothèses dentaires et investit dans le secteur.</p> <p>M. Kalaw est titulaire d'un baccalauréat <i>ès sciences</i> de la University of British Columbia et a suivi une formation complémentaire en stratégie et exécution à la London School of Business et à la MIT Sloan School of Management.</p> |
| <p><i>Brooke Wade, Fiduciaire indépendant</i></p>  | <p>M. Wade est président de Wade Capital Corporation (depuis 1994), société d'investissement fermée exerçant des activités dans les secteurs du capital-investissement, du pétrole et du gaz et de l'immobilier, le secteur industriel ainsi que les technologies de stockage d'énergie. Ayant été chef de la direction de deux sociétés ouvertes, M. Wade possède une connaissance approfondie de domaines commerciaux importants, y compris les finances et les marchés financiers.</p> <p>M. Wade a été cofondateur ainsi que président du conseil et chef de la direction d'Acetex Corporation (de 1994 à 2005), société de produits chimiques cotée en bourse spécialisée dans les acétyles, les polymères spécialisés et les films, qui a été acquise par Blackstone. Auparavant, M. Wade a été président et chef de la direction fondateur de Methanex Corporation. Il siège au conseil de Gran Tierra Energy Inc. (depuis 2015), société internationale du secteur de l'énergie, et de plusieurs sociétés fermées, dont Atlas Power Technologies Inc. (fabricant de supercondensateurs), Belkin Enterprises Ltd. (entité d'investissement) et Big Bold Health Corporation (société de produits de santé). Il est également membre du conseil consultatif de Northbridge Capital Partners.</p> <p>M. Wade est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la University of Calgary, comptable agréé et Fellow de l'Institute of Chartered Accountants of British Columbia.</p> |
| <p><i>Rob McJunkin, chef des finances</i></p>  | <p>M. McJunkin est le chef des finances d'Anthem. Il supervise l'ensemble des activités de financement d'entreprises et d'immeubles, des services d'information et des autres activités de l'entreprise dans tous les principaux bureaux d'Anthem.</p> <p>M. McJunkin compte plus de 30 ans d'expérience diversifiée dans les finances et la gestion à l'échelle mondiale dans divers secteurs, notamment l'immobilier, les centres de villégiature, les technologies et les télécommunications et les services-conseils en comptabilité publique. Avant de se joindre à Anthem en 2013, M. McJunkin a occupé les postes de vice-président chez Intrawest Resorts, important promoteur et exploitant de centres de villégiature qui exerce des activités partout en Amérique du Nord. Il a également exercé des fonctions dans les domaines des finances et de l'expansion des affaires chez New Century GlobalNet, BDC Venture Capital, AT&T Wireless, Deloitte et KPMG.</p> <p>M. McJunkin est titulaire d'un diplôme de premier cycle en commerce de la University of British Columbia et est comptable agréé. Il a été nommé chef des finances de l'année en 2022 par Business in Vancouver dans la catégorie Grandes entreprises.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><i>Rob Blackwell, vice-président directeur, Aménagement</i></p>  | <p>M. Blackwell est vice-président directeur, Aménagement d'Anthem. Il dirige le groupe d'aménagement vertical d'Anthem, où il supervise la conception architecturale et le processus d'approbation municipal des projets d'aménagement multifamiliaux et commerciaux d'Anthem en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et en Californie.</p> <p>M. Blackwell compte plus de 30 ans d'expérience dans l'aménagement immobilier. Avant de se joindre à Anthem en 2005, il a travaillé pour Sherbrooke Properties sur une multitude de projets allant de grands regroupements de terrains et des lotissements unifamiliaux à des immeubles commerciaux et industriels. M. Blackwell a également réalisé de nouveaux projets d'aménagement immobilier et de construction pour Les restaurants McDonald, où il a occupé plusieurs postes, dont celui de directeur de la construction pour la région de l'Ouest canadien.</p> <p>M. Blackwell est titulaire d'un diplôme en immobilier du British Columbia Institute of Technology et a ensuite obtenu un diplôme en économie foncière urbaine de la University of British Columbia. Il siège depuis longtemps au conseil d'administration de l'Urban Development Institute de la région du Pacifique dont il est actuellement vice-président du conseil.</p> |
| <p><i>Kate Ayoubi, première vice-présidente, Activités financières</i></p>  | <p>M^{me} Ayoubi est première vice-présidente, Activités financières d'Anthem. Elle dirige une équipe de plus de 100 comptables en Colombie-Britannique, en Alberta et en Californie.</p> <p>M^{me} Ayoubi compte plus de 20 ans d'expérience en finances dans les secteurs de l'immobilier, des mines et des technologies. Avant de se joindre à Anthem en 2021, elle a occupé des postes de vice-présidente auprès de promoteurs résidentiels et commerciaux canadiens, de Hungerford Properties et de Shape Properties. Elle a également exercé les fonctions de directrice, Communication de l'information chez Goldcorp et été au service d'EY pendant 10 ans.</p> <p>M^{me} Ayoubi est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la University of British Columbia et comptable agréée. Elle a participé aux activités de nombreux organismes financiers, dont l'Association of Women in Finance et le comité de l'audit et des finances de la Great Northern Way Trust.</p> |

Titres détenus par les Fiduciaires et les membres de la haute direction

À la suite du placement, les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT, en tant que groupe, ne devraient pas avoir la propriété véritable ou le contrôle, directement ou indirectement, de parts de REDT. Eric Carlson, Fiduciaire et chef de la direction de REDT, est le seul administrateur du propriétaire indirect d'Anthem Developments et contrôle l'actionnaire détenant le contrôle du groupe de sociétés Anthem. Exception faite de ce qui précède, les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT, en tant que groupe, ne devraient pas détenir de participation en capitaux propres directe ou indirecte dans le Projet.

Assurance pour les Fiduciaires et les dirigeants et indemnisation

REDT et ses filiales souscriront, ou feront souscrire, une ou plusieurs polices d'assurance pour les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT et de chacune de ses filiales. En vertu de ces polices, chaque Entité REDT sera remboursée pour l'indemnisation versée aux Fiduciaires, aux administrateurs et aux dirigeants, selon le cas. La ou les polices comporteront une protection contre les réclamations en matière de valeurs mobilières qui assurera toute obligation juridique de paiement au titre de réclamations en matière de valeurs mobilières contre REDT et ses filiales ainsi que leurs fiduciaires, administrateurs et dirigeants, selon le cas. De plus, REDT et ses filiales indemniseront leurs fiduciaires, administrateurs et dirigeants, selon le cas, à l'égard des obligations et frais liés à toute action ou poursuite intentée contre eux dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions.

10.2 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Interdictions d'opérations

Aucun Fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de REDT ou du promoteur de REDT n'est, à la date du présent prospectus, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une des ordonnances suivantes :

- a) une interdiction d'opérations, une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou une ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui a été en vigueur pendant une période de plus de 30 jours consécutifs et qui a été prononcée pendant que l'administrateur, le membre de la haute direction ou le promoteur exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances de la société;
- b) une interdiction d'opérations, une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou une ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui a été en vigueur pendant une période de plus de 30 jours consécutifs et qui a été prononcée après que l'administrateur, le membre de la haute direction ou le promoteur a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances de la société et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions.

Amendes ou sanctions

Aucun Fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de REDT ou du promoteur de REDT ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de REDT ne s'est vu imposer à la date du présent prospectus ou au cours des 10 années précédant cette date :

- a) soit des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou n'a conclu un règlement amiable avec celle-ci;
- b) soit toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Faillites

Exception faite de ce qui est indiqué ci-après, aucun administrateur ni aucun membre de la haute direction de REDT ou du promoteur de REDT ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de REDT :

- a) n'est, à la date du présent prospectus, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur ou membre de la haute direction d'une société (y compris REDT) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir l'actif;
- b) n'a, au cours des 10 années précédant la date du présent prospectus, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir son actif.

Barry Guld a été administrateur du détaillant de chaussures en ligne Shoes.com Technologies Inc., société fermée de la Colombie-Britannique, du 13 décembre 2014 au 26 janvier 2017. Shoes.com a déclaré faillite le 27 janvier 2017 et a été mise sous séquestre en février 2017.

11. LE GESTIONNAIRE ET LA CONVENTION DE GESTION

11.1 LE GESTIONNAIRE

REDT sera gérée par Anthem Properties Group Ltd. (c.-à-d. le gestionnaire).

Le Projet sera supervisé par le gestionnaire du Projet. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Le Projet — Le contrat de construction » et « Description des activités de REDT — Le Projet — La convention de gestion de l'aménagement ».

Profil d'Anthem

La stratégie d'Anthem consiste à effectuer des investissements immobiliers et à exercer des activités d'aménagement et de gestion d'immeubles dans diverses catégories d'actifs sur de multiples marchés, afin de produire de solides rendements ajustés au risque et de livrer des projets immobiliers de premier ordre qui bénéficient de façon significative aux collectivités et aux parties intéressées. Société bien structurée disposant d'une équipe de plus de 800 personnes, Anthem exécute à l'interne la quasi-totalité des fonctions immobilières, y compris l'aménagement, la construction, la location, les acquisitions, la gestion immobilière, la comptabilité, les finances, les ventes, la commercialisation et les communications. Le portefeuille résidentiel en pleine croissance d'Anthem comprend 41 700 habitations qui sont en cours de conception ou de construction ou qui sont achevées et vendues ou gérées par Anthem, qu'il s'agisse d'immeubles résidentiels et multifamiliaux à usage mixte planifiés, de maisons en rangée, de logements locatifs ou d'habitations unifamiliales en communauté. Anthem est propriétaire, copropriétaire, gestionnaire ou ancienne propriétaire de plus de 11,5 millions de pieds carrés de locaux industriels, de commerces de détail et de bureaux. Elle a aménagé plus de 60 communautés sur 9 800 acres de terrain en Alberta, en Colombie-Britannique, en Ontario et en Californie. Anthem estime avoir fait ses preuves dans le quartier Metrotown où le Projet est situé, ayant vendu avec succès plus de 3 700 habitations à Burnaby, y compris le projet immobilier à usage mixte planifié primé Station Square, qui comprend cinq tours résidentielles, plus de 1 800 condominiums et 400 000 pieds carrés de locaux commerciaux, sans compter deux autres immeubles de grande hauteur actuellement en construction (The Standard et NUVO) et un autre projet actuellement en vente (Ethos).

Expérience d'Anthem

Anthem a une feuille de route établie et fructueuse en matière d'investissement et d'aménagement dans des immeubles résidentiels. L'expérience d'Anthem en matière d'aménagement résidentiel remonte au début des années 1990 et comprend de grands parcs d'immeubles à usage mixte planifiés, des tours résidentielles et à usage mixte de grande hauteur, des projets d'immeubles résidentiels bas à ossature en bois, l'aménagement de terrains et la propriété et la gestion d'un portefeuille d'appartements résidentiels de plus de 5 000 unités aux États-Unis.

Voici un échantillon des projets résidentiels récemment achevés et en cours d'aménagement d'Anthem :

Station Square Burnaby (C.-B.) Une collectivité à usage mixte planifiée à Metrotown qui comprend plus de 1 800 unités résidentielles réparties dans cinq tours de grande hauteur et plus de 400 000 pieds carrés de locaux commerciaux.

Les cinq tours comptent entre 35 et 53 étages et ont généré des produits de vente de plus de 1 G\$. Le projet à phases multiples a débuté en 2013 et la construction de la dernière tour a été achevée en 2022.

South Yards Burnaby (C.-B.) Un aménagement à usage mixte axé sur le transport en commun, situé au centre-ville de Brentwood. L'aménagement comprendra cinq tours de grande hauteur d'une densité de 2 millions de pieds carrés.

La phase 1, composée de deux tours de grande hauteur et d'un immeuble locatif abordable, comprendra 790 condominiums, 158 unités locatives, 23 200 pieds carrés de locaux de commerces de détail et 30 300 pieds carrés de locaux de bureaux. Les travaux de construction de la phase 1 ont commencé en octobre 2023.

| | | |
|---------------|-------------------------|---|
| Georgetown | Surrey (C.-B.) | <p>Une collectivité planifiée axée sur le transport en commun située au cœur du centre-ville de Surrey. Une fois achevé, le projet comptera une densité de plus de 2,7 millions de pieds carrés répartis dans neuf tours de grande hauteur et un certain nombre d'immeubles bas et de hauteur moyenne.</p> <p>La construction de la phase 1, soit une tour de 30 étages comprenant 351 condominiums et 15 000 pieds carrés de locaux commerciaux, a été achevée en 2022.</p> <p>La construction de la phase 2, soit une tour de 31 étages comprenant 355 condominiums et 9 600 pieds carrés de locaux commerciaux, a commencé en mai 2023.</p> |
| SOCO | Coquitlam (C.-B.) | <p>SOCO est une collectivité planifiée qui, une fois terminée, comprendra sept tours de grande hauteur offrant une densité résidentielle et commerciale de plus de 1,9 million de pieds carrés.</p> <p>La phase 1, composée de deux tours résidentielles offrant 494 condominiums, 18 unités locatives résidentielles, 62 000 pieds carrés de locaux commerciaux et 43 500 pieds carrés de commodités, a été achevée en juillet 2024.</p> <p>La construction de la phase 2, soit une tour de 28 étages comprenant 228 condominiums et un immeuble locatif de six étages à ossature de bois comprenant 71 unités locatives, a commencé en juin 2023.</p> |
| NUVO | Burnaby (C.-B.) | <p>Une tour résidentielle de 43 étages offrant 358 condominiums et maisons en rangée et un immeuble locatif hors marché de 86 unités. Les travaux de construction ont commencé au deuxième trimestre de 2022.</p> |
| Ethos | Burnaby (C.-B.) | <p>Une tour résidentielle de 34 étages offrant 218 condominiums au prix du marché, 47 appartements locatifs au prix du marché et 5 appartements locatifs hors marché ainsi qu'un immeuble bas à ossature en bois distinct de 4 étages comptant 36 appartements locatifs hors marché. La campagne de prévente est en cours. Les travaux de construction sont censés commencer en 2025.</p> |
| The Standard | Burnaby (C.-B.) | <p>Une tour résidentielle de 42 étages comprenant 424 condominiums et maisons en rangée et un immeuble locatif résidentiel hors marché de six étages comptant 92 unités. Les travaux de construction ont commencé au deuxième trimestre de 2022.</p> |
| Jinju | Coquitlam (C.-B.) | <p>Une tour résidentielle de 42 étages comprenant 332 condominiums et 55 unités locatives résidentielles et un immeuble locatif résidentiel de six étages comptant 80 unités. Les travaux de construction ont commencé au quatrième trimestre de 2021.</p> |
| Wynwood Green | Coquitlam (C.-B.) | <p>Deux tours résidentielles de grande hauteur (23 et 28 étages) situées dans le secteur de Lougheed à Coquitlam, offrant un total de 379 unités. La construction a été achevée au quatrième trimestre de 2021.</p> |
| Origin | North Vancouver (C.-B.) | <p>Un aménagement locatif résidentiel de 13 étages offrant 225 appartements. Le projet a été achevé à l'automne 2021.</p> |
| Waterfront | Calgary (Alberta) | <p>Une collectivité résidentielle planifiée le long de la rivière Bow, au centre-ville de Calgary, comptant plus de 1 000 unités résidentielles. Le projet à phases multiples a débuté en 2007 et la construction de la dernière phase a été achevée en 2019.</p> |



Station Square, Metrotown, Burnaby, Colombie-Britannique



NUVO, Metrotown, Burnaby, Colombie-Britannique



The Standard, Metrotown, Burnaby, Colombie-Britannique

11.2 La convention de gestion

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions importantes de la convention de gestion. Ce résumé ne se veut pas exhaustif et doit être lu à la lumière de la convention elle-même, dont une copie sera accessible rapidement et, dans tous les cas, dans les 10 jours suivant sa signature sous le profil d'émetteur de REDT sur SEDAR+ au www.sedarplus.com.

Conformément à la convention de gestion devant intervenir notamment entre REDT et le gestionnaire, le gestionnaire sera nommé gestionnaire exclusif des affaires de REDT. Le gestionnaire fournira à REDT des services stratégiques, des services-conseils et des services en matière de gestion d'actifs et d'administration nécessaires à la gestion des activités quotidiennes de REDT. Pour s'acquitter de ses obligations aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire sera tenu d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses tâches de manière diligente et honnête, de bonne foi et dans l'intérêt de REDT. Entre autres, il appliquera les normes de soin, de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente appliquerait dans des circonstances similaires.

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire fournira notamment les services suivants : a) la structuration du placement et de REDT; b) les services de liaison avec les conseillers juridiques et fiscaux; c) le maintien de liens constants avec les courtiers immobiliers et les prêteurs à l'égard du financement par emprunt relatif au Projet; d) l'analyse continue de la conjoncture du marché afin de surveiller l'investissement indirect de REDT dans le Projet; e) la prestation à REDT de conseils portant sur une aliénation du Projet; f) la prestation de services de communication avec les investisseurs et de services de communication d'information à REDT; et g) l'exécution de tout autre acte ou mesure et la conclusion de toute convention ou tout document pour le compte de REDT en vue d'atteindre les objectifs de placement de REDT.

Malgré ce qui précède, il pourrait s'avérer prudent pour le gestionnaire de déléguer à des tiers fournisseurs certaines responsabilités qui lui incombent aux termes de la convention de gestion. Si le gestionnaire confie à un tiers l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de gestion, cette impartition sera effectuée aux frais du gestionnaire et ne libérera pas le gestionnaire des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de gestion.

Les membres du personnel engagés par le gestionnaire ne seront pas des employés de REDT. Le gestionnaire fournira le personnel administratif, de direction et de gestion qui pourrait raisonnablement s'avérer nécessaire pour s'acquitter de ses obligations en affectant ses propres employés ou des employés loués et, par conséquent, il sera responsable de l'ensemble des questions liées à l'emploi à l'égard de ces employés. Conformément à la convention de gestion, le gestionnaire prendra en charge tous les frais qu'il engage relativement à l'ensemble des salaires, des dépenses des employés, de la location de bureaux et de l'équipement, et toute autre dépense d'usage qui sera considérée comme des frais généraux. Le gestionnaire mettra à la disposition de REDT les services d'Eric Carlson, à titre de chef de la direction, de Rob McJunkin, à titre de chef des finances, d'Elva Kim à titre de chef de l'exploitation, de Rob Blackwell à titre de vice-président directeur, Développement, et de Kate Ayoubi à titre de première vice-présidente, Activités financières.

La convention de gestion demeurera en vigueur, sous réserve de sa résiliation anticipée dans certains cas, jusqu'à la liquidation ou la dissolution de REDT. La convention de gestion pourra être résiliée par anticipation dans certains cas, notamment (i) à la dissolution, la liquidation, la faillite, l'insolvabilité ou la cessation des activités du gestionnaire; (ii) en cas de changement de contrôle du gestionnaire; et (iii) si le gestionnaire manque à la norme de soin dont il doit faire preuve, manquement que le gestionnaire peut contester de bonne foi en soumettant la question à l'arbitrage, et la décision issue de cet arbitrage est définitive. La convention de gestion n'est résiliée que lorsque l'arbitre rend sa décision.

La convention de gestion renferme des dispositions en matière d'indemnisation aux termes desquelles REDT indemnise le gestionnaire à l'égard des pertes, des frais, des dommages ou des préjudices subis dans le cadre de ses fonctions aux termes de la convention de gestion, sauf en cas de faute intentionnelle, de mauvaise foi, de fraude, de négligence grave ou de manquement aux normes de soins devant être appliqués aux termes de la convention de gestion. En outre, aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire indemnise REDT à l'égard des pertes, des frais, des dommages ou des préjudices subis en raison d'une faute intentionnelle, de la mauvaise foi, de la fraude, de la négligence grave ou d'un manquement aux normes de soins dont le gestionnaire doit faire preuve aux termes de la convention de gestion.

En contrepartie des services du gestionnaire, REDT versera au gestionnaire des honoraires de gestion d'actifs (les « **honoraires de gestion d'actifs** ») correspondant à 1 % par année du produit de souscription brut. Les honoraires de gestion d'actifs s'accumuleront mensuellement jusqu'à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la réalisation d'une opération de liquidité ou la date qui tombe cinq ans après la date de clôture, mais ils ne seront payables qu'à la suite de la réalisation d'une opération de liquidité et à condition que le rendement minimal soit atteint. Le gestionnaire ne touchera pas d'honoraires de gestion d'actifs pendant la phase d'aménagement du Projet. Si le gestionnaire propose une opération de liquidité qui ferait en sorte que le rendement minimal serait atteint, mais qui n'est pas approuvée par les porteurs de parts, les honoraires de gestion d'actifs continueront de s'accumuler jusqu'à ce que l'opération de liquidité soit réalisée.

11.3 Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, gestionnaire du Projet, Fiduciaires et dirigeants)

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire touchera divers honoraires et paiements versés par REDT relativement à la gestion des actifs ainsi qu'à d'autres services fournis aux termes de celle-ci à l'égard de REDT, et le gestionnaire aura droit au remboursement des coûts aux termes de la convention de gestion. Anthem Developments aura droit à la participation reportée. Aux termes du contrat de construction, de la convention de gestion de l'aménagement et des autres conventions décrites à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Autres conventions », le gestionnaire du Projet recevra divers honoraires et paiements de la part de Project LP. De plus, Eric Carlson et Elva Kim, employés d'Anthem, sont des Fiduciaires et Eric Carlson, Rob McJunkin, Elva Kim, Rob Blackwell et Kate Ayoubi, employés d'Anthem, sont des dirigeants de REDT. De plus, Eric Carlson est le seul administrateur du propriétaire indirect d'Anthem Developments et contrôle l'actionnaire détenant le contrôle du groupe de sociétés Anthem.

Eric Carlson, Rob McJunkin, Elva Kim, Rob Blackwell et Kate Ayoubi ne seront d'aucune manière limités par REDT ou entravés dans leur capacité d'exploiter d'autres entreprises commerciales pour leur propre compte ou pour celui d'autrui, sauf dans le cadre de leurs obligations envers REDT, en leur qualité de Fiduciaires et/ou de dirigeants de REDT, et ils sont actuellement, et entendent demeurer, engagés dans des activités d'aménagement, d'investissement et de gestion à l'égard d'autres propriétés immobilières. Les personnes susmentionnées n'auront pas l'obligation de rendre compte des bénéfices tirés de ces autres activités à REDT ou aux porteurs de parts.

Les activités continues du gestionnaire, notamment le fait qu'il fournit des services de gestion d'actifs à Anthem, peuvent entraîner des conflits d'intérêts entre le gestionnaire et REDT. REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, si elle le fait, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec une partie qui ne détient pas une participation importante dans Project LP. Les ententes que REDT conclut avec le gestionnaire peuvent être modifiées sur accord des parties, sous réserve des lois applicables et, dans certains cas, de l'approbation des Fiduciaires indépendants.

En outre, les activités continues du gestionnaire du Projet, y compris son rôle dans la prestation de services de construction, d'aménagement ou d'une autre nature à Anthem, selon le cas, peuvent mener à des conflits d'intérêts entre le gestionnaire du Projet et REDT (ainsi qu'à des conflits d'intérêts éventuels en ce qui concerne les relations entre les différentes entités du gestionnaire du Projet, dans la mesure où le gestionnaire supervisera et coordonnera les services avec APG Construction et Anthem Realty). REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même si elle était en mesure de le faire, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec une partie dont les membres du groupe n'étaient pas le porteur important d'une participation dans Project LP.

Anthem ainsi que les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT et du gestionnaire peuvent participer à d'autres entreprises dans le secteur immobilier au Canada ayant des objectifs de placement semblables à ceux de REDT, ce qui peut mener à des conflits d'intérêts entre Anthem, ces Fiduciaires, ces membres de la haute direction de REDT, le gestionnaire et REDT. Par conséquent, REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, si elle le fait, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec un tiers sans lien de dépendance. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT — Risques de conflits d'intérêts à l'égard des Fiduciaires et des membres de la haute direction de REDT ». La déclaration de fiducie renferme des dispositions concernant les conflits d'intérêts éventuels pouvant survenir avec les Fiduciaires. Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Distributions ». Par ailleurs, le conseil sera composé majoritairement de Fiduciaires indépendants.

La convention de gestion contient des dispositions en matière de conflits d'intérêts qui exigent que le gestionnaire traite de bonne foi et de manière juste et équitable tout conflit d'intérêts qui pourrait exister entre les intérêts de REDT et les intérêts du gestionnaire, de ses employés ou des membres de son groupe. Toutefois, rien ne garantit que les dispositions de la convention de gestion permettront de régler adéquatement les conflits d'intérêts éventuels ou que ces conflits d'intérêts réels ou éventuels seront réglés en faveur de REDT. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT — Risques de conflits d'intérêts à l'égard du gestionnaire et des autres entités du gestionnaire du Projet ».

12. PRINCIPAUX PORTEURS

Compte tenu du placement, à la connaissance de REDT, personne ne devrait avoir la propriété ni le contrôle, directement ou indirectement, de parts conférant au moins 10 % des droits de vote rattachés aux parts émises et en circulation.

13. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Rémunération des membres de la haute direction et des Fiduciaires

REDT est nouvellement créée et n'a pas complété un exercice financier. Pour la période allant de sa création le 6 septembre 2024 à la date du présent prospectus, aucune rémunération n'a été versée par REDT aux Fiduciaires ni aux membres de la haute direction de REDT. REDT a l'intention de verser à Barry Guld, à Paolo Kalaw et à Brooke Wade une rémunération annuelle de 15 000 \$. Aucune rémunération ne sera versée à Eric Carlson et à Elva Kim pour les services qu'ils fournissent à titre de Fiduciaires. Aucune rémunération ne sera versée par REDT à ses membres de la haute direction. Le gestionnaire n'a pas encore établi la proportion de la rémunération ou des honoraires qu'il verse aux personnes exerçant le rôle de membres de la haute direction de REDT qui sera attribuable à l'égard des services fournis par ces personnes à REDT.

Régime incitatif à long terme, droits à la plus-value des actions et attributions d'options d'achat d'actions

REDT n'a pas constitué et ne constituera pas de régime incitatif à long terme aux termes duquel une rémunération en espèces ou autre qu'en espèces a été ou sera versée ou distribuée à ses Fiduciaires ou à ses membres de la haute direction. REDT n'a pas constitué et ne constituera pas de régime de droits à la plus-value des actions ni de régime incitatif. REDT n'a pas émis et n'émettra pas d'option d'achat d'actions à ses membres de la haute direction ou à ses Fiduciaires.

Régime de retraite

REDT n'a pas et ne constituera pas de régime de retraite à l'intention de ses membres de la haute direction ou de ses Fiduciaires.

Cessation d'emploi, changement de responsabilités et contrats d'embauche

REDT n'a pas conclu et ne conclura pas de contrat ou d'entente d'emploi avec ses membres de la haute direction ou ses Fiduciaires.

13.1 Comité de rémunération

Le conseil n'a pas de comité de rémunération.

14. DETTE DES FIDUCIAIRES ET DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Aucune dette n'est, ni n'a été dans les 30 jours précédant la date du présent prospectus, due à REDT par aucun Fiduciaire ou membre de la haute direction de REDT ou par ses anciens membres de la haute direction ou fiduciaires, ni aucune de ses filiales ou des personnes qui ont un lien avec ceux-ci, y compris les dettes assujetties à une garantie, à une convention de soutien, à une lettre de crédit ou à une autre entente ou à un autre arrangement similaire accordé par REDT ou l'une de ses filiales.

15. COMITÉ D'AUDIT ET GOUVERNANCE

15.1 Comité d'audit

Le comité d'audit de REDT est composé de Barry Guld, de Paolo Kalaw et de Brooke Wade, qui sont tous « indépendants » et possèdent des « compétences financières » au sens de l'article 1.4 et de l'article 1.6 du Règlement 52-110, respectivement. Veuillez consulter les notes biographiques de Barry Guld, de Paolo Kalaw et de Brooke Wade présentées ci-dessus à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction — Nom, adresse, occupation et titres détenus — Profils personnels » pour obtenir une description de l'expérience pertinente pour l'exercice de leurs fonctions à titre de membres du comité d'audit.

Le comité d'audit assistera REDT dans l'exercice de ses fonctions de surveillance et de supervision de ses pratiques et de ses procédures en matière de comptabilité et de présentation de l'information financière, du caractère adéquat des contrôles et procédures comptables internes ainsi que de la qualité et de l'intégrité de ses états financiers. De plus, le comité d'audit sera chargé d'orienter l'examen des auditeurs sur des domaines précis, de choisir les auditeurs indépendants de REDT et d'approuver tous les services non liés à l'audit que ces derniers pourront être appelés à fournir. Le comité d'audit est également chargé d'établir la valeur liquidative. Il établit la valeur liquidative au moins tous les trimestres selon les renseignements qu'il

juge appropriés, notamment les évaluations, les données comparables du marché, toute participation reportée théorique et les autres données dont dispose REDT. La valeur liquidative et la valeur liquidative par part d'une catégorie ou d'une série peuvent ou non correspondre à la juste valeur marchande de REDT ou de cette catégorie, ou à la juste valeur marchande par part de cette catégorie ou série, selon le cas, et peuvent ou non correspondre à une valeur liquidative ou à une valeur liquidative par part établie conformément aux IFRS.

Le conseil a adopté des règles écrites relatives au comité d'audit, qui prévoient que le comité d'audit est chargé d'examiner les états financiers de REDT et les documents d'information au public comportant des renseignements financiers et de faire rapport de cet examen au conseil, d'examiner les documents d'information au public de REDT qui comportent des renseignements financiers, de superviser le travail des auditeurs externes et de s'assurer de leur indépendance ainsi que d'examiner, d'évaluer et d'approuver les mesures de contrôle interne qui sont mises en application et maintenues par la direction. Le libellé des règles du comité d'audit est reproduit à l'Annexe A du présent prospectus.

Depuis la constitution de REDT, toutes les recommandations du comité d'audit portant sur la nomination ou la rémunération de l'auditeur externe ont été adoptées par les Fiduciaires. Le comité d'audit n'a pas encore adopté de politiques et procédures particulières pour l'attribution de contrats relatifs aux services non liés à l'audit.

REDT est nouvellement constituée et n'a pas encore eu de fin d'exercice. Ses auditeurs, KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., ne lui ont donc pas facturé d'honoraires relativement aux deux derniers exercices de REDT.

15.2 Gouvernance

Eric Carlson, Elva Kim, Barry Guld, Paolo Kalaw et Brooke Wade sont les Fiduciaires. Brooke Wade est le président du conseil. Barry Guld, Paolo Kalaw et Brooke Wade sont indépendants. Eric Carlson et Elva Kim sont considérés comme n'étant pas indépendants compte tenu de leur emploi respectif auprès d'Anthem. La majorité des Fiduciaires sont indépendants au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables.

La déclaration de fiducie prévoit que, sous certaines conditions, les Fiduciaires auront un pouvoir, un contrôle et une autorité absolus et exclusifs sur les actifs et les activités de REDT, comme si les Fiduciaires étaient les seuls propriétaires véritables et en droit des actifs de REDT.

À chaque réunion régulière du conseil se tiendra une réunion à huis clos à laquelle n'assisteront aucun Fiduciaire non indépendant ni aucun membre de la direction. Le conseil n'a tenu aucune réunion depuis la constitution de REDT.

Le mandat du conseil est axé sur la gestion et la supervision de REDT et de ses activités. Dans le cadre de son mandat, le conseil adoptera des règles écrites décrivant sa responsabilité en ce qui a trait, notamment, à ce qui suit : (i) superviser les activités de REDT et gérer ses placements et ses affaires, (ii) approuver les décisions importantes relatives à REDT, (iii) superviser le gestionnaire et l'exécution des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de gestion, (iv) repérer les risques et gérer l'exposition aux risques, (v) s'assurer de l'intégrité et du caractère adéquat des mesures de contrôle interne et des systèmes d'information de gestion de REDT, (vi) planifier la relève, (vii) tenir des registres et fournir des rapports aux porteurs de parts, (viii) assurer une communication efficace et adéquate avec les porteurs de parts, les autres parties prenantes et le public, (ix) établir le montant et le calendrier des distributions aux porteurs de parts et (x) représenter REDT en sa qualité de porteur de parts de catégorie A de Project LP, agir pour son compte et voter en son nom en cette qualité.

Tous les Fiduciaires nouvellement nommés recevront une orientation complète quant à la nature et à l'exploitation de l'entreprise et des activités de REDT et quant au rôle du conseil et de ses comités. Le programme d'orientation sera conçu pour aider les Fiduciaires à comprendre pleinement la nature et l'exploitation de l'entreprise de REDT, le rôle du conseil et de ses comités et l'apport que l'on attend de chaque Fiduciaire.

En tant que président du conseil, Brooke Wade présidera toutes les réunions du conseil et dirigera ce dernier dans le cadre de l'examen et de l'évaluation du caractère approprié de son mandat et de son efficacité à s'en acquitter. Le président du conseil est responsable de la gestion, du développement et du rendement efficace du conseil et lui fournit le leadership nécessaire pour lui permettre de s'acquitter de ses fonctions.

Le conseil n'a pas rédigé de description de poste pour les postes de président de chaque comité ou de chef de la direction. Le conseil définira les rôles et responsabilités du président du conseil ou des présidents de comité par voie de consensus des Fiduciaires aux moments pertinents.

REDT adoptera un code de conduite commerciale et de déontologie écrit (le « **code de conduite** ») applicable à l'ensemble des Fiduciaires et des dirigeants, de même qu'au gestionnaire et à ses employés qui fournissent des services à REDT et/ou à ses filiales. Le code de conduite vise à fournir des lignes directrices pour le maintien de l'intégrité, de la réputation, de l'honnêteté, de l'objectivité et de l'impartialité de REDT et de ses filiales. Le code de conduite portera sur la conduite honnête et éthique, les conflits d'intérêts, la confidentialité, la protection et l'utilisation adéquate des actifs de REDT, la conformité aux lois et la dénonciation de tout comportement illégal ou contraire à l'éthique, le signalement rapide à l'interne de toute violation du code de conduite et l'imputabilité relativement au respect du code de conduite. Le code de conduite prévoit que toute personne qui y est assujettie sera tenue d'éviter ou de déclarer en détail les intérêts ou les liens qui nuisent aux intérêts de REDT ou qui peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts, réels ou éventuels, ou à une apparence de conflit d'intérêts. Le code de conduite abordera également des questions concernant la communication de l'information au public et assurera que les communications au public concernant REDT sont faites dans les délais et de façon uniforme, crédible et conforme aux exigences d'information aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le conseil sera responsable en dernier ressort de la gestion du code de conduite. Le code de conduite sera également déposé auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières sur SEDAR+, [au www.sedarplus.com](http://www.sedarplus.com).

REDT adoptera également une politique sur les opérations d'initiés (la « **politique sur les opérations d'initiés** ») qui s'appliquera, entre autres, à l'ensemble des Fiduciaires et des dirigeants, de même qu'au gestionnaire et à ses employés. L'objectif de la politique sur les opérations d'initiés est d'assurer que tout achat ou toute vente de titres a lieu sans violation réelle ou perçue des lois sur les valeurs mobilières applicables. La politique sur les opérations d'initiés prévoira des périodes d'interdiction d'opérations pendant lesquelles les initiés et d'autres personnes qui sont assujetties à la politique ne peuvent pas négocier des titres de REDT. De plus, aux termes de la politique sur les opérations d'initiés, il sera interdit aux initiés et à d'autres personnes qui sont assujetties à celle-ci de négocier des titres de REDT pendant la période commençant le premier jour qui suit le dernier mois de chaque trimestre et se terminant 24 heures après la publication d'un communiqué concernant les états financiers intermédiaires ou annuels de REDT. D'autres périodes d'interdiction d'opérations peuvent également être prescrites à l'occasion par les administrateurs de la politique sur les opérations d'initiés de REDT à tout moment lorsqu'il est établi qu'il pourrait y avoir de l'information privilégiée inconnue du public concernant REDT qui ferait en sorte qu'il soit inapproprié que le personnel négocie des titres. Dans de telles circonstances, les administrateurs de la politique sur les opérations d'initiés remettront un avis indiquant à ces personnes de ne pas négocier de titres de REDT jusqu'à nouvel ordre. Cet avis contiendra un rappel que le fait qu'il y ait une restriction à la négociation peut en soi constituer de l'information privilégiée ou de l'information pouvant entraîner des rumeurs et que sa confidentialité doit être préservée.

La norme de soin et de diligence applicable aux Fiduciaires aux termes de la déclaration de fiducie est comparable à celle qui s'applique aux administrateurs d'une société par actions régie par la LCSA. Par conséquent, chaque Fiduciaire est tenu de remplir son mandat avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts de REDT, et ce, avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en pareilles circonstances, un administrateur raisonnablement prudent. La déclaration de fiducie prévoit que chaque Fiduciaire a le droit d'être indemnisé par REDT à l'égard de l'exercice des pouvoirs du Fiduciaire et de l'exécution des obligations du Fiduciaire, à condition que le Fiduciaire ait agi avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de REDT ou, dans le cas de poursuites pénales ou administratives aboutissant au paiement d'une amende, que le Fiduciaire ait eu des motifs raisonnables de croire que sa conduite était conforme à la loi.

Si un Fiduciaire démissionne, les Fiduciaires restants identifieront des candidats pour la nomination au conseil, dans l'optique d'assurer la diversité globale des expériences et des compétences. Un poste de Fiduciaire qui devient vacant peut être comblé par voie de résolution des Fiduciaires restants, pourvu qu'il y ait quorum et que la majorité des Fiduciaires formant le quorum soient des résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt (à défaut de quoi un nouveau Fiduciaire peut être nommé par le gestionnaire). Si un Fiduciaire indépendant cesse d'agir à titre de Fiduciaire, le poste devenu vacant doit être comblé par une personne qui serait admissible à titre de Fiduciaire indépendant, et il doit y avoir quorum des Fiduciaires indépendants pour que ce poste puisse être comblé.

Le conseil n'est pas doté d'un comité de rémunération. Le conseil n'est doté d'aucun autre comité que le comité d'audit. L'efficacité et la contribution des Fiduciaires seront évaluées régulièrement.

15.3 Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

Facteurs ESG du Projet

Le Projet est conçu pour répondre aux exigences de développement durable de Burnaby, y compris la cible du niveau 2 du *BC Energy Step Code*, grâce à un système d'énergie à faibles émissions de carbone et à des cibles de réduction de l'intensité

des émissions de gaz à effet de serre, et ce, au moyen de vitres à haute performance, d'un faible ratio en pourcentage des fenêtres par rapport aux murs et de panneaux d'allège isolants en verre/métal avec des systèmes mécaniques à haute efficacité. D'autres mesures de durabilité seront mises en œuvre en maximisant les aires de détente intérieures et extérieures, le contenu et les matériaux recyclés et l'utilisation de composés organiques faiblement volatils. Un aménagement paysager adapté à la sécheresse sur l'ensemble du site atténuera l'effet d'îlot de chaleur urbain et assurera la survie pendant les périodes de sécheresse plus longues attendues en raison des changements climatiques. Un plan détaillé de gestion des eaux pluviales et souterraines a été prévu sur place pour capter les eaux de ruissellement et limiter les rejets dans le réseau de la ville. Un rapport sur la construction écologique a été présenté à la ville de Burnaby et résume les principaux aspects du Projet en matière de durabilité et de rendement énergétique.

Vingt pour cent (20 %) de toutes les unités résidentielles du Projet respecteront les lignes directrices sur le logement adaptable de Burnaby. Ces lignes directrices comprennent des caractéristiques adaptables dans les habitations qui favorisent le choix et la souplesse en matière de logement afin que les personnes puissent satisfaire leurs besoins en matière d'accessibilité et vieillir au même endroit moyennant des coûts de rénovation minimes, voire sans coûts de rénovation supplémentaires, à l'avenir.

Le Projet offrira 73 unités locatives abordables hors marché. Ces habitations à une, à deux et à trois chambres à coucher seront louées à un taux inférieur de 20 % aux taux médians du marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la zone visée par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Les demandeurs seront admissibles à ces unités selon les critères de revenu établis par BC Housing. Ces unités locatives auront un accès partagé à environ 7 600 pieds carrés d'espaces de détente réservés avec les utilisateurs du marché locatif. Ces espaces de détente comprennent un salon intérieur, une salle des médias, un espace de travail partagé, un centre de conditionnement physique, une aire de jeux pour enfants et un salon paysager extérieur.

Il est important pour REDT d'accorder la priorité à la transparence dans ses pratiques de gouvernance et d'atténuer proactivement les risques. Les membres du conseil sont majoritairement indépendants (60 %) et le comité d'audit est entièrement indépendant. De plus, le gestionnaire estime que la diversité et l'inclusion sont essentielles à la culture de collaboration, et la diversité de ses employés lui permet de saisir des occasions sous différents angles et d'avoir un plus grand impact. Les femmes constituent 40 % de la haute direction de REDT (deux sur cinq) et 20 % des Fiduciaires (un sur cinq).

Facteurs ESG d'Anthem

L'objectif d'Anthem consiste à effectuer des investissements immobiliers et à exercer des activités d'aménagement et de gestion d'immeubles partout en Amérique du Nord. Sa mission est de créer des immeubles fonctionnels (*Creating Real Estate that Works*). Elle est conçue pour s'adapter à toutes les parties prenantes, à ses locataires, à ses clients, aux propriétaires, à la collectivité, aux prêteurs et aux partenaires.

La stratégie d'Anthem en ce qui concerne les facteurs ESG renforce sa mission de créer des immeubles fonctionnels. Il s'agit d'un prolongement de sa culture d'entreprise, qui met l'accent sur les initiatives visant la durabilité, le bien social, la gouvernance transparente et les pratiques éthiques.

Anthem travaille à réduire les émissions en construisant et en exploitant des immeubles résidentiels, des maisons en rangée, des centres commerciaux et des bureaux écoénergétiques. Anthem recherche, élabore et préconise l'aménagement de projets immobiliers à haute densité et à usage mixte sur des corridors de transport rapide. Ces aménagements à usage mixte encouragent une moins grande dépendance à l'automobile et une plus grande utilisation des transports en commun et de la marche, tout en réduisant l'étalement urbain et en préservant les habitats naturels environnants. APG Construction a obtenu la certification COR et s'efforce d'assurer l'avenir de tous les projets résidentiels d'Anthem en limitant (éliminant) l'utilisation du gaz naturel, en utilisant des chauffe-eau électriques, des plaques de cuisson à induction ou électriques, en offrant un stationnement conçu pour les véhicules électriques pour les espaces commerciaux et résidentiels, en favorisant le recyclage des cloisons sèches, de l'acier, du bois, etc.

16. MODE DE PLACEMENT

16.1 Placement maximal et placement minimal

Aux termes du présent prospectus, le placeur pour compte offre de vendre au public, dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada, des parts de catégorie A et/ou des parts de catégorie F d'un montant maximal de 82 000 000 \$ au prix de 10,00 \$ par part de catégorie A et par part de catégorie F. REDT peut émettre des parts de catégorie I ou des parts

de fiducie supplémentaires aux termes du présent prospectus ou par voie de placement privé simultanément à la clôture du placement au prix de 10,00 \$, pourvu que le produit tiré de tels placements privés, avec le produit tiré du placement, ne dépasse pas le montant du placement maximal. Les modalités du placement ont été établies par voie de négociations entre le placeur pour compte et le gestionnaire, au nom de REDT.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts et les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les parts acquises aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des parts, sur la transparence et la disponibilité de leur cours, sur la liquidité des parts et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Aucun marché n'est censé se former pour la négociation des parts. Voir la rubrique « Facteurs de risque ». À la date du présent prospectus, REDT n'a aucun titre inscrit à la cote de la Bourse de Toronto, de Cboe Canada Inc., d'un autre marché canadien, d'un marché américain ou d'un marché à l'extérieur du Canada ou des États-Unis, ou coté sur l'un de ces marchés, n'a pas demandé l'inscription ou la cotation de ses titres sur l'un de ces marchés et n'a pas l'intention de le faire. Voir la rubrique « Mode de placement ».

La clôture du placement n'aura lieu que si le placement minimal est réalisé. La souscription minimale est de 65 000 000 \$ dans le cas des parts de catégorie A, des parts de catégorie F et des parts de catégorie I (le cas échéant). La date de clôture n'aura lieu que si toutes les conditions préalables à la clôture de la participation de REDT dans Project LP ont été remplies ou ont fait l'objet d'une renonciation. Le placeur pour compte détiendra en fiducie tous les fonds tirés des souscriptions jusqu'à ce que le placement minimal soit réalisé. Si le placement minimal n'est pas réalisé au cours de la période de distribution de 90 jours, le placeur pour compte remettra les fonds aux acquéreurs sans aucune déduction, à moins que les souscripteurs n'aient donné d'autres directives au placeur pour compte.

Les parts n'ont pas été, et ne seront pas, inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou de lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, sous réserve de certaines exceptions, elles ne pourront pas être offertes ou vendues aux États-Unis. Le placeur pour compte a convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre les parts aux États-Unis, sauf à des acheteurs institutionnels admissibles (au sens donné à l'expression *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933) ou à un nombre restreint d'investisseurs accrédités institutionnels (au sens donné à l'expression *institutional accredited investors* dans la Loi de 1933). En outre, dans les 40 jours suivant la date de clôture, l'offre ou la vente des parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si elle n'est pas faite conformément à la *Rule 144A* ou à une autre dispense aux termes de la Loi de 1933.

REDT et le gestionnaire ont convenu d'indemniser le placeur pour compte ainsi que ses administrateurs, ses dirigeants, ses employés et ses mandataires à l'égard de certaines responsabilités, notamment les responsabilités civiles aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières, et de contribuer aux paiements que le placeur pour compte pourrait être tenu de faire à cet égard.

16.2 Moment du placement

La date de clôture devrait avoir lieu vers le ● 2024 ou à une date ultérieure dont REDT et le placeur pour compte peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le ● 2024. La clôture du placement n'aura lieu que si le placement minimal est réalisé, ce qui comprend le montant de souscription total des parts vendues dans le cadre d'un placement privé simultané à la clôture du placement. Le placement prendra fin au plus tard 90 jours après la date de délivrance du visa par l'autorité en valeurs mobilières principale à l'égard du présent prospectus. Si une ou plusieurs modifications du présent prospectus sont déposées et que l'autorité en valeurs mobilières principale a délivré un visa à l'égard de l'une de ces modifications, le présent placement ne se poursuivra pas après le 90^e jour suivant la date du dernier visa à l'égard de cette modification. Quoi qu'il en soit, la durée totale maximale du placement sera de 180 jours à compter de la date du visa du présent prospectus. Si le placement minimal n'est pas réalisé au cours de la période de 90 jours, les fonds tirés des souscriptions reçus par le placeur pour compte seront remis aux souscripteurs, sans déductions, à moins que ceux-ci n'aient donné des directives différentes au placeur pour compte.

16.3 Convention de placement pour compte

Aux termes d'une convention de placement pour compte intervenue en date du ● 2024, le placeur pour compte a accepté d'offrir conditionnellement les parts, à titre de placeur pour compte, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage quant à leur émission par REDT et à leur acceptation par le placeur pour compte, conformément aux conditions prévues dans la convention de placement pour compte, en contrepartie des honoraires du placeur pour compte correspondant

globalement à 6 % du prix d'acquisition total des parts de catégorie A et/ou des parts de catégorie F. Les honoraires du placeur pour compte pour les parts de catégorie A comprennent une commission de vente de 3 %.

Le placeur pour compte a la faculté de résilier la convention de placement pour compte selon son appréciation de la conjoncture des marchés des capitaux; la convention peut également être résolue par la réalisation de certaines conditions.

En date des présentes, le placeur pour compte n'est propriétaire véritable, directement ou indirectement, d'aucun titre de REDT. Sauf tel qu'il peut être indiqué dans la présente rubrique, aucun paiement au comptant, aucun titre, ni aucune autre contrepartie ne sont consentis, ni ne le seront, en faveur d'un promoteur, d'un démarcheur ou d'une autre personne ou société relativement au présent placement.

Les souscriptions des parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Le placement se fera à l'aide du système ITSC. Les parts immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom seront déposées par voie électronique auprès de la CDS au moyen du système ITSC à la date de clôture. Le souscripteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées et qui est un adhérent de la CDS.

L'inscription et les transferts de parts seront effectués par Compagnie Trust TSX, à titre d'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de REDT.

16.4 Placement privé

REDT peut émettre des parts de catégorie I ou des parts de fiducie supplémentaires au prix de 10,00 \$ par voie de placement privé simultanément à la clôture du placement, pourvu que le produit tiré d'un tel placement privé avec le produit du placement ne dépasse pas le montant du placement maximal.

17. CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de REDT, et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du placeur pour compte, le texte qui suit est, en date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes, en vertu de la Loi de l'impôt, généralement applicables à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur de parts qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des parts aux termes du présent placement et qui, aux fins de la Loi de l'impôt et à tous moments pertinents, (i) réside ou est réputé résider au Canada, (ii) traite sans lien de dépendance avec REDT et le placeur pour compte et n'est pas affilié à REDT ni au placeur pour compte, et (iii) acquiert et détient ses parts à titre d'immobilisations (un « porteur »). De manière générale, les parts seront considérées comme des immobilisations d'un porteur si le porteur ne détient pas ces parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de commerce de valeurs mobilières et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Un porteur dont les parts pourraient ne pas être considérées par ailleurs comme des immobilisations peut, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour que ces parts, et chaque autre « titre canadien », au sens de la Loi de l'impôt, dont ce porteur est propriétaire au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est effectué ou de toute année d'imposition subséquente, soient réputés être des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur situation personnelle.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur qui détient des parts de plus d'une catégorie à un moment donné. Les porteurs qui comptent détenir des parts de plus d'une catégorie devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur (i) qui est une « institution financière » aux fins des « règles d'évaluation à la valeur du marché » de la Loi de l'impôt, (ii) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », (iii) qui a choisi de présenter ses « résultats fiscaux canadiens » dans une autre devise que le dollar canadien, ou (iv) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » à l'égard des parts (dans chaque cas, au sens de la Loi de l'impôt). Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité afin d'établir les incidences fiscales pour eux découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts. En outre, le présent résumé n'aborde pas la déductibilité des intérêts par un porteur qui a emprunté des fonds afin d'acquérir les parts dans le cadre du placement.

La désignation des gains et des pertes découlant de la disposition de biens au titre du capital ou du revenu dépendra des faits et des circonstances précis relatifs à chacun de ces biens. Les conseillers juridiques ont été informés et le présent

résumé suppose que a) la participation de REDT dans Project LP sera détenue au titre du capital et b) Project LP adoptera généralement la position selon laquelle elle détient le Projet dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise d'aménagement et de vente du Projet, ou à titre de projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, de sorte que le revenu de Project LP découlant de la disposition du Projet par Project LP sera comptabilisé au titre du revenu.

Le présent résumé est fondé sur les faits énoncés dans le présent prospectus, sur des attestations quant à certaines questions de fait d'un dirigeant de REDT (l'« **attestation d'un dirigeant** ») et du placeur pour compte (l'« **attestation du placeur pour compte** » et, conjointement avec l'attestation d'un dirigeant, les « **Attestations** »), sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur toutes les propositions spécifiques visant à modifier la Loi de l'impôt annoncées publiquement par ou pour le ministre des Finances (Canada) avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), et sur la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC rendues publiques par écrit avant la date des présentes. À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient compte d'aucune modification de la loi, que ce soit au moyen d'une mesure d'ordre législatif, gouvernemental, administratif ou judiciaire, ni d'aucune modification des politiques administratives et des pratiques de cotisation de l'ARC et ne prévoit pas de telles modifications, et ne tient pas compte ou n'effectue pas l'examen des autres incidences fiscales fédérales ou des incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent différer considérablement de celles qui sont exposées dans les présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées dans leur forme actuellement proposée, mais rien ne garantit que ce sera le cas, si tant est qu'elles le soient.

Le présent résumé est exclusivement de nature générale et n'aborde pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles qui s'appliquent à un placement dans les parts. Les incidences en matière d'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront en fonction de la situation et du statut particuliers du porteur, notamment de la province ou du territoire dans lequel il réside ou exploite une entreprise. Le présent résumé ne se veut pas un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur particulier et ne devrait pas être interprété comme tel. Les porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils à l'égard des incidences fiscales découlant d'un placement dans les parts dans leur situation personnelle.

Aux fins du présent résumé et de la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » ci-dessus, le terme « REDT » désigne uniquement Anthem Citizen Real Estate Development Trust et ne désigne aucune autre Entité REDT et le terme « parts » n'inclut pas les parts de catégorie I.

Statut de REDT

Fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé suppose que REDT sera admissible, à tous les moments pertinents, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et qu'elle fera le choix valide en vertu de la Loi de l'impôt d'être considérée comme une « fiducie de fonds commun de placement » à compter de la date de sa constitution. Les conseillers juridiques ont été avisés que REDT entend s'assurer qu'elle satisfera aux exigences nécessaires pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt au plus tard à la clôture du placement et en tout temps par la suite, et produire le choix nécessaire conformément au paragraphe 132(6.1) de la Loi de l'impôt pour que REDT soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » tout au long de sa première année d'imposition. Si REDT n'était pas admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les incidences fiscales pour REDT et les porteurs pourraient être, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes de celles qui sont décrites ci-après.

Règles relatives aux EIPD

En vertu des règles relatives aux EIPD, certaines fiducies et sociétés de personnes dont les titres sont négociés ou cotés en bourse sont imposées de façon semblable aux sociétés et certaines distributions versées par ces fiducies et sociétés de personnes sont imposées comme des dividendes imposables versés par une société canadienne imposable.

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à une fiducie ou à une société de personnes qui est une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » (dans chaque cas au sens de la Loi de l'impôt) et à ses investisseurs. Une fiducie (ou société de personnes) intermédiaire de placement déterminée est généralement définie comme une fiducie résidant au Canada (ou une « société de personnes résidant au Canada », au sens de la Loi de l'impôt) si des « placements » (au sens de la Loi de l'impôt aux fins des règles relatives aux

EIPD) dans la fiducie (ou la société de personnes) sont inscrits ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre « marché public » (au sens de la Loi de l'impôt aux fins des règles relatives aux EIPD), et que la fiducie (ou la société de personnes) détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt). REDT et Project LP devraient toutes deux tenir des biens hors portefeuille.

Toutefois, étant donné que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie ou à une société de personnes qui n'a pas de « placements » (au sens de la Loi de l'impôt aux fins des règles relatives aux EIPD) inscrits ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre « marché public » (au sens de la Loi de l'impôt aux fins des règles relatives aux EIPD) (la « **dispense relative au marché public** »), pourvu que les parts et les parts de Project LP ne soient pas, maintenant et ultérieurement, inscrites ou négociées à une bourse de valeurs ou sur un autre « marché public », REDT ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée et Project LP ne sera pas une société de personnes intermédiaire de placement déterminée. À cet égard, la déclaration de fiducie de REDT prévoira que tout transfert de parts qui entraînerait le transfert de ces parts sur un « marché public », tel que défini aux fins des règles relatives aux EIPD, sera nul *ab initio* – voir la rubrique « REDT — Système d'inventaire de titres sans certificat et transferts de parts ».

En vertu des règles relatives aux EIPD, une fiducie intermédiaire de placement déterminée n'est pas autorisée à déduire un montant qu'elle paie ou rend payable à ses bénéficiaires à l'égard du total (i) du revenu net des entreprises qu'elle exploite au Canada; (ii) du revenu net (sauf les dividendes imposables reçus par la fiducie intermédiaire de placement déterminée) tiré de ses biens hors portefeuille; et (iii) des gains en capital imposables nets découlant de la disposition de biens hors portefeuille. Les distributions qu'une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne peut déduire seront imposées entre les mains de celle-ci à des taux d'imposition qui se rapprochent des taux d'imposition du revenu des sociétés fédéral et provincial combinés. Les distributions de revenu d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée qui ne sont pas déductibles pour celle-ci seront traitées à titre de dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable. Un porteur de parts qui reçoit une telle distribution devra inclure la distribution dans son revenu à titre de dividende assujéti aux règles bonifiées relatives à la majoration et au crédit d'impôt pour dividendes normalement applicables aux dividendes admissibles reçus d'une société canadienne imposable. En général, les distributions qui sont versées à titre de remboursements de capital ne seront pas assujéties aux règles relatives aux EIPD.

Le présent résumé repose sur les hypothèses selon lesquelles REDT et Project LP seront admissibles à la dispense relative au marché public à tous moments pertinents et aucune des entités REDT ne sera une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, selon le cas. Si ces hypothèses sont erronées, les incidences fiscales pour les porteurs pourraient différer considérablement et de façon défavorable de celles qui sont décrites dans le présent résumé – entre autres différences, REDT ou les autres entités REDT pourraient être assujéties à un taux d'imposition qui se rapproche des taux d'imposition du revenu des sociétés fédéral et provincial combinés, et certains montants distribués par REDT pourraient être inclus dans le revenu des porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt à titre de dividendes imposables.

Imposition de REDT

REDT sera assujéti à l'impôt aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour chaque année d'imposition, y compris les gains en capital imposables nets réalisés au cours de l'année et sa quote-part du revenu de Project LP pour l'exercice de Project LP se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition de REDT, déduction faite de la partie de ceux-ci qu'elle déduit à l'égard des montants qui sont payés ou payables, ou réputés payés ou payables, aux porteurs de parts au cours de l'année. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si le porteur de parts a le droit, au cours de cette année, d'en exiger le paiement. L'année d'imposition de REDT correspond à l'année civile.

En règle générale, les distributions que recevra REDT de Project LP en excédent de sa quote-part du revenu (y compris le montant total de tout gain en capital) de Project LP pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté pour REDT de ses parts de Project LP correspondant au montant de cet excédent. Si, par conséquent, le prix de base rajusté pour REDT de ses parts de Project LP à la fin de l'exercice de Project LP serait par ailleurs un montant négatif, REDT sera réputée réaliser un gain en capital à la fin de l'exercice de Project LP égal à la valeur absolue de ce montant négatif, et le prix de base rajusté pour REDT de ses parts de Project LP serait alors augmenté afin qu'il s'établisse à néant.

Une distribution par REDT de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté d'une filiale de REDT dans le cadre d'un rachat de parts en nature sera considérée comme une disposition par REDT de ces billets en contrepartie d'un produit de disposition correspondant à leur juste valeur marchande. REDT réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital)

dans la mesure où le produit de disposition de ces billets est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des biens en cause et aux frais de disposition raisonnables.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte pour l'application de la Loi de l'impôt, REDT peut généralement déduire les frais d'administration et les autres dépenses raisonnables de nature courante qu'elle engage dans le but de gagner un revenu. En règle générale, REDT peut également déduire, selon la méthode linéaire sur une période de cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées), les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de l'émission de parts.

En règle générale, aux termes de la déclaration de fiducie, sauf si les Fiduciaires en décident autrement, un montant égal au montant nécessaire pour éviter que REDT ait à payer de l'impôt non remboursable aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt (compte tenu de l'ensemble des déductions, des crédits et des remboursements disponibles), jumelé à la partie non imposable des gains en capital nets réalisés par REDT, mais exclusion faite des gains en capital survenant dans le cadre d'une distribution de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté d'une filiale de REDT lors d'un rachat de parts en nature qui sont attribués par REDT aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts, sera payable au cours de l'année aux porteurs de parts par voie de distributions en espèces. Si ce revenu de REDT pour une année d'imposition excède les distributions en espèces totales pour l'année en question, l'excédent du revenu pourra être distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de REDT payable aux porteurs de parts, que ce soit au comptant, sous forme de parts supplémentaires ou autrement, pourra généralement être déduit par REDT dans le calcul de son revenu.

Les pertes subies par REDT ne peuvent pas être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent être reportées prospectivement et déduites par REDT dans le calcul de son revenu imposable pour des années ultérieures conformément aux limites et aux règles détaillées prévues dans la Loi de l'impôt.

REDT aura le droit, pour chaque année d'imposition, de réduire (ou de se faire rembourser) tout impôt qu'elle doit payer sur ses gains en capital imposables réalisés nets jusqu'à concurrence d'un montant calculé aux termes de la Loi de l'impôt en fonction des rachats de parts effectués au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser entièrement l'impôt que REDT doit payer pour l'année d'imposition et qui découle du transfert de biens en nature aux porteurs de parts demandant le rachat dans le cadre d'un rachat de parts.

La déclaration de fiducie stipule que la totalité ou une partie des gains en capital imposables réalisés par REDT par suite d'un rachat de parts peut, au gré des Fiduciaires, être considérée comme un revenu payé ou rendu payable au porteur de parts qui demande le rachat de ses parts au cours de l'année applicable. Cependant, REDT n'aura généralement pas droit à une déduction dans le calcul de son revenu aux termes de la Loi de l'impôt à l'égard d'un montant attribué à un porteur de parts qui demande le rachat de ses parts relativement aux gains en capital imposables si ce montant est supérieur au gain en capital imposable qui aurait autrement été réalisé par le porteur de parts qui demande le rachat de ses parts au moment du rachat (à l'appréciation des Fiduciaires, qui déploieront des efforts raisonnables pour obtenir les renseignements nécessaires au calcul du coût pour le porteur de parts) (la « **règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat** »). Par conséquent, la partie imposable des distributions versées par REDT aux porteurs de parts qui ne demandent pas le rachat de leurs parts pourrait être touchée de manière défavorable. Les conseillers juridiques ont été avisés que REDT entend, dans la mesure du possible, administrer le rachat de parts de manière qu'aucune déduction effectuée par REDT ne soit refusée en vertu de la règle relative à la méthode d'attribution aux personnes demandant le rachat.

Les conseillers juridiques ont été avisés que REDT compte effectuer chaque année des distributions suffisantes de son revenu net aux fins de l'impôt et de ses gains en capital réalisés nets de façon à ce que REDT n'ait aucun impôt à payer au cours de l'année en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt (compte tenu de l'ensemble des déductions, des crédits et des remboursements disponibles, y compris le remboursement au titre des gains en capital et des pertes autres que les pertes en capital ou des pertes en capital nettes, le cas échéant, qui peuvent être reportées prospectivement des années précédentes).

Imposition de Project LP

Project LP n'est généralement pas assujettie à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt. Chaque associé de Project LP est tenu d'inclure (ou a le droit de déduire) dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée sa quote-part du revenu (ou de la perte) de Project LP (sous réserve, dans le cas d'une perte, de l'application des « règles relatives à la fraction à risque » décrites ci-après) pour l'exercice de Project LP qui se termine au cours de cette année d'imposition ou qui coïncide avec celle-ci, que cet associé ait reçu ou non des distributions de Project LP au cours de l'année. À cette fin, le revenu ou la

perte de Project LP d'une source quelconque sera calculé pour chaque exercice comme si Project LP était une personne résidant au Canada et sera attribué à ses associés selon leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte comme il est prévu dans la convention de société en commandite régissant Project LP. L'exercice de Project LP prend fin le 31 décembre de chaque année. Dans le calcul du revenu ou de la perte de Project LP, Project LP a le droit de déduire ses frais raisonnables, notamment les frais administratifs, engagés pour gagner un revenu.

Le revenu de Project LP comprendra le revenu découlant du Projet, y compris les gains découlant de la disposition de parties de l'aménagement du Projet, et les autres revenus découlant du Projet. Les conseillers juridiques ont été avisés que Project LP adoptera généralement la position selon laquelle elle exploite une entreprise d'aménagement du Projet et que, par conséquent, le revenu de Project LP découlant de cette entreprise (y compris les gains et les pertes à cet égard) sera gagné au titre du revenu. Dans le calcul du revenu ou de la perte de Project LP pour l'application de la Loi de l'impôt, des déductions peuvent généralement être demandées à l'égard de l'intérêt sur les dettes de Project LP contractées afin de tirer un revenu d'une entreprise (y compris l'aménagement du Projet) ou d'un bien, des frais d'exploitation et d'aménagement de Project LP, et des frais, notamment d'ordre administratif, engagés pour tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, y compris les honoraires de gestion d'actifs, dans la mesure où ces dépenses sont raisonnables et ne constituent pas des dépenses en capital. La déductibilité des pertes attribuées à REDT par Project LP pourrait être restreinte par les règles relatives à la fraction à risque, comme il est décrit ci-après.

Les conseillers juridiques ont été avisés que, dans le calcul du revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, et sauf si le conseil en décide autrement, Project LP a l'intention de demander les déductions discrétionnaires maximales dont elle peut se prévaloir en vertu de la Loi de l'impôt; toutefois, Project LP ne peut en aucun cas demander de déductions discrétionnaires dans la mesure où les déductions demandées entraîneraient le refus de déductions pour ses associés aux termes des règles relatives à la fraction à risque, ou augmenteraient le montant d'un tel refus.

En règle générale, les distributions versées au REDT en excédent de la quote-part qui lui est attribuée du revenu (y compris le montant total de tout gain en capital) de Project LP pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté de la participation de REDT (y compris toute participation représentée par des parts de Project LP) dans Project LP correspondant au montant de cet excédent, comme il est expliqué ci-dessus. Si, à la fin d'un exercice de Project LP, le prix de base rajusté de la participation (y compris toute participation représentée par des parts de Project LP) dans Project LP détenue par REDT serait par ailleurs un montant négatif, REDT sera réputée avoir réalisé à la fin de l'exercice un gain en capital égal à la valeur absolue de ce montant négatif, et le prix de base rajusté de la participation (y compris toute participation représentée par des parts de Project LP) dans Project LP détenue par REDT sera majoré du montant de ce gain en capital réputé pour qu'il corresponde à zéro.

Règles relatives à la fraction à risque

La Loi de l'impôt comprend certaines règles (les « **règles relatives à la fraction à risque** ») qui, de manière générale, limitent la capacité d'un commanditaire d'une société de personnes de déduire, au cours d'une année d'imposition, sa quote-part d'une perte de la société de personnes (à l'exception d'une perte en capital) pour un exercice se terminant au cours de cette année d'imposition de sa « fraction à risque » à l'égard de cette société de personnes à la clôture de cet exercice. En règle générale, la « fraction à risque » d'un commanditaire à l'égard d'une société en commandite à la fin d'un exercice correspondra au prix de base rajusté de la participation de société en commandite du commanditaire à la clôture de l'exercice, majoré de tout revenu (y compris le montant intégral de tout gain en capital) attribué au commanditaire pour l'exercice, déduction faite de tout montant que doit payer le commanditaire (ou une personne ou une société de personnes qui a un lien de dépendance avec le commanditaire aux fins de la Loi de l'impôt) à la société de personnes (ou à une personne ou à une société de personnes qui a un lien de dépendance avec la société de personnes aux fins de la Loi de l'impôt) et déduction faite du montant de l'investissement du commanditaire dans la société de personnes qui pourrait être raisonnablement considéré comme étant protégé contre les pertes.

La part revenant à REDT d'une perte de Project LP qui n'est pas déductible par REDT en raison de l'application des règles relatives à la fraction à risque est considérée comme une « perte comme commanditaire » à l'égard de Project LP pour l'année en cause. Une telle perte comme commanditaire peut généralement être reportée prospectivement et déduite par REDT au cours d'une année d'imposition ultérieure du revenu pour l'année visée dans la mesure où la fraction à risque de REDT à la fin du dernier exercice de Project LP se terminant au cours de cette année dépasse la part revenant à REDT de toute perte de la société en commandite pour cet exercice, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci.

Imposition des porteurs

Distributions de REDT

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net de REDT pour une année d'imposition se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition du porteur, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, que REDT paie ou rend payable au porteur au cours de l'année d'imposition de REDT, que le porteur reçoive cette partie du revenu au comptant, en parts de fiducie supplémentaires ou autrement. Les distributions qui sont effectuées par l'émission de parts supplémentaires pourraient devoir être incluses dans le revenu imposable du porteur même si aucune espèce n'a été distribuée à ce porteur.

Si REDT effectue les désignations appropriées en vertu de la Loi de l'impôt, les gains en capital imposables nets réalisés par REDT qui sont payés ou payables, ou réputés payés ou payables, par REDT à un porteur conserveront effectivement leur nature et seront traités comme tels entre les mains du porteur aux fins de la Loi de l'impôt.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de REDT qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année et si la tranche imposable a été attribuée au porteur de parts, elle ne réduira pas le prix de base rajusté des parts détenues par le porteur de parts. Tout autre montant dépassant le revenu net et les gains en capital imposables nets de REDT qui est payé ou payable, ou réputé payé ou payable, par REDT à un porteur au cours de cette année ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année d'imposition. Toutefois, si un tel montant est payé ou payable à un porteur (sauf à titre de produit de disposition, réelle ou réputée, de parts ou d'une partie de celui-ci), le porteur devra généralement réduire le prix de base rajusté de ses parts à raison de ce montant. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait par ailleurs négatif, la valeur absolue de ce montant négatif sera réputée être un gain en capital réalisé par le porteur et le prix de base rajusté de la part pour le porteur sera immédiatement augmenté afin qu'il s'établisse à zéro. Voir l'exposé à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Disposition des parts

En règle générale, la disposition d'une part entraînera un gain en capital (ou une perte en capital) correspondant au montant de l'écart positif (ou négatif) entre le produit de la disposition de la part revenant au porteur et le total du prix de base rajusté de la part pour le porteur et des frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition du porteur n'inclura pas un montant payable par REDT que le porteur est par ailleurs tenu d'inclure dans son revenu, y compris les gains en capital réalisés par REDT dans le cadre d'un rachat que REDT a attribués au porteur demandant le rachat. Voir l'exposé à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur inclura tous les montants payés par le porteur pour la part, sous réserve de certains ajustements. Le coût pour un porteur des parts supplémentaires reçues au lieu d'une distribution au comptant de revenu (y compris les gains en capital nets) sera généralement égal au montant de la distribution. Afin d'établir le prix de base rajusté pour un porteur, lorsqu'une part est acquise à titre d'immobilisation, une moyenne sera établie entre le coût de la part nouvellement acquise et le prix de base rajusté de toutes les parts détenues en propriété par le porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition.

Si REDT règle le prix de rachat de parts en distribuant à un porteur des billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté d'une filiale de REDT, le porteur devra également inclure dans son revenu les gains en capital imposables que REDT réalise sur cette distribution en nature de biens ou dans le cadre de celle-ci et qu'elle désigne à l'égard de ce porteur. Le produit de disposition pour le porteur demandant le rachat sera égal à la juste valeur marchande des billets distribués par REDT moins le revenu ou le gain en capital réalisé par REDT dans le cadre de ce rachat et attribué à ce porteur. Le coût des billets distribués par REDT à un porteur au moment du rachat de parts sera égal à la juste valeur marchande de ces billets au moment de la distribution. Le porteur devra par la suite inclure dans son revenu les intérêts ou tout autre revenu tiré des billets ou des biens conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Les billets émis ou les biens (sauf l'encaisse) distribués par REDT à un porteur au rachat de parts ne constitueront généralement pas des « placements admissibles » aux termes de la Loi de l'impôt pour des fiducies régies par les régimes. Voir « Admissibilité aux fins de placement ».

Le regroupement de parts de REDT ne donnera pas lieu à une disposition de parts par les porteurs. Le prix de base rajusté global pour un porteur de la totalité de ses parts ne changera pas par suite du regroupement de parts; toutefois, le prix de base rajusté par part pour le porteur augmentera.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

Sous réserve des modifications relatives aux gains en capital dont il est question ci-après, un porteur doit inclure dans son revenu pour une année d'imposition la moitié d'un gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») qu'il réalise à la disposition d'une part au cours de l'année ainsi que le montant des gains en capital imposables nets désigné par REDT à l'égard du porteur au cours de l'année, et doit généralement déduire la moitié d'une perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») qu'il subit au cours d'une année d'imposition des gains en capital imposables du porteur pour l'année. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours d'une année d'imposition peut être reporté rétrospectivement et déduit pour l'une des trois années d'imposition précédentes ou reporté prospectivement et déduit des gains en capital imposables nets pour toute année d'imposition ultérieure, sous réserve des dispositions détaillées de la Loi de l'impôt.

Modifications relatives aux gains en capital

Conformément aux propositions fiscales publiées le 10 juin 2024 et modifiées le 12 août 2024 (les « **modifications relatives aux gains en capital** »), il est proposé que le taux d'inclusion des gains en capital généralement applicable aux fins de l'établissement des gains en capital imposables et des pertes en capital déductibles d'un contribuable pour une année d'imposition donnée passe d'une demie aux deux tiers. Lorsque l'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition est porté en réduction des gains en capital imposables réalisés au cours d'une autre année d'imposition pour laquelle un taux d'inclusion différent s'applique, le montant de la perte en capital nette qui peut être portée en réduction des gains en capital imposables pour l'année sera ajusté pour correspondre au taux d'inclusion utilisé pour calculer ces gains en capital imposables.

Le revenu d'un porteur qui est un particulier (sauf certaines fiducies) pour une année d'imposition donnée au cours de laquelle le taux majoré s'applique sera assujéti à certains ajustements visant à ramener dans les faits son taux d'inclusion net à la demie initiale pour au plus 250 000 \$ des gains en capital nets réalisés (ou réputés réalisés) par le porteur au cours de l'année qui ne sont pas compensés par un montant au titre des pertes en capital subies au cours d'une autre année d'imposition qui ont été reportées rétrospectivement ou prospectivement.

Impôt remboursable d'une SPCC

Un porteur qui est, tout au long de son année d'imposition, une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la Loi de l'impôt) ou une « SPCC en substance » (au sens de la Loi de l'impôt) à tout moment au cours de l'année sera soumis à un impôt supplémentaire (remboursable dans certaines circonstances) à l'égard de son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprend généralement le revenu qui provient d'un bien et les sommes à l'égard des gains en capital imposables nets (y compris les gains en capital imposables réalisés à la disposition de parts et les gains en capital imposables nets désignés par REDT à l'égard du porteur). Les porteurs qui sont des sociétés devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Impôt minimum de remplacement

Le porteur qui est un particulier ou une fiducie (sauf certains types déterminés de fiducies) pourrait être assujéti à un impôt minimum de remplacement accru en raison de gains en capital réalisés à la disposition de parts et du revenu net de REDT qui est payé ou payable, ou réputé l'être, au porteur et qui est désigné comme étant des gains en capital imposables nets.

18. DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS À L'ÉCHELLE INTERNATIONALE

La partie XVIII de la Loi de l'impôt, qui a été adoptée pour mettre en œuvre l'Accord Canada-États-Unis pour un meilleur échange de renseignements fiscaux (l'« **accord intergouvernemental** »), impose des obligations de diligence raisonnable et de déclaration aux « institutions financières canadiennes déclarantes » à l'égard de leurs « comptes déclarables américains ». REDT et/ou les courtiers par l'intermédiaire desquels les porteurs de parts détiennent leurs parts peuvent être assujéti à des obligations de diligence raisonnable et de déclaration. Si un porteur de parts est une personne des États-Unis (y compris un citoyen américain) ou que les parts constituent par ailleurs des « comptes déclarables américains » ou si un porteur de parts ne fournit pas l'information demandée, la partie XVIII de la Loi de l'impôt requerra généralement que l'information sur les placements que détient le porteur de parts dans REDT soit déclarée à l'ARC, à moins que les placements ne soient détenus dans un régime. L'ARC devrait transmettre cette information à l'IRS.

Des obligations de déclaration ont été édictées dans la Loi de l'impôt en vue de mettre en œuvre la Norme commune de déclaration de l'Organisation de coopération et de développement économiques (les « **règles visant la NCD** »).

Conformément à ces règles, les « institutions financières déclarantes » (au sens des règles visant la NCD) sont tenues de mettre en place des procédures leur permettant de recenser les comptes détenus par les résidents de pays étrangers (sauf les États-Unis) ou par certaines entités dont l'une des « personnes détenant le contrôle » est résidente d'un pays étranger (sauf les États-Unis) et de transmettre les renseignements requis à l'ARC. Ces renseignements sont échangés de façon bilatérale et réciproque avec les pays ayant accepté d'effectuer un échange bilatéral de renseignements avec le Canada aux termes de la Norme commune de déclaration et où résident les titulaires de comptes ou les personnes détenant le contrôle en question. Selon les règles visant la NCD, les porteurs de parts doivent fournir certains renseignements, dont les renseignements sur leur pays de résidence aux fins de cet échange de renseignements, à moins que le placement ne soit détenu dans le cadre d'un régime.

19. FACTEURS DE RISQUE

L'achat de parts comporte différents risques. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques inhérents à un placement dans les parts. Si l'un ou l'autre des risques suivants survenait ou que d'autres risques se concrétisaient, les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de REDT pourraient être sérieusement compromis, et les acquéreurs pourraient perdre la totalité de leur placement. Les risques touchant REDT influeront sur sa capacité de procéder à des distributions sur les parts. Outre les facteurs de risque énoncés ailleurs dans le présent prospectus, les acquéreurs éventuels devraient tenir compte des risques suivants en ce qui a trait à un achat de parts :

Risques liés au secteur immobilier, au Projet et à l'entreprise de REDT

Un placement dans des parts constitue un placement dans des immeubles au Canada par voie de participation indirecte de REDT dans le Projet. Les placements dans l'immobilier sont soumis à de nombreux risques, dont les facteurs énumérés ci-après et d'autres événements et facteurs qui échappent au contrôle de REDT.

Risques liés à la propriété immobilière et aux produits des activités ordinaires

Tous les investissements immobiliers comportent un certain degré de risque et d'incertitude. Rien ne garantit que le Projet sera aménagé ou exploité avec succès, que les activités exercées par REDT seront rentables ni que des liquidités tirées des activités d'exploitation seront disponibles aux fins de distributions aux porteurs de parts. Étant donné que le secteur de l'immobilier, comme bon nombre d'autres types de placements à long terme, connaît d'importantes fluctuations et des cycles quant à la valeur, des conditions propres à certains marchés pourraient entraîner des diminutions occasionnelles ou permanentes de la valeur du Projet qui ne peuvent pas être évitées malgré la somme de l'expérience et des connaissances. Les produits des activités ordinaires de REDT ainsi que la négociabilité et la valeur du Projet dépendront de nombreux facteurs indépendants de la volonté de REDT, notamment : (i) l'évolution de la conjoncture économique générale (comme la disponibilité, les conditions et les coûts du financement); (ii) la conjoncture économique locale (comme les mises à pied, les ralentissements au sein du secteur, l'évolution démographique, les caractéristiques du voisinage et d'autres facteurs); (iii) les conditions du secteur immobilier local (comme l'offre excédentaire d'immeubles ou la réduction de la demande dans le secteur immobilier local); (iv) l'évolution des taux d'occupation; (v) la concurrence de la part d'autres immeubles; (vi) la capacité de REDT à assurer un entretien adéquat à des coûts concurrentiels; (vii) la promulgation et la mise en application par des gouvernements de règlements ayant trait aux restrictions quant à l'utilisation du sol et au zonage, à la protection de l'environnement et à la sécurité au travail; (viii) la modification des règles gouvernementales et des politiques fiscales; (ix) divers risques non assurés ou non assurables; (x) l'agitation civile; (xi) des cas de force majeure et des catastrophes naturelles; et (xii) des actes de guerre ou de terrorisme. Si le Projet devait être exposé à l'un des événements précités, sa valeur et son rendement s'en trouveraient réduits.

Rien ne garantit que les activités seront rentables une fois l'aménagement du Projet achevé, étant donné que les coûts liés à l'exploitation du Projet, y compris le service de la dette, pourraient être supérieurs aux revenus locatifs bruts qui en sont tirés, plus particulièrement étant donné que certains frais liés aux biens immobiliers, comme les impôts fonciers, le coût des services publics, les frais d'entretien, les assurances, certains services professionnels et toutes les charges connexes, doivent être payés même si le Projet ne génère pas suffisamment de revenus pour couvrir ces frais, et que ces coûts ont même tendance à s'accroître même si les revenus que REDT tire de son investissement dans le Projet diminuent. Tout financement obtenu pour le Projet pourrait nécessiter des paiements au titre du service de la dette. De plus, rien ne garantit qu'il y aura un marché pour le Projet puisque, comme il est indiqué ci-après, les investissements dans des biens immobiliers ne sont pas, de façon générale, liquides. Les profits futurs, le cas échéant, dépendront de divers facteurs, dont la croissance de la région de Metro Vancouver et des régions entourant le Projet, le succès, le cas échéant, que connaîtront l'aménagement et la commercialisation du Projet, l'obtention des approbations gouvernementales applicables, l'application de la réglementation gouvernementale ainsi que la conjoncture politique et économique en général.

Advenant un cas de défaut de la part d'un locataire, REDT pourrait devoir composer avec des retards ou des restrictions pour faire valoir ses droits à titre de locateur et devoir engager des coûts importants afin de protéger son investissement. Une détérioration prolongée de la conjoncture économique pourrait accroître et exacerber les risques susmentionnés. L'incapacité de louer des locaux vacants en temps opportun, voire de les louer, aurait probablement un effet défavorable sur la situation financière de REDT.

Les probabilités de réussite de REDT doivent être étudiées à la lumière des problèmes, des dépenses, des difficultés, des complications et des retards avec lesquels il faut fréquemment composer dans le cadre de l'établissement d'un placement immobilier. Si REDT ne gère pas adéquatement l'un de ces risques ou difficultés, son rendement du placement en souffrira probablement. Rien ne garantit que REDT peut exercer ses activités de manière rentable ou mettra en œuvre avec succès ses plans.

Risque lié à la construction et à l'aménagement

Le Projet sera soumis à un certain nombre de risques inhérents à l'aménagement, à la commercialisation, à la vente et à la construction de projets d'aménagement à usage mixte, notamment : (i) le risque que REDT ne parvienne pas à recouvrer les frais déjà engagés si elle abandonne l'aménagement du Projet; (ii) la possibilité que les coûts de construction ou d'aménagement dépassent les estimations initiales, ce qui pourrait rendre le Projet moins rentable que prévu initialement, voire non rentable; (iii) la possibilité qu'il faille plus de temps que prévu initialement pour réaliser la construction ou l'aménagement du Projet, ce qui aurait un effet défavorable sur les projections de flux de trésorerie et de liquidités de REDT; (iv) le coût des travaux de construction et leur réalisation dans les délais prévus (y compris des risques indépendants de la volonté de REDT, comme les conditions météorologiques, les conditions de travail, les pénuries de main-d'œuvre et de matériaux et les hausses des coûts de main-d'œuvre et de matériaux); (v) les différends opposant les entrepreneurs et les sous-traitants, les grèves, les conflits ouvriers ou les perturbations de l'approvisionnement; (vi) l'incapacité d'atteindre les taux d'occupation attendus ou de les atteindre dans les délais prévus; (vii) les retards dans l'obtention de permis et d'approbations gouvernementales requis supplémentaires; (viii) les modifications apportées aux lois régissant l'immobilier, la fiscalité, le zonage, l'environnement et l'utilisation du sol; (ix) la possibilité que les taux d'occupation et les loyers du Projet terminé ne suffisent à en assurer la rentabilité; (x) les risques environnementaux, y compris les problèmes environnementaux non décelés lors de la vérification diligente et les préoccupations d'ordre environnemental futures; (xi) le risque que REDT ait de la difficulté à aliéner le Projet en raison de l'incapacité des acheteurs éventuels d'obtenir du financement; (xii) les passifs éventuels non déclarés à l'égard du Projet; et (xiii) le coût du financement nécessaire aux activités d'aménagement de REDT et la capacité de REDT d'obtenir ce financement ou de l'obtenir selon des modalités favorables.

La viabilité et la rentabilité du Projet dépendent également du respect d'un certain échéancier de construction. Un retard important dans la prestation de services aux fins du respect de l'échéancier de construction ou dans la construction du Projet pourrait nuire gravement à la viabilité et/ou à la rentabilité du Projet.

Les risques susmentionnés pourraient occasionner des retards importants imprévus ou des hausses de frais et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher le commencement des activités d'aménagement ou leur achèvement une fois qu'elles sont commencées et avoir une incidence sur l'exploitation, la rentabilité et la viabilité du Projet. De plus, les projets d'aménagement sont risqués du fait que le rendement du capital investi pourrait ne pas répondre aux attentes, et ces projets peuvent comporter un risque accru de litiges (et les risques qui en découlent) avec des entrepreneurs, des sous-traitants, des fournisseurs, des partenaires et autres. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de REDT ainsi que sur sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts dans l'avenir.

Risques de financement

Bien que le prêteur aux termes du prêt à la construction se soit engagé à fournir au Projet le financement par emprunt, il se pourrait que le gestionnaire ne puisse terminer la construction du Projet ou refinancer ce financement par emprunt. Si un défaut survient aux termes d'un financement par emprunt, le prêteur pourrait exercer ses droits, y compris son droit de saisir ou de vendre le Projet.

Risques liés aux revenus locatifs

Le Projet devrait générer des revenus principalement grâce aux loyers versés par ses locataires aux termes de baux types en vigueur pour chaque unité à usage mixte aménagée. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que celui-ci sera renouvelé

ni que le locataire sera remplacé, et ce, pour plusieurs raisons. De plus, les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables que celles du bail existant. Si de nombreux locataires du Projet sont incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si de nombreux locaux deviennent vacants dans le Projet et ne peuvent pas être reloués à des locataires selon des modalités favorables sur le plan économique, le Projet pourrait générer des produits des activités ordinaires insuffisants pour couvrir les frais d'exploitation, y compris le service de la dette et les dépenses en immobilisations, ce qui aurait une incidence défavorable sur les liquidités distribuables.

Il existe également un risque que le bénéfice d'exploitation net du Projet n'atteigne pas les niveaux cibles, ce qui aurait une incidence sur l'évaluation à la vente des composantes locatives du Projet.

Risques liés au Projet

Après la clôture du placement, REDT fera indirectement l'acquisition d'une participation dans le Projet. Le gestionnaire a estimé que le coût total nécessaire à l'aménagement proposé du Projet s'élèvera à 621 712 000 \$. Si le Projet ne peut pas être aménagé, les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT et sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts dans l'avenir pourraient s'en ressentir de manière importante. REDT ne s'attend pas à des dépassements de coûts et le gestionnaire a prévu une réserve pour éventualités dans le budget du Projet. Cependant, si des capitaux propres supplémentaires sont nécessaires dans l'avenir ou si des dépassements de coûts nécessitent l'investissement de capitaux propres supplémentaire, aux termes d'une convention de financement des dépassements de coûts et de garantie, Anthem Developments a convenu qu'Anthem souscrira des parts liées aux dépassements de coûts, selon le cas. Toutefois, rien ne garantit qu'Anthem se conformera à cette obligation ni que ces fonds seront disponibles ou, si ces fonds sont disponibles, que le dépassement des coûts sera entièrement absorbé.

Rien ne garantit que le Projet sera aménagé ou exploité avec succès. Le rendement potentiel pour les investisseurs dépend des produits des activités ordinaires générés par le Projet, des frais engagés, des coûts et du temps nécessaires à la construction du Projet, ainsi que du prix obtenu dans le cadre d'une opération de liquidité et/ou de la capacité de REDT de réaliser une opération de liquidité. Toutefois, rien ne garantit que ces activités commerciales généreront des produits des activités ordinaires suffisants pour atteindre les objectifs de rendement de REDT.

Le Projet sera assujéti aux risques inhérents à la commercialisation, à la construction et à la vente d'habitations à usage mixte à Burnaby, en Colombie-Britannique, notamment l'incapacité d'obtenir du financement pour la construction ou d'en obtenir à des conditions raisonnables, l'incapacité, l'omission ou le refus de fournir ou d'obtenir, au besoin, des garanties, une sûreté et un autre soutien au crédit afin de garantir le financement du Projet, les fluctuations des taux d'intérêt, les fluctuations ou la volatilité des marchés immobiliers (particulièrement le marché immobilier à usage mixte à Burnaby, en Colombie-Britannique) et la conjoncture économique générale, les retards de construction en raison de cas de force majeure, les grèves, les pénuries de matériaux ou de main-d'œuvre, la concurrence provenant d'autres immeubles, les limites de la couverture d'assurance et les hausses des coûts de construction attribuables à la conjoncture économique générale.

Exigences des politiques municipales en matière de logement abordable et de contrôle des loyers

Le Projet est assujéti à la PZUL de la ville de Burnaby et offrira 73 unités locatives abordables hors marché. La PZUL exige que 20 % du nombre total d'unités de la strate constituent des unités locatives abordables hors marché. Les niveaux d'abordabilité de ces unités locatives doivent être fixés à un taux inférieur de 20 % aux taux médians du marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la zone visée par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Les loyers peuvent être augmentés annuellement selon les maximums prévus à la loi de la Colombie-Britannique intitulée *BC Residential Tenancy Act* et peuvent être rajustés à un taux inférieur de 20 % aux loyers médians du marché de la SCHL lorsqu'il y a un changement de locataires.

Flux de trésorerie d'exploitation négatifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et du semestre clos le 30 juin 2024, le Projet n'avait pas de flux de trésorerie d'exploitation. Si ses flux de trésorerie d'exploitation sont négatifs au cours de périodes futures, le Projet pourrait devoir chercher d'autres formes de financement par emprunt ou par capitaux propres, y compris l'acquisition par Anthem de parts liées aux dépassements de coûts. Rien ne garantit que du financement par emprunt ou par capitaux propres sera disponible pour le Projet ni, s'il est disponible, qu'il pourra être obtenu selon des modalités acceptables pour le Projet. De plus, si ses flux de trésorerie d'exploitation sont négatifs au cours de périodes futures, le Projet pourrait devoir affecter une partie de son fonds

de roulement existant au financement de ces flux de trésorerie d'exploitation négatifs. REDT ne prévoit pas que le Projet générera des flux de trésorerie d'exploitation positifs avant son achèvement.

Concurrence générale de la part d'autres promoteurs et exploitants d'immeubles

Le marché des projets à usage mixte à Burnaby, en Colombie-Britannique, est concurrentiel et le Projet doit rivaliser avec de nombreux promoteurs qui entreprennent et commercialisent continuellement des projets sur ce marché. Dans l'avenir, ce niveau de concurrence pourrait accroître à mesure que des promoteurs existants connaissent davantage de succès et que de nouveaux promoteurs pénètrent le marché, le cas échéant. Des promoteurs concurrents pourraient ultérieurement aménager des immeubles et/ou devenir propriétaires d'immeubles qui font directement concurrence au Projet, ou pourraient par ailleurs offrir des prix plus bas, de meilleurs emplacements ou d'autres éléments intéressants dans toute zone desservie par les immeubles, ce qui pourrait accroître la concurrence à l'égard des acheteurs. Les conditions locales du marché jouent un rôle significatif dans la manière dont la concurrence a une incidence sur le Projet, plus particulièrement sur les prix que le Projet peut fixer.

Questions d'ordre environnemental

Aux termes de diverses lois en matière d'environnement, Project LP pourrait engager sa responsabilité à l'égard des coûts de dépollution, d'enlèvement ou de décontamination de certaines substances dangereuses qui peuvent avoir été présentes sur, dans ou sous le Projet ou émises par celui-ci ou qui pourraient l'être dans l'avenir, ou à l'égard de la migration hors site de telles substances (voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Évaluation environnementale de site »). Le défaut de prendre les mesures requises à l'égard de ces substances pourrait compromettre la capacité du gestionnaire de vendre le Projet ou d'emprunter en utilisant le Projet à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations de tiers contre Project LP. De plus, si des substances dangereuses étaient présentes sur, dans ou sous le Projet ou étaient émises par celui-ci, Project LP pourrait engager des responsabilités importantes par suite d'une réclamation pour lésions corporelles de la part d'un particulier, d'une réclamation pour dommages matériels de la part du propriétaire d'un immeuble adjacent ou d'une réclamation de la part d'une entité gouvernementale, y compris des amendes et des pénalités. Les frais de défense dans le cadre de ces réclamations et les frais engagés pour remettre en état l'environnement, pour respecter les ordonnances des autorités gouvernementales obligeant Project LP à étudier, à contenir ou à cesser toute contamination et/ou à y remédier, pour assumer des responsabilités envers des tiers ou pour s'adapter à de nouvelles conditions pourraient avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT, ce qui pourrait avoir une incidence sur la capacité de REDT à atteindre ses objectifs de placement.

L'évaluation environnementale est fondée uniquement sur (i) les données et les renseignements recueillis au cours de sa préparation et (ii) les conditions rencontrées sur le site au moment des visites du site par le consultant en environnement qui a préparé l'évaluation environnementale. Malgré les conclusions de l'évaluation environnementale, il existe un risque de découverte d'une contamination imprévue nécessitant une dépollution, une remise en état ou un confinement. Des coûts supplémentaires importants pourraient également découler de la découverte de conditions environnementales défavorables imprévues ou inconnues.

Le marché immobilier de Metro Vancouver

Le Projet est assujéti aux risques associés aux fluctuations ou à la volatilité du marché immobilier de Metro Vancouver. De nombreux facteurs influent sur la demande de condominiums nouvellement construits dans la région de Metro Vancouver, notamment les taux d'intérêt, les règles hypothécaires, les taux d'immigration au Canada (et en particulier dans Metro Vancouver), l'offre de nouvelles unités et la conjoncture économique générale. Le marché immobilier de Metro Vancouver est susceptible de changer, et rien ne garantit que la demande des condominiums nouvellement construits demeurant invendus dans la région de Metro Vancouver ne diminuera pas. Une baisse de la demande ou une augmentation de l'offre de condominiums dans la région de Metro Vancouver pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la rentabilité du Projet. Certains des facteurs qui influent sur la demande de condominiums neufs dans la région de Metro Vancouver ont également une incidence sur le marché des logements locatifs neufs spécialement construits. La demande de logements locatifs neufs et les taux de location de ceux-ci peuvent aussi être touchés par l'offre d'unités neuves et la conjoncture économique générale. Une augmentation importante de l'offre de logements locatifs neufs, une baisse de l'immigration au Canada (accompagnée d'une baisse correspondante du nombre d'immigrants qui s'installent dans la région de Metro Vancouver) ou une détérioration de la conjoncture économique générale qui, dans un cas comme dans l'autre, entraînerait un recul de la demande de logements locatifs pourrait avoir une incidence défavorable sur les loyers réalisables et, par le fait même, sur la rentabilité du Projet. Une nouvelle politique gouvernementale qui limiterait les hausses de loyer ou la capacité des propriétaires à gérer les locations pourrait également avoir une incidence défavorable sur la rentabilité des logements locatifs du Projet. En

outre, d'éventuelles modifications de la politique d'immigration fédérale qui réduiraient le nombre d'immigrants autorisés à entrer au Canada ou le nombre de résidents qui obtiennent la résidence permanente pourraient également nuire à la rentabilité des logements locatifs du Projet. La rentabilité de la composante commerciale du Projet est surtout influencée par la concurrence des commerces voisins et la conjoncture économique générale. Une période prolongée de ralentissement économique dans la région de Metro Vancouver qui pèserait sur les dépenses de consommation pourrait réduire la demande de locaux commerciaux, ce qui aurait une incidence défavorable sur la rentabilité du Projet.

Concentration géographique et conjoncture économique locale

Le Projet est situé à Burnaby, en Colombie-Britannique. REDT est donc exposée à la conjoncture économique locale, qui a une incidence sur l'offre et la demande d'immeubles à usage mixte dans ce secteur. Advenant un ralentissement de l'économie locale, le Projet pourrait en être touché de façon défavorable et importante, et ce, dans une plus grande mesure que si REDT était propriétaire d'un portefeuille d'immeubles plus diversifié sur le plan géographique. Une partie importante du plan d'affaires de REDT repose sur la croyance selon laquelle la valeur des immeubles à usage mixte dans ce marché continuera de s'améliorer au cours des prochaines années. Rien ne garantit dans quelle mesure les valeurs des immeubles dans ce marché demeureront élevées ou continueront de croître. Si ce marché connaît un ralentissement économique dans l'avenir, la valeur du Projet pourrait diminuer et REDT pourrait avoir de la difficulté à exécuter son plan d'affaires, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Catastrophes naturelles et phénomènes météorologiques violents

Le Projet pourrait être touché par des catastrophes naturelles et des phénomènes météorologiques violents, notamment des inondations, des ouragans, des incendies, des tremblements de terre, des tempêtes, des hausses de température et d'autres événements liés au climat, qui sont indépendants de la volonté de REDT. Selon leur gravité, ces événements pourraient causer des dommages importants au Projet, interrompre la construction et l'aménagement du Projet et faire augmenter les coûts engagés pour assurer le Projet. Cela pourrait avoir des incidences défavorables sur les activités de REDT en cas de perturbation ou de destruction liée à l'un de ces événements, quelle qu'en soit la cause, et par conséquent, REDT pourrait avoir besoin de plus de temps pour terminer la construction et/ou rentabiliser les diverses composantes du Projet et pourrait devoir aussi engager des coûts imprévus importants pour gérer l'impact de ces événements. Il est également possible que la capacité de REDT de tirer des produits d'exploitation du Projet soit grandement compromise par toute perturbation ou destruction causée par de telles catastrophes naturelles et de tels phénomènes météorologiques violents.

Réglementation et modification des lois applicables

Le Projet est assujéti aux lois et aux règlements fédéraux, provinciaux et locaux qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et d'autres questions. Des modifications futures apportées aux lois applicables ou aux règlements ou des modifications apportées quant à leur application ou à leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences juridiques touchant le Projet (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles le Projet est assujéti pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits et les titres de propriété du Projet sur ses actifs. Il est impossible de prévoir si des modifications seront apportées aux régimes de réglementation auxquels REDT est assujéti ou l'incidence de telles modifications sur ses investissements dans le Projet. Le Projet pourrait voir la croissance de ses produits des activités ordinaires diminuer ou il pourrait être obligé d'engager des dépenses imprévues importantes pour se conformer à des modifications apportées aux lois applicables, ou à de nouvelles lois, dont : (i) les lois qui imposent l'obligation de réparer des dommages causés à l'environnement et imputent une éventuelle responsabilité pour des conditions environnementales existantes sur le Projet, limitent les exonérations de responsabilité ou imposent d'autres conditions; ou (ii) les autres règles et règlements gouvernementaux ou les politiques de mise en application touchant l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation du Projet, y compris les modifications apportées aux codes du bâtiment et aux codes de prévention des incendies et de sécurité des personnes. Par conséquent, le Projet pourrait dans l'avenir devoir engager des dépenses en immobilisations qu'il ne pourrait peut-être pas recouvrer en totalité auprès des acheteurs.

Grèvements des immeubles

Le Projet pourrait être ou devenir assujéti à diverses servitudes et sûretés réelles, notamment des servitudes de gaz, d'aqueduc, d'électricité et d'autres services publics ainsi que des droits d'accès au Projet et des droits de passage dans celui-ci. Lorsqu'il y a de tels grèvements, REDT pourrait être tenue d'accorder ou d'obtenir une zone de servitude supplémentaire et pourrait être responsable du coût du déplacement d'infrastructures. Dans l'éventualité où le propriétaire d'une servitude

endommagerait une amélioration en travaillant à l'intérieur de la servitude, REDT pourrait devoir assumer le coût des réparations. De plus, dans certaines circonstances, si le propriétaire d'un immeuble adjacent prend des mesures pour bloquer certains droits d'accès, REDT pourrait devoir obtenir une ordonnance du tribunal afin de maintenir ces droits d'accès à l'immeuble en question.

Accès aux capitaux

Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Bien que le Projet s'attende à avoir accès à du financement par emprunt, rien ne garantit qu'il aura par ailleurs accès à des capitaux suffisants ou qu'il y aura accès selon des modalités avantageuses pour le Projet aux fins de l'achèvement de son aménagement. De plus, dans certaines circonstances, le Projet pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds supplémentaires. La conjoncture du marché et la volatilité ou l'illiquidité imprévue des marchés des capitaux pourraient empêcher le Projet d'avoir accès à des capitaux. Par conséquent, il est possible que le financement dont le Projet pourrait avoir besoin aux fins de son aménagement ne soit pas offert, ou qu'il soit offert selon des modalités défavorables pour Project LP. Le fait pour Project LP de ne pas avoir accès aux capitaux dont elle a besoin pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Fluctuation des taux d'intérêt et des taux de capitalisation

Le financement par emprunt pourrait comprendre des dettes dont les taux d'intérêt sont fondés sur des taux de prêt variables, ce qui ferait fluctuer le coût d'emprunt du Projet.

La fluctuation des taux d'intérêt dans le marché du crédit est habituellement accompagnée d'une fluctuation des taux de capitalisation, ce qui a une incidence sur la valeur sous-jacente des immeubles. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt augmentent, on s'attend à ce que les taux de capitalisation augmentent. Au cours de la période d'investissement, l'augmentation ou la diminution de ces taux de capitalisation peut entraîner des gains en capital ou des pertes en capital au moment de la disposition.

Recours limités contre le vendeur de l'immeuble

Les souscripteurs de parts aux termes du présent prospectus ne jouiront d'aucun droit direct prévu par la loi ni d'autres droits contre les propriétaires actuels en tant que détenteurs actuels de toutes les participations de société en commandite dans Project LP. Le seul recours dont disposent REDT et ses porteurs de titres sera celui pour REDT d'intenter une poursuite contre les propriétaires actuels en cas de manquement à la convention de souscription de la participation de Project LP. La responsabilité des propriétaires actuels envers REDT aux termes de la convention d'achat en cas de violation des déclarations et garanties est plafonnée à 1,4 M\$ et aucune réclamation aux termes d'une telle indemnité ne peut être présentée tant que les pertes totales pour toutes les réclamations découlant d'une violation d'une déclaration ou garantie visée par une telle indemnité n'excéderont pas 75 000 \$.

De plus, les propriétaires actuels, à titre de vendeurs, n'ont pas fait de déclaration à REDT et ils ne font pas de déclaration aux investisseurs dans le cadre du placement selon laquelle l'information qui figure dans le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tous les faits importants relatifs à Project LP, s'il y a lieu, ou le présent prospectus ne contient aucune information fausse ou trompeuse au sujet de Project LP. Par conséquent, les propriétaires actuels, à titre de vendeurs, n'auront aucune responsabilité envers les investisseurs dans le cadre du placement si l'information qui figure dans le prospectus concernant Project LP ne satisfait pas à cette norme ou contient une information fausse ou trompeuse.

Litiges liés au Projet

L'acquisition, la propriété et l'aliénation de biens immobiliers comportent certains risques de litiges qui leur sont propres. Des procédures peuvent être entamées à l'égard du Projet en lien avec des activités qui s'y sont déroulées avant que REDT fasse l'acquisition d'une participation dans le Projet.

Liquidité

En règle générale, les investissements immobiliers sont relativement peu liquides, et le degré de liquidité fluctue généralement en fonction de la demande, et de l'intérêt perçu, pour de tels investissements. Si le Projet devait être liquidé rapidement, le produit de cette liquidation revenant à REDT pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable ou à la valeur liquidative globale du Projet ou inférieur au produit qu'elle pourrait s'attendre à réaliser dans des circonstances normales, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT et

diminuer les liquidités disponibles aux fins de distribution. Le manque de liquidité peut s'expliquer par l'absence d'un marché établi pour les investissements immobiliers, de même que par l'imposition de restrictions juridiques ou contractuelles visant leur revente. De plus, en période de récession, il pourrait être difficile d'aliéner certains types d'immeubles. Les coûts de détention d'un immeuble sont considérables et, en période de récession économique, le Projet pourrait faire face à des dépenses permanentes avec des perspectives à la baisse de ses rentrées d'argent. Dans de telles circonstances, le Projet pourrait devoir être aliéné. Rien ne garantit que la juste valeur marchande du Projet ne baissera pas dans l'avenir.

Évaluation indépendante

REDT a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il lui fournisse des estimations indépendantes du terrain du Projet. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Évaluation indépendante ». La prudence est de mise lors de l'évaluation et de l'utilisation des résultats d'une évaluation, qui sont des estimations de la valeur marchande à un moment précis. En général, les évaluations telles que l'évaluation indépendante représentent uniquement l'analyse et l'opinion d'experts qualifiés à la date de prise d'effet de ces évaluations et ne garantissent pas la valeur actuelle ou future. Rien ne garantit que les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'expertise du Projet sont exactes à la date du prospectus ou que ces évaluations reflètent réellement le montant qui serait réalisé à la vente actuelle ou future du Projet ou que les projections incluses dans l'évaluation indépendante seront atteignables. En outre, l'évaluation indépendante relative au Projet a une date de prise d'effet du 10 juin 2024. Comme les prix sur le marché immobilier fluctuent au fil du temps en raison de nombreux facteurs, la valeur marchande indiquée dans l'évaluation indépendante pourrait constituer une indication non fiable de sa valeur marchande actuelle. Il se pourrait donc que le prix sur le marché immobilier ne tienne pas compte du risque connexe. Les lecteurs de l'évaluation indépendante doivent savoir que les données et comparables utilisés dans l'évaluation indépendante sont des points de données qui portent sur des événements passés et qu'il existe un risque de projection associé à l'utilisation d'indicateurs décalés, et que les opinions exprimées dans l'évaluation indépendante sont à jour à un moment précis et peuvent changer à court terme.

Conjoncture économique

REDT est assujettie aux risques liés à l'économie en général, notamment à l'inflation, à la déflation ou à la stagflation, au chômage, aux pressions exercées sur les chaînes d'approvisionnements et aux enjeux géopolitiques défavorables. Une mauvaise conjoncture économique pourrait nuire à l'aménagement du Projet, ce qui nuirait à la capacité du Projet à générer des produits des activités ordinaires et, de ce fait, réduirait son résultat d'exploitation et son bénéfice. Une telle conjoncture pourrait également avoir une incidence défavorable sur la capacité du Projet à maintenir ses taux d'occupation dans l'avenir, ce qui pourrait nuire à la situation financière de REDT. En période de conjoncture économique défavorable, les locataires du Projet pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter d'autres obligations envers le Projet, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur REDT. De plus, la fluctuation des taux d'intérêt ou toute autre volatilité sur les marchés des capitaux pourrait entraîner un resserrement du financement pour les acquéreurs éventuels futurs et possiblement réduire la valeur du Projet ou la capacité du Projet à générer des produits des activités ordinaires, ce qui réduirait son résultat d'exploitation et son bénéfice.

Événements géopolitiques défavorables susceptibles d'accroître la volatilité économique

Des événements comme la guerre et les occupations, le terrorisme et les risques géopolitiques connexes peuvent entraîner une volatilité économique accrue et avoir des effets défavorables à court terme et à long terme sur les économies mondiales et les marchés des valeurs mobilières en général, notamment sur les économies et les marchés boursiers du Canada, des États-Unis, d'Europe et d'autres pays. Les événements géopolitiques perturbateurs peuvent avoir sur les économies et les marchés boursiers, y compris au Canada et aux États-Unis, des répercussions qui ne sont pas forcément prévisibles à l'heure actuelle. De tels événements pourraient également exacerber d'autres risques politiques, sociaux et économiques préexistants.

Crises de santé publique

Les crises de santé publique liées à un virus, à une grippe ou à une autre maladie similaire (chacune, une « **crise sanitaire** »), pourraient avoir une incidence défavorable sur REDT, notamment parce qu'elles peuvent entraîner ce qui suit : un déclin général ou abrupt de l'activité économique dans la région où le Projet est situé; une hausse du chômage; une réduction de l'immigration; la fermeture de campus collégiaux et universitaires; le regroupement des ménages (c.-à-d. des jeunes adultes qui retournent vivre chez leurs parents); des pénuries d'approvisionnement; des perturbations temporaires des services en raison d'une maladie; des programmes d'isolement et des restrictions sur les déplacements du personnel imposés par le gouvernement; d'autres restrictions quant à la mobilité et des mesures de quarantaine; un resserrement de la réglementation gouvernementale;

l'incapacité d'avoir accès aux programmes ou aux processus gouvernementaux en temps opportun; des efforts d'aide gouvernementale inefficaces; et la mise en quarantaine ou la contamination du Projet. La contagion sur le marché dans lequel le Projet est situé pourrait avoir une incidence défavorable sur sa réputation ou l'attrait de ce marché. Toutes ces situations pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation du Projet, y compris l'évaluation du Projet dans le cadre d'une opération de liquidité.

Risques liés à REDT

Structure d'entité de portefeuille

La capacité de REDT, à titre d'entité de portefeuille, de s'acquitter de ses obligations, notamment à l'égard du paiement des frais d'exploitation et du versement des distributions, dépend des distributions que REDT reçoit de Project LP, lesquelles constituent sa principale source de flux de trésorerie. Par conséquent, les flux de trésorerie et la capacité de verser des distributions sur les parts sont tributaires des bénéfices de Project LP et de la distribution de ces bénéfices et d'autres fonds en faveur de REDT. Les versements de distributions par Project LP peuvent être assujettis à des restrictions prévues par les lois et les règlements sur les sociétés et en matière de fiscalité, des documents constitutifs ou constitutionnels ou d'autres dispositions fondamentales applicables, qui peuvent obliger certaines filiales à demeurer solvables après ces versements de distributions. REDT exercera la quasi-totalité de ses activités par l'entremise de Project LP.

Réduction ou interruption possible des distributions

Bien que REDT ait l'intention de distribuer ses espèces disponibles aux porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues.

Le rendement minimal payable aux porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F n'est pas garanti et pourrait ne pas être payé régulièrement chaque année, voire ne pas être payé du tout. Le rendement d'un placement dans les parts n'est pas comparable à celui d'un placement dans des titres à revenu fixe. Les distributions en espèces, y compris le remboursement de l'investissement initial d'un porteur de parts, ne sont pas garantis et le rendement prévu de l'investissement repose sur de nombreuses hypothèses liées à la performance. Les acquéreurs ont tout intérêt à prendre connaissance des facteurs de risque qui pourraient avoir une incidence sur les marchés de l'aménagement et des placements immobiliers en général et, par conséquent, sur la disponibilité et la stabilité des distributions versées aux porteurs de parts. De plus, bien que le rendement minimal composé soit de 15,0 % par année, ce rendement pourrait ne pas correspondre à 15,0 %, et cela ne signifie pas que les porteurs de parts devraient s'attendre à recevoir un rendement composé de 15,0 % par année et le remboursement de leur produit de souscription brut avant que la participation reportée ne devienne payable.

Utilisation d'hypothèses

Les objectifs de placement de REDT et la stratégie du gestionnaire ont été élaborés en fonction de l'analyse et des attentes du gestionnaire concernant l'évolution récente de la situation économique au Canada et l'état futur du marché immobilier du Canada en général. Cette analyse pourrait se révéler incorrecte et ces attentes pourraient ne pas se matérialiser.

Paiement du rendement minimal et de la participation reportée

Les sommes calculées comme étant distribuables aux porteurs de parts afin de déterminer la participation reportée ne sont pas les mêmes que celles qui seront distribuées aux porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie.

Litiges d'ordre général

Dans le cours normal de ses activités, REDT pourrait être partie, directement ou indirectement, à différentes poursuites, notamment en matière de réglementation, de fiscalité, de dommages corporels, de dommages matériels, d'impôts fonciers, de droits fonciers, d'environnement et de contrats, ou être mise en cause dans de telles poursuites ou être visée par de telles poursuites. L'issue des poursuites en cours ou en instance ou des poursuites futures ne peut être prédite avec certitude et pourrait être défavorable pour REDT, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur les actifs, les passifs, l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT. Même si REDT avait gain de cause dans le cadre de telles poursuites, les poursuites pourraient être longues et coûteuses et empêcheraient la direction et le personnel clé de consacrer toute leur attention aux activités commerciales de REDT, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques de conflits d'intérêts à l'égard des Fiduciaires et des membres de la haute direction de REDT

À l'occasion, les Fiduciaires traiteront individuellement avec des parties avec lesquelles REDT pourrait traiter, ou pourraient rechercher des placements semblables à ceux qui sont recherchés par REDT. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de REDT. Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les décisions qui seront prises par le conseil concernant REDT doivent être prises conformément aux devoirs et aux obligations des Fiduciaires d'agir honnêtement et de bonne foi en tenant compte de l'intérêt de REDT et de ses porteurs de parts. En outre, la déclaration de fiducie renferme des dispositions qui exigent que les Fiduciaires déclarent leurs intérêts dans certains contrats et certaines opérations et qu'ils s'abstiennent de voter à l'égard des questions en cause. Bien que les membres de la haute direction de REDT aient également des obligations fiduciaires et juridiques envers REDT et ses porteurs de parts, rien ne garantit que les dispositions de la déclaration de fiducie, les dispositions de la convention de gestion ou des politiques internes de REDT, selon le cas, traiteront adéquatement des conflits d'intérêts éventuels ou que les conflits d'intérêts réels ou éventuels concernant les Fiduciaires ou les membres de la haute direction de REDT seront résolus en faveur de REDT. Voir la rubrique « Le gestionnaire et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, gestionnaire du Projet, Fiduciaires et dirigeants) ».

Risques de conflits d'intérêts à l'égard du gestionnaire et des autres entités du gestionnaire du Projet

Les services du gestionnaire à titre de gestionnaire de REDT et les services du gestionnaire du Projet à titre de gestionnaire du Projet ne sont pas exclusifs. Le gestionnaire, le gestionnaire du Projet ou des membres de leur groupe ou des personnes avec lesquelles ils ont des liens peuvent, à tout moment, aménager et gérer d'autres immeubles ou investir dans d'autres immeubles ainsi que fournir d'autres services, le cas échéant.

Le gestionnaire n'aura aucune obligation de rendre des comptes à REDT, à Project LP ou aux porteurs de parts sur les profits réalisés dans le cadre de ces autres activités. Bien que le gestionnaire ait des obligations fiduciaires, juridiques et financières envers REDT et ses porteurs de parts, les activités continues du gestionnaire, y compris son rôle dans la prestation de services de gestion d'actifs à d'autres projets d'aménagement que REDT, peuvent mener à des conflits d'intérêts entre le gestionnaire et REDT, notamment dans le contexte d'une opération de liquidité, de l'option liée aux droits de liquidité des propriétaires actuels pour les CNH, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT pour les CNH ou du processus de vente ou de toute autre opération de sortie éventuelle concernant le Projet. REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même si elle était en mesure de le faire, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec une partie qui n'était pas le porteur important d'une participation dans Project LP et qui ne fournissait pas de services de gestion d'actifs à d'autres véhicules de placement que REDT.

En outre, les activités continues du gestionnaire du Projet, y compris son rôle dans la prestation de services de construction, d'aménagement ou d'une autre nature à Anthem, selon le cas, peuvent mener à des conflits d'intérêts entre le gestionnaire du Projet et REDT (tout comme des conflits d'intérêts pourraient survenir en ce qui concerne les relations entre les entités individuelles du gestionnaire du Projet, dès lors que le gestionnaire supervisera et coordonnera les services avec APG Construction et Anthem Realty). REDT pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même si elle était en mesure de le faire, la résolution pourrait être moins favorable pour REDT que si elle traitait avec une partie dont les membres du groupe n'étaient pas le porteur important d'une participation dans Project LP.

Les acquéreurs de parts dans le cadre du présent placement doivent se fier au jugement et à la bonne foi des actionnaires, des administrateurs, des dirigeants et des employés du gestionnaire et des membres de son groupe pour résoudre les conflits d'intérêts susmentionnés lorsqu'ils surviennent. Voir la rubrique « Le gestionnaire et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, gestionnaire du Projet, Fiduciaires et dirigeants) ».

Possibilité que la couverture d'assurance soit insuffisante

REDT tentera d'obtenir une assurance suffisante afin de couvrir les risques importants auxquels elle est exposée, notamment en tant qu'entité, du type et selon les montants habituellement obtenus pour des immeubles semblables à ceux du Projet. Toutefois, il existe certains types de pertes relatives aux immeubles, généralement liées à des catastrophes, comme les pertes attribuables à des guerres, à des actes de terrorisme, à des séismes, à des inondations, à des tornades, à des ouragans, à la présence de polluants ou à des questions d'ordre environnemental, qui sont inassurables ou qui ne sont pas assurables économiquement, ou qui peuvent être assurés sous réserve de certaines restrictions, comme d'importantes franchises ou des participations aux coûts. REDT pourrait ne pas disposer d'une couverture suffisante pour de telles pertes. Si le Projet devait faire l'objet d'un sinistre qui n'est pas entièrement assuré ou si l'assureur n'était pas en mesure de payer en raison de son insolvabilité, la valeur des actifs de REDT sera réduite du montant d'un tel sinistre non assuré. De plus, outre toute réserve

pour le fonds de roulement ou toute autre réserve que REDT peut établir, REDT n'a pas accès à des sources de financement lui permettant de participer à la réparation ou à la reconstruction d'un bien endommagé non assuré.

Dépendance envers le gestionnaire

Les acquéreurs éventuels qui évaluent les risques et les avantages du présent investissement s'en remettront, en grande partie, à la bonne foi et au savoir-faire du gestionnaire et de ses hauts dirigeants. De plus, le rendement historique d'autres projets gérés par le gestionnaire ne se veut pas, et ne doit pas être considéré comme, une indication de la valeur, du succès ou des rendements futurs des parts, de REDT ou du Projet.

Dépendance concernant la gestion d'immeubles par des tiers

Le gestionnaire pourrait ultérieurement confier à des entreprises de gestion indépendantes des fonctions de gestion immobilière relativement au Projet. Si le gestionnaire retient les services de telles entreprises de gestion, les employés de celles-ci consacreront à la gestion du Projet le temps qu'ils jugent raisonnablement nécessaire et pourraient être en conflit d'intérêts quant à la répartition du temps, des services et des fonctions de gestion entre le Projet et leurs autres activités d'aménagement, d'investissement et/ou de gestion.

Historique d'exploitation limité

REDT est une entité nouvellement constituée n'ayant aucun historique d'exploitation. Rien ne garantit que REDT réussira à mettre en œuvre ses plans d'affaires ou à exercer ses activités de manière rentable à court terme ou sur une période prolongée.

Risques liés au placement

Liquidité restreinte des parts

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts; ainsi, il peut être impossible pour les acquéreurs de revendre les titres achetés aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des parts, sur la transparence et la disponibilité des cours, sur la liquidité des titres et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Aucun marché n'est censé se former pour la négociation des parts. À la date du présent prospectus, REDT n'a aucun titre inscrit à la cote d'un marché canadien, d'un marché américain ou d'un marché à l'extérieur du Canada ou des États-Unis, ou coté sur l'un de ces marchés, et elle n'a pas demandé l'inscription ou la cotation de ses titres et elle n'a pas l'intention de le faire. Bien que REDT ait l'intention de réaliser une opération de liquidité dans les cinq ans suivant la date de clôture (sous réserve de toute prolongation autorisée applicable), rien ne garantit que REDT sera dissoute ni que les porteurs de parts récupéreront leur produit de souscription brut avant ce moment. Par conséquent, un placement dans les parts est uniquement indiqué pour les personnes qui sont en mesure d'effectuer un placement à long terme et d'en assumer le risque économique.

Placement incomplet

Rien ne garantit qu'un montant supérieur au placement minimal sera vendu. Si moins que le montant total de 82 000 000 \$ de parts de catégorie A, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie I (le cas échéant) est vendu aux termes du présent placement et de tout placement privé simultané par REDT, Anthem financera le reste des capitaux requis pour l'aménagement du Projet au moyen de l'engagement en capitaux et de l'acquisition de parts liées à l'insuffisance. Dans un tel cas, la participation proportionnelle d'un investisseur dans le Projet sera réduite en conséquence.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ne pourra être tenu responsable de quelque façon que ce soit envers quiconque du fait qu'il détient une part. De plus, des lois ont été promulguées dans la province de la Colombie-Britannique ainsi que dans certaines autres provinces et certains autres territoires visant à limiter la responsabilité des porteurs de parts dans ces provinces et territoires. Toutefois, il demeure un risque, que REDT considère comme minime dans les circonstances, qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de REDT dans la mesure où les actifs de REDT ne sont pas suffisants pour régler les réclamations présentées contre celle-ci. Les affaires de REDT seront menées de façon à réduire ce risque autant que possible.

Nature du placement

Les parts représentent une participation fractionnaire dans REDT et ne représentent pas un placement direct dans les actifs de REDT, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des titres directs dans les actifs de REDT. Les porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Ils n'auront pas les droits prévus par la loi qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, comme le droit d'intenter des recours en cas d'abus ou des actions obliques. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires de REDT qui équivaut à la LSAO ou à la LCSA, lesquelles énoncent les droits des actionnaires des sociétés par actions dans diverses circonstances. REDT pourrait également ne pas être une entité reconnue par certaines lois sur la faillite et l'insolvabilité telles que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) et, par conséquent, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité est incertain.

Risques liés aux rachats

Utilisation des liquidités disponibles

Le paiement au comptant du prix de rachat des parts par REDT réduira le montant des liquidités dont REDT peut disposer pour le versement de distributions aux porteurs de parts car le paiement du montant dû à l'égard des rachats a préséance sur le paiement de ces distributions en espèces.

Limite quant au paiement au comptant du prix de rachat

À moins que les Fiduciaires n'en décident autrement, le montant total au comptant payable au rachat de parts par REDT est plafonné à 150 000 \$ au total pour chaque trimestre civil.

Paiement du prix de rachat en nature

Le prix de rachat des parts en excédent de la limite au comptant décrite ci-dessus peut être payé et réglé au moyen d'une distribution en nature de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT ou d'une filiale de REDT, comme le détermine le conseil à son entière appréciation, aux porteurs de parts qui demandent le rachat. Ces billets à ordre pourraient ne pas être liquides et ne constitueront habituellement pas un placement admissible pour les fiducies régies par des régimes. Le rachat de parts détenues dans une fiducie régie par un régime pourrait entraîner des incidences fiscales défavorables pour la fiducie et/ou son rentier, son titulaire, son souscripteur ou son bénéficiaire. Par conséquent, les investisseurs qui envisagent d'effectuer un placement dans des parts par l'entremise de régimes devraient préalablement consulter leurs conseillers fiscaux afin de comprendre les incidences fiscales éventuelles de l'exercice des droits de rachat rattachés à ces parts.

Risques liés à l'impôt canadien

Statut de fiducie de fonds commun de placement

Pour que REDT soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, elle doit se conformer de façon continue à certaines exigences ayant trait à l'admissibilité des parts aux fins de placement auprès du public, au nombre de porteurs de parts et à la répartition de la propriété d'une catégorie donnée de ses parts. REDT a l'intention de se conformer aux exigences prévues par la Loi de l'impôt de façon à être admissible à tout moment à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt; toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si REDT cessait d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » différeraient de manière importante et défavorable à certains égards.

Restrictions relatives à la propriété par des non-résidents

Une fiducie sera réputée ne pas être une « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt si elle est établie ou maintenue principalement à l'avantage de non-résidents, sauf dans certaines circonstances restreintes. La loi ne prévoit aucun moyen de remédier à la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement si cette exigence n'est pas remplie.

Afin que soient respectées les restrictions relatives à la propriété par des non-résidents, la déclaration de fiducie prévoit des restrictions en matière de propriété de parts visant à restreindre le nombre de parts détenues par des non-résidents. Ces

derniers ne seront pas autorisés à être les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande).

Les restrictions relatives à l'émission de parts par REDT à des non-résidents pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de REDT de réunir du financement pour ses activités futures. En outre, les restrictions relatives à la propriété par des non-résidents pourraient avoir une incidence défavorable sur la liquidité des parts et sur le prix auquel les parts peuvent être vendues.

Porteurs non-résidents

La Loi de l'impôt pourrait imposer des retenues d'impôt ou d'autres impôts supplémentaires sur les distributions effectuées par REDT aux porteurs de parts qui sont des non-résidents. Ces impôts et toute réduction de ceux-ci aux termes d'une convention fiscale entre le Canada et un autre pays pourraient être modifiés à l'occasion. **Le présent prospectus ne décrit pas les incidences en vertu de la Loi de l'impôt pour les non-résidents de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts, incidences qui pourraient être plus négatives que celles qui visent les porteurs de parts résidant au Canada. Les acquéreurs éventuels qui sont des non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.**

Admissibilité aux fins de placement

Rien ne garantit que les parts demeureront des « placements admissibles » en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes. Les billets à ordre pouvant être reçus dans le cadre d'un rachat de parts en nature ne constitueront généralement pas des « placements admissibles » pour les fiducies régies par des régimes. La Loi de l'impôt prévoit des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements non admissibles par des régimes.

Règles relatives aux EIPD

Même si, à la date des présentes, la direction s'attend à ce que REDT ne soit pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée et à ce que Project LP ne soit pas une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, étant donné que les parts de ces entités ne sont pas et ne seront pas, à tous moments pertinents, inscrites ou négociées à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public (au sens des règles relatives aux EIPD), rien ne garantit que REDT ne deviendra pas assujettie à l'impôt imposé par les règles relatives aux EIPD, en 2024 ou dans les années à venir. Voir l'exposé à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du Fonds ».

Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à une Entité REDT, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur REDT et les porteurs de parts, sur la valeur des parts et sur la capacité de REDT d'entreprendre des financements, et les flux de trésorerie distribuables pourraient s'en trouver réduits sensiblement. L'incidence des règles relatives aux EIPD sur le marché pour la négociation des parts est incertaine.

Revenu imposable supérieur aux distributions en espèces

Peu importe que REDT verse ou non des distributions en espèces au cours d'une année donnée, il est prévu que REDT effectuera des distributions suffisantes (sous forme de parts supplémentaires si aucune distribution en espèces n'est versée) pour s'assurer de ne pas être assujettie à l'impôt non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année en cause. Plus particulièrement, dans la mesure où Project LP génère un revenu pour l'application de la Loi de l'impôt sans flux de trésorerie positifs (en raison du fait que ce revenu est utilisé pour financer le remboursement de prêts ou d'autres dépenses non déductibles), il est alors prévu que la part de ce revenu attribuée à REDT sera rendue payable aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Par conséquent, les porteurs de parts pourraient être assujettis à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt sur leur part du revenu de REDT peu importe que des distributions en espèces soient versées ou non.

Fait lié à la restriction de pertes

Aux termes des règles de la Loi de l'impôt, si REDT est assujettie à un « fait lié à la restriction de pertes » (i) elle sera réputée être parvenue à la fin de son année pour les besoins de l'impôt (ce qui entraînerait généralement une distribution non prévue de revenu net et de gains en capital nets réalisés non distribués, s'il y a lieu, aux porteurs de parts dans la mesure nécessaire pour que REDT n'ait pas d'impôt non remboursable à payer sur ces sommes en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt), et (ii) elle deviendra assujettie aux règles relatives à la restriction des pertes qui s'appliquent généralement aux sociétés faisant l'objet d'une acquisition de contrôle et qui prévoient notamment la réalisation réputée des pertes en capital non réalisées et des restrictions quant à sa capacité à reporter prospectivement des pertes. De façon générale, REDT sera assujettie à un fait

lié à la restriction de pertes quand une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire » ou un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » de REDT, au sens donné à ces expressions dans les règles sur les personnes affiliées figurant dans la Loi de l'impôt, avec certaines modifications. De façon générale, un bénéficiaire détenant une participation majoritaire d'une fiducie est un bénéficiaire de la fiducie dont le droit de bénéficiaire sur le revenu ou le capital de la fiducie, avec les droits de bénéficiaire sur le revenu ou le capital de la fiducie, selon le cas, de toutes les personnes ou sociétés de personnes avec lesquelles il est affilié pour l'application de la Loi de l'impôt, représente plus de 50 % de la juste valeur marchande de tous les droits de bénéficiaire sur le revenu ou le capital de la fiducie, selon le cas. Un groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire d'une fiducie est généralement un groupe de bénéficiaires de la fiducie dont l'ensemble des droits de bénéficiaire, s'ils étaient détenus par une personne, ferait de cette personne un bénéficiaire détenant une participation majoritaire de la fiducie.

Évolution du droit

Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes, l'interprétation judiciaire de celles-ci ou encore les politiques administratives ou les pratiques de cotisations de l'ARC ne seront pas modifiées d'une manière défavorable pour REDT ou les porteurs de parts. Une telle modification pourrait entraîner une augmentation de l'impôt payable par REDT ou les autres Entités REDT ou défavoriser autrement les porteurs de parts en réduisant les flux de trésorerie distribuables disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts ou en modifiant le traitement fiscal applicable aux porteurs de parts à l'égard des distributions de REDT ou de la vente de parts.

Pour tous les motifs susmentionnés et pour d'autres raisons indiquées dans les présentes, les parts comportent un certain degré de risque. Toute personne qui envisage d'acheter des parts devrait être au fait de ces facteurs et des autres facteurs indiqués dans le présent prospectus et consulter ses conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant d'effectuer un investissement dans les parts. Seules les personnes qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur investissement devraient acheter des parts.

20. PROMOTEUR

Project GP est considérée comme le promoteur de REDT en raison de son initiative de constituer REDT, de procéder à l'établissement de REDT en tant que porteur de parts initial de celle-ci et de prendre les mesures nécessaires au placement des parts dans le public. Avant la clôture, à l'exception de la part de catégorie A initiale émise à Project GP, à titre de constituant de REDT (laquelle sera automatiquement rachetée à la clôture du placement), ni Project GP ni ses fiduciaires ou dirigeants ne détiennent à titre de propriétaires véritables ou ne contrôlent, directement ou indirectement, des parts. Dans le cadre du placement, les propriétaires actuels n'aliènent pas leurs participations dans le Projet, et ils ne recevront aucune partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

Project GP est l'exploitant et gestionnaire du Projet et est responsable des activités courantes du Projet depuis sa nomination à titre de commandité de Project LP le 21 mai 2019. Dans le cadre de son rôle de gestionnaire au quotidien du Projet, Project GP a retenu les services du gestionnaire du Projet aux termes du contrat de construction, de la convention de gestion de l'aménagement, de la convention de vente et de commercialisation, de la convention de gestion immobilière (commerciale), de la convention de gestion immobilière (location résidentielle), de la convention de services d'entretien résidentiel (location résidentielle) et de la convention de services d'entretien résidentiel (unités en copropriété) afin d'aménager et de construire le Projet.

21. PROCÉDURES JUDICIAIRES

À la connaissance de REDT, il n'existe aucune procédure judiciaire ni mesure réglementaire importante pour REDT à laquelle celle-ci est partie ou est devenue partie depuis sa création et REDT n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire qui est prévue. Aucune amende ou sanction n'a été imposée à REDT par un tribunal relativement aux lois sur les valeurs mobilières provinciales ou territoriales ou par une autorité en valeurs mobilières, aucune amende ou sanction n'a été imposée par tribunal ou une autorité de réglementation à REDT, et REDT n'a conclu aucun règlement amiable devant un tribunal relativement aux lois sur les valeurs mobilières provinciales ou territoriales ou avec une autorité en valeurs mobilières depuis sa création.

22. MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

REDT n'a été créée que récemment et n'a encore exercé aucune activité. Anthem ne recevra aucune tranche du produit tiré du placement ou de l'Acquisition et la totalité du produit tiré du placement sera affectée au financement de l'aménagement du Projet. Aucune des personnes suivantes, à savoir (i) le gestionnaire ou les administrateurs, les membres de la haute direction ou l'actionnaire principal du gestionnaire, (ii) les Fiduciaires, les membres de la haute direction ou les porteurs de titres principaux de REDT, ou (iii) les membres du groupe des personnes mentionnées aux points (i) et (ii) ou les personnes avec lesquelles celles-ci ont des liens, n'a un intérêt important dans une opération réalisée par REDT ou ses filiales au cours des trois années précédant la date du présent prospectus qui a eu une incidence importante ou est raisonnablement susceptible d'avoir une incidence importante sur REDT ou sur ses filiales, sauf que REDT a émis une part de catégorie A au gestionnaire au moment de la constitution de REDT. Comme il est indiqué aux présentes :

- a) REDT sera gérée par le gestionnaire aux termes de la convention de gestion (voir les rubriques « Le gestionnaire et la convention de gestion » et « Fiduciaires et membres de la haute direction ») et le gestionnaire aura le droit de se faire payer la totalité des honoraires de gestion d'actifs par REDT, lesquels seront payables après la survenance d'une opération de liquidité seulement;
- b) les propriétaires actuels auront droit à la participation reportée. Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Distributions » et la rubrique « Participation reportée » dans le sommaire du prospectus;
- c) le gestionnaire du Projet aura droit à des honoraires aux termes du contrat de construction. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Le contrat de construction »;
- d) le gestionnaire du Projet aura droit à des honoraires aux termes de la convention de gestion de l'aménagement. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — La convention de gestion de l'aménagement ».

23. AUDITEUR

L'auditeur de REDT est KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., au 777 Dunsmuir Street, Suite 1100, Pacific Centre, Vancouver (Colombie-Britannique).

24. AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour les parts est Compagnie Trust TSX, à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario. L'inscription et les transferts de parts seront effectués uniquement par le système ITSC administré par la CDS. Les propriétaires véritables de parts n'auront pas le droit, sauf dans certaines circonstances limitées, de recevoir des certificats attestant leur propriété des parts qui sont achetées. Voir les rubriques « Mode de placement » et « Description des titres — REDT ».

25. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants, à l'exception des contrats conclus dans le cours normal des affaires, que REDT et/ou ses filiales ont conclus ou prévoient conclure au plus tard à la date de clôture. **Des exemplaires de ces contrats peuvent, ou pourront, être consultés pendant les heures normales d'affaires aux bureaux du gestionnaire, situés à Suite 1100 Bentall IV Box 49200, 1055 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique), pendant la durée du placement des parts, et ils seront disponibles sur le site www.sedarplus.com après la date de clôture.**

- a) Déclaration de fiducie – décrite à la rubrique « Description des titres — REDT ».
- b) Convention relative à Project LP – décrite à la rubrique « Description des titres — Project LP ».
- c) Convention de souscription de la participation de Project LP – décrite à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Convention de souscription de la participation de Project LP ».
- d) Convention relative au prêt à la construction – décrite à la rubrique « Structure du capital — Dette à long terme ».

- e) Convention de gestion – décrite à la rubrique « Le gestionnaire et la convention de gestion — La convention de gestion ».
- f) Contrat de construction – décrit à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — Le contrat de construction »;
- g) Convention de gestion de l'aménagement – décrite à la rubrique « Description des activités de REDT — Le Projet — La convention de gestion de l'aménagement ».
- h) Convention de placement pour compte – décrite à la rubrique « Mode de placement — Convention de placement pour compte ».

26. EXPERTS

Aucun professionnel exprimant un avis dans le présent prospectus ne s'attend à être élu, nommé ou employé à titre de Fiduciaire, de haut dirigeant ou d'employé de REDT ou d'une personne ayant des liens avec REDT, ou n'est un promoteur de REDT ou d'une personne ayant des liens avec REDT.

Certains renseignements concernant l'évaluation indépendante sont fondés sur des rapports de l'évaluateur. À la date du présent prospectus, les « spécialistes désignés » de l'évaluateur étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de REDT, des personnes ayant des liens avec elle ou des membres de son groupe, et d'aucun intérêt dans les biens de REDT, des personnes ayant des liens avec elle ou des membres de son groupe.

Certaines questions de droit relatives au présent placement seront examinées par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de REDT, et par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du placeur pour compte. À la date du présent prospectus, les associés et autres avocats de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de REDT, des personnes ayant des liens avec elle ou des membres de son groupe, et d'aucun intérêt dans les biens de REDT, des personnes ayant des liens avec elle ou des membres de son groupe. À la date du présent prospectus, les associés et autres avocats de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de REDT, des personnes ayant des liens avec elle ou des membres de son groupe, et d'aucun intérêt dans les biens de REDT, des personnes ayant des liens avec elle ou des membres de son groupe.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a établi son rapport d'audit portant sur le bilan, l'état des variations des capitaux propres des porteurs de parts et des flux de trésorerie de REDT qui sont inclus dans le présent prospectus. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a confirmé son indépendance au sens des règles applicables et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels compétents au Canada et de toute législation ou réglementation applicable.

27. DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET AUTRES DROITS CONTRACTUELS

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la plus éloignée des dates suivantes : a) la date à laquelle REDT (i) a déposé le prospectus ou sa modification au moyen de SEDAR+, et le visa obtenu y est affiché, et (ii) a publié et déposé au moyen de SEDAR+ un communiqué annonçant que le document y est accessible; ou b) la date à laquelle le souscripteur ou l'acquéreur a conclu la convention de souscription ou d'acquisition. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus ou une modification contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Toutefois, ces droits de résiliation, de révision du prix ou d'obtention de dommages-intérêts doivent être exercés par l'acquéreur dans les délais prescrits par la législation en valeurs mobilières de la province ou du territoire de résidence de l'acquéreur. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

États financiers audités au 6 septembre 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution) F-2

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États financiers intermédiaires résumés non audités aux 30 juin 2024 et 2023 et pour les trimestres et les semestres clos à ces dates F-11

États financiers audités aux 31 décembre 2023 et 2022 et pour les exercices clos à ces dates F-27

États financiers

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

Et rapport de l'auditeur indépendant sur ces états

Au 6 septembre 2024 et pour la période de un jour close à cette date
(date de constitution)



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.

B.P. 10426 777 Dunsmuir Street
Vancouver (Colombie-britannique) V7Y 1K3
Canada
Téléphone 604-691-3000
Télécopieur 604-691-3031

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux fiduciaires de Anthem Citizen Real Estate Development Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Anthem Citizen Real Estate Development Trust (le « REDT »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 6 septembre 2024 (date de constitution)
- l'état des variations de l'actif net pour la période de un jour close le 6 septembre 2024 (date de constitution)
- le tableau des flux de trésorerie pour la période de un jour close le 6 septembre 2024 (date de constitution)
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de REDT au 6 septembre 2024 (date de constitution), ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période de un jour close le 6 septembre 2024 (date de constitution), conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants de REDT conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



Responsabilités de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de REDT à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de REDT.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société en commandite;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;



Anthem Citizen Real Estate Development Trust
Page 3

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de REDT à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société en commandite à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Comptables professionnels agréés

Vancouver, Canada

Le [X] 2024

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

État de la situation financière

Au 6 septembre 2024 (date de constitution)

| | 2024 |
|--|--------------|
| Actifs | |
| Trésorerie | 10 \$ |
| Actif net attribué aux porteurs de parts (note 3) | 10 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

État des variations de l'actif net

Au 6 septembre 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

| | 2024 |
|--|--------------|
| Actif net attribuable aux porteurs de parts à l'ouverture de la période | – \$ |
| Apports | 10 |
| Actif net attribué aux porteurs de parts à la clôture de la période | 10 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

Tableau des flux de trésorerie

Au 6 septembre 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

| | 2024 |
|---|--------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement : | |
| Produit de l'émission de la part, déduction faite des frais d'émission | 10 \$ |
| Augmentation de la trésorerie, soit la trésorerie à la clôture de la période | 10 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers

Au 6 septembre 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

Anthem Citizen Real Estate Development Trust (le « REDT ») est une fiducie nouvellement constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 6 septembre 2024, et est régie par les lois de la province de la Colombie-Britannique. Le REDT a été constitué dans le but de détenir indirectement une participation dans le projet d'aménagement Citizen, dont la propriété actuelle est détenue par l'intermédiaire des commanditaires existants d'Anthem Metro King Developments Limited Partnership.

Jusqu'à présent, aucune activité n'a été menée, et à l'avenir, la date de clôture de l'exercice de REDT sera le 31 décembre.

Le siège social et principal établissement de REDT est situé au 1055 Dunsmuir Street, bureau 1100 Bentall IV Box 49200, Vancouver (Colombie-Britannique) V7X 1K8, Canada.

1. Mode de présentation

a) Déclaration de conformité

Les états financiers de REDT ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et selon les méthodes comptables décrites ci-après.

Les états financiers ont été approuvés par les fiduciaires le [X].

Étant donné qu'il n'y a pas eu d'activités au cours de la période, aucun état du résultat net et du résultat global n'a été établi.

b) Monnaie fonctionnelle et de présentation

Ces états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de REDT.

2. Informations significatives sur les méthodes comptables

a) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les fonds en caisse et est évaluée au coût amorti.

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers

Au 6 septembre 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

3. Parts

REDT est autorisée à émettre diverses catégories de parts de fiducie. Initialement, l'émission d'un nombre illimité de parts de catégorie A et de catégorie F a été autorisée. Les parts de catégorie A et de catégorie F seront libellées en dollars canadiens.

La déclaration de fiducie comporte certains droits de rachat qui obligent REDT à racheter la part initiale émise et, par conséquent, cette part est considérée comme un instrument remboursable au gré du porteur conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 32, *Instruments financiers – Présentation* (l'« IAS 32 »). Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés dans les passifs financiers, sauf si certaines conditions sont satisfaites selon l'IAS 32, auquel cas les instruments remboursables au gré du porteur peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres.

4. Événement postérieur à la date de clôture

REDT a conclu un placement pour compte daté du _____, aux termes duquel elle a déposé un prospectus définitif daté du _____ dans chacune des provinces et territoires du Canada dans le cadre de son premier appel public à l'épargne afin de vendre des parts de catégorie A et de catégorie F pour un minimum de 65 000 000 \$ CA et un maximum de 82 000 000 \$ CA, au prix de 10 \$ CA par part de catégorie A et de catégorie F (le « placement »). Les coûts liés au placement comprennent les honoraires des placeurs pour compte de 0,60 \$ CA par part de catégorie A et de catégorie F.

La clôture des transactions envisagées dans le présent prospectus est prévue le _____.

Simultanément avec la clôture ou immédiatement après celle-ci, REDT a convenu de faire l'acquisition d'une participation indirecte dans le projet d'aménagement Citizen, dont la propriété actuelle est détenue par l'intermédiaire des commanditaires existants d'Anthem Metro King Developments Limited Partnership, et qui est situé à Burnaby, en Colombie-Britannique, au Canada.

États financiers intermédiaires résumés de

**ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS
LIMITED PARTNERSHIP**

Pour les trimestres et les semestres clos
les 30 juin 2024 et 2023

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États intermédiaires résumés de la situation financière

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Actifs | | |
| Trésorerie | 19 903 \$ | 158 720 \$ |
| Autres actifs [note 6 d)]. | 106 110 | 1 655 846 |
| Dépôts détenus en fiducie | 25 872 870 | 13 113 891 |
| Trésorerie soumise à des restrictions | – | 750 000 |
| Actifs courants | 25 998 883 | 15 678 457 |
| Immeuble de placement (note 4) | 138 924 419 | 132 469 184 |
| Commissions de vente payées d'avance [note 6 a)] | 7 132 496 | 6 378 862 |
| Montants à recevoir des parties liées [note 6 c)] | – | 3 056 554 |
| Actifs non courants | 146 056 915 | 141 904 600 |
| | 172 055 798 \$ | 157 583 057 \$ |

Passifs et capitaux propres attribuables aux associés

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Dette sur le bien immobilier (note 5) | 60 267 000 \$ | 59 997 002 \$ |
| Montants à payer à des parties liées [notes 6 a) et 6 b)] | 18 873 940 | 13 012 907 |
| Créditeurs et charges à payer | 27 778 715 | 30 638 805 |
| Passifs courants | 106 919 655 | 103 648 714 |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | 25 872 870 | 13 113 891 |
| Passifs non courants | 25 872 870 | 13 113 891 |
| | 132 792 525 | 116 762 605 |
| Capitaux propres attribuables aux associés (note 7) | 39 263 273 | 40 820 452 |
| | 172 055 798 \$ | 157 583 057 \$ |

Événements postérieurs à la date de clôture [notes 5 et 6 b)]

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés.

Approuvé par les administrateurs du commandité de Anthem Metro King Developments LP :

_____, administrateur _____, administrateur

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États intermédiaires résumés du résultat net et du résultat global

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

| | Semestres clos les 30 juin | |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Charges | | |
| Vente et commercialisation [note 6 d)] | 1 632 111 \$ | 939 293 \$ |
| Autres charges | 3 542 | 9 204 |
| Amortissement du centre de présentation | 104 277 | – |
| | <u>1 739 930</u> | <u>948 497</u> |
| | | |
| Perte sur la juste valeur de l'immeuble de placement | (169 249) | (4 626 968) |
| | | |
| Résultat net et résultat global | (1 909 179) \$ | (5 575 465) \$ |
| | | |
| | Trimestres clos les 30 juin | |
| | 2024 | 2023 |
| Charges | | |
| Vente et commercialisation [note 6 d)] | 1 027 225 \$ | 638 828 \$ |
| Autres charges | 3 617 | 8 025 |
| Amortissement du centre de présentation | 69 518 | – |
| | <u>1 100 360</u> | <u>646 853</u> |
| | | |
| Profit (perte) sur la juste valeur de l'immeuble de placement | 1 597 382 | (3 531 877) |
| | | |
| Résultat net et résultat global | 497 022 \$ | (4 178 730) \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États intermédiaires résumés de la variation des capitaux propres attribuables aux associés

Pour les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

| | Commandité | Commanditaire | Total |
|---|------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres attribuables aux associés au 1 ^{er} janvier 2023 | 10 \$ | 47 724 972 \$ | 47 724 982 \$ |
| Apports | – | 3 630 000 | 3 630 000 |
| Résultat net et résultat global | – | (5 575 465) | (5 575 465) |
| Capitaux propres attribuables aux associés au 30 juin 2023 | 10 \$ | 45 779 507 \$ | 45 779 517 \$ |
| Capitaux propres attribuables aux associés au 1 ^{er} janvier 2024 | 10 \$ | 40 820 442 \$ | 40 820 452 \$ |
| Apports | – | 352 000 | 352 000 |
| Résultat net et résultat global | – | (1 909 179) | (1 909 179) |
| Capitaux propres attribuables aux associés au 30 juin 2024 | 10 \$ | 39 263 263 \$ | 39 263 273 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Tableaux intermédiaires résumés des flux de trésorerie

Pour les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes : | | |
| Activités d'exploitation | | |
| Résultat net et résultat global | (1 909 179) \$ | (5 575 465) \$ |
| Éléments sans effet sur la trésorerie | | |
| Amortissement du centre de présentation | 104 277 | – |
| Perte sur la juste valeur de l'immeuble de placement | 169 249 | 4 626 968 |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | 12 758 979 | – |
| Dépôts détenus en fiducie | (12 758 979) | – |
| Variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement d'exploitation : | | |
| Autres actifs | 1 445 459 | (1 292 405) |
| Commissions de vente payées d'avance | (753 634) | – |
| | (943 828) | (2 240 902) |
| Activités d'investissement | | |
| Entrées à l'immeuble de placement | (5 609 516) | (10 037 456) |
| Entrées au centre de présentation | – | (131 373) |
| | (5 609 516) | (10 168 829) |
| Activités de financement | | |
| Apports des associés | 352 000 | 3 630 000 |
| Produit de la dette sur le bien immobilier | – | 24 267 000 |
| Remboursement de la dette sur le bien immobilier | – | (12 954 483) |
| Coûts d'emprunt payés | (3 527 088) | (2 819 519) |
| Avances consenties par des parties liées | 5 861 032 | 11 609 200 |
| Remboursements par des parties liées | 3 056 554 | – |
| Frais de financement payés | (77 971) | (416 290) |
| Trésorerie soumise à des restrictions | 750 000 | (1 500 000) |
| | 6 414 527 | 21 815 908 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie | (138 817) | 9 406 177 |
| Trésorerie à l'ouverture de l'exercice | 158 720 | 177 867 |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 19 903 \$ | 9 584 044 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

1. Constitution et nature des activités :

Anthem Metro King Developments Limited Partnership (la « société en commandite ») a été constituée le 21 mai 2019 en vertu d'une convention de société, dans sa version modifiée le 29 novembre 2019. La société en commandite est régie par les lois de la Colombie-Britannique. Le siège social de la société en commandite est situé au 1100 - Bentall 4, 1055 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique).

La société en commandite s'occupe de l'aménagement et de la construction d'une tour d'habitation à usage mixte située à Burnaby, en Colombie-Britannique, connue sous le nom de « Citizen ».

2. Mode de présentation

a) Base d'établissement et d'évaluation

Les présents états financiers intermédiaires résumés ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board, y compris la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire* (l'« IAS 34 »), conformément aux méthodes comptables présentées dans les états financiers audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Par conséquent, certains renseignements et certaines informations à fournir par voie de notes généralement incluses dans les états financiers consolidés annuels établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB ont été omises ou résumées.

Les présents états financiers intermédiaires résumés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société en commandite.

Les présents états financiers intermédiaires résumés présentent la situation financière et les résultats d'exploitation de la société en commandite et, à ce titre, ils ne comprennent pas la totalité des actifs, des passifs, des produits et des charges des associés, et aucune provision n'a été constituée au titre des impôts sur le résultat à payer par les associés.

Les présents états financiers intermédiaires résumés sont établis au coût historique, sauf en ce qui concerne l'immeuble de placement qui est comptabilisé à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées à l'état du résultat net et du résultat global.

Les présents états financiers intermédiaires résumés ont été approuvés et leur publication autorisée par le commandité le XX août 2024.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

2. Mode de présentation (suite) :

b) Principe comptable de continuité de l'exploitation :

Les états financiers intermédiaires résumés ont été préparés selon le principe de continuité de l'exploitation qui prévoit que la société en commandite poursuivra ses activités dans un avenir prévisible et sera en mesure de tirer profit de ses actifs et de s'acquitter de ses passifs dans le cours normal des activités. Au 30 juin 2024, la société en commandite avait une insuffisance du fonds de roulement de 80 920 771 \$ (87 970 257 \$ au 31 décembre 2023), en raison principalement de la nature courante de sa dette sur le bien immobilier et de certains droits municipaux inclus dans les crédettes et charges à payer que la société en commandite a convenu avec la Ville de Burnaby de payer à la survenance de certains jalons futurs du projet. Comme la société en commandite participe à des activités d'aménagement, elle n'a pas de sources d'entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Par conséquent, sa capacité à poursuivre son exploitation dépend de sa capacité à proroger l'échéance de sa dette ou à refinancer sa dette sur le bien immobilier, à obtenir des prêts supplémentaires auprès de parties liées et à obtenir du financement par capitaux propres supplémentaires. Le financement par capitaux propres supplémentaires comprend, sans s'y limiter, le soutien financier continu de ses commanditaires ou la mobilisation de capitaux supplémentaires auprès d'autres sources. Bien que la société en commandite ait réussi par le passé à proroger l'échéance de la dette sur le bien immobilier, à obtenir des prêts auprès de parties liées et à recevoir le soutien de ses commanditaires, rien ne garantit que la société en commandite sera en mesure de le réaliser de nouveau dans l'avenir. Ces questions représentent des incertitudes significatives susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société en commandite à poursuivre son exploitation.

Ces états financiers intermédiaires résumés ne tiennent pas compte des ajustements à la valeur comptable des actifs et des passifs qui pourraient être nécessaires si le bien immobilier n'était pas en mesure de poursuivre son exploitation. Ces ajustements peuvent être significatifs.

c) Estimations comptables critiques et recours au jugement

L'établissement des présents états financiers intermédiaires résumés exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants présentés. La direction fonde son jugement et ses estimations sur l'expérience passée et sur d'autres facteurs qu'elle considère comme raisonnables dans les circonstances, mais qui sont par nature incertains et imprévisibles, et dont le résultat constitue le fondement de la valeur comptable des actifs et des passifs ainsi que de la comptabilisation des produits et des charges. Toutefois, l'incertitude inhérente à de telles hypothèses et estimations pourrait se traduire par la nécessité d'apporter des ajustements significatifs à la valeur comptable de l'actif ou du passif touché ainsi qu'à la comptabilisation des produits et des charges à l'avenir. Les principaux jugements, estimations et hypothèses comptables utilisés au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024 sont les mêmes que ceux décrits à la note 2 des états financiers annuels audités de la société en commandite pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

3. Méthodes comptables significatives

Les états financiers intermédiaires résumés ont été établis à l'aide des mêmes méthodes comptables significatives qui ont servi à dresser les états financiers audités annuels de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

4. Immeuble de placement

a) Rapprochement de la valeur comptable

Le tableau qui suit présente un rapprochement du solde de l'immeuble de placement, soit l'immeuble en cours d'aménagement.

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|----------------|------------------|
| Solde à l'ouverture de l'exercice | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ |
| Frais d'aménagement | 2 827 398 | 38 380 576 |
| Coûts d'emprunt inscrits à l'actif | 3 797 086 | 6 030 359 |
| Perte liée à la variation de la juste valeur | (169 249) | (7 822 921) |
| | 138 924 419 \$ | 132 469 184 \$ |

b) Juste valeur et évaluation de la juste valeur

Le 29 novembre 2019, la société en commandite a acquis un terrain et des améliorations pour un montant total de 60 500 000 \$, majoré des coûts de clôture.

La société en commandite a engagé un évaluateur qualifié professionnel externe indépendant pour attester la juste valeur de la composante résiduelle (le terrain) de l'immeuble de placement. L'évaluateur indépendant évalue les données de marché externes fournies par des experts indépendants de l'industrie afin de déterminer la juste valeur du terrain. La direction examine l'évaluation indépendante obtenue pour le terrain afin de s'assurer que les hypothèses utilisées par l'évaluateur sont raisonnables.

La juste valeur de la composante résiduelle (le terrain) au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023 a été déterminée par la direction au moyen d'évaluations datées du 10 juin 2024 et du 10 juin 2023. L'immeuble de placement comprend également des activités d'aménagement supplémentaires liées aux améliorations apportées aux terrains au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, qui sont fondées sur les coûts réels engagés.

La méthode de la juste valeur est considérée comme étant de niveau 3, car des données d'entrée non observables importantes sont nécessaires pour déterminer la juste valeur.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

4. Immeuble de placement (suite)

b) Juste valeur et évaluation de la juste valeur (suite)

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la juste valeur de la de la composante résiduelle (le terrain) évaluée par un évaluateur indépendant externe et de la juste valeur totale de l'immeuble de placement :

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|----------------|------------------|
| Juste valeur de la composante terrain | 96 600 000 \$ | 93 100 000 \$ |
| Coûts engagés à l'égard des améliorations du terrain | 42 324 419 | 39 369 184 |
| | 138 924 419 \$ | 132 469 184 \$ |

ii. Technique d'évaluation et données d'entrée non observables importantes

Le tableau qui suit présente la technique d'évaluation utilisée pour évaluer la juste valeur de l'immeuble de placement, les données d'entrée non observables importantes utilisées et les corrélations entre les données d'entrée non observables et l'évaluation de la juste valeur qui en résulte.

| Technique d'évaluation | Données d'entrée non observables importantes | Corrélations entre les données d'entrées non observables importantes et l'évaluation de la juste valeur |
|--|--|---|
| <p><u>Valeur de la composante résiduelle (le terrain)</u></p> <p>La méthode d'évaluation est fondée sur la soustraction du total des frais d'aménagement de la valeur de marché prévue de l'immeuble achevé.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Valeur de marché des composantes en copropriété • Taux de capitalisation des composantes productives de revenus • Frais d'aménagement directs pour achever le projet • - Marge du développeur | <p>La juste valeur augmenterait (diminuerait) si la valeur de marché future des composantes en copropriété augmentait (diminuait), si les taux de capitalisation diminuaient (augmentaient), si les frais d'aménagement directs pour achever le projet diminuaient (augmentaient) et si la marge du développeur diminuait (augmentait).</p> |

La technique d'évaluation utilisée pour déterminer la juste valeur de l'immeuble de placement au 30 juin 2024 a changé par rapport à la méthode de la comparaison directe utilisée au 31 décembre 2023. Le changement de technique d'évaluation résulte de l'avancement de l'aménagement, ce qui permet de disposer de données plus fiables pour utiliser l'approche de la valeur de la composante résiduelle (le terrain) lors de l'évaluation de l'immeuble de placement.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

4. Immeuble de placement (suite)

b) Juste valeur et évaluation de la juste valeur (suite) :

iii. Analyse de sensibilité

La juste valeur de l'immeuble de placement au 30 juin 2024 a été évaluée en fonction de l'approche fondée sur la valeur de la composante résiduelle (le terrain).

L'approche fondée sur la valeur de la composante résiduelle (le terrain) privilégie l'utilisation optimale de l'immeuble et établit une estimation de la valeur de marché de l'immeuble achevé, du total des frais d'aménagement et du gain du développeur pour établir la valeur du terrain à la date d'évaluation. Au 30 juin 2024, une augmentation ou une diminution de 1 % de l'une des données non observables importantes aurait entraîné une augmentation ou une diminution approximative de la valeur de la composante résiduelle (le terrain) comme suit :

| Données d'entrée non observables importantes | Variation de la valeur de la composante résiduelle (le terrain) |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Valeur de marché des composantes en copropriété | <ul style="list-style-type: none">• Augmentation ou diminution de 2 % ou 2 millions de dollars |
| <ul style="list-style-type: none">• Taux de capitalisation des composantes productives de revenus | <ul style="list-style-type: none">• Diminution de 30 millions de dollars ou 32 % fondée sur une augmentation de 1 % des taux de capitalisation. Augmentation de 50 millions de dollars ou 53 % fondée sur une diminution de 1 % des taux de capitalisation. |
| <ul style="list-style-type: none">• Frais d'aménagement directs pour achever le projet | <ul style="list-style-type: none">• Augmentation ou diminution de 5 % ou 5 millions de dollars |
| <ul style="list-style-type: none">• Gain du développeur | <ul style="list-style-type: none">• Augmentation ou diminution de 7 % ou 7 millions de dollars |

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

5. Dette sur le bien immobilier :

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|---------------|------------------|
| Emprunt à l'acquisition, date d'échéance le 30 septembre 2024, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux préférentiel + 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires + 2,75 % par année | 45 267 000 \$ | 45 267 000 \$ |
| Emprunt mezzanine, date d'échéance le 11 novembre 2024, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux le plus élevé entre le taux préférentiel + 5,55 % ou 12,00 % | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Moins : frais de financement différés non amortis | – | (269 998) |
| | 60 267 000 \$ | 59 997 002 \$ |

L'emprunt à l'acquisition est garanti par une charge de premier rang grevant l'immeuble de placement, par une convention de sûreté générale signée par la société en commandite et par une garantie consentie par une partie liée en vertu d'une propriété commune. Le financement maximal disponible aux termes de la facilité est de 45 267 000 \$ (45 267 000 \$ en 2023). L'emprunt comprend une lettre de crédit de 7 000 000 \$ (5 600 000 \$ en 2023) prévoyant des frais selon un taux annuel de 1,20 %, avec une date d'échéance établie au 30 septembre 2024.

L'emprunt mezzanine est garanti par une charge de deuxième rang grevant l'immeuble de placement, une convention de sûreté générale signée par la société en commandite et des garanties données par des parties liées en vertu d'un contrôle commun. Le financement maximal disponible dans le cadre de la facilité est de 15 000 000 \$ (15 000 000 \$ en 2023). L'emprunt mezzanine a été remboursé en totalité le 6 août 2024 au moyen de dépôts sur les ventes de biens immobiliers à la suite de la réception d'un certificat de décharge émis par un assureur par le biais d'une police d'assurance tierce qui est garantie par une charge grevant le projet.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

6. Soldes et transactions avec des parties liées

Les parties liées de la société en commandite comprennent les entités liées en vertu d'un contrôle commun avec l'un des associés de la société en commandite. La société en commandite conclut des transactions avec ses parties liées pour des services. Les transactions avec des parties liées sont conclues dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur échangée.

a) Convention de vente et de commercialisation

La société en commandite a conclu une convention de vente et de commercialisation avec une société liée en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite. Aux termes de la convention, la partie liée fournira des services de gestion des ventes et de la commercialisation au profit de la société en commandite en échange d'une commission de 2 % du prix de vente net pour chaque unité vendue. Au 30 juin 2024, le total des commissions de vente facturées aux termes de cette convention s'élevait à 2 646 592 \$ (2 406 031 \$ en 2023), montant qui a été comptabilisé à titre de commissions de vente payées d'avance.

Au 30 juin 2024, les créiteurs et charges à payer comprenaient un montant de néant (155 909 \$ en 2023) en raison de commissions de vente impayées [note 6 b)].

La société en commandite a également conclu des conventions de gestion de l'aménagement et de gestion de la construction avec des sociétés liées en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite. Au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, aucun montant n'a été imputé à la société en commandite aux termes de ces conventions.

b) Sommes à payer à des parties liées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, une entité liée en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite lui a fourni un billet portant intérêt d'un montant de 12 295 000 \$ pour financer les frais de développement courants de la société en commandite. Le billet porte intérêt à 14 % (11 % en 2023) par année, dont 7 % (5,5 % en 2023) sont versés mensuellement et le solde est couru et composé sur le montant en principal mensuellement. Le billet et l'intérêt couru s'y rapportant sont exigibles le 30 novembre 2024. Au 30 juin 2024, des intérêts courus de 859 705 \$ (459 729 \$ en 2023) ont été comptabilisés sur le solde du principal.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

6. Soldes et transactions avec des parties liées (suite)

b) Sommes à payer à des parties liées (suite)

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, des entités liées aux commanditaires de la société en commandite en vertu de la propriété commune ont accordé un prêt à la société en commandite d'un montant de 5 677 000 \$ pour financer les frais d'aménagement en cours de la société en commandite. Les montants sont exigibles à vue et ne portent pas intérêt. Après le 30 juin 2024, une tranche de 3 868 000 \$ de l'emprunt a été remboursée au moyen de dépôts sur les ventes de biens immobiliers à la suite de la réception d'un certificat de décharge émis par un assureur par le biais d'une police d'assurance tierce qui est garantie par une charge grevant le projet.

Les montants à payer à des entités en vertu de la propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite au titre de frais de développement payés pour le compte de la société en commandite s'élèvent à 42 234 \$ (258 178 \$ en 2023). Les montants sont exigibles à vue et ne portent pas intérêt.

c) Montants à recevoir des parties liées

Au 31 décembre 2023, la société en commandite avait un billet à recevoir impayé d'un solde en principal de 2 700 000 \$ d'une entité liée en vertu d'un contrôle commun avec l'un des associés de la société en commandite. Le billet portant intérêt est de 15 % par année, composé et couru sur le solde en principal semestriellement. Le solde en principal et l'intérêt couru de 356 554 \$ ont été remboursés en totalité au cours du semestre clos le 30 juin 2024, pour un montant total de 3 056 554 \$.

d) Contrat de location relatif au centre de présentation

La société en commandite a conclu une entente non exclusive visant le Discovery Centre avec Anthem Metro Town Discovery Centre Ltd, une société liée en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite, afin de louer les locaux pour les besoins du centre des ventes du projet. Le paiement total aux termes du contrat de location s'élève à 2 114 000 \$ et a été payé en totalité au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2023, un montant de 1 359 000 \$ a été inclus dans les autres actifs. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, des montants respectifs de 906 000 \$ et de 1 359 000 \$ (des montants respectifs de néant et de néant en 2023) ont été comptabilisés dans les frais de vente et de commercialisation à l'état du résultat net et du résultat global, pour un montant de néant comptabilisé dans les autres actifs au 30 juin 2024.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

7. Capitaux propres attribuables aux associés

Conformément à la convention de société en commandite modifiée et mise à jour du 28 novembre 2019, le résultat net sera réparti comme suit :

- En premier lieu, à chaque associé, dans la mesure des pertes cumulées qui ont été allouées à chacun d'eux au cours des exercices précédents;
- En deuxième lieu, aux commanditaires conformément à leur quote-part respective jusqu'à ce qu'un montant cumulé reçu par chaque commanditaire corresponde à un rendement privilégié de 8 %;
- Par la suite :
 - une tranche de 80 % du résultat net restant aux commanditaires, conformément à leur quote-part respective;
 - Quant aux 20 % restants du solde du résultat net restant :
 - au commandité, jusqu'à concurrence de 20 % du solde, multiplié par un pourcentage des bénéfices de tout composant du projet vendu à un tiers :
 - au commandité pour tout composant du projet conservé par le commandité sans excéder 3 000 000 \$;
 - Par la suite, aux commanditaires conformément à leur quote-part respective.

La perte doit être attribuée en premier lieu aux commanditaires en fonction de leur quote-part respective jusqu'à ce que leur compte de capital respectif soit nul, et le solde au commandité.

8. Instruments financiers et gestion des risques

a) Justes valeurs

Les valeurs comptables de la trésorerie, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir des parties liées, de la dette sur le bien immobilier et des créiteurs et charges à payer de la société en commandite se rapprochent de leur juste valeur en raison de la nature à court terme de ces actifs et passifs financiers. La direction est d'avis que ces différences ne sont pas significatives au titre des états financiers intermédiaires résumés.

L'évaluation de l'immeuble de placement est une évaluation à la juste valeur de niveau 3, car elle comporte des données d'entrée non observables importantes et les fluctuations des données d'entrée pourraient modifier de manière importante la juste valeur (note 4).

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

8. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

b) Gestion des risques financiers

i) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société en commandite ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières lorsqu'elles deviennent exigibles dans le cours normal des activités. Les passifs financiers de la société en commandite se composent de la dette sur le bien immobilier, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir des parties liées, des créanciers et charges à payer et des dépôts sur les ventes de biens immobiliers.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers et des autres engagements au 30 juin 2024 :

| | Moins de un an | Plus de un an | Total |
|--|----------------|---------------|----------------|
| Dette sur le bien immobilier | 60 267 000 \$ | – \$ | 60 267 000 \$ |
| Montants à payer à des parties liées | 18 873 940 | – | 18 873 940 |
| Créditeurs et charges à payer | 27 778 715 | – | 27 778 715 |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | – | 25 872 870 | 25 872 870 |
| | 106 919 655 \$ | 25 872 870 \$ | 132 792 525 \$ |

La société en commandite gère ce risque au moyen du suivi détaillé des coûts du projet prévus au budget et des besoins de trésorerie. La société en commandite atténue le risque de liquidité en maintenant des relations avec les prêteurs et au moyen des engagements en capital de ses associés pour financer ses passifs à leur échéance.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires résumés

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023

8. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

ii) Gestion du capital

La société en commandite définit le capital qu'elle gère comme le total des capitaux propres et de la dette de ses associés. L'objectif premier de la société en commandite en matière de gestion du capital consiste à fournir la capacité et la souplesse financières nécessaires pour atteindre ses objectifs stratégiques.

Les besoins en trésorerie de la société en commandite sont liés aux frais d'aménagement et aux échéances prévues de la dette. La stratégie de la société en commandite est de répondre à ces besoins à l'aide de l'un ou de plusieurs des éléments suivants : les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, les facilités d'emprunt et les occasions de refinancement. La société en commandite est exposée aux risques inhérents au financement par emprunt, y compris la possibilité que la dette existante ne soit pas refinancée ou ne le soit pas à des conditions aussi favorables ou à des taux d'intérêt aussi favorables que ceux de la dette existante. La société en commandite gère sa structure du capital et y apporte des ajustements à la lumière de l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents. La société en commandite surveille son capital au moyen de divers ratios financiers et indicateurs de rendement non financiers.

Le tableau suivant présente les composantes du capital de la société en commandite :

| | 30 juin 2024 | 31 décembre 2023 |
|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| Passifs | | |
| Dette sur le bien immobilier | 60 267 000 \$ | 60 267 000 \$ |
| Billet à payer à une partie liée | 17 972 000 | 12 295 000 |
| Apports de l'associé | 31 500 000 | 31 148 000 |
| | 109 739 000 \$ | 103 440 002 \$ |

9. Engagements et éventualités

Au 30 juin 2024, les lettres de crédit en cours de la société en commandite s'élevaient à 5 489 142 \$ (5 489 142 \$ en 2023) et se rapportaient principalement aux travaux et aux services associés aux services d'ingénierie et aux arts publics devant être réalisés par la société en commandite.

États financiers de

**ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS
LIMITED PARTNERSHIP**

et rapport de l'auditeur indépendant sur ces états

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.
C.P. 10426, 777 Dunsmuir Street
Vancouver (C.-B.) V7Y 1K3
Canada
Téléphone : 604 691-3000
Télécopieur : 604-691-3031

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Au commandité de Anthem Metro King Developments Limited Partnership

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Anthem Metro King Developments Limited Partnership (l'« entité »), qui comprennent :

- les états de la situation financière au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1^{er} janvier 2022;
- les états du résultat net et du résultat global pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022;
- les états des variations des capitaux propres attribuables aux associés pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022;
- les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022;
- ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des informations significatives sur les méthodes comptables,¹

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous les aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1^{er} janvier 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022, conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.



Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Incertitudes significatives liées à la continuité de l'exploitation

Nous attirons l'attention sur la note 2 b) des états financiers, qui indique que l'entité a un fonds de roulement négatif, une dette arrivant à échéance au cours des douze prochains mois, des engagements significatifs pour financer les droits municipaux, qu'elle dépend de ses actionnaires, ses parties liées et ses tiers pour fournir du financement futur, au moyen de placements de titres de créance ou de titres de participation, afin de financer ses besoins en matière de fonds de roulement, ses engagements contractuels et ses plans de mise en valeur.

Comme il est indiqué à la note 2 b) des états financiers, ces événements ou situations, ainsi que d'autres questions énoncées à la note 2 b) des états financiers, signalent l'existence d'une incertitude significative susceptible de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.



Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;



- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Comptables professionnels agréés

Vancouver, Canada

[Date]

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États de la situation financière

| | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 | 1 ^{er} janvier 2021 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Actifs | | | |
| Trésorerie | 158 720 \$ | 177 867 \$ | 167 891 \$ |
| Autres actifs [note 7 d)] | 1 655 846 | 805 630 | 43 631 |
| Dépôts détenus en fiducie | 13 113 891 | – | – |
| Trésorerie soumise à des restrictions | 750 000 | – | – |
| Actifs courants | 15 678 457 | 983 497 | 211 522 |
| Immeuble de placement (note 4) | 13 469 184 | 95 881 171 | 93 056 008 |
| Commissions de vente payées d'avance [note 7 a)] | 6 378 862 | – | – |
| Montants à recevoir des parties liées [note 7 c)] | 3 056 554 | – | – |
| Actifs non courants | 141 904 600 | 95 881 171 | 93 056 008 |
| | 157 583 057 \$ | 96 864 668 \$ | 93 267 530 \$ |
| Passifs et capitaux propres attribuables aux associés | | | |
| Dette sur le bien immobilier (note 5) | 59 997 002 \$ | 48 615 188 \$ | 47 285 605 \$ |
| Montants à payer à des parties liées [notes 7 a) et 7 b)] | 13 012 907 | 15 132 | 1 830 935 |
| Créditeurs et charges à payer | 30 638 805 | 509 366 | 165 956 |
| Passifs courants | 103 648 714 | 49 139 686 | 49 282 496 |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | 13 113 891 | – | – |
| Passifs non courants | 13 113 891 | – | – |
| | 116 762 605 | 49 139 686 | 49 282 496 |
| Capitaux propres attribuables aux associés (note 8) | 40 820 452 | 47 724 982 | 43 985 034 |
| | 157 583 057 \$ | 96 864 668 \$ | 93 267 530 \$ |

Événements postérieurs à la date de clôture [notes 5, 6 b) et 6 c)]

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Approuvé par les administrateurs du commandité de Anthem Metro King Developments LP :

_____, administrateur _____, administrateur

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États du résultat net et du résultat global

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------------|-----------------------|
| Charges | | |
| Vente et commercialisation [note 7 d)] | 2 424 388 \$ | 162 115 \$ |
| Autres charges | 127 910 | 206 025 |
| Amortissement du centre de présentation | 159 311 | – |
| | <u>2 711 609</u> | <u>368 140</u> |
| Perte sur la juste valeur de l'immeuble de placement [note 4 a)] | (7 822 921) | (3 409 912) |
| | | |
| Résultat net et résultat global | <u>(10 534 530) \$</u> | <u>(3 778 052) \$</u> |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

États de la variation des capitaux propres attribuables aux associés

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

| | Commandité | Commanditaire | Total |
|---|------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres attribuables aux associés au 1 ^{er} janvier 2022 | 10 \$ | 43 985 024 \$ | 43 985 034 \$ |
| Apports | – | 7 518 000 | 7 518 000 |
| Résultat net et résultat global | – | (3 778 052) | (3 778 052) |
| Capitaux propres attribuables aux associés au 31 décembre 2022 | 10 | 47 724 972 | 47 724 982 |
| Apports | – | 3 630 000 | 3 630 000 |
| Résultat net et résultat global | – | (10 534 530) | (10 534 530) |
| Capitaux propres attribuables aux associés au 31 décembre 2023 | 10 \$ | 40 820 452 \$ | 40 820 452 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Tableaux des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes : | | |
| Activités d'exploitation | | |
| Résultat net et résultat global | (10 534 530) \$ | (3 778 052) \$ |
| Éléments sans effet sur la trésorerie | | |
| Amortissement du centre de présentation | 159 311 | - |
| Perte sur la juste valeur de l'immeuble de placement | 7 822 921 | 3 409 912 |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | 13 113 891 | - |
| Dépôts détenus en fiducie | (13 113 891) | - |
| Variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement d'exploitation : | | |
| Autres actifs | (853 651) | (646 537) |
| Commissions de vente payées d'avance | (6 378 862) | - |
| | (9 784 811) | (1 014 677) |
| Activités d'investissement | | |
| Entrées à l'immeuble de placement | (7 780 438) | (2 404 767) |
| Entrées au centre de présentation | (155 875) | (115 462) |
| | (7 936 313) | (2 520 229) |
| Activités de financement | | |
| Apports des associés | 3 630 000 | 5 695 000 |
| Produit de la dette sur le bien immobilier | 24 267 000 | 1 390 997 |
| Coûts d'emprunt payés | (5 961 062) | (3 260 702) |
| Remboursement de la dette sur le bien immobilier | (12 954 483) | - |
| Avances consenties par des parties liées | 15 641 221 | 7 197 |
| Frais de financement payés | (470 699) | (287 610) |
| Avances consenties à une partie liée | (5 700 000) | - |
| Trésorerie soumise à des restrictions | (750 000) | - |
| | 17 701 977 | 3 544 882 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie | (19 147) | 9 976 |
| Trésorerie à l'ouverture de l'exercice | 177 867 | 167 891 |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 158 720 \$ | 177 867 \$ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

1. Constitution et nature des activités :

Anthem Metro King Developments Limited Partnership (la « société en commandite ») a été constituée le 21 mai 2019 en vertu d'une convention de société, dans sa version modifiée le 29 novembre 2019. La société en commandite est régie par les lois de la Colombie-Britannique. Le siège social de la société en commandite est situé au 1100 - Bentall 4, 1055 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique).

La société en commandite s'occupe de l'aménagement et de la construction d'une tour d'habitation à usage mixte située à Burnaby, en Colombie-Britannique, connue sous le nom de « Citizen ».

2. Mode de présentation

a) Base d'établissement et d'évaluation

Les présents états financiers ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board. Il s'agit des premiers états financiers de la société en commandite établis conformément aux normes IFRS de comptabilité.

Les présents états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société en commandite.

Les présents états financiers présentent la situation financière et les résultats d'exploitation de la société en commandite et, à ce titre, ils ne comprennent pas la totalité des actifs, des passifs, des produits et des charges des associés, et aucune provision n'a été constituée au titre des impôts sur le résultat à payer par les associés.

Les présents états financiers sont établis au coût historique, sauf en ce qui concerne l'immeuble de placement qui est comptabilisé à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées à l'état du résultat net et du résultat global.

Les présents états financiers ont été approuvés et leur publication autorisée par le commandité le XX.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

2. Mode de présentation (suite) :

b) Principe comptable de continuité de l'exploitation :

Les présents états financiers ont été préparés selon le principe de continuité de l'exploitation qui prévoit que la société en commandite poursuivra ses activités dans un avenir prévisible et sera en mesure de tirer profit de ses actifs et de s'acquitter de ses passifs dans le cours normal des activités. Au 31 décembre 2023, la société en commandite avait une insuffisance du fonds de roulement de 87 970 257 \$ (48 139 686 \$ au 31 décembre 2022; 49 070 974 \$ au 1^{er} janvier 2022), en raison principalement de la nature courante de sa dette sur le bien immobilier et de certains droits municipaux inclus dans les crédettes et charges à payer que la société en commandite a convenu avec la Ville de Burnaby de payer à la survenance de certains jalons futurs du projet. Comme la société en commandite participe à des activités d'aménagement, elle n'a pas de sources d'entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Par conséquent, sa capacité à poursuivre son exploitation dépend de sa capacité à proroger l'échéance de sa dette ou à refinancer sa dette sur le bien immobilier, à obtenir des prêts supplémentaires auprès de parties liées et à obtenir du financement par capitaux propres supplémentaire. Le financement par capitaux propres supplémentaire comprend, sans s'y limiter, le soutien financier continu de ses commanditaires ou la mobilisation de capitaux supplémentaires auprès d'autres sources. Bien que la société en commandite ait réussi par le passé à proroger l'échéance de la dette sur le bien immobilier, à obtenir des prêts auprès de parties liées et à recevoir le soutien de ses commanditaires, rien ne garantit que la société en commandite sera en mesure de le réaliser de nouveau dans l'avenir. Ces questions représentent des incertitudes significatives susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société en commandite à poursuivre son exploitation.

Ces états financiers ne tiennent pas compte des ajustements à la valeur comptable des actifs et des passifs qui pourraient être nécessaires si la société en commandite n'était pas en mesure de poursuivre son exploitation. Ces ajustements peuvent être significatifs.

c) Estimations comptables critiques et recours au jugement

L'établissement d'états financiers conformes aux normes IFRS de comptabilité exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des produits, des charges, des actifs et des passifs. Ces jugements, estimations et hypothèses sont fondés sur l'expérience passée et la connaissance que la direction possède des événements en cours et des mesures que la société en commandite pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont régulièrement passées en revue. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

2. Mode de présentation (suite) :

c) Estimations comptables critiques et recours au jugement (suite)

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables de la société en commandite, la direction a exercé son jugement et établi les estimations critiques qui suivent.

Jugement

i) Classement de l'immeuble de placement

La direction a exercé son jugement lors du classement de son immeuble en cours d'aménagement en tant qu'immeuble de placement détenu pour réaliser une plus-value en capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire au sens de la norme comptable internationale 40, *Immeubles de placement* (l'« IAS 40 »). Pour établir le classement, la direction a évalué le projet en fonction de critères pertinents, y compris les changements apportés au plan d'affaires, l'état des approbations municipales et l'état de progression des activités de construction.

Estimations

i) Évaluation de l'immeuble de placement

Il faut faire preuve de jugement pour déterminer si la juste valeur de l'immeuble de placement peut être évaluée de façon fiable ou non. La juste valeur de l'immeuble de placement est déterminée par la direction, de concert avec un expert indépendant en évaluation immobilière, au moyen de méthodes d'évaluation reconnues (note 4).

Des hypothèses et des estimations sont nécessaires pour déterminer les données d'entrée non observables utilisées dans les calculs de la juste valeur et la variation de ces données d'entrée peut entraîner une variation de la juste valeur comptabilisée de l'immeuble. Les fluctuations dans la conjoncture du marché peuvent avoir une incidence sur l'évaluation de l'immeuble de placement et peuvent se traduire par une variation des produits ou de la rentabilité futurs.

3. Méthodes comptables significatives

a) Trésorerie

La trésorerie se compose de la trésorerie détenue auprès des banques.

b) Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions représente les dépôts bancaires qui doivent être détenus relativement aux réserves d'intérêts.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

3. Méthodes comptables significatives (suite)

c) Autres actifs – centre de présentation :

Le centre de présentation sert à la vente et à la commercialisation d'unités résidentielles. Le coût du centre de vente est amorti selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif, soit la période de vente prévue du projet.

d) Dépôts détenus en fiducie et dépôts sur les ventes de biens immobiliers :

Les dépôts détenus en fiducie représentent la mise de fonds initiale versée par les acheteurs en vue de l'acquisition d'un appartement en copropriété divise auprès de la société en commandite. Ces liquidités sont détenues par un fiduciaire désigné et peuvent être utilisées pour couvrir les coûts de construction de la société en commandite si les prêteurs du projet l'autorisent dans le cadre d'un programme assuré.

Les dépôts sur les ventes de biens immobiliers seront comptabilisés à titre de produits conformément à la politique de comptabilisation des produits de la société en commandite.

e) Immeuble de placement

i) Comptabilisation et évaluation

Le poste « immeuble de placement » comprend les biens immobiliers détenus soit pour en tirer des produits locatifs, soit pour réaliser une plus-value en capital ou pour les deux. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, ce qui comprend toutes les dépenses liées à l'acquisition d'un immeuble, les coûts directs d'aménagement et de construction, les coûts d'emprunt et les impôts fonciers.

Après la comptabilisation initiale, l'immeuble de placement est évalué à la juste valeur chaque date de clôture. Les profits et les pertes découlant des variations de la juste valeur de l'immeuble de placement sont inclus dans le résultat net et le résultat global de la période au cours de laquelle ils surviennent.

ii) Les coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et au réaménagement d'un immeuble de placement sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'immeuble de placement jusqu'à ce que le réaménagement de l'immeuble de placement soit quasi achevé ou que les travaux de construction soient mis à l'arrêt. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en résultat net et en résultat global dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

3. Méthodes comptables significatives (suite)

e) Immeuble de placement (suite)

iii) Changement d'utilisation

Dans certaines circonstances, un immeuble de placement peut être réaménagé à titre d'immeuble en cours d'aménagement en vue de sa revente ou de l'occupation par le propriétaire.

Lorsqu'il existe une indication d'un changement d'utilisation, généralement au début du réaménagement, l'immeuble est transféré aux immeubles en cours d'aménagement en vue de la vente ou aux immobilisations corporelles, respectivement, à sa valeur comptable.

iv) Décomptabilisation

Un immeuble de placement est décomptabilisé lorsqu'il a été sorti ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Les profits ou les pertes découlant de la mise hors service ou de la sortie de l'immeuble de placement sont comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global dans l'exercice au cours duquel la mise hors service ou la sortie a eu lieu.

Les profits ou les pertes sur la sortie d'un immeuble de placement correspondent à la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif à la date de la transaction.

f) Évaluation à la juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ou, à défaut, le marché le plus avantageux auquel le groupe a accès à cette date. La société en commandite utilise la hiérarchie des justes valeurs pour classer l'importance des données d'entrée dans les techniques d'évaluation utilisées pour établir les évaluations à la juste valeur des actifs et des passifs financiers. Les catégories sont les suivantes :

- Les données d'entrée de niveau 1 s'entendent des prix cotés sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques.
- Les données d'entrée de niveau 2 s'entendent des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Les données d'entrée de niveau 3 s'entendent des données qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

3. Méthodes comptables significatives (suite)

f) Évaluation à la juste valeur (suite)

Lorsqu'une donnée d'entrée de niveau 1 est disponible, la société en commandite évalue la juste valeur de l'instrument en utilisant le prix coté dans un marché actif pour cet instrument (niveau 1). Un marché est actif lorsque des transactions sur l'actif ou le passif s'y effectuent selon une fréquence et un volume suffisants pour fournir de façon continue de l'information sur le prix.

S'il n'y a pas de prix coté dans un marché actif, le groupe utilise des techniques d'évaluation qui maximisent l'utilisation des données observables pertinentes et minimisent l'utilisation des données d'entrée non observables (niveau 2 ou niveau 3). La technique d'évaluation retenue tient compte de tous les facteurs que les intervenants du marché prendraient en considération pour établir le prix d'une transaction.

g) Instruments financiers

i) Classement et évaluation

Les actifs financiers sont classés et évalués de manière à refléter le modèle économique dans lequel les actifs sont gérés et les modalités contractuelles des flux de trésorerie. Les actifs financiers sont classés et évalués dans les trois catégories suivantes : coût amorti, juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG ») et juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »).

Les actifs financiers ne sont pas reclassés après leur comptabilisation initiale, sauf si la société en commandite repère des changements dans la gestion des actifs financiers au sein de son modèle économique qui demandent une réévaluation du classement des actifs financiers.

Les passifs financiers sont classés et évalués au coût amorti, sauf s'ils sont désignés comme étant à la JVRN. Pour les actifs et les passifs évalués à la juste valeur, les profits et les pertes sont comptabilisés dans le résultat net ou dans les autres éléments du résultat global.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés par la suite au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

3. Méthodes comptables significatives (suite)

g) Instruments financiers (suite)

i) Classement et évaluation (suite)

Le tableau qui suit résume le classement des actifs et des passifs financiers de la société en commandite.

| Instruments financiers | |
|--|-------------|
| Trésorerie | Coût amorti |
| Trésorerie soumise à des restrictions | Coût amorti |
| Montants à payer à des parties liées ou à recevoir des parties liées | Coût amorti |
| Dette sur le bien immobilier | Coût amorti |
| Créditeurs et charges à payer | Coût amorti |
| Dépôts sur les ventes de biens immobiliers | Coût amorti |

ii) Dépréciation

Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues est comptabilisée chaque date de clôture pour tous les actifs financiers évalués au coût amorti ou pour ceux évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues exige une part considérable de jugement, y compris la prise en compte de l'incidence des variations des facteurs économiques sur les pertes de crédit attendues, qui sont déterminées selon une pondération probabiliste. Les pertes de crédit attendues sont évaluées selon la méthode simplifiée fondée sur les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir.

Si elles sont engagées, les pertes de valeur sont inscrites dans les charges à l'état du résultat net et du résultat global et la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers est diminuée au moyen de comptes de correction de valeur. Pour les périodes postérieures à la dépréciation où la perte de valeur a diminué, et où cette diminution peut être objectivement liée aux conditions et aux variations des facteurs qui surviennent après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise par le biais de l'état du résultat net et du résultat global regroupé. La reprise de perte de valeur se limite au montant le moins élevé entre la diminution de la dépréciation et la mesure dans laquelle la valeur comptable de l'actif financier à la date de reprise de la dépréciation n'excède pas ce que le coût amorti aurait été si la dépréciation n'avait pas été comptabilisée, après la reprise.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

3. Méthodes comptables significatives (suite)

h) Provisions

Une provision est comptabilisée si, du fait d'un événement passé, la société en commandite a une obligation actuelle, juridique ou implicite dont le montant peut être estimé de manière fiable, et s'il est probable qu'une sortie d'avantages économiques soit nécessaire pour éteindre l'obligation. Le montant des provisions est déterminé par l'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus, qui reflète les appréciations actuelles, par le marché, de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques au passif. La désactualisation est comptabilisée dans les charges financières. Les provisions comprennent les coûts de garantie futurs estimés sur les immeubles en cours d'aménagement achevés et vendus.

i) Impôt sur le résultat

La société en commandite n'est pas assujettie à l'impôt sur le résultat. Le bénéfice net ou la perte nette de la société en commandite est attribué(e) aux associés individuels aux fins de l'impôt. Ainsi, il n'y a pas de provision au titre de l'impôt sur le résultat dans les présents états financiers.

j) Comptabilisation des produits

Les produits liés au loyer des immeubles de placement sont comptabilisés suivant le mode linéaire de comptabilisation des produits locatifs, selon lequel les périodes d'utilisation du bien gratuitement et les augmentations de loyer sur la durée d'un contrat de location sont comptabilisées uniformément dans le bénéfice sur la durée du contrat de location. Les coûts de location directs initiaux engagés dans le cadre de la négociation et de l'établissement des dispositions du contrat de location sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement et sont amortis sur la durée du contrat de location. Les avantages incitatifs à la location, qui comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives aux locaux des locataires et les allocations en trésorerie versées aux locataires, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement et sont amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de diminution des produits tirés des immeubles de placement.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

3. Méthodes comptables significatives (suite)

k) Normes comptables en vigueur au cours de l'exercice

La société en commandite a adopté *Informations à fournir – Méthodes comptables* (modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2) à compter du 1^{er} janvier 2023. Les modifications exigent que la société en commandite fournisse des informations sur leurs méthodes comptables significatives plutôt que sur leurs méthodes comptables importantes. Le remplacement de « important » par « significatif » signifie que l'évaluation par la direction des informations sur les méthodes comptables devant être fournies est fondée sur un terme défini dans les normes IFRS de comptabilité. Les modifications fournissent des directives sur l'application du seuil de signification aux informations à fournir sur les méthodes comptables et visent à aider les entités à présenter des informations à fournir propres à la société plus pertinentes. La direction a passé en revue et mis à jour les méthodes comptables présentées à la note 3, Méthodes comptables significatives (Méthodes comptables importantes en 2022), le cas échéant, conformément aux modifications.

l) Normes comptables publiées mais non encore entrées en vigueur

Deux modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, entreront en vigueur au 1^{er} février 2024. La première modification précise que le classement entre les passifs courants et les passifs non courants est fondé sur les droits qui existent à la date de clôture. La probabilité que l'entité exerce son droit de différer le règlement du passif n'a pas d'incidence sur son classement. Elle introduit également une définition du « règlement » comme étant le transfert de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services à la contrepartie. La deuxième modification introduit Passifs non courants assortis de clauses restrictives. Cette modification précise que le classement de la dette en tant que dette courante ou non courante à la date de clôture n'est pas touché par le respect des clauses restrictives par l'entité après la date de clôture. La direction ne s'attend pas à ce que les modifications susmentionnées aient une incidence significative sur les informations financières à fournir de la société en commandite.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

4. Immeuble de placement

a) Rapprochement de la valeur comptable

Le tableau qui suit présente un rapprochement du solde de l'immeuble de placement, soit l'immeuble en cours d'aménagement.

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Solde à l'ouverture de l'exercice | 95 881 171 \$ | 93 056 008 \$ |
| Frais d'aménagement | 38 380 575 | 3 035 787 |
| Coûts d'emprunt inscrits à l'actif | 6 030 359 | 3 199 288 |
| Perte liée à la variation de la juste valeur | (7 822 921) | (3 409 912) |
| | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ |

b) Juste valeur et évaluation des justes valeurs

Le 29 novembre 2019, la société en commandite a acquis un terrain et des améliorations pour un montant total de 60 500 000 \$, majoré des coûts de clôture.

La société en commandite a engagé un évaluateur qualifié professionnel externe indépendant pour établir la juste valeur de la composante terrain de l'immeuble de placement. L'évaluateur indépendant évalue les données de marché externes fournies par des experts indépendants de l'industrie afin de déterminer la juste valeur du terrain. La direction examine l'évaluation indépendante obtenue pour le terrain afin de s'assurer que les hypothèses utilisées par l'évaluateur sont raisonnables.

La juste valeur du terrain au 1^{er} janvier 2022, au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023 a été déterminée par la direction au moyen d'évaluations datées du 10 avril 2019 et du 10 juin 2023. L'immeuble de placement comprend également des activités d'aménagement supplémentaires liées aux améliorations apportées aux terrains au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1^{er} janvier 2022, qui sont fondées sur les coûts engagés réels.

La méthode de la juste valeur est considérée comme étant de niveau 3, car des données d'entrée non observables importantes sont nécessaires pour déterminer la juste valeur.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

4. Immeuble de placement (suite)

b) Juste valeur et évaluation des justes valeurs (suite)

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la juste valeur de la composante terrain évaluée par un évaluateur indépendant externe et de la juste valeur totale de l'immeuble de placement :

| | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 | 1 ^{er} janvier 2022 |
|--|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| Juste valeur de la composante terrain nu | 93 100 000 \$ | 91 100 000 \$ | 91 100 000 \$ |
| Améliorations apportées aux terrains | 39 369 184 | 4 781 171 | 1 956 008 |
| | 132 469 184 \$ | 95 881 171 \$ | 93 056 008 \$ |

c) Technique d'évaluation et données d'entrée non observables importantes

Le tableau qui suit présente la technique d'évaluation utilisée pour évaluer la juste valeur de l'immeuble de placement, les données d'entrée non observables importantes utilisées et les corrélations entre les données d'entrée non observables et l'évaluation de la juste valeur qui en résulte.

| Technique d'évaluation | Données d'entrée non observables importantes | Corrélations entre les données d'entrées non observables importantes et l'évaluation de la juste valeur |
|---|--|--|
| <u>Méthode de comparaison directe</u> La méthode d'évaluation est fondée sur la comparaison des ventes récentes d'immeubles dont le type, l'emplacement et la qualité sont similaires. | - Prix par pied carré constructible | La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si le prix par pied carré constructible fondé sur des transactions de marché comparables augmentait (diminuait) |

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

4. Immeuble de placement (suite)

d) Analyse de sensibilité

La juste valeur de l'immeuble de placement a été évaluée en fonction de la méthode de comparaison directe.

La méthode de comparaison directe utilise la superficie brute constructible que l'on prévoit aménager, multipliée par le prix par pied carré constructible, qui est fondé sur une évaluation d'immeubles comparables. Cette approche tient également compte du ratio de la surface utile de l'immeuble prévu, de la période d'aménagement et de l'avancement de la planification à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2023, une augmentation ou une diminution de 2 % du prix par pied carré constructible aurait entraîné une augmentation ou une diminution de 1 862 000 \$ de la juste valeur (1 822 000 \$ en 2022).

5. Dette sur le bien immobilier :

| | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 | 1 ^{er} janvier 2022 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Emprunt à l'acquisition, date d'échéance le 30 juin 2024, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux préférentiel + 1,25 % ou au taux des acceptations bancaires + 2,75 % par année | 45 267 000 \$ | 36 000 000 \$ | 36 000 000 \$ |
| Emprunt mezzanine ¹ , remboursé en totalité le 11 mai 2023, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux le plus élevé des taux suivants : taux préférentiel + 5,05 % ou 9,00 % | – | 12 954 483 | 11 563 487 |
| Emprunt mezzanine ² , date d'échéance le 11 novembre 2024, prévoyant des paiements d'intérêts seulement portant intérêt au taux le plus élevé entre le taux préférentiel + 5,55 % ou 12,00 % | 15 000 000 | – | – |
| Moins : frais de financement différés non amortis | (269 998) | (339 295) | (277 882) |
| | 59 997 002 \$ | 48 615 188 \$ | 47 285 605 \$ |

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

5. Dette sur le bien immobilier (suite)

L'emprunt à l'acquisition est garanti par une charge de premier rang grevant l'immeuble de placement, par une convention de sûreté générale signée par la société en commandite et par une garantie consentie par une partie liée en vertu d'une propriété commune. L'emprunt arrivait à échéance le 30 juin 2022 initialement, et la date d'échéance a par la suite été prorogée jusqu'au 30 juin 2024. Le financement maximal disponible aux termes de la facilité est de 45 267 000 \$ (36 000 000 \$ en 2022). L'emprunt comprend une lettre de crédit de 5 600 000 \$ (néant en 2022) prévoyant des frais selon un taux annuel de 1,20 %. Après le 31 décembre 2023, l'emprunt à l'acquisition a été modifié pour proroger la date d'échéance jusqu'au 30 septembre 2024, et la lettre de crédit a été portée à 7 000 000 \$.

L'emprunt mezzanine 1 était garanti par une charge de deuxième rang grevant l'immeuble de placement, par une convention de sûreté générale signée par la société en commandite et par une garantie donnée par une partie liée en vertu d'une propriété commune. Le financement maximal disponible aux termes de la facilité était de 13 400 000 \$ (12 000 000 \$ en 2022). L'emprunt mezzanine a été remboursé en totalité le 11 mai 2023 à même le produit de l'emprunt mezzanine 2.

L'emprunt mezzanine est garanti par une charge de deuxième rang grevant l'immeuble de placement, une convention de sûreté générale signée par la société en commandite et des garanties données par des parties liées en vertu d'une propriété commune. Le financement maximal disponible dans le cadre de la facilité est de 15 000 000 \$.

6. Soldes et transactions avec des parties liées

Les parties liées de la société en commandite comprennent les entités liées en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite. La société en commandite conclut des transactions avec ses parties liées pour des services. Les transactions avec des parties liées sont conclues dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur échangée.

a) Convention de vente et de commercialisation

La société en commandite a conclu une convention de vente et de commercialisation avec une société liée en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite. Aux termes de la convention, la partie liée fournira des services de commercialisation et de gestion des ventes au profit de la société en commandite en échange d'une commission de 2 % du prix de vente net pour chaque unité vendue. Au 31 décembre 2023, le total des commissions de vente facturées aux termes de cette convention s'élevait à 2 406 031 \$ (néant en 2022), montant qui a été comptabilisé à titre de commissions de vente payées d'avance.

Au 31 décembre 2023, les créiteurs et charges à payer comprenaient un montant de 155 909 \$ (néant en 2022) à payer au titre des commissions de vente impayées [note 8 b)].

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

6. Soldes et transactions avec des parties liées (suite)

a) Convention de vente et de commercialisation (suite)

La société en commandite a également conclu des conventions de gestion de l'aménagement et de gestion de la construction avec des sociétés liées en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, aucun montant n'a été imputé à la société en commandite aux termes de ces conventions.

b) Sommes à payer à des parties liées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, une entité liée en vertu d'un contrôle commun avec l'un des associés de la société en commandite lui a fourni un billet portant intérêt, financé par des tiers, d'un montant de 12 295 000 \$ pour financer les frais d'aménagement courants de la société en commandite. Le billet porte intérêt à 11 % par année, dont 5,5 % sont versés mensuellement et le solde est couru et composé sur le montant en principal mensuellement. Le billet et l'intérêt couru s'y rapportant sont exigibles le 31 mai 2024. Au 31 décembre 2023, des intérêts courus de 459 729 \$ (néant en 2022) ont été comptabilisés sur le solde du principal. Après le 31 décembre 2023, le billet a été modifié afin de proroger la date d'échéance jusqu'au 30 novembre 2024 et porte intérêt au taux annuel de 14 %, dont 7 % sont versés mensuellement et le solde est couru et composé sur le montant en principal mensuellement.

Les montants à payer à des entités en vertu de la propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite au titre de frais d'aménagement payés pour le compte de la société en commandite s'élevaient à 258 178 \$ (15 132 \$ en 2022). Les montants sont exigibles à vue et ne portent pas intérêt.

c) Montants à recevoir des parties liées

Au 31 décembre 2023, la société en commandite avait un billet à recevoir impayé d'un solde en principal de 2 700 000 \$ d'une entité liée en vertu d'un contrôle commun avec l'un des associés de la société en commandite. Le billet portant intérêt est de 15 % par année, composé et couru sur le solde en principal semestriellement. Le billet, y compris l'intérêt couru de 356 554 \$, a été remboursé en totalité après le 31 décembre 2023.

d) Contrat de location relatif au centre de présentation

La société en commandite a conclu une entente non exclusive visant le Discovery Centre avec Anthem Metro Town Discovery Centre Ltd, une société liée en vertu d'une propriété commune avec l'un des associés de la société en commandite, afin de louer les locaux pour les besoins du centre des ventes du projet. Le paiement total aux termes du contrat de location s'élève à 2 114 000 \$ et a été payé en totalité au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2023, un montant de 1 359 000 \$ (279 000 \$ en 2022) a été inclus dans les autres actifs et un montant de 755 000 \$ (néant en 2022) a été comptabilisé dans les frais de vente et de commercialisation à l'état du résultat net et du résultat global au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

7. Capitaux propres attribuables aux associés

Conformément à la convention de société en commandite modifiée et mise à jour du 28 novembre 2019, le résultat net sera réparti comme suit :

- En premier lieu, à chaque associé, dans la mesure des pertes cumulées qui ont été allouées à chacun d'eux au cours des exercices précédents;
- En deuxième lieu, aux commanditaires conformément à leur quote-part respective jusqu'à ce qu'un montant cumulé reçu par chaque commanditaire corresponde à un rendement privilégié de 8 %;
- Par la suite :
 - une tranche de 80 % du résultat net restant aux commanditaires, conformément à leur quote-part respective;
 - Quant aux 20 % restants du solde du résultat net restant :
 - au commandité, jusqu'à concurrence de 20 % du solde, multiplié par un pourcentage des bénéfices de tout composant du projet vendu à un tiers :
 - au commandité pour tout composant du projet conservé par le commandité sans excéder 3 000 000 \$;
 - Par la suite, aux commanditaires conformément à leur quote-part respective.

La perte doit être attribuée en premier lieu aux commanditaires en fonction de leur quote-part respective jusqu'à ce que leur compte de capital respectif soit nul, et le solde au commandité.

8. Instruments financiers et gestion des risques

a) Justes valeurs

Les valeurs comptables de la trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des montants à recevoir des parties liées, de la dette sur le bien immobilier, des montants à recevoir des parties liées et des crédateurs et charges à payer de la société en commandite se rapprochent de leur juste valeur en raison de la nature à court terme de ces actifs et passifs financiers. La direction est d'avis que ces différences ne sont pas significatives au titre des états financiers.

L'évaluation de l'immeuble de placement est une évaluation à la juste valeur de niveau 3, car elle comporte des données d'entrée non observables importantes et les fluctuations des données d'entrée pourraient modifier de manière importante la juste valeur (note 4).

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

8. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

b) Gestion des risques financiers

La société en commandite ne conclut pas d'ententes visant des instruments financiers à des fins de spéculation. La société en commandite peut être exposée aux risques financiers découlant de ses activités d'exploitation habituelles, comme suit :

i) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs liés à un instrument financier fluctuent avec les taux d'intérêt du marché.

Comme il est décrit à la note 5, la dette de la société en commandite sur le bien immobilier porte intérêt à des taux variables. Ainsi, les fluctuations des taux d'intérêt auront une incidence sur le coût de financement à l'avenir. La société en commandite subirait des répercussions négatives si les taux d'intérêt devaient augmenter au-delà des taux d'intérêt futurs prévus actuels. La société en commandite tient compte des taux d'intérêt futurs prévus dans son processus d'établissement du budget et des prévisions et surveille son exposition au risque de taux d'intérêt de façon continue.

ii) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque que la société en commandite subisse une perte financière si un client ou une contrepartie à un actif financier ne respecte pas ses obligations contractuelles. La société en commandite est exposée à des risques de crédit liés à la non-exécution des acheteurs lors de la prévente. La société en commandite atténue son risque de crédit en exigeant des dépôts progressifs auprès des acheteurs et en retenant les titres de propriété jusqu'à ce que les paiements finaux soient reçus.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

8. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

b) Gestion des risques financiers (suite)

iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société en commandite ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières lorsqu'elles deviennent exigibles dans le cours normal des activités. Les passifs financiers de la société en commandite se composent de la dette sur le bien immobilier, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir des parties liées, des crédateurs et charges à payer et des dépôts sur les ventes de biens immobiliers. La société en commandite gère ce risque au moyen du suivi détaillé des coûts du projet prévus au budget et des besoins de trésorerie. La direction de la société en commandite tient des réunions mensuelles officielles à l'égard des entrées et des sorties de trésorerie attendues pour réduire tout risque de liquidité potentiel, et elle est également en discussion constante avec les prêteurs au sujet des conditions de renouvellement dans le cours normal des activités. L'emprunt à l'acquisition, l'emprunt mezzanine et le billet à payer sont exigibles dans les 12 mois suivant l'exercice clos le 31 décembre 2023. Il est prévu que ces emprunts soient prorogés ou refinancés à mesure qu'ils arrivent à échéance jusqu'à la date à laquelle l'emprunt à la construction est garanti et financé, moment auquel ces emprunts seront remboursés en totalité. Le risque de liquidité augmente si l'emprunt à l'acquisition, l'emprunt mezzanine et le billet à payer ne sont pas prorogés ou refinancés avant la date d'échéance et si l'emprunt à la construction et le financement par capitaux propres ne sont pas garantis. La direction est d'avis que les emprunts peuvent être refinancés en totalité avant la date d'échéance selon des conditions commerciales normales. La société en commandite a obtenu du financement par capitaux dans le passé et prévoit qu'elle continuera d'obtenir de nouveaux capitaux propres nécessaires à l'obtention de l'emprunt à la construction nécessaire pour débiter les travaux de construction.

Au 31 décembre 2023, la société en commandite respectait ses obligations contractuelles selon les modalités de paiement normales.

iv) Gestion du capital

La société en commandite définit le capital qu'elle gère comme le total des capitaux propres et de la dette de ses associés. L'objectif premier de la société en commandite en matière de gestion du capital consiste à fournir la capacité et la souplesse financières nécessaires pour atteindre ses objectifs stratégiques.

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS LIMITED PARTNERSHIP

Notes afférentes aux états financiers

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

8. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

b) Gestion des risques financiers (suite)

iv) Gestion du capital (suite)

Les besoins de trésorerie de la société en commandite sont liés aux frais d'aménagement et aux échéances prévues de la dette. La stratégie de la société en commandite est de répondre à ces besoins à l'aide de l'un ou de plusieurs des éléments suivants : les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, les facilités d'emprunt et les occasions de refinancement. La société en commandite est exposée aux risques inhérents au financement par emprunt, y compris la possibilité que la dette existante ne soit pas refinancée ou ne le soit pas à des conditions aussi favorables ou à des taux d'intérêt aussi favorables que ceux de la dette existante. La société en commandite gère sa structure du capital et y apporte des ajustements à la lumière de l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents. La société en commandite surveille son capital au moyen de divers ratios financiers et indicateurs de rendement non financiers.

Le tableau suivant présente les composantes du capital de la société en commandite :

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Passifs | | | |
| Dette sur le bien immobilier | 60 267 000 \$ | 48 954 483 \$ | 47 563 487 \$ |
| Billet à payer à une partie liée | 12 295 000 | - | - |
| Apports de l'associé | 31 148 000 | 27 518 000 | 20 000 000 |
| | 103 440 002 \$ | 76 133 188 \$ | 67 285 605 \$ |

9. Engagements et éventualités

Au 31 décembre 2023, les lettres de crédit en cours de la société en commandite s'élevaient à 5 489 142 \$ (néant en 2022) et se rapportaient principalement aux travaux et aux services associés au services d'ingénierie et aux arts publics devant être réalisés par la société en commandite.

ANNEXE A
RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

Anthem Citizen Real Estate Development Trust (la « Fiducie »)

1. Mandat

Le comité d'audit (le « **comité** ») a pour principale fonction d'assister la Fiducie dans l'exercice de ses responsabilités de surveillance et de supervision de ses pratiques et procédures de comptabilité et de communication de l'information financière, du caractère adéquat des contrôles et procédures comptables internes ainsi que de la qualité et de l'intégrité de ses états financiers.

Les principales fonctions et responsabilités du comité sont les suivantes :

- a) agir à titre de partie objective afin de surveiller le système de communication de l'information financière et de contrôle interne de la Fiducie et d'examiner les états financiers de la Fiducie;
- b) examiner le rendement des auditeurs externes de la Fiducie;
- c) offrir une voie de communication ouverte entre les auditeurs de la Fiducie, les fiduciaires de la Fiducie et les membres de la haute direction de la Fiducie et Anthem Properties Group Ltd., en sa qualité de gestionnaire de la Fiducie (le « **gestionnaire** »).

2. Composition

Le comité est composé de trois fiduciaires de la Fiducie choisis par les fiduciaires de la Fiducie, dont deux sont libres de toute relation qui, de l'avis des fiduciaires, nuit à l'exercice de leur jugement indépendant en tant que membres du comité.

- a) Au moins un membre du comité possède un savoir-faire dans le domaine de la comptabilité ou de la gestion financière connexe. Tous les membres du comité qui ne possèdent pas de compétences financières doivent s'employer à en acquérir en vue de posséder une connaissance pratique de base en matière de finance et de comptabilité. Aux fins des présentes règles du comité d'audit, une personne possède des « compétences financières » si elle a la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles soient soulevées lors de la lecture des états financiers de la Fiducie.
- b) Les membres du comité sont nommés par les fiduciaires de la Fiducie. À moins qu'un président ne soit élu par les fiduciaires, les membres du comité peuvent désigner un président. Celui-ci est responsable de la direction du comité, y compris la préparation de l'ordre du jour, la présidence des réunions et la présentation de rapports aux fiduciaires.

3. Réunions

Le comité se réunit quatre fois par année, ou plus souvent au besoin. Si un membre du comité en fait la demande, l'auditeur externe assiste à toute réunion du comité tenue pendant la durée de son mandat.

4. Pouvoirs

Le comité a le pouvoir d'enquêter sur toute question portée à son attention, et a pleinement accès à l'ensemble des livres, registres, installations et membres du personnel de la Fiducie. Il a le pouvoir de retenir les services de conseillers juridiques ou d'autres experts ou conseillers externes, ainsi que de déterminer le financement à cet égard, s'il le juge nécessaire à ces fins et s'il le juge nécessaire ou approprié à d'autres fins dans l'exercice de ses fonctions.

5. Fonctions et responsabilités

Le comité doit :

- a) Examen de documents/rapports
 - (1) examiner les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués de nature financière de la Fiducie avant leur diffusion au public par la Fiducie, et faire un compte rendu de cet examen aux fiduciaires;
 - (2) examiner et évaluer le caractère adéquat des procédures appliquées pour l'examen de l'information financière de la Fiducie qui sera publiée et qui est extraite ou tirée des états financiers de la Fiducie, sauf les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués de nature financière de la Fiducie;
- b) Auditeur externe
 - (1) superviser le travail de l'auditeur externe aux fins de la préparation ou de la délivrance d'un rapport d'audit ou de l'exécution d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation pour la Fiducie, y compris l'examen, avec la direction du gestionnaire et l'auditeur externe, de la portée et des plans généraux pour l'audit;
 - (2) examiner annuellement le rendement des auditeurs externes, qui doivent rendre compte en dernier ressort aux fiduciaires de la Fiducie et au comité, en tant que représentants des porteurs de parts de la Fiducie;
 - (3) recommander aux fiduciaires de la Fiducie le choix et la rémunération, ainsi que, s'il y a lieu, le remplacement de l'auditeur externe nommé aux fins de la préparation ou de la délivrance du rapport de l'auditeur ou de l'exécution d'autres services d'examen d'audit pour la Fiducie;
 - (4) consulter l'auditeur externe, en l'absence de la direction du gestionnaire, au sujet de la qualité des principes comptables et des contrôles internes de la Fiducie ainsi que de l'exhaustivité et de l'exactitude des états financiers de la Fiducie;
 - (5) examiner et approuver au préalable tous les services d'audit et les services liés à l'audit et les honoraires et les autres formes de rémunération qui seront versés en contrepartie de ces services, de même que tous les services non liés à l'audit, que fournissent les auditeurs externes de la Fiducie;
- c) Communication de l'information financière
 - (1) en consultation avec l'auditeur externe, examiner avec la direction du gestionnaire l'intégrité des pratiques et des procédures de comptabilité et de communication de l'information financière de la Fiducie, tant internes qu'externes, et approuver, s'il y a lieu, les modifications des pratiques d'audit et de comptabilité de la Fiducie;
 - (2) examiner tout désaccord important entre la direction du gestionnaire et l'auditeur externe dans le cadre de la préparation des états financiers, et collaborer à sa résolution;
 - (3) établir des procédures concernant A) la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues au sujet de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou de l'audit; et B) l'envoi confidentiel sous le couvert de l'anonymat, par les employés du gestionnaire, de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit;
- d) Gestion du risque
 - (1) connaître les risques associés à l'entreprise et s'assurer que la direction du gestionnaire a mis en place des procédures adéquates pour contrôler, gérer et réduire ces risques au fur et à mesure qu'ils surviennent.

6. Autres

Le comité examine toute opération entre apparentés hors du cours normal des activités en l'absence d'un comité spécial du conseil des fiduciaires désigné à cette fin.

ATTESTATION DE REDT ET DU PROMOTEUR

Le 10 septembre 2024

Le présent prospectus 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 et de chacun des territoires du Canada.

ANTHEM CITIZEN REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST

Par : (signé) « *Eric Carlson* »
Chef de la direction

Par : (signé) « *Rob McJunkin* »
Chef des finances

AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Par : (signé) « *Brooke Wade* »
Fiduciaire

Par : (signé) « *Elva Kim* »
Fiduciaire

AU NOM DU PROMOTEUR

ANTHEM METRO KING DEVELOPMENTS GP LTD.

à titre de promoteur

Par : (signé) « *Eric Carlson* »
Président

Par : (signé) « *Rob McJunkin* »
Chef des finances

ATTESTATION DU PLACEUR POUR COMPTE

Le 10 septembre 2024

À notre connaissance, le présent prospectus 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 et de chacun des territoires du Canada.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) « *Mark Driman* »

Mark Driman
Directeur général