

*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 visés; 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 19 février 2024



### LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

**Minimum : parts de catégorie A, parts de catégorie E, parts de catégorie F et/ou parts de catégorie U d'un montant de 42 000 000 \$ US**

**Maximum : parts de catégorie A, parts de catégorie E, parts de catégorie F et/ou parts de catégorie U d'un montant de 52 000 000 \$ US**

Le présent prospectus vise le placement (le « **placement** ») d'un montant global maximal de 52 000 000 \$ US de parts de fiducie de catégorie A (les « **parts de catégorie A** »), de parts de fiducie de catégorie E (les « **parts de catégorie E** »), de parts de fiducie de catégorie F (les « **parts de catégorie F** ») et/ou de parts de fiducie de catégorie U (les « **parts de catégorie U** » et, collectivement avec les parts de catégorie A, les parts de catégorie E et les parts de catégorie F et, le cas échéant, les parts de catégorie I (définies aux présentes), les « **parts** ») de Lantower Residential Real Estate Development Trust (No. 1) (« **REDT** »), fiducie de placement sans personnalité morale nouvellement constituée qui a été établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario. Les parts seront offertes au prix de 10,00 \$ CA par part de catégorie A et par part de catégorie F et au prix de 10,00 \$ US par part de catégorie U et par part de catégorie E (selon le cas, le « **prix d'offre** »). Les parts de catégorie A et les parts de catégorie U ont été conçues pour les comptes à commissions, tandis que les parts de catégorie E et les parts de catégorie F ont été 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 chacun des projets d'aménagement de Bayside et de Sunrise qui sont actuellement la propriété exclusive d'une filiale de H&R Real Estate Investment Trust (« **H&R REIT** ») et sont situés sur les marchés de Tampa et d'Orlando, en Floride, respectivement; b) de construire, de louer et d'exploiter les Projets; et c) de réaliser une opération de liquidité d'ici la fin de la Durée (définie aux présentes). Voir la rubrique « Stratégie de placement ».

Les projets d'aménagement consistent en deux projets situés en Floride qui contiennent au total 601 unités, soit : (i) un projet d'aménagement d'immeubles locatifs résidentiels multifamiliaux constitués de 271 unités locatives résidentielles, situés sur un terrain d'une superficie de 8,4 acres à Largo, en Floride (Tampa) (le « **projet de Bayside** ») et en (ii) un projet d'aménagement d'immeubles locatifs résidentiels multifamiliaux constitués de 330 unités locatives résidentielles au total, situés sur un terrain d'une superficie de 17,2 acres à Kissimmee, en Floride (Orlando) (le « **projet de Sunrise** » et, conjointement avec le projet de Bayside, les « **Projets** »).

---

**Prix : 10,00 \$ CA la part de catégorie A**  
**10,00 \$ US la part de catégorie E**  
**10,00 \$ CA la part de catégorie F**  
**10,00 \$ US la part de catégorie U**

---

	<u>Prix d'offre<sup>(1)(2)</sup></u>	<u>Honoraires du placeur pour compte</u>	<u>Produit net revenant à REDT<sup>(3)</sup></u>
Par part de catégorie A/F	10,00 \$ CA	0,60 \$ CA	9,40 \$ CA
Par part de catégorie E/U	10,00 \$ US	0,60 \$ US	9,40 \$ US
Placement minimal <sup>(4)</sup>	42 000 000 \$ US	2 520 000 \$ US	39 480 000 \$ US
Placement maximal <sup>(5)</sup>	52 000 000 \$ US	3 120 000 \$ US	48 880 000 \$ US

---

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 a) de 10 000 \$ CA dans le cas des parts de catégorie A et des parts de catégorie F et b) de 10 000 \$ US dans le cas des parts de catégorie E et des parts de catégorie U.
- (3) Avant déduction des frais du placement applicables (estimés à 1,0 M\$ US) qui seront payés par JV LP (définie aux présentes) par prélèvement sur le produit de souscription net (défini aux présentes).
- (4) Le placement minimal suppose que 42 M\$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U 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 taux de change réel entre le dollar canadien et le dollar américain et du produit de souscription réel tiré de l'émission des parts de catégorie A, des parts de catégorie E, des parts de catégorie F, des parts de catégorie U et, le cas échéant, des parts de catégorie I.
- (5) Le placement maximal suppose que 52 M\$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U seront émises et vendues aux termes du présent prospectus, 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 taux de change réel entre le dollar canadien et le dollar américain et du produit de souscription réel tiré de l'émission des parts de catégorie A, des parts de catégorie E, des parts de catégorie F, des parts de catégorie U et, le cas échéant, des parts de catégorie I.

REDT pourrait chercher à obtenir auprès de certains investisseurs, notamment des investisseurs institutionnels, des engagements de souscription de parts de fiducie de catégorie I (les « **parts de catégorie I** ») ou de parts d'autres catégories, aux termes d'un ordre principal (les « **investisseurs principaux** »). REDT peut émettre des parts de fiducie supplémentaires, y compris des parts de fiducie d'une nouvelle catégorie, par voie de placement privé simultanément à la clôture du placement au prix de 10,00 \$ CA ou de 10,00 \$ US, selon le cas, pourvu que le produit tiré de ces placements privés, y compris pour les investisseurs principaux, conjointement avec le produit tiré du placement, n'excède pas le montant du placement maximal.

REDT sera gérée par H&R REIT Management Services Limited Partnership (le « **gestionnaire canadien** ») et JV LP (définie dans les présentes) sera gérée par Lantower Management Services LP (le « **gestionnaire américain** » et, conjointement avec le gestionnaire canadien, le « **gestionnaire** »), chacune étant une filiale de H&R REIT. Voir les rubriques « Structure d'entreprise — Liens intersociétés » et « H&R REIT et la convention de gestion ». Lantower Residential LP (« **Lantower Residential** »), filiale en propriété exclusive de H&R REIT est le propriétaire actuel des Projets (le « **propriétaire actuel** »). Le propriétaire actuel s'est engagé à fournir des capitaux supplémentaires aux Projets par le biais d'une participation accrue dans les Projets, 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 10 M\$ US au total si seulement le placement minimal est atteint, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement des Projets. Dans le cadre du placement, le propriétaire actuel n'aliénera pas ses participations dans les Projets ni ne recevra 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 les Projets au moyen de l'acquisition indirecte de parts de société en commandite de catégorie B de JV LP (définie aux présentes) qui, immédiatement après la clôture du placement, aura la propriété indirecte de la totalité des Projets. Dans l'hypothèse du placement maximal, REDT aura la propriété d'une participation de commanditaire indirecte de 70,9 % dans JV LP et d'une participation en capitaux propres dans les Projets, et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu, REDT aura la propriété d'une participation de commanditaire indirecte de 57,3 % dans JV LP et d'une participation en capitaux propres dans les Projets. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Les Projets » 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 JV LP) et de tout placement privé simultané par REDT investi dans JV LP sera affecté, avec le produit tiré de l'engagement en capitaux (s'il y a lieu), le fonds de roulement existant des Projets et le financement par emprunt, au financement de l'aménagement des Projets. La participation indirecte de REDT dans les Projets dépendra du produit de souscription brut (défini aux présentes), sans déduction des honoraires du placeur pour compte ou des frais du placement assumés par JV LP. REDT n'acquerra pas d'autres immeubles au moyen du produit net tiré du placement ou d'autres sources de financement; par conséquent, le présent placement n'est pas une « mise en commun sans droit de regard ». 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 le propriétaire actuel au moyen de l'acquisition de parts liées aux dépassements de coûts (définies aux présentes). Voir également la rubrique « Stratégie de placement — Le propriétaire actuel ».

Afin d'offrir une liquidité aux porteurs de parts, le gestionnaire prévoit réaliser une opération de liquidité dans les trois années et demie suivant la date de clôture (définie aux présentes), sous réserve de deux prolongations 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, (ii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de REDT par les porteurs de parts ou de la totalité des titres de JV LP par l'intermédiaire de laquelle REDT détient indirectement ses participations dans les Projets (ou s'il reste seulement un Projet, dans ce Projet), pour une contrepartie en espèces ou en titres cotés (définis aux présentes) 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 trois années et demie suivant la date de clôture, sous réserve des prolongations autorisées applicables, REDT et le propriétaire actuel 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 de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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 42 000 000 \$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F, de parts de catégorie I (le cas échéant) et/ou de parts de catégorie U 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 relatif au 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<sup>e</sup> 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.**

À compter de la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts, et jusqu'à la réalisation d'une opération de liquidité, REDT a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces trimestrielles 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 et de l'exploitation des Projets, 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 des Projets, de REDT et de ses filiales, (i) est fondé sur un rendement annuel composé de 8 % du produit de souscription brut reçu par REDT par suite de l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie d'émission de chaque part, et (iii) est un rendement privilégié, payable avant le versement de toute somme aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs (dans chaque cas au sens défini aux présentes), mais (iv) 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. Le rendement minimal secondaire (défini aux présentes) global, après le règlement de tous les frais des Projets, de REDT et de ses filiales (y compris les honoraires de gestion d'actifs et une partie de la participation reportée), (i) est fondé sur un rendement annuel composé de 15 % du produit de souscription brut reçu par REDT par suite de l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie d'émission de chaque part, et (iii) est un rendement privilégié, payable avant le versement du pourcentage accru de distribution payable aux termes de la participation reportée, mais (iv) 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 actuellement aucun marché pour la négociation des parts et un tel marché pourrait ne pas se développer; 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 et la liquidité des titres sur le marché secondaire, s'il s'en forme un, sur la transparence et la disponibilité de leur cours et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. 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 % à 20 %, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur trois ans et demi à compter de la date de clôture d'environ 80 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, sur l'investissement indirect de REDT dans les Projets 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'elles et l'exposition non couverte des porteurs de parts aux taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain. 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.

À la date de clôture, qui devrait avoir lieu à la fin mars 2024, REDT convertira en dollars américains le montant net des souscriptions de parts de catégorie A et de parts de catégorie F (les « **parts en dollars canadiens** ») reçues. Les distributions que le porteur d'une part en dollars canadiens aura le droit de recevoir de REDT et le produit qu'il aura le droit de recevoir à la dissolution de REDT (comparativement à ce à quoi aura droit le porteur d'une part de catégorie E, d'une part de catégorie I (le cas échéant) et/ou d'une part de catégorie U) dépendront, en partie, du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain auquel REDT est en mesure de convertir ce produit à la date de clôture. En outre, (i) le montant des distributions sur les parts en dollars canadiens (y compris les remboursements de capital aux porteurs de parts en dollars canadiens) et (ii) la distribution du produit aux porteurs de parts en dollars canadiens à la dissolution de REDT seront établis et déclarés en dollars canadiens au moment où ces distributions sont versées; par conséquent, leur montant dépendra en partie du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain à ce moment-là. Voir les rubriques « Description des titres — REDT — Distributions », « Description des titres — REDT — Distribution à la dissolution de REDT » et « Facteurs de risque — Risques liés à REDT — Risque de change ».

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 ».

Le rendement après impôts d'un investissement dans des parts pour un porteur de parts assujéti à l'impôt sur le revenu canadien dépendra en partie de la capacité de ce dernier de prendre en compte, pour les besoins de la Loi de l'impôt (définie aux présentes), les impôts américains ou étrangers considérés comme payés par REDT ou pour son compte au moyen des mécanismes de crédit pour impôt étranger ou de déduction pour impôt étranger prévus dans la Loi de l'impôt. Voir les rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Certaines incidences fiscales fédérales américaines ».

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 le trimestre civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ CA au total et est également limité, au cours d'une période de 12 mois, à 1 % de la valeur liquidative (définie aux présentes) totale au début de cette période de 12 mois. 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 ses biens (ce qui peut inclure des parts de Investment LP (définie aux présentes)) et/ou de l'émission de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT, à son gré, 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 généralement 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 ».

Les personnes suivantes sont constituées, prorogées ou par ailleurs organisées sous le régime des lois d'un territoire étranger ou résident à l'extérieur du Canada. Les personnes nommées ci-après ont désigné les mandataires suivants à des fins de signification :

**Nom de la personne ou dénomination de la société**

**Nom et adresse du mandataire à des fins de signification**

Colliers International Valuation & Advisory Services  
Michael Loeb, en qualité de chef de la direction et de  
Fiduciaire de REDT

H&R Real Estate Investment Trust  
3625 Dufferin Street, Suite 500,  
Toronto (Ontario) M3K 1N4  
H&R Real Estate Investment Trust  
3625 Dufferin Street, Suite 500,  
Toronto (Ontario) M3K 1N4

Les acquéreurs sont priés de noter qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements obtenus au Canada contre une société qui est constituée, prorogée ou par ailleurs organisée sous le régime des lois d'un territoire étranger ou une personne qui réside à l'extérieur du Canada, même si la partie a nommé un mandataire à des fins de signification.

Le gestionnaire canadien est le gestionnaire d'actifs de REDT et le gestionnaire américain est le gestionnaire d'actifs de JV LP, et chacun d'entre eux donne à REDT et à JV LP l'accès à une équipe de gestion expérimentée et à un vaste réseau de relations dans les secteurs immobiliers américain et canadien. Le gestionnaire américain ne recevra pas les honoraires de gestion d'actifs pendant la phase d'aménagement des Projets, mais il pourrait avoir droit de les recevoir de JV LP conformément à la convention de gestion (définie aux présentes) si les porteurs de parts obtiennent le rendement minimal et si une opération de liquidité est réalisée, sous réserve de certaines conditions qui y sont décrites. En outre, certains Fiduciaires et/ou dirigeants de REDT seront des membres du groupe du gestionnaire canadien, du gestionnaire américain ou de Lantower Residential et ils 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/ou 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/ou 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 « H&R REIT et la convention de gestion — La convention de gestion », « H&R REIT et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, fiduciaires et dirigeants) », « Facteurs de risque — Risques liés à REDT — Risques de conflits d'intérêts à l'égard de H&R REIT et du gestionnaire », « 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. Voir la rubrique « Comité d'audit et gouvernance — Gouvernance ».

Le siège social et bureau principal de REDT est situé au 3625 Dufferin Street, Suite 500, Toronto (Ontario) Canada M3K 1N4.

## TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS.....	1
INTERPRÉTATION .....	1
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	2
DONNÉES DU MARCHÉ.....	4
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	4
RENSEIGNEMENTS SUR LES TAUX DE CHANGE.....	5
SOMMAIRE DU PROSPECTUS .....	6
SOMMAIRE DES FRAIS .....	30
GLOSSAIRE .....	33
1. STRUCTURE D'ENTREPRISE .....	45
1.1 Dénomination et constitution.....	45
1.2 Liens intersociétés.....	46
2. STRATÉGIE DE PLACEMENT.....	47
2.1 Objectifs de placement.....	47
2.2 Stratégie de placement .....	47
2.3 Faits saillants du placement .....	47
2.4 Le propriétaire actuel.....	72
3. RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION.....	73
3.1 Restrictions en matière de placement.....	73
3.2 Politiques en matière d'exploitation .....	74
3.3 Modifications apportées aux restrictions en matière de placement et aux politiques en matière d'exploitation.....	75
4. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE REDT .....	75
4.1 Activités de REDT.....	75
4.2 Activités de Investment LP, de Holding LP, de JV LP, des Bayside LP et des Sunrise LP .....	76
4.3 Terrains de REDT .....	76
4.4 Frais d'exploitation de REDT .....	76
4.5 Les Projets .....	77
5. RAPPORT DE GESTION .....	90
6. EMPLOI DU PRODUIT.....	95
7. DESCRIPTION DES TITRES.....	97
7.1 REDT.....	97
7.2 Investment LP.....	114
7.3 Holding LP.....	117
7.4 JV LP.....	120
8. STRUCTURE DU CAPITAL.....	126
8.1 Structure du capital actuelle et proposée.....	126
8.2 Dette à long terme.....	127
9. VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	127
10. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION .....	128
10.1 Nom, adresse, occupation et titres détenus .....	128
10.2 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions.....	130
11. H&R REIT ET LA CONVENTION DE GESTION.....	131
11.1 H&R REIT .....	131
11.2 La convention de gestion .....	133
11.3 Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, fiduciaires et dirigeants).....	134
12. PRINCIPAUX PORTEURS .....	135
13. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION .....	135
13.1 Comité de rémunération.....	135
14. DETTE DES FIDUCIAIRES ET DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION.....	135
15. COMITÉ D'AUDIT ET GOUVERNANCE.....	135
15.1 Comité d'audit .....	135
15.2 Gouvernance.....	136
15.3 Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).....	137

16.	MODE DE PLACEMENT.....	138
16.1	Placement maximal et placement minimal .....	138
16.2	Moment du placement.....	139
16.3	Convention de placement pour compte.....	139
16.4	Placement privé.....	140
17.	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	140
18.	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES .....	148
19.	DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS À L'ÉCHELLE INTERNATIONALE.....	154
20.	FACTEURS DE RISQUE .....	154
	Risques liés au secteur immobilier, aux Projets et à l'entreprise de REDT .....	154
	Risques liés à REDT .....	162
	Risques liés au placement .....	164
	Risques liés aux rachats.....	166
	Risques liés à l'impôt canadien .....	166
	Risques liés à l'impôt des États-Unis .....	169
21.	PROMOTEUR.....	169
22.	PROCÉDURES JUDICIAIRES.....	169
23.	MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES.....	170
24.	AUDITEUR .....	170
25.	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS.....	170
26.	CONTRATS IMPORTANTS .....	170
27.	EXPERTS .....	171
28.	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET AUTRES DROITS CONTRACTUELS.....	171
	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 H&R REIT 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 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 « \$ CA » désigne le dollar canadien et les symboles « \$ » et « \$ US » désignent le dollar américain. Voir la rubrique « Renseignements sur les taux de change ». 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. En outre, toute mention de l'acquisition indirecte des Projets par REDT désigne l'acquisition indirecte des Projets par REDT par l'intermédiaire de sa participation dans Investment LP, de sa participation dans Holding LP et de sa participation dans JV LP.

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 aux dépassements de coûts et que les seules catégories de parts émises par REDT sont les parts de catégorie A, les parts de catégorie E, les parts de catégorie F et les parts de catégorie U.

## 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 locatifs résidentiels aux États-Unis, et plus particulièrement sur les marchés des immeubles locatifs résidentiel situés à Tampa et à Orlando, respectivement;
- b) les conditions du marché optimales aux États-Unis, et plus particulièrement à Tampa et à Orlando, respectivement;
- c) les attentes concernant l'évolution récente de la situation économique aux États-Unis, l'avenir des marchés immobiliers américains en général et les taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien;
- d) la disponibilité de financement pour les Projets;
- e) l'engagement en capitaux;
- f) les souscriptions de parts liées aux dépassements de coûts;
- g) l'intention de REDT de verser des distributions de la manière prévue dans les présentes;
- h) les attentes du gestionnaire concernant l'échéancier prévu des plans d'aménagement à l'égard des Projets;
- i) les attentes du gestionnaire concernant l'exploitation et l'aménagement des Projets, y compris l'aménagement prévu du terrain ouvert en immeubles locatifs résidentiels;
- j) les attentes et les plans du gestionnaire concernant la capacité de REDT de conclure un contrat de construction conformément aux modalités prévues dans les plans d'aménagement relatifs aux Projets;
- k) la cible de rendement composé annualisé de REDT pendant la Durée pour toutes les catégories de parts;
- l) l'intention du gestionnaire de réaliser une opération de liquidité dans les trois années et demie 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 d'aménagement nécessaires pour les Projets; la réalisation d'une plus-value sur la valeur des immeubles et le moment de celle-ci; les stocks d'immeubles locatifs résidentiels; la concurrence des promoteurs d'immeubles locatifs résidentiels; les marchés immobiliers de Tampa et d'Orlando; les modifications apportées aux lois et aux règlements gouvernementaux; les grèvements d'immeubles liés aux Projets; les dépenses et les frais fixes importants relatifs à l'entretien, à l'exploitation et à l'administration des Projets; les frais de clôture et d'autres opérations dans le cadre de l'acquisition et de l'aliénation des Projets; la disponibilité du financement hypothécaire et les taux d'intérêt en vigueur; les produits des activités ordinaires insuffisants; les hypothèses concernant les taux de croissance des loyers sur le marché des immeubles locatifs résidentiels aux États-Unis, les tendances démographiques et les marchés dans lesquels REDT a l'intention d'exercer ses activités; les fluctuations des taux d'intérêt; les risques de litige; l'illiquidité relative des investissements immobiliers; le contexte économique aux États-Unis; la concentration géographique des activités de REDT; les catastrophes naturelles et phénomènes météorologiques violents; la demande pour les immeubles locatifs résidentiels à Tampa et à Orlando, respectivement, 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 taux de change et les hypothèses connexes; les conflits d'intérêts éventuels; la dépendance envers le gestionnaire quant à sa bonne foi et à sa capacité de gérer et d'exploiter les Projets; la dépendance envers d'autres sociétés de gestion immobilière tierces; 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 % à 20 %, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur trois ans et demi à compter de la date de clôture d'environ 80 %, 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 hypothécaire pour les Projets 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 des Projets et la capacité de REDT de réaliser une opération de liquidité, la concurrence, les crises de santé publique et les éclosions de maladies, ainsi que l'évolution de la réglementation gouvernementale ou des lois en matière d'impôt sur le revenu. Voir 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.

Le présent prospectus peut contenir de l'information financière prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables (l'« **information financière prospective** ») au sujet des résultats d'exploitation prospectifs de REDT et de leurs composantes, notamment les flux de trésorerie et les frais annuels prévisionnels liés aux activités d'exploitation pour les 12 premiers mois suivant la date de clôture. Toute l'information financière prospective contenue dans le présent prospectus est assujéti aux mêmes hypothèses, facteurs de risque, restrictions et réserves que ceux indiqués dans les paragraphes précédents. L'information financière prospective contenue dans le présent prospectus a été établie à la date des présentes, en fonction des renseignements dont dispose REDT à la date des présentes, et a été fournie afin de décrire les effets prévus du placement sur les activités commerciales de REDT. Les résultats d'exploitation réels de REDT pourraient différer des montants indiqués dans les présentes et l'écart pourrait être important. REDT décline toute intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser l'information financière prospective contenue dans le présent prospectus, que ce soit par suite de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou pour d'autres raisons, sauf exigence contraire des lois sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Facteurs de risque ».

## **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, 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 aux termes du REER ou du FERR, le titulaire du CELI, du CELIAPP ou du REEI ou le souscripteur du 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 rentiers, les titulaires et les souscripteurs de ces régimes ou de ces comptes devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour s'assurer que les parts ne constitueraient pas un placement interdit dans leur situation.

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, les parts de Investment LP ou les autres biens 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, les parts de Investment LP ou ces autres biens, 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.

## RENSEIGNEMENTS SUR LES TAUX DE CHANGE

Le tableau qui suit présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes et moyens et les taux de change quotidiens moyens à la fin de la période de un dollar canadien en échange de dollars américains, tels qu'ils sont publiés par la Banque du Canada.

	<u>Exercice clos le</u> <u>31 décembre 2023</u>	<u>Exercice clos le</u> <u>31 décembre 2022</u>
Haut	0,7617	0,8014
Bas	0,7207	0,7202
Moyenne	0,7410	0,7687
Fin de la période	0,7561	0,7378

Le 16 février 2024, dernier jour ouvrable avant la date du présent prospectus, le taux de change quotidien moyen publié par la Banque du Canada pour la conversion de dollars canadiens en dollars américains était de 1,00 \$ CA = 1,3484 \$ US.

## 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.*

**Émetteur :** Lantower Residential Real Estate Development Trust (No. 1) (« **REDT** ») est une fiducie de placement sans personnalité morale nouvellement créée qui est régie par les lois de la province de l'Ontario. REDT a été constituée aux termes de la déclaration de fiducie initiale datée du 12 février 2024. REDT sera gérée par le gestionnaire canadien et JV LP sera gérée par le gestionnaire américain, chacun étant une filiale de H&R REIT.

**Placement :** Parts de catégorie A, parts de catégorie E, parts de catégorie F et/ou parts de catégorie U d'un montant maximal de 52 000 000 \$ US.

**Taille de l'émission :** Placement minimal : 42 000 000 \$ US  
Placement maximal : 52 000 000 \$ US

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

**Prix :** 10,00 \$ CA la part de catégorie A  
10,00 \$ US la part de catégorie E  
10,00 \$ CA la part de catégorie F  
10,00 \$ US la part de catégorie U

**Achat minimal :** Parts de catégorie A - 10 000 \$ CA (1 000 parts de catégorie A)  
Parts de catégorie E - 10 000 \$ US (1 000 parts de catégorie E)  
Parts de catégorie F - 10 000 \$ CA (1 000 parts de catégorie F)  
Parts de catégorie U - 10 000 \$ US (1 000 parts de catégorie U)

**Le promoteur :** H&R Real Estate Investment Trust (« **H&R REIT** ») est considérée comme le promoteur de REDT en raison de son initiative d'organiser les activités de REDT et de prendre les mesures nécessaires au placement des parts dans le public, et en tant que propriétaire indirect du propriétaire actuel et du gestionnaire.

**Le gestionnaire :** REDT sera gérée par H&R REIT Management Services Limited Partnership (le « **gestionnaire canadien** ») et JV LP sera gérée par Lantower Management Services LP (le « **gestionnaire américain** ») et, conjointement avec le gestionnaire canadien, le « **gestionnaire** »), chacune étant une filiale de H&R REIT. Les services du gestionnaire canadien seront principalement retenus dans le cadre de la gestion de REDT et ceux du gestionnaire américain seront principalement retenus dans le cadre de l'aménagement et de la construction des Projets.

H&R REIT (TSX : HR.UN) est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier entièrement internalisées au Canada, dont l'actif total s'élevait à 10,8 G \$ au 31 décembre 2023. H&R REIT détient des participations dans un portefeuille nord-américain d'immeubles résidentiels, industriels, de commerces de détail et de bureaux de grande qualité, représentant une superficie de plus de 26,9 millions de pieds carrés. La stratégie de H&R REIT consiste à créer une entreprise simplifiée axée sur la croissance et axée sur les immeubles résidentiels et industriels afin de créer une valeur durable à long terme pour les porteurs de parts. H&R REIT a pour but d'être un propriétaire, exploitant et promoteur de premier plan d'immeubles résidentiels et industriels, en créant de la valeur grâce à des projets de réaménagement et à de nouveaux projets d'aménagement dans des emplacements de choix situés, entre autres marchés, dans des villes carrefour et la Ceinture de soleil des États-Unis à forte croissance.

Lantower Residential, propriétaire actuel et filiale de H&R REIT, est une société immobilière spécialisée dans les immeubles multifamiliaux intégrée verticalement établie à Dallas, au Texas qui exerce principalement des activités liées à l'acquisition, à l'aménagement, au financement et à la gestion de parcs d'immeubles multifamiliaux aux États-Unis. Lantower Residential se concentre sur la stimulation de la croissance et la maximisation de la valeur grâce à sa stratégie de placement et à sa gestion de portefeuille rigoureuses. Lantower Residential comprend 24 immeubles résidentiels situés sur des marchés de choix aux États-Unis, soit 8 166 unités locatives résidentielles, selon la participation de H&R REIT. En plus d'exercer à l'interne toutes les fonctions (gestion immobilière, exploitation, comptabilité, ressources humaines, marketing, gestion d'actifs, etc.), Lantower Residential dispose à l'interne d'une équipe d'aménagement qui s'occupe de plus de 5 000 unités locatives résidentielles qui en sont à différents stades du processus de zonage, de préaménagement, d'aménagement et de construction. Lantower Residential utilise son vaste réseau de propriétaires fonciers, de courtiers, d'architectes, d'ingénieurs, d'entrepreneurs et de consultants afin d'exploiter des occasions d'aménagement relatives dans la Ceinture de soleil des États-Unis, principalement au Texas et en Floride. L'équipe interne de Lantower Residential gère l'ensemble du cycle de vie de l'aménagement immobilier, qui va du repérage de terrains et du processus d'admissibilité à l'aménagement, en passant par la conception avec des architectes et des ingénieurs pour terminer avec la construction et la gestion par des entrepreneurs généraux. Lantower Residential est dirigée par une équipe de dirigeants soutenue par plus de 60 employés du siège social jouissant d'une vaste expérience dans tous les secteurs de l'aménagement d'immeubles résidentiels multifamiliaux. Les équipes travaillent de concert pour obtenir des résultats d'investissement fructueux.

Les nouveaux aménagements récents de H&R REIT comme l'aménagement River Landing de 528 unités situé à Miami, en Floride et les aménagements West Love de 413 unités et Midtown de 350 unités situés à Dallas, au Texas sont des exemples qui démontrent l'intention de H&R REIT de faire croître son portefeuille avec des projets d'aménagement résidentiels relatifs dans toute la Ceinture de soleil américaine.

Voir la rubrique « H&R REIT et la convention de gestion — H&R REIT ».

**Stratégie de placement :**

H&R REIT a établi REDT principalement dans le but de détenir indirectement une participation dans chacun des projets de Bayside et de Sunrise situés à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement. Le projet de Bayside consiste en un projet visant l'aménagement d'un immeuble locatif résidentiel multifamilial constitué d'un nombre total de 271 unités locatives résidentielles, situés sur un terrain d'une superficie de 8,4 acres. Le projet de Sunrise consiste en un projet visant l'aménagement d'immeubles locatifs résidentiels multifamiliaux constitués de 330 unités locatives résidentielles au total, situés sur un terrain d'une superficie de 17,2 acres. Le gestionnaire estime que l'aménagement de chacun des Projets présente une occasion d'investissement attrayante et offre des rendements concurrentiels par rapport à d'autres actifs immobiliers. Il estime de plus que les Projets bénéficient d'un excellent emplacement et de données démographiques fondamentales solides, la Floride centrale étant avantagée par des données fondamentales se caractérisant par une migration intérieure nette robuste, un environnement très favorable aux entreprises, un coût de la vie abordable et de solides ratios loyer-revenu qui contribuent à la croissance des loyers futurs. Selon le gestionnaire, le profil démographique et la croissance économique sur les marchés de la RSM de Tampa et de la RSM d'Orlando continuent de stimuler la demande de logements locatifs dans les villes, qui sont appelées à bénéficier de taux d'absorption et d'une croissance des loyers élevés.

Voir la rubrique « Stratégie de placement— Stratégie de placement ».

**Objectifs de placement :**

REDT a pour objectifs de placement :

- a) d'offrir aux porteurs de parts la possibilité de détenir indirectement une participation dans chacun des projets de Bayside et de Sunrise qui appartiennent actuellement en propriété exclusive à une filiale de H&R REIT et sont situés à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement;

- b) de construire, de louer et d'exploiter les Projets;
- c) de réaliser une opération de liquidité d'ici la fin de la Durée.

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

**Faits saillants du placement :**

<p><i>Équipe de direction et de commandite chevronnée et collaborative ayant fait ses preuves</i></p>	<p>REDT sera gérée par un groupe de membres de la haute direction chevronnés ayant démontré sa capacité de fournir des rendements solides dans le secteur des immeubles résidentiels dans la Ceinture de soleil des États-Unis. En outre, la société mère du propriétaire actuel et promoteur des Projets, H&amp;R REIT, a de l'expérience dans l'acquisition, l'aménagement et l'exploitation d'actifs immobiliers au Canada et aux États-Unis et possède une feuille de route impressionnante en matière de création de valeur dans l'ensemble de la plateforme Lantower Residential dont elle est le propriétaire exclusif.</p> <p>L'équipe d'aménagement à l'interne de Lantower Residential s'occupe de plus de 5 000 unités locatives résidentielles d'une valeur estimative de plus de 1,7 G \$ US qui en sont à différents stades du processus de zonage, de préaménagement, d'aménagement et de construction. Cette équipe gère l'ensemble du cycle de vie de l'aménagement immobilier, depuis le repérage de terrains et le processus d'admissibilité jusqu'à l'aménagement, en passant par la conception avec des architectes et des ingénieurs et, ultimement, la construction et la gestion par des entrepreneurs généraux.</p> <p>REDT bénéficiera également de la possibilité d'investir avec H&amp;R REIT dans les Projets. H&amp;R REIT est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier du Canada. Elle dispose d'un vaste réseau de sources de financement et bénéficie du soutien d'institutions financières, ce qui procure aux Projets un meilleur accès à du financement. En outre, en tant qu'importante fiducie de placement immobilier ouverte, H&amp;R REIT a accès à des sources de financement plus diversifiées en cas de dépassements de coûts, et a la capacité d'utiliser ses propres sources de financement pour financer l'aménagement du Projet. Le gestionnaire prévoit également être en mesure de tirer parti des capacités et relations de H&amp;R REIT pour repérer des opérations de liquidité potentielles. L'équipe de direction fournie par le gestionnaire a également beaucoup d'expérience auprès de sociétés ouvertes, grâce à H&amp;R REIT.</p> <p>Après la réalisation du placement, H&amp;R REIT, en tant que société mère du propriétaire actuel, conservera des capitaux d'une valeur de 21,3 M\$ US dans les Projets, soit une participation d'environ 29,1 % dans ceux-ci, dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint. Si seulement le placement minimal est atteint, H&amp;R REIT conservera des capitaux d'une valeur de 31,3 M\$ US dans les Projets, soit une participation d'environ 42,7 % dans ceux-ci compte tenu de son engagement en capitaux de 10 M\$ US au total.</p>
<p><i>Gouvernance rigoureuse et concordance avec les</i></p>	<p>Les acquéreurs se font offrir la possibilité d'investir dans les Projets, par l'intermédiaire de REDT, sur la base du coût total des Projets, étant donné que le propriétaire actuel ne recevra aucune partie du produit net tiré du placement. La valeur d'expertise</p>

<p><i>intérêts du propriétaire actuel</i></p>	<p>actuelle des Projets est de 25,0 M\$ US plus les frais accessoires à ce jour de 3,8 M\$ US pour une valeur totale de 28,8 M\$ US, alors que la participation de REDT dans les Projets sera fondée sur leur coût d'acquisition majoré des terrains et des coûts engagés à ce jour, qui s'élèvent à environ 21,3 M\$ US, si bien que les acquéreurs achètent une participation dans les Projets à un escompte implicite d'environ 25,8 % par rapport à la valeur d'expertise (y compris les coûts à ce jour). Les capitaux propres investis dans les Projets après la clôture du placement totaliseront 73,3 M\$ US.</p> <p>En outre, la structure de la participation reportée, les conditions et le moment du paiement des honoraires de gestion d'actifs, l'absence de salaires des employés imputés à REDT et le rendement minimal font en sorte que les intérêts du propriétaire actuel concordent étroitement avec ceux des investisseurs de REDT, en reliant le succès financier du propriétaire actuel 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.</p>
<p><i>Projets d'aménagement conformes au zonage et autorisés, et PMG, budgets d'aménagement et conceptions de premier plan sur le marché avancés permettant une réduction du profil de risque</i></p>	<p>Les Projets ont été acquis en 2024 et en 2019 et conçus selon des commodités de premier plan sur le marché et des choix effectués par le propriétaire actuel après leur acquisition. Les Projets sont compatibles avec les exigences de zonage de la municipalité ou du comté dans lequel chaque Projet est situé, qui a approuvé l'octroi des permis initiaux pour le début de la construction de chaque Projet, ce qui réduit considérablement le profil de risque des Projets du point de vue du zonage et de l'examen du plan de construction.</p> <p>Le zonage du site sur lequel le projet de Bayside sera situé, qui a été acquis en 2019, permettait une densité maximale de 201 unités résidentielles au moment de l'acquisition. La densité autorisée maximale pour le site a été haussée en vertu du <i>Comprehensive Development Code</i> (le « CDC ») de la ville de Largo et par la suite, la ville de Largo a adopté le <i>Tri-City Special Area Plan</i> qui incluait le site et, conjointement avec le CDC, permettait à la ville de Largo d'octroyer une prime de densité pour la construction écologique de 2,5 unités supplémentaires par acre à l'égard de certains projets d'aménagement qui satisfont aux critères de la norme <i>Leadership in Energy Efficient Design</i> (« LEED ») ou de la certification Argent de la norme <i>National Green Building Standard</i> (« NGBS »). Lantower Residential a choisi de construire le projet de Bayside conformément aux normes de certification Argent de la norme NGBS et la ville de Largo lui a octroyé une prime de densité pour la construction de 21 unités supplémentaires (la « prime de densité ») à la condition que le projet respecte ces normes de certification ainsi que les exigences et critères du programme. La prime de densité permet à Lantower Residential d'augmenter le nombre d'unités du projet de Bayside pour le porter à 271 unités résidentielles.</p> <p>La construction des Projets devrait commencer en avril 2024. Voir la rubrique « Énoncés prospectifs ».</p>

	<p>Outre le fait que les budgets établis en fonction du prix maximum garanti (« <b>PMG</b> ») de l'entrepreneur général sont avancés pour les deux Projets, les coûts de financement fixes et l'incertitude minimale entourant le coût d'aménagement prévu au budget restant font en sorte qu'il est fort probable que le coût d'aménagement total ne change pas et réduisent le risque que les coûts des Projets excèdent le budget.</p> <p>Par ailleurs, le fait que la dette contractée à l'égard des Projets est assujettie à un taux fixe, étant donné que le financement doit être fourni par H&amp;R REIT, réduit les risques associés aux hausses des taux d'intérêt. De plus, le propriétaire actuel s'est engagé à fournir les capitaux pour les dépassements de coûts en acquérant des parts de société en commandite données de JV LP (les « <b>parts liées aux dépassements de coûts</b> »), dont le produit sera investi dans les Bayside LP ou les Sunrise LP, selon le cas.</p>
<p><i>Solides données fondamentales relatives à l'emplacement</i></p>	<p><u>Le projet de Bayside</u></p> <p>Le projet de Bayside, situé à proximité de l'autoroute 19, permet d'accéder aux plus grands centres d'emploi de Tampa pour les professionnels, les employés de sièges sociaux et les autres cols blancs. Les marchés de l'emploi de Westshore, de Gateway et de Bayside sont tous situés à 20 minutes en voiture (ou moins, selon le cas) du projet de Bayside.</p> <p>Le district de Westshore, qui compte plus de 100 000 emplois et des bureaux d'une superficie de 15 millions de pieds carrés, est la plus grande zone d'emploi de la côte ouest de la Floride et se trouve à 20 minutes en voiture du projet de Bayside. Avec plus de 80 000 emplois et des bureaux d'une superficie de 8,5 millions de pieds carrés, le district de Gateway accueille divers sièges sociaux, dont celui de Tech Data Corporation (situé à deux milles du projet de Bayside), celui de Raymond James Financial et celui de Home Shopping Network.</p> <p>De plus, des projets d'infrastructure approuvés d'une valeur d'environ 1,5 G\$ US amélioreront encore davantage, une fois terminés, l'accessibilité à ces centres d'emploi par les résidents des quartiers dans lesquels les Projets sont situés.</p> <p>Le gestionnaire est d'avis que le projet de Bayside, qui se trouve du côté ouest de Tampa, est bien placé puisqu'il se trouve à proximité des principaux centres d'emploi et de plages américaines populaires, dont la plage Clearwater, la plage St. Pete et deux parcs d'État distincts avec plage.</p> <p><u>Le projet de Sunrise</u></p> <p>Le projet de Sunrise est situé dans le Corridor touristique I-4 à forte croissance. Grâce à la présence de sociétés comme Disney World, Universal Studios, Sea World, Lockheed Martin, Orange County Convention Centre et d'autres employeurs importants, le Corridor touristique I-4 attire des investissements importants provenant des secteurs tant public que privé. Le Corridor touristique I-4 soutient 450 000 emplois et génère une activité économique annuelle de 87,6 G\$ US et des salaires de 26,1 G\$ US</p>

	<p>sur le marché d'Orlando. Le projet de Sunrise est situé à 10 minutes en voiture de la I-4 et de Disney World.</p> <p>Par suite de la croissance de l'emploi et de la circulation le long de la I-4, le gouvernement a investi des sommes importantes dans l'infrastructure locale. Des améliorations routières de plus de 5 G\$ US sont actuellement en cours en vue d'agrandir le réseau routier qui soutient la région d'Orlando.</p> <p>Par ailleurs, Brightline, le réseau ferroviaire voyageurs à grande vitesse, a ouvert sa gare d'Orlando en 2023 après avoir commencé la construction du prolongement de 170 milles de West Palm Beach à Orlando, au coût de 6 G\$ US, en 2019. Le réseau ferroviaire à la fine pointe de la technologie, qui prend fin à l'aéroport international d'Orlando, offre 30 trajets quotidiens entre Miami, Fort Lauderdale et West Palm Beach, entre autres arrêts.</p>
<p><b><i>Marchés de la Ceinture de soleil américaine en croissance soutenus par la stabilité économique</i></b></p>	<p>Tampa et Orlando bénéficient de certaines des économies les plus dynamiques du sud-est des États-Unis, qui sont stimulées par une migration intérieure constante et une croissance démographique rapide. Leurs économies profitent de la croissance des secteurs de la technologie et de la technologie financière, outre leur secteur établi et en expansion de la défense, ainsi que, dans le cas d'Orlando, de la présence de parcs thématiques de renommée mondiale. Selon le gestionnaire, la proximité de Tampa et Orlando avec la University of Central Florida, la University of South Florida et le Rollins College et la forte migration nette de travailleurs très instruits qui déménagent dans la Floride centrale contribueront à accroître l'offre de professionnels, d'employés de sièges sociaux et d'autres cols blancs dans les deux villes.</p> <p>La demande de logements résidentiels continue également d'augmenter dans les régions de Tampa et d'Orlando, en grande partie sous l'effet de la forte migration intérieure nette. Orlando est la première destination de loisirs du pays et l'une des régions métropolitaines les plus fréquentées aux États-Unis par des visiteurs internationaux. De plus, l'État de la Floride n'a pas de lois qui contrôlent les loyers, ce qui en fait un choix plus avantageux pour les promoteurs d'immeubles résidentiels que les autres territoires où il existe des lois sur le contrôle des loyers.</p> <p>Selon le Census Population Trends Report 2023 des États-Unis, la Floride s'est classée au 2<sup>e</sup> rang aux États-Unis pour la croissance démographique globale et la variation démographique en pourcentage de juillet 2022 à juillet 2023. La population de la Floride a augmenté de 365 205 habitants au cours de la même période. Le gestionnaire estime que le fardeau fiscal global favorable pour les résidents de la Floride est l'un des principaux facteurs qui ont contribué à ces tendances en matière de migration intérieure.</p>

***Marchés locatifs à Tampa et d'Orlando appelés à croître***

Le Joint Centre for Housing Studies 2023 Report de la Harvard University a mis en relief les tendances migratoires importantes vers Tampa et Orlando. Tampa et Orlando ont accueilli 54 752 et 37 362 nouveaux résidents, respectivement, au cours de l'année précédente. CoStar prévoit que Tampa et Orlando assisteront toutes les deux à une croissance démographique nette annuelle de 2024 à 2029 qui variera entre 25 000 et 50 000 résidents par année pour chaque marché. En comparaison, les marchés comme Chicago devraient perdre entre 10 000 et 25 000 résidents (nets) par année au cours des cinq prochaines années.

Le secteur des immeubles multifamiliaux de Tampa et d'Orlando bénéficie de ces tendances démographiques. Ces marchés affichent de solides indicateurs de rendement pour les immeubles multifamiliaux depuis plus d'une décennie. Bien que la croissance récente des loyers ait ralenti par suite de la normalisation des tarifs de location après une période de croissance des loyers historique en 2021 et en 2022 et des livraisons élevées, CoStar prévoit que la croissance des loyers à Tampa et à Orlando reprendra pour atteindre son taux annuel moyen de plus de 3 %. De plus, les deux marchés devraient maintenir leurs taux d'inoccupation de longue date de près de 5 % de 2024 à 2028.

La croissance historique des loyers après la pandémie de COVID-19 a engendré un nombre de mises en chantier d'immeubles résidentiels multifamiliaux supérieur à la moyenne dans de nombreux marchés de la Ceinture de soleil, dont Tampa et Orlando. Cette hausse des mises en chantier est probablement l'une des raisons pour lesquelles la croissance des loyers s'est normalisée ou a ralenti au deuxième semestre de 2023 dans toute la Ceinture de soleil américaine. La volatilité économique, combinée à l'érosion de l'offre de financement par emprunt et par capitaux propres provenant de fournisseurs de capitaux, semble créer un environnement favorable pour la livraison d'unités neuves dans le contexte de la baisse prévue de l'offre future. Par conséquent, on s'attend à ce que les Projets soient aménagés durant des années où l'offre d'unités neuves atteindra un plancher historique, ce qui, selon le gestionnaire, confirme les solides données fondamentales sur le marché pour ces Projets qui se traduiront, selon le gestionnaire, par une saine croissance des loyers et une absorption (période de location) rapide.

La croissance récente historiquement élevée des loyers en Floride centrale s'est accompagnée d'inquiétudes croissantes concernant l'abordabilité. Toutefois, Lantower Residential a effectué un sondage sur son portefeuille de catégorie A à Tampa et à Orlando et constaté des ratios loyer/revenu de 20,0 % et de 21,0 %, respectivement, pour l'ensemble de ses sept actifs à ces endroits. Le gestionnaire est d'avis que malgré la croissance historique des loyers, la forte migration nette et la hausse des salaires ont probablement soutenu les ratios loyer/revenu à Tampa et à Orlando.

<p><b><i>Prévisions favorables pour les propriétaires d'immeubles multifamiliaux en raison des facteurs qui incitent à louer plutôt qu'à acheter</i></b></p>	<p>La hausse abrupte du prix des maison est l'une des conséquences de la forte croissance de l'emploi et des tendances migratoires vers la Floride centrale. Du premier trimestre de 2014 au troisième trimestre de 2023, le prix médian des maisons a augmenté de 226 % dans la RSM de Tampa et de 160 % dans la RSM d'Orlando.</p> <p>Selon le National Association of Home Builders (NAHB)/Wells Fargo Housing Opportunity Index (HOI), au troisième trimestre de 2023, les ménages qui gagnaient le revenu médian national pouvaient se permettre d'acheter seulement 37,4 % de toutes les maisons neuves et existantes vendues au cours du trimestre, compte tenu du prix médian national des maisons et du taux d'intérêt pondéré au cours de cette période. Le HOI national américain actuel de 37,4 % est en baisse par rapport au taux de 40,5 % affiché au deuxième trimestre de 2023 et il s'agit du niveau le plus bas enregistré par le HOI depuis que la NAHB a commencé à suivre l'abordabilité de façon constante en 2012. Selon l'étude du NAHB/Wells Fargo HOI, au troisième trimestre de 2023, seulement 29,1 % et 23,0 % des familles vivant à Tampa et à Orlando, respectivement, pouvaient se permettre d'acheter une maison.</p> <p>Le NAHB/Wells Fargo Housing Market Index (HMI) est fondé sur un sondage mensuel effectué auprès des constructeurs de maisons membres de la NAHB conçu pour mesurer certains indicateurs relatifs au marché des maisons unifamiliales. Le HMI a atteint auparavant un sommet de 76 % à la fin de 2019, mais il est tombé à 30 % en avril 2020 pendant la période de confinement et de restrictions liés à la COVID-19. Selon la dernière lecture pour décembre 2023, il est considérablement inférieur à la moyenne à long terme de 52 %. La hausse des prix des maisons et des taux d'intérêt empêche de plus en plus de propriétaires éventuels d'accéder à la propriété.</p> <p>Les résidents de Tampa et d'Orlando trouvent de plus en plus difficile d'acheter une maison. Bien que de nombreuses personnes à Tampa et à Orlando soient locataires par choix (en particulier les locataires de catégorie A), l'évolution des facteurs financiers relatifs à la location plutôt qu'à l'achat pourrait inciter les ménages qui envisageraient autrement d'acheter une maison à louer leur logement plutôt que de l'acheter. Par exemple, le coût moyen d'une maison dans le comté de Pinellas de 4 016 \$ US/mois est beaucoup plus élevé que le loyer prévu moyen au projet de Bayside (2 389 \$ US/mois), ce qui, selon le gestionnaire, démontre les avantages financiers de la location sur ces marchés. De plus, le gestionnaire est d'avis que la perspective de vivre dans un immeuble nouvellement construit et d'avoir ainsi accès à des commodités de qualité supérieure et de jouir de la flexibilité offerte aux locataires soutiendra davantage la forte demande pour la location de logements à Tampa et à Orlando.</p>
<p><b><i>Sites d'aménagement situés dans des sous-marchés institutionnels</i></b></p>	<p>H&amp;R REIT (par l'intermédiaire de sa filiale, le propriétaire actuel) a acheté les sites des Projets en vue potentiellement de les conserver à long terme, car elle considèrerait qu'elle pourrait en tirer une croissance à long terme en tant que projets d'aménagement. Le gestionnaire est d'avis que la proximité respective des Projets</p>

	<p>par rapport aux principaux employeurs, les destinations style de vie attrayantes et les réseaux de transport importants sont tous des éléments qui indiquent le potentiel de rentabilité des Projets. Tampa et Orlando ont attiré les investissements d'importantes institutions financières comme Blackstone, Starwood Capital et Ares Management et d'importantes FPI comme UDR Inc., Mid-America Apartment Communities, Inc. et Camden Property Trust. Les sites sont situés dans des sous-marchés établis qui, selon le gestionnaire, bénéficient d'une offre limitée de sites d'aménagement de catégorie A, ce qui rend les Projets encore plus attrayants pour les investisseurs et les résidents éventuels à la recherche de produits résidentiels de catégorie A.</p>
--	--

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

**Les Projets :**

Après la clôture du placement, REDT fera l'acquisition d'une participation indirecte dans les Projets au moyen de l'Acquisition. Les Projets contiennent au total 601 unités et sont situés à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement.

**Projet de Bayside :** À l'heure actuelle, le projet de Bayside est approuvé aux fins de construction et a une superficie totale d'environ 8,4 acres. Il consistera en un immeuble contigu de quatre étages dont les couloirs sont climatisés et accessibles par ascenseur et dont la superficie brute est d'environ 363 000 pieds carrés et la superficie locative nette, d'environ 261 000 pieds carrés comprenant 271 appartements (d'une superficie moyenne de 962 pieds carrés), 423 places de stationnement (y compris des garages), y compris jusqu'à 61 bornes de recharge pour véhicules électriques (VE), et 30 garages indépendants locatifs. On prévoit que les travaux d'aménagement seront d'une durée d'environ 22 mois et que la période de location sera d'environ 10 mois, à un coût estimatif d'environ 91,7 M\$ US.

**Projet de Sunrise :** À l'heure actuelle, le projet de Sunrise est approuvé aux fins de construction et a une superficie totale d'environ 17,2 acres. Il consistera en deux immeubles résidentiels de quatre étages dont les couloirs sont climatisés et accessibles par ascenseur et de deux immeubles de services d'une superficie brute d'environ 468 000 pieds carrés et d'une superficie locative nette d'environ 342 000 pieds carrés comprenant 330 appartements (d'une superficie moyenne de 1 037 pieds carrés par unité), 581 places de stationnement (y compris des garages), y compris jusqu'à 32 bornes de recharge pour VE, et 33 garages indépendants locatifs. On prévoit que les travaux d'aménagement seront d'une durée d'environ 24 mois et que la période de location, qui commencera trois mois avant la fin des travaux d'aménagement, sera d'environ 11 mois, à un coût estimatif d'environ 117,9 M\$ US.

Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets ».

**Évaluations indépendantes :**

Le gestionnaire a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il lui fournisse une évaluation indépendante de la juste valeur marchande des Projets (les « **évaluations indépendantes** »). Selon les évaluations indépendantes, la valeur marchande estimative du projet de Bayside s'établit à 11,40 M\$ US et la valeur estimative du projet de Sunrise, à 13,55 M\$ US. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets — Évaluations indépendante ».

## Principales informations financières

Les principales informations financières des Projets sont tirées des états financiers combinés audités des Projets pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 et des notes y afférentes, préparés conformément aux IFRS et présentés ailleurs dans le présent prospectus, et doivent être lues à la lumière de ceux-ci. Les montants sont présentés en milliers de dollars américains.

Les principales informations financières doivent également être lues à la lumière du « Rapport de gestion », de même que de l'information présentée sous les rubriques « Sommaire du prospectus » et « Emploi du produit ». Les principales informations financières présentées ci-dessous peuvent ne pas être indicatives de la performance future de la REDT.

<b>Exercices clos le 31 décembre 2023 (en milliers de dollars américain)</b>	<b>Les Projets</b>	<b>Pro forma</b>
<b>Données du bilan</b>		
<b>Actifs</b>		
Actifs non courants		
Immeubles en cours d'aménagement ...	19 812 \$	28 733 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	8 921	—
Actifs courants		
Trésorerie.....	1 662	—
<b>Total des actifs</b>	<b>30 395 \$</b>	<b>28 733 \$</b>
<b>Passifs et excédent divisionnaire</b>		
Passifs courants		
Créditeurs et charges à payer .....	— \$	— \$
Obligation locative	8 921	—
	9 105	—
Excédent divisionnaire.....	21 474	28 733
<b>Total des passifs et de l'excédent divisionnaire</b>	<b>30 395 \$</b>	<b>28 733 \$</b>

## Fiduciaires et dirigeants :

Le conseil de REDT est composé de cinq Fiduciaires, soit Samantha Adams, Andrew Elbaz, Thomas J. Hofstedter, Mark Johnson et Michael Loeb. La majorité des membres du conseil (60 %) sont indépendants et 20 % des Fiduciaires sont des femmes. Les dirigeants de REDT sont Michael Loeb (chef de la direction), Cheryl Fried (chef des finances) et Hunter Webb (chef du développement). Parmi les dirigeants de REDT, 33 % sont des femmes.

Les Fiduciaires et les membres de la haute direction de REDT ont, collectivement, de l'expérience dans les secteurs immobiliers tant aux États-Unis qu'au Canada.

À la suite du placement, les Fiduciaires et les membres de la haute direction REDT, en tant que groupe, ne devraient pas avoir la propriété véritable ou le contrôle, directement ou indirectement, de parts émises et en circulation de REDT et, sauf par l'intermédiaire des titres de H&R REIT qu'ils détiennent, ils ne détiendront pas de participation en capitaux propres directe ou indirecte dans les Projets.

Voir les rubriques « Fiduciaires et membres de la haute direction » et « H&R REIT et la convention de gestion ».

## Caractéristiques des parts :

Les participations véritables dans REDT sont divisées en quatre catégories de parts : les parts de catégorie A, les parts de catégorie E, les parts de catégorie F et les parts de catégorie U. 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 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 ».

Il est interdit à REDT de placer des parts dans le public après la clôture du placement; cependant, il y a lieu de préciser qu'elle peut émettre les parts de catégorie I aux termes d'un placement privé simultané dans le cadre de la clôture du placement. Voir la rubrique « Description de titres — REDT — Parts de catégorie I ».

**Levier financier :**

Les Projets viseront un ratio prêt/coût global maximal correspondant à environ 65 % du coût d'aménagement des Projets. Toutefois, le ratio prêt/coût maximal pour chaque Projet sera limité à 75 % du coût d'aménagement de chaque Projet conformément à la déclaration de fiducie. Conformément au sommaire des modalités relatives au prêt à la construction, les Projets obtiendront du financement par emprunt auprès de H&R REIT, qui pourra à son tour obtenir, à son gré, du financement auprès d'un tiers afin de financer les Projets. Le prêt à la construction sera garanti par une hypothèque de premier rang grevant les Projets, le montant maximum initial disponible devant correspondre à 65 % du ratio prêt/coût relatif aux Projets, qui est actuellement estimé à 136,2 M\$ US, devant être prélevé à mesure que la construction progressera; initialement, une tranche de 59,6 M\$ US sera attribuée au projet de Bayside et une tranche de 76,6 M\$ US, au projet de Sunrise (selon un maximum de 136,2 M\$ US). Le ratio prêt/coût relatif aux Projets n'excédera pas 70 % selon les modalités du financement par emprunt. Le prêt à la construction sera assujéti à un taux d'intérêt fixe de 9 % par année, payable mensuellement à terme échu, que H&R REIT obtienne ou non du financement auprès d'un tiers ou peu importe le taux d'un tel financement de tiers. Il sera d'une durée de quatre ans, sous réserve de deux prolongations de un an, au gré du prêteur, et des paiements d'intérêt seulement seront effectués pendant la durée. Le prêt à la construction comportera des frais de montage de 50 points de base. Si le prêteur choisit de structurer le prêt à la construction comme un prêt mezzanine, JV LP et/ou la Property LP appropriée verseront au prêteur une somme correspondant à l'impôt hypothécaire, l'impôt sur les actifs incorporels et d'autres taxes ou impôts similaires qui auraient été payables si le prêt à la construction avait été structuré comme un prêt hypothécaire. Les modalités relatives au prêt à la construction prévoiront également certains engagements usuels.

**Engagement en capitaux :**

Le propriétaire actuel s'est engagé à fournir des capitaux supplémentaires aux Projets par le biais d'une participation accrue dans les Projets, 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 10 M\$ US au total si seulement le placement minimal est atteint, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement des Projets.

Voir la rubrique « Stratégie de placement — Le propriétaire actuel ».

**Parts liées aux dépassements de coûts :**

REDT ne s'attend pas à des dépassements de coûts à l'égard des Projets et le gestionnaire a prévu une réserve pour éventualités dans le budget des Projets. 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 les Projets, le propriétaire actuel s'est engagé à fournir ces capitaux propres en acquérant des parts de société en commandite déterminées de JV LP (les « **parts liées aux dépassements de coûts** »), dont le produit sera ensuite investi dans les Bayside LP ou les Sunrise LP, selon le cas. 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 U, ajusté en présumant que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés. 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 U, ajusté en présumant que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés et établi sans égard aux taxes ou impôts américains payables par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personnes, mais 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 :**

À compter de la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts, jusqu'à la réalisation d'une opération de liquidité, REDT a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces trimestrielles 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 des distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront de l'aménagement et de l'exploitation des Projets, des frais et des besoins de REDT, ainsi que du moment où une opération de liquidité est réalisée, et ils seront soumis à divers facteurs, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus.

Le rendement minimal global, après le règlement de l'ensemble des frais des Projets, de REDT et de ses filiales, (i) est fondé sur un rendement composé de 8 % par année sur le produit de souscription brut reçu par REDT à l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie dans laquelle chaque part est émise et (iii) est un rendement préférentiel, payable avant le paiement de toutes sommes aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs, mais (iv) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité et pourrait ne pas être payé à la survenance d'une opération de liquidité ou ne pas l'être du tout. Le rendement minimal secondaire global, après le règlement de l'ensemble des frais des Projets, de REDT et de ses filiales (y compris les honoraires de gestion d'actifs et une partie de la participation reportée), (i) est fondé sur un rendement composé de 15 % par année sur le produit de souscription brut reçu par REDT à l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie dans laquelle chaque part est émise et (iii) est un rendement préférentiel, payable avant le versement du pourcentage majoré des distributions payables aux termes de la participation reportée, mais (iv) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité 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 a l'intention de réaliser une opération de liquidité dans les trois années et demie 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, (ii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de REDT par les porteurs de parts ou de la totalité des titres de JV LP par l'intermédiaire de laquelle REDT détient indirectement sa participation dans les Projets (ou s'il reste seulement un Projet, dans le Projet), 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 trois ans et demi 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 de H&R REIT, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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.

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

#### **Dispositions relatives à la liquidité :**

Le propriétaire actuel et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente d'un Projet ou des deux Projets, qui peut être initiée par le propriétaire actuel (l'« **option liée aux droits de liquidité de H&R** ») à tout moment durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60<sup>e</sup> 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** ») à tout moment durant la période de 30 jours qui suit le 60<sup>e</sup> jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicables (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)). REDT et le propriétaire actuel nommeront chacun un évaluateur tiers indépendant afin d'obtenir des évaluations distinctes de chacun des Projets. Après la réception des évaluations, le propriétaire actuel aura 30 jours pour convenir d'acquérir les Projets ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations de REDT dans un Projet ou les deux Projets au prix d'achat (le « **prix de l'option liée aux droits de liquidité** ») établi ci-après :

#### Option liée aux droits de liquidité de H&R

- a) Si l'option liée aux droits de liquidité de H&R est exercée durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine avant la date qui tombe à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la date de début de la période de location ou (ii) la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, le prix de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si l'un ou l'autre des Projets ou les deux Projets, selon le cas, étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) un prix qui ferait en sorte que les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à 25 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts en dollars américains), avant les frais et la participation reportée; ou (B) le point médian des deux évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est réparti entre les Projets en fonction de leurs proportions relatives des valeurs d'expertise totales des Projets dans l'ensemble, et le propriétaire actuel est autorisé à offrir d'acheter un Projet ou les deux Projets (ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans un Projet ou les deux Projets), à son gré.
- b) Si l'option liée aux droits de liquidité de H&R est exercée durant la période qui commence à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la date de début de la période de location ou (ii) la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, et se termine immédiatement avant le 60<sup>e</sup> 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)), le prix de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si l'un ou l'autre des Projets ou les deux Projets, selon le cas, étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de l'opération de liquidité prévue dans le modèle pro forma des Projets (soit environ 115,0 M\$ US pour le projet de Bayside et 149,3 M\$ US pour le projet de Sunrise); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 110 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation sera obtenue et le

prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est calculé en fonction de l'évaluation spécifique au Projet et du prix pro forma du modèle. Le propriétaire actuel est autorisé à offrir d'acheter un Projet ou les deux Projets (ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans un Projet ou les deux Projets), à son gré.

#### Option liée aux droits de liquidité de REDT

- c) Si l'option liée aux droits de liquidité de REDT est exercée durant la période de 30 jours qui suit le 60<sup>e</sup> 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 de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si les deux Projets étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de l'opération de liquidité prévue dans le modèle pro forma des Projets (soit environ 264,3 M\$ US); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 110 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est réparti entre les Projets en fonction de leurs proportions relatives des valeurs d'expertise totales des Projets dans l'ensemble, et le propriétaire actuel est autorisé, sans y être tenu, à acheter les deux Projets, mais non un seul (ou à acheter les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans les deux Projets).

Si le propriétaire actuel n'a pas exercé l'option liée aux droits de liquidité de H&R et qu'il n'offre pas d'acheter les Projets aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de REDT, 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 suivant l'expiration de la période de réception des évaluations, d'initier un processus de vente pour l'ensemble du ou des Projets (le « **processus de vente** ») dans le cadre duquel les Projets pourront être vendus à un ou à plusieurs tiers à n'importe quel prix (le « **prix du processus de vente** »), pourvu que le propriétaire actuel soit autorisé à présenter une offre durant le processus de vente. Si REDT est en mesure de trouver un acquéreur qui n'est pas le propriétaire actuel, elle aura le droit d'exiger que le propriétaire actuel vende ses participations de commanditaire dans JV LP ou sa participation dans les Projets, selon le cas, dans la proportion applicable du prix du processus de vente que ces participations représentent. Si REDT est seulement en mesure de trouver un acquéreur pour l'un des Projets, mais non les deux Projets, REDT sera autorisée à vendre ce Projet à cet acquéreur au prix du processus de vente applicable, et REDT aura le droit d'exiger que le propriétaire actuel vende sa participation dans ce Projet et/ou fasse en sorte que JV LP vende ce Projet.

Toute opération visant les deux Projets ou la totalité des parts de catégorie B de JV LP devant être réalisée dans le cadre de l'option liée aux droits de liquidité de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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 de H&R ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT ou le processus de vente, selon le cas, REDT distribuera, ou demandera à JV 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 au propriétaire actuel et/ou au porteur de la participation reportée à l'égard de la quote-part des Projets et de la participation reportée revenant au propriétaire actuel.

Malgré toute indication contraire ci-dessus, REDT et le propriétaire actuel doivent collaborer afin de structurer la réalisation de l'opération de liquidité ou l'opération réalisée aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT ou du processus de vente (dans chaque cas, et conjointement avec l'opération de liquidité, l'« **opération de vente** ») d'une manière mutuellement avantageuse sur le plan fiscal pour les parties, c'est-à-dire notamment

que si l'impôt sur le revenu fédéral américain prévu qui doit être retenu au moment de cette aliénation est supérieur à l'impôt sur le revenu fédéral américain prévu que Investment LP doit payer sur le gain réalisé par suite de cette aliénation, REDT (pour le compte de Investment LP) et le propriétaire actuel ont l'intention de prendre des mesures, si possible, afin de réduire le montant de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui doit être retenu. De plus, le propriétaire actuel a le droit, dans le cadre de toute opération de vente proposée ou prévue, d'extraire sa quote-part d'un des Projets ou des deux Projets de JV LP au moyen d'un rachat des parts de catégorie A de JV LP représentant les participations dans un des Projets ou les deux Projets, pourvu que cette extraction n'ait pas d'incidence sur la répartition du produit ou du revenu tiré de la vente entre les porteurs de parts, d'une part, et le propriétaire actuel et les membres de son groupe, d'autre part. Si l'opération de vente n'a pas lieu, REDT aura le droit de faire en sorte que JV LP rachète la participation du propriétaire actuel dans les Projets en échange de l'émission d'une ou de plusieurs séries de parts de catégorie A de JV LP.

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

**Changement de contrôle du gestionnaire :**

Si (i) il y a un « changement de contrôle » de H&R REIT ou que (ii) H&R REIT n'est plus un émetteur coté en bourse, H&R REIT 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 Investment LP, des parts ordinaires de Holding LP, des parts de catégorie B de JV LP ou des Projets 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 20 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts en dollars américains), 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 parts de fiducie en circulation de H&R REIT; ou b) de plus de 33 ⅓ % des parts de fiducie en circulation de H&R REIT et de l'élection ou de la nomination par cette ou ces personnes de leurs candidats qui constitueront la majorité des Fiduciaires; ou c) de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de H&R REIT; (ii) de la vente de la quasi-totalité des actifs de Lantower Residential ou d'un dessaisissement de la plateforme Lantower Residential; (iii) d'un premier appel public à l'épargne visant Lantower Residential; (iv) d'une fusion de Lantower Residential avec une autre entité faisant en sorte que Lantower Residential n'est plus contrôlée directement ou indirectement par H&R REIT; ou v) d'une scission de Lantower Residential ou de la quasi-totalité de ses actifs en faveur d'une nouvelle entité qui n'est pas contrôlée directement ou indirectement par H&R REIT. Toute offre aux termes de ce qui précède est assujettie au respect des lois applicables, ce qui peut inclure 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 H&R REIT ou son successeur, selon le cas, et REDT ne peuvent s'entendre, l'offre portera sur les parts de catégorie B de JV LP. Dans le cadre d'une telle opération, dans l'hypothèse où le rendement minimal a été atteint, l'offre d'achat vise également les parts de SEC spéciales de JV LP et/ou les parts de SEC spéciales de Holding 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 aux restrictions suivantes : (i) 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 50 000 \$ CA au total; et (ii) à moins que les Fiduciaires n'en décident autrement, le montant total payable par REDT en espèces à l'égard du rachat de parts au cours d'une période de 12 mois se terminant à la fin de chaque trimestre civil ne doit pas dépasser 1 % de la valeur liquidative totale au début de cette période de 12 mois.

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 biens de REDT (ce qui peut comprendre des parts de Investment LP) et/ou de l'émission de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT, à son gré, comme le détermine le conseil à son entière appréciation, lesquels biens 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 42 000 000 \$ US.

Dans l'hypothèse de la vente du placement maximal, le produit brut que REDT tirera du placement s'élèvera à 52 000 000 \$ US.

Le produit net tiré du placement (après déduction des honoraires du placeur pour compte et des frais du placement qui seront payés par JV LP) et de tout placement privé simultané de REDT qui sera investi dans Investment LP sera affecté, avec tout produit tiré de l'engagement en capitaux (s'il y a lieu), le fonds de roulement existant des Projets et le financement par emprunt, au financement de l'aménagement des Projets. La participation indirecte de REDT dans les Projets dépendra du produit de souscription brut, sans déduction des honoraires du placeur pour compte ou des frais du placement assumés par JV LP. REDT n'acquerra pas d'autres immeubles au moyen du produit net tiré du placement ou d'autres sources de financement; par conséquent, le présent placement n'est pas une « mise en commun sans droit de regard ».

Dans le cadre du placement, le propriétaire actuel n'aliène pas sa participation dans les Projets ni ne recevra 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 tel régime devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Voir la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

**Liquidité :** Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts et un tel marché pourrait ne pas se développer; 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 et la liquidité des titres sur le marché secondaire, s'il s'en forme un, sur la transparence et la disponibilité de leur cours et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. 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 réalisation d'une opération de liquidité ou (ii) la réalisation de l'option liée aux droits de liquidité 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 — Gouvernance rigoureuse et concordance avec les intérêts du propriétaire actuel ».

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

Risques liés au secteur immobilier, aux Projets 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 les Projets seront exploités avec succès, que les activités exercées par REDT seront rentables ni que des liquidités tirées du refinancement des Projets ou 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 des Projets. 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* – Les Projets seront 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 résidentiel situés à Tampa et à Orlando, en Floride, respectivement, 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. De plus, la viabilité et/ou la rentabilité des Projets pourraient être compromises si les Projets ne peuvent être réalisés tel qu'ils sont actuellement proposés. Un retard important dans la prestation de services aux fins du respect de l'échéancier de construction ou dans la construction des Projets pourrait nuire gravement à la viabilité et/ou à la rentabilité des Projets. 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* – Bien que H&R REIT se soit engagée à fournir aux Projets le financement par emprunt, il se pourrait que les Projets ne puissent terminer la construction des Projets ou refinancer ce financement par emprunt. 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 un ou plusieurs des Projets. En outre, étant donné que H&R REIT consentira le prêt aux Projets et sera également chargée de financer les dépassements de coûts à l'aide de souscriptions de parts liées aux dépassements de coûts, les Projets dépendront du financement important fourni par H&R REIT pour terminer leur aménagement.

*Risques liés aux revenus locatifs* – Les Projets devraient générer des revenus principalement grâce aux loyers versés par leurs locataires aux termes de baux types en vigueur pour chaque unité locative. 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.

*Risque lié aux Projets* – Après la clôture du placement, REDT fera indirectement l'acquisition d'une participation dans les Projets. Le gestionnaire a estimé que le coût total nécessaire à l'aménagement proposé des Projets s'élèvera à 221 M\$ US. Si l'un des Projets ou les deux Projets ne peuvent pas être aménagés, 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 des Projets. Cependant, si des capitaux propres supplémentaires sont nécessaires dans l'avenir ou si des dépassements de coûts nécessitent l'investissement de capitaux propres supplémentaire dans les Projets, aux termes de la convention de financement des dépassements de coûts et de garantie, le propriétaire actuel a convenu, entre autres, de souscrire des parts liées aux dépassements de coûts. Toutefois, rien ne garantit que le propriétaire actuel 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 les Projets seront exploités avec succès. Le rendement potentiel pour les investisseurs dépend des produits des activités ordinaires générés par les Projets, des frais engagés, des coûts et du temps nécessaires à la construction des Projets, 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. Les Projets seront assujettis aux risques inhérents à la commercialisation, à la location et à la construction d'unités résidentielles à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement, notamment l'incapacité d'obtenir du financement pour la construction ou du financement hypothécaire 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 d'un projet, les fluctuations des taux d'intérêt, les fluctuations ou la volatilité des marchés immobiliers (particulièrement les marchés immobiliers résidentiels à Tampa et à Orlando) et la conjoncture économique générale, l'omission de rembourser ou de refinancer des prêts hypothécaires entraînant une forclusion ou un pouvoir de vente, 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.

*Flux de trésorerie d'exploitation négatifs* – Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les Projets n'avaient pas de flux de trésorerie d'exploitation. Si les flux de trésorerie d'exploitation d'un Projet sont négatifs au cours de périodes futures, ce Projet pourrait devoir chercher d'autres formes de financement par emprunt ou par capitaux propres, y compris l'acquisition par le propriétaire actuel de parts liées aux dépassements de coût. Rien ne garantit que du financement par emprunt ou par capitaux propres sera disponible pour un Projet ni, s'il est disponible, qu'il pourra être obtenu selon des modalités acceptables pour ce Projet. De plus, si les flux de trésorerie d'exploitation d'un Projet sont négatifs au cours de périodes futures, ce 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 les Projets généreront des flux de trésorerie d'exploitation positifs avant leur achèvement respectif.

*Concurrence générale de la part d'autres exploitants d'immeubles* – Le marché des unités locatives résidentielles à Tampa et à Orlando est concurrentiel et les Projets doivent rivaliser avec de nombreux promoteurs qui entreprennent et commercialisent continuellement des projets sur ces deux marchés. Dans l'avenir, ce niveau de concurrence pourrait accroître à mesure que des exploitants existants connaissent davantage de succès et que de nouveaux exploitants pénètrent le marché, le cas échéant.

*Questions d'ordre environnemental* – Aux termes de diverses lois en matière d'environnement, la responsabilité des Bayside LP et/ou des Sunrise LP pourrait être engagée 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 les Projets ou émises par ceux-ci ou qui pourraient l'être dans l'avenir, ou à l'égard de la migration hors site de telles substances. Le défaut de prendre les mesures requises à l'égard de ces substances pourrait compromettre la capacité du gestionnaire de vendre les Projets ou d'emprunter en utilisant les Projets à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations de tiers contre les Bayside LP et/ou les Sunrise LP. De plus, si des substances dangereuses étaient présentes sur, dans ou sous les Projets ou étaient émises par ceux-ci, les Bayside LP et/ou les Sunrise LP pourraient 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 les Bayside LP et/ou les Sunrise LP à étudier, à contenir ou à cesser toute contamination et/ou à y remédier, pour assumer des responsabilités causées par des locataires ou 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 Tampa* – Le projet de Bayside est assujéti aux risques associés aux fluctuations ou à la volatilité du marché immobilier de Tampa. De nombreux facteurs influent sur la demande d'unités résidentielles nouvellement construites à Tampa, notamment les taux d'intérêt, les règles hypothécaires, l'offre de logements résidentiels et la conjoncture économique générale. Le marché immobilier de Tampa est susceptible de changer, et rien ne garantit que la demande d'unités résidentielles nouvellement construites à Tampa ne diminuera pas. Une baisse de la demande ou une augmentation de l'offre de logements résidentiels à Tampa pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la viabilité du projet de Bayside et, par conséquent, le projet de Bayside pourrait être retardé temporairement ou annulé.

*Le marché immobilier d'Orlando* – Le projet de Sunrise est assujéti aux risques associés aux fluctuations ou à la volatilité du marché immobilier d'Orlando. De nombreux facteurs influent sur la demande d'unités locatives résidentielles nouvellement construites à Orlando, notamment les taux d'intérêt, les règles hypothécaires, l'offre de logements résidentiels et la conjoncture économique générale. Le marché immobilier d'Orlando est susceptible de changer, et rien ne garantit que la demande d'immeubles locatifs résidentiels nouvellement construits à Orlando ne diminuera pas. Une baisse de la demande ou une augmentation de l'offre de logements résidentiels à Orlando pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la viabilité du projet de Sunrise et, par conséquent, le projet de Sunrise pourrait être retardé temporairement ou annulé.

*Concentration géographique et conjoncture économique locale* – Les Projets sont situés à Tampa et à Orlando, en Floride, respectivement. REDT est donc exposée à la conjoncture économique locale, qui a une incidence sur l'offre et la demande d'immeubles locatifs résidentiels dans cette région.

*Catastrophes naturelles et phénomènes météorologiques violents* - Les Projets pourraient être touchés 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 aux Projets, interrompre la construction et l'aménagement des Projets, menacer la sécurité des résidents des Projets et faire augmenter les coûts engagés pour assurer les Projets. 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 REDT pourrait donc avoir besoin de plus de temps pour terminer la construction, la location et/ou la vente des Projets et devoir également 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 des Projets 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* – Les Projets sont assujettis 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 les Projets (y compris rétroactivement) ou avoir une incidence importante sur les Projets et en réduire la valeur ou le potentiel de valeur.

*Grèvements des immeubles* – Les Projets pourraient être ou devenir assujettis, 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 aux Projets et des droits de passage dans ceux-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.

*Dépenses en immobilisations et frais fixes* – La propriété d'un bien immobilier entraîne certaines dépenses importantes, dont les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe qu'un immeuble génère ou non un revenu suffisant pour régler ces dépenses. Pour conserver des espaces locatifs attrayants et générer des produits des activités ordinaires adéquats à long terme, les Projets devront, une fois aménagés, maintenir leur état ou, dans certains cas, améliorer leur état afin de répondre à la demande du marché. L'entretien d'un immeuble à usage locatif conformément aux normes du marché pourrait entraîner des coûts importants que les Projets pourraient ne pas être en mesure de répercuter sur ses locataires.

*Accès aux capitaux* – Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Bien que les Projets s'attendent à avoir accès à du financement par emprunt, rien ne garantit qu'ils auront par ailleurs accès à des capitaux suffisants ou qu'ils y auront accès selon des modalités avantageuses pour les Projets aux fins de l'achèvement de leur aménagement.

*Produits des activités ordinaires insuffisants* – Les produits des activités ordinaires tirés des Projets, une fois aménagés, pourraient ne pas afficher une croissance suffisante pour satisfaire aux hausses des frais d'exploitation ou voir au service de la dette au titre de tout financement par emprunt ou pour financer les variations des taux d'intérêt variables aux termes de ces prêts.

*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 des Projets.

*Litiges liés aux Projets* – 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 des Projets en lien avec des activités qui s'y sont déroulées avant que REDT fasse l'acquisition d'une participation dans les Projets.

*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.

*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 des Projets ou à la capacité de chacun d'entre eux à générer des produits des activités ordinaires et, de ce fait, réduire son résultat d'exploitation et son bénéfice.

*Législation sur la location à usage d'habitation* – L'État de la Floride n'a pas à l'heure actuelle de loi sur la location à usage d'habitation qui prévoit des lignes directrices sur le contrôle des loyers susceptibles de limiter la capacité de la REDT de hausser les tarifs de location des Projets une fois la période de construction et de location terminée. Toutefois, rien ne garantit que de telles lois ou lignes directrices ou que de tels règlements ne seront pas adoptés ou promulgués à l'avenir.

*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 de pays dans lesquels H&R REIT et/ou les membres de son groupe exercent des activités 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, y compris la COVID-19 ou ses variants (chacune, une « **crise sanitaire** »), pourraient avoir une incidence défavorable sur REDT. La contagion sur les marchés dans lesquels chacun des Projets est situé pourrait avoir une incidence défavorable sur leur taux d'occupation, leur réputation ou l'attrait de ce marché. En outre, un resserrement de la réglementation gouvernementale en lien avec une crise sanitaire pourrait entraîner l'adoption de lois ou de règlements qui restreignent la capacité des propriétaires d'appliquer des dispositions importantes des baux, entre autres répercussions défavorables éventuelles. Toutes ces situations pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation des Projets, y compris l'évaluation des Projets 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 ses filiales, 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 des filiales de REDT 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 ses filiales.

*Réduction ou interruption possible des distributions* – Bien que REDT ait l'intention de distribuer ses espèces disponibles aux porteurs de parts après la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues.

*Risque lié à l'épuisement du capital* – REDT prévoit que les distributions aux porteurs de parts (dans la mesure où de telles distributions sont déclarées par les Fiduciaires et autrement disponibles) commenceront à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts. Bien que REDT s'attende à ce que ses flux de trésorerie se stabilisent au cours des trois années et demie suivant la clôture du placement, les distributions aux porteurs de parts pourraient, en totalité ou en partie, se composer de remboursements de capital. Un remboursement de capital signifie que la totalité ou une partie des distributions fournies aux porteurs de parts sont tirées des fonds qui ont été investis dans REDT initialement, contrairement aux rendements ou aux revenus générés par le placement dans REDT. Les remboursements de capital réduiront la valeur liquidative de la catégorie de parts en question, le cas échéant, et pourraient réduire l'actif total de REDT.

*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 aux États-Unis, l'état futur des marchés immobiliers des États-Unis en général et le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain. Cette analyse pourrait se révéler incorrecte et ces attentes pourraient ne pas se matérialiser.

*Risque de change* – Les acquéreurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F effectueront leur placement en dollars canadiens et recevront des distributions, le cas échéant, en dollars canadiens, mais les distributions seront calculées en fonction de l'équivalent en dollars canadiens d'une distribution donnée en dollars américains (ce calcul étant effectué en fonction du taux de change au comptant du dollar américain que REDT peut obtenir à l'égard de cette distribution). La valeur du dollar canadien n'est pas fondée sur un taux de change fixe par rapport au dollar américain et sa valeur par rapport au dollar américain est plutôt établie selon un taux de change variable. En outre, les activités des filiales de REDT et des membres de son groupe seront exercées aux États-Unis. Par conséquent, étant donné que tous les revenus et les gains seront réalisés en dollars américains et que toutes les charges et les pertes seront engagées ou subies en dollars américains, les fluctuations du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain exposeront les investisseurs qui achètent des parts au risque de change.

*Païement 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. Il est possible que les personnes ayant droit à la participation reportée reçoivent des sommes même si une ou plusieurs catégories de parts ne reçoivent pas le rendement minimal, principalement en raison des fluctuations des taux de change.

*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. Des conflits pourraient également exister puisque certains Fiduciaires et membres de la haute direction seront membres du groupe du propriétaire actuel. 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 de H&R REIT et du gestionnaire* – Les services du gestionnaire à titre de gestionnaire de REDT et de JV LP ne sont pas exclusifs à REDT et à JV LP. Le gestionnaire ou des membres de son groupe ou des personnes avec lesquelles il a des liens peuvent, à tout moment, aménager et gérer d'autres immeubles ou investir dans d'autres immeubles. Le gestionnaire n'aura aucune obligation de rendre des comptes à REDT, à JV 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 ainsi que JV LP, le fait qu'il poursuive ses activités, y compris qu'il joue un rôle dans la fourniture de services de gestion d'actifs à d'autres émetteurs que REDT, pourrait engendrer des conflits d'intérêts entre le gestionnaire et REDT, y compris dans le cadre d'une opération de liquidité, d'une option liée aux droits de liquidité ou d'un processus de vente, ou de toute autre opération de sortie éventuelle concernant les Projets. En outre, H&R REIT fournira le financement par emprunt aux Projets. Par conséquent, REDT et les Projets dépendront grandement de H&R REIT et de sa capacité à fournir ce financement par emprunt pour aménager les Projets. L'incapacité de H&R REIT d'avancer le financement par emprunt nécessaire ou son insolvabilité pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les Projets et leur

aménagement. 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 REDT et qui ne fournissait pas de services de gestion d'actifs à d'autres émetteurs que REDT.

*Possibilité que la couverture d'assurance soit insuffisante* – REDT tentera d'obtenir une assurance suffisante afin de couvrir les risques importants auxquels elle, en tant qu'entité, et les Projets sont exposés, du type et selon les montants habituellement obtenus pour des immeubles semblables à ceux des Projets. 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 une indication de la valeur, du succès ou des rendements futurs des parts, de REDT ou des Projets, et il ne doit pas être considéré comme telle.

*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 aux Projets. Si le gestionnaire retient les services de telles entreprises de gestion, les employés de celles-ci consacreront à la gestion des Projets 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 les Projets 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 pourrait ne pas se développer; 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 procéder à une opération de liquidité dans les trois années et demie 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 52 000 000 \$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie U est vendu aux termes du présent placement et de tout placement privé simultané de REDT, le propriétaire actuel financera le reste des capitaux requis pour l'aménagement des Projets au moyen de l'engagement en capitaux et de l'acquisition d'une participation plus importante dans les Projets. Dans un tel cas, la participation proportionnelle d'un investisseur dans les Projets 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.

*Force exécutoire de jugements contre des filiales étrangères* – Tous les actifs de JV LP, y compris les Projets, sont situés à l'extérieur du Canada. Par conséquent, il peut être difficile, voire impossible, pour des investisseurs d'effectuer la signification au Canada à ces personnes ou entités ou de faire exécuter contre elles au Canada des jugements obtenus des tribunaux canadiens en application des sanctions civiles prévues par les lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes applicables.

#### 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 dispose pour verser des 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.

*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 50 000 \$ CA au total pour chaque trimestre civil et est également plafonné, pour toute période de 12 mois, à 1 % de la valeur liquidative globale au début de cette période de 12 mois.

*Paiement du prix de rachat en nature* – Le prix de rachat des parts en excédent du plafond susmentionné peut être payé et réglé au moyen d'une distribution en nature de biens de REDT (ce qui peut comprendre des parts de Investment LP) et/ou de l'émission de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT, au gré de celle-ci, comme le détermine le conseil à son entière appréciation, aux porteurs de parts qui demandent le rachat. Ces biens 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 entraîne habituellement 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, Investment LP, Investment GP, Holding GP LP, Holding LP, JV GP, JV LP et les Property LP seront assujetties aux lois fiscales du Canada et des États-Unis, selon le cas. 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 ou des États-Unis, selon le cas, pourraient avoir des conséquences défavorables pour REDT, Investment LP, Investment GP, Holding GP LP, Holding LP, JV GP, JV LP, les Property LP et les porteurs de parts. Un investissement dans les parts comporte de nombreux risques liés à l'impôt du Canada et des États-Unis. Les acquéreurs sont priés de se reporter aux rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », « Certaines incidences fiscales fédérales américaines », « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt canadien » et « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt des États-Unis ».

\* \* \* \* \*

Pour obtenir un exposé plus exhaustif des risques liés à un investissement dans les parts, voir les rubriques « Facteurs de risque » et « H&R REIT et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, 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>
<b>Honoraires du placeur pour compte :</b>	0,60 \$ CA la part de catégorie A et la part de catégorie F (6 %), et 0,60 \$ US la part de catégorie U et la part de catégorie E (6 %) et jusqu'à 0,60 \$ US la part de catégorie I (6 %) vendue par voie de placement privé simultanément. Les honoraires du placeur pour compte pour les parts de catégorie A et les parts de catégorie U comprennent une commission de vente de 3 %. Il n'y a pas de commission de vente à l'égard des parts de catégorie E et des parts de catégorie F. Les honoraires du placeur pour compte seront prélevés sur le produit tiré du placement.
<b>Frais du placement :</b>	Les frais du placement applicables sont estimés à 1,0 M\$ US et seront payés par JV LP par prélèvement sur le produit de souscription net.
<b>Frais d'exploitation de REDT :</b>	<p>Les Bayside LP et Sunrise LP ainsi que JV LP, Holding LP, Investment LP et REDT concluront une entente de financement aux termes de laquelle les Bayside LP et Sunrise LP (par l'intermédiaire de JV LP, de Holding LP et de Investment LP, selon le cas) fourniront 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 aux Projets. 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 relations avec les investisseurs; 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 des Projets, chaque 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 le propriétaire actuel en fonction de leurs participations respectives dans les Projets. Les honoraires d'aménagement correspondent à 4 % du total des coûts de base et des coûts accessoires des Projets, y compris les coûts auparavant engagés qui ont été capitalisés à l'égard des Projets, mais à l'exclusion des coûts liés aux terrains, au financement et à la location, des coûts administratifs et des coûts liés à la mobilisation de capitaux (y compris les honoraires juridiques connexes), et sont versés à un membre du groupe du propriétaire actuel. Les honoraires d'aménagement constituent des honoraires usuels facturés selon les conditions du marché qui sont considérés comme des coûts du projet et pris en compte dans le ratio prêt/coût aux fins du financement par emprunt.</p> <p>Il est entendu qu'aucun salaire d'employé ne sera imputé à REDT. Michael Loeb ne recevra pas de salaire à titre de chef de la direction, Cheryl Fried ne recevra pas de salaire à titre de chef des finances et Hunter Webb ne recevra pas de salaire à titre de chef du développement.</p> <p>Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Frais d'exploitation de REDT ».</p>

**Rendements du Projet/flux de trésorerie :**

Les flux de trésorerie provenant des Projets (après le paiement de tous les frais) seront affectés comme suit et dans l'ordre suivant :

- (i) en premier lieu : REDT versera des distributions aux porteurs de parts jusqu'à l'atteinte du rendement minimal composé de 8 % par année en fonction du produit de souscription brut (dont le calcul inclut, plus précisément, le remboursement du produit de souscription brut sans égard à l'impôt sur le revenu et/ou à toute retenue fiscale fédérale, étatique et/ou locaux américains pris en charge par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personnes, qu'ils soient ou non attribuables directement ou indirectement à un porteur de parts particulier) et un rendement équivalent sera payé au propriétaire actuel en tant qu'investisseur en capitaux propres indirects dans les Projets;
- (ii) en deuxième lieu : en contrepartie des services fournis par le gestionnaire, JV LP versera au gestionnaire américain 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 trois ans et demi 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. Le gestionnaire américain ne touchera pas d'honoraires de gestion d'actifs pendant la phase d'aménagement des Projets. Si une opération de liquidité est proposée par le gestionnaire américain, qui permettrait de réaliser un rendement minimal, mais qui 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 « H&R REIT et la convention de gestion — La convention de gestion »;
- (iii) en troisième lieu : s'il reste des flux de trésorerie après les paiements prévus au point (i) (y compris par suite d'une opération de liquidité ou de toute autre vente des Projets), le propriétaire actuel et les porteurs de parts, en tant qu'investisseurs en capitaux propres indirects dans les Projets, auront le droit de recevoir leur quote-part de 80 % de toutes les autres distributions versées par les Projets, et un membre du groupe du propriétaire actuel (par l'intermédiaire de ses parts de SEC spéciales de Holding LP) aura droit à 20 % de toutes les autres distributions (ce qui représente la participation reportée), jusqu'à ce que les porteurs de parts aient obtenu de REDT le rendement minimal secondaire composé de 15 % par année en fonction du produit de souscription brut (dont le calcul inclut, plus précisément, le remboursement du produit de souscription brut sans égard à l'impôt sur le revenu et/ou à toute retenue fiscale fédérale, étatique et/ou locaux américains pris en charge par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personnes, qu'ils soient ou non attribuables directement ou indirectement à un porteur de parts particulier) et qu'un rendement équivalent ait été payé au propriétaire actuel en tant qu'investisseur en capitaux propres indirects dans les Projets;
- (iv) en quatrième lieu : une fois que le rendement minimal secondaire composé de 15 % par année aura été atteint, le propriétaire actuel et les porteurs de parts, en tant qu'investisseurs en capitaux propres indirects dans les Projets, auront le droit de recevoir leur quote-part de 70 % de toutes les autres distributions versées par les Projets (y compris par suite d'une opération de liquidité ou de toute autre vente des Projets), et un membre du groupe du propriétaire actuel (par l'intermédiaire de ses parts de SEC spéciales de

Holding LP) aura le droit de recevoir 30 % 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. La participation reportée à l'égard de chaque catégorie de parts est calculée dans la même monnaie que celle dans laquelle les parts de cette catégorie sont libellées. Elle sera calculée en fonction du produit de souscription brut. Dans le cadre de la réalisation 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.

## GLOSSAIRE

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

« **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 (i) REDT investira dans des parts de Investment LP afin d'acquérir une participation dans Investment LP, (ii) Investment LP affectera le produit tiré de l'émission des parts de Investment LP en faveur de REDT à l'acquisition d'une participation dans Holding LP et Holding GP LP, (iii) Holding LP affectera le produit tiré de l'émission des parts ordinaires de Holding LP en faveur de Investment LP et l'apport de Holding GP LP à l'acquisition d'une participation dans JV LP, et (iv) JV LP acquerra une participation indirecte de 100 % dans les Projets par l'acquisition des Bayside LP et des Sunrise LP, ce qui, après la réalisation de chacune des opérations précédentes, lesquelles seront toutes réalisées à la date de clôture, fera en sorte que REDT acquerra une participation indirecte dans les Projets;

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

« **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) à l'égard d'une part d'une catégorie de parts en dollars canadiens, A) la somme du montant brut global de la totalité du produit de souscription en espèces reçu par REDT à l'émission de la catégorie visée de parts en dollars canadiens aux termes du placement et de tout placement privé simultané (en dollars canadiens), moins la partie de celle-ci attribuable aux parts de la catégorie visée de parts en dollars canadiens qui ont été rachetées (en dollars canadiens), divisée par B) le nombre de parts de la catégorie visée de parts en dollars canadiens émises aux termes du placement et de tout placement privé simultané, moins le nombre global de parts en dollars canadiens rachetées de la catégorie visée, et (ii) à l'égard d'une part d'une catégorie de parts en dollars américains, A) la somme du montant brut global de la totalité du produit de souscription en espèces reçu par REDT à l'émission des parts en dollars américains de la catégorie visée aux termes du placement et de tout placement privé simultané (en dollars américains), moins la partie de celle-ci attribuable aux parts en dollars américains de la catégorie visée qui ont été rachetées (en dollars américains), divisée par B) le nombre de parts en dollars américains de la catégorie visée aux termes du placement et de tout placement privé simultané, moins le nombre global de parts en dollars américains de la catégorie visée qui ont été rachetées;

« **Bayside GP** » désigne, collectivement, Bayside GP1 et Bayside GP2;

« **Bayside GP1** » désigne Lantower REDT Bayside GP 1 LLC, société à responsabilité limitée du Delaware et commandité de Bayside LP1;

« **Bayside GP2** » désigne Lantower REDT Bayside GP 2 LLC, société à responsabilité limitée du Delaware et commandité de Bayside LP2;

« **Bayside LP** » désigne collectivement Bayside LP1 et Bayside LP2;

« **Bayside LP1** » désigne Lantower REDT Bayside LP 1, société en commandite du Delaware et propriétaire véritable d'une partie du projet de Bayside;

« **Bayside LP2** » désigne Lantower REDT Bayside LP 2, société en commandite du Delaware et propriétaire véritable d'une partie du projet de Bayside;

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

« **CDC** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Stratégie de placement – Faits saillants du placement »;

« **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** » désigne l'*Internal Revenue Code of 1986* des États-Unis, en sa version modifiée à l'occasion;

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

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

« **convention d'achat de la participation de JV LP** » désigne les conventions de souscription de parts de société en commandite devant être conclues au plus tard à la date de clôture aux termes desquelles (i) REDT, par l'intermédiaire de Investment LP et de Holding LP, souscrira les parts de catégorie B de JV LP; (ii) le propriétaire actuel fournira les Property LP à titre d'apport en échange des parts de catégorie A de JV LP et (iii) le propriétaire actuel fournira, entre autres, certaines déclarations, garanties et indemnités à l'égard des Projets;

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

« **convention de placement pour compte** » désigne une convention intervenue en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024 entre REDT, le gestionnaire, H&R REIT et le placeur pour compte, comme il est décrit à la rubrique « Mode de placement — Convention de placement pour compte »;

« **convention fiscale** » désigne la *Convention entre le Canada et les États-Unis d'Amérique en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune*;

« **convention relative à Bayside LP1** » désigne la convention de société en commandite régissant Bayside LP1;

« **convention relative à Bayside LP2** » désigne la convention de société en commandite régissant Bayside LP2;

« **convention relative à Holding LP** » désigne la convention de société en commandite qui établit Holding LP, en sa version modifiée et mise à jour à l'occasion, devant être conclue par Investment LP, le porteur de la participation reportée et Holding GP LP et toutes les personnes qui deviennent des porteurs de parts de Holding LP comme il est prévu dans celle-ci;

« **convention relative à Holding GP LP** » désigne la convention de société en commandite qui établit Holding GP LP, en sa version modifiée et mise à jour à l'occasion, devant être conclue par Investment LP et Investment GP ainsi que toutes les personnes qui deviennent des porteurs de participations de société en commandite comme il est prévu dans celle-ci;

« **convention relative à Investment LP** » désigne la convention de société en commandite qui établit Investment LP, en sa version pouvant être modifiée et mise à jour à l'occasion, devant être conclue par REDT et Investment GP ainsi que toutes les personnes qui deviennent des porteurs de parts de Investment LP conformément à celle-ci;

« **convention relative à JV LP** » désigne la convention de société en commandite qui établit JV LP, en sa version pouvant être modifiée et mise à jour à l'occasion, devant être conclue par JV GP, Holding LP et le propriétaire actuel, ainsi que toutes les personnes qui deviennent des porteurs des parts de JV LP, comme il est prévu dans celle-ci;

« **convention relative à la prime de densité** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Stratégie de placement – Faits saillants du placement »;

« **convention relative à Sunrise LP1** » désigne la convention de société en commandite régissant Sunrise LP1;

« **convention relative à Sunrise LP2** » désigne la convention de société en commandite régissant Sunrise LP2;

« **conventions relatives aux Bayside LP** » désigne, collectivement, la convention relative à Bayside LP1 et la convention relative à Bayside LP2;

« **conventions relatives aux Sunrise LP** » désigne, collectivement, la convention relative à Sunrise LP1 et la convention relative à Sunrise LP2;

« **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 suivants à survenir, à savoir (i) la réalisation d'une opération de liquidité, ou (ii) la réalisation de l'option liée aux droits de liquidité ou du processus de vente, selon le cas;

« **conventions de société en commandite** » désigne, collectivement, la convention relative à Investment LP, la convention relative à Holding LP, la convention relative à JV LP, les conventions relatives aux Bayside LP et les conventions relatives aux Sunrise LP;

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

« **crédit pour impôt étranger** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de REDT »;

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

« **date de clôture** » désigne la date de clôture du placement, qui est prévue pour la fin de mars 2024, mais dans tous les cas au plus tard le 90<sup>e</sup> jour suivant la délivrance d'un visa pour le 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 »;

« **date de versement des distributions** » désigne une date choisie par le conseil pour le versement d'une distribution;

« **date d'occupation initiale** » désigne la date à laquelle un Projet obtient son certificat d'occupation;

« **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;

« **déduction pour impôt étranger** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs »;

« **Durée** » désigne la durée de vie de REDT, que l'on prévoit de trois ans et demi, 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 de H&R REIT, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT ou du processus de vente, selon le cas;

« **engagement en capitaux** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Stratégie de placement — Le propriétaire actuel »;

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

« **Entité REDT** » désigne REDT, Investment LP, Holding GP LP, Holding LP, JV LP, une Bayside LP ou une Sunrise LP et  
« **Entités REDT** » désigne au moins deux d'entre elles;

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

« **évaluateur** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets — Évaluations indépendantes »;

« **évaluations environnementales** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Les Projets — Évaluations environnementales de site »;

« **évaluations indépendantes** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets — Évaluations indépendantes »;

« **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, les sociétés en commandite et tout véhicule à vocation particulière appartenant en propriété exclusive à JV LP et « **filiales** » désigne au moins deux d'entre eux;

« **FIRPTA** » désigne la loi des États-Unis intitulée *Foreign Investment in Real Property Tax Act*;

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

- a) la somme de tous les montants en espèces reçus par JV 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 JV LP que JV GP compte alors, agissant raisonnablement et de bonne foi, affecter à la poursuite des Projets), y compris le produit net reçu par JV LP au refinancement de l'une de ses facilités d'emprunt alors en vigueur, déduction faite des frais et débours de tiers engagés par JV LP dans le cadre de cette opération, de même que l'ensemble des montants reçus par JV 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 JV LP qui, de l'avis de JV 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 et, au cours de la période de distribution durant laquelle ces frais deviennent exigibles, les honoraires de gestion d'actifs ou les autres frais alors exigibles; déduction faite de
- c) sans dédoublement, tous les intérêts débiteurs payés par JV LP entre les distributions, étant entendu que les fonds empruntés par JV 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 B de JV LP, sauf dans le cadre d'une distribution conformément à la séquence de distribution prévue à la rubrique « Description des titres — Holding 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 Investment LP, de Investment GP ou de REDT, qui ont été ou qui sont raisonnablement susceptibles d'être engagés dans le cadre des activités et de l'exploitation de Investment LP, de Investment GP ou 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;

« **gestionnaire** » désigne le gestionnaire canadien et/ou le gestionnaire américain, selon le cas;

« **gestionnaire américain** » désigne Lantower Management Services LP, société en commandite formée sous le régime des lois du Delaware et filiale de H&R REIT;

« **gestionnaire canadien** » désigne H&R REIT Management Services Limited Partnership, société en commandite formée sous le régime des lois du Manitoba et filiale de H&R REIT;

« **Holding GP LP** » désigne Lantower Residential REDT (No. 1) Holding GP LP, société en commandite qui sera constituée sous le régime des lois de l'Ontario par Investment LP et Investment GP conformément à la convention relative à Holding GP LP, et qui choisira d'être traitée comme une société (*corporation*) aux fins de l'impôt américain;

« **Holding LP** » désigne Lantower Residential REDT (No. 1) Holding LP, société en commandite qui sera constituée sous le régime des lois du Delaware par Investment LP, un membre du même groupe que le propriétaire actuel et Holding GP LP aux termes de la convention relative à Holding LP;

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

« **honoraires du placeur pour compte** » désigne des honoraires correspondant : (i) à 6 % du prix d'achat global des parts de catégorie A, des parts de catégorie F, des parts de catégorie U et des parts de catégorie E vendues dans le cadre du placement et (ii) à au plus 6 % du prix d'achat global des parts de catégorie I vendues par voie de placement privé simultané. Les honoraires du placeur pour compte pour les parts de catégorie A et les parts de catégorie U comprennent une commission de vente de 3 %;

« **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 E et des parts de catégorie U plus l'équivalent en dollars américains des honoraires du placeur pour compte payables à l'égard des parts de catégorie A et des parts de catégorie F (calculé selon le taux de change applicable dont REDT peut se prévaloir à la date de clôture);

« **H&R REIT** » désigne H&R Real Estate Investment Trust;

« **I-4** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Stratégie de placement — Faits saillants du placement »;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière établies et maintenues par l'International Accounting Standards Board;

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

« **investisseurs principaux** » désigne les investisseurs institutionnels qui s'engagent à souscrire des parts (y compris des parts de catégorie I), aux termes d'un ordre principal, dont la clôture aura lieu simultanément à la clôture du placement;

« **Investment GP** » désigne Lantower Residential REDT (No. 1) Investment GP Inc., société par actions qui sera constituée par REDT sous le régime des lois de l'Ontario et commandité de Investment LP;

« **Investment LP** » désigne Lantower Residential REDT (No. 1) Investment LP, société en commandite qui sera établie par REDT et Investment GP sous le régime des lois de l'Ontario et de la convention relative à Investment LP;

« **IRS** » désigne l'Internal Revenue Service des États-Unis;

« **JV GP** » désigne Lantower Residential REDT (No. 1) JV GP LLC, société à responsabilité limitée qui sera établie sous le régime des lois du Delaware par Holding LP et le commandité de JV LP;

« **JV LP** » désigne Lantower Residential REDT (No. 1) JV LP, société en commandite qui sera établie sous le régime des lois du Delaware par le propriétaire actuel, Holding LP et JV GP aux termes de la convention relative à JV LP;

« **Lantower Residential** » désigne Lantower Residential LP, filiale en propriété exclusive de H&R REIT;

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

« **LEED** » désigne la certification Leadership in Energy and Environmental Design;

« **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 JV LP;

« **Loi de 1933** » désigne la *Securities Act of 1933* des États-Unis, en sa version modifiée à l'occasion;

« **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;

« **LSAO** » désigne la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), en sa 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 « Les Projets — Évaluations indépendantes »;

« **NGBS** » désigne la norme *National Green Building Standard*;

« **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 H&R** » 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** » 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 8 % par année sur le produit de souscription brut aux porteurs de parts (dont le calcul inclut, plus précisément, le remboursement du produit de souscription brut sans égard à l'impôt sur le revenu et/ou à toute retenue fiscale fédérale, étatique et/ou locaux américains pris en charge par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personne, qu'ils soient ou non attribuables directement ou indirectement à un porteur de parts particulier) et le paiement d'un rendement minimal équivalent au propriétaire actuel, une distribution correspondant à 20 % de toutes les autres distributions versées par les Projets au porteur de la participation reportée (par l'intermédiaire de sa participation en parts de SEC spéciales de Holding LP) (en plus de la quote-part des distributions des Projets revenant au propriétaire actuel) jusqu'à ce que le rendement minimal secondaire composé de 15 % par année ait été payé par REDT aux porteurs de parts et, par la suite, une distribution correspondant à 30 % de toutes les autres distributions versées par les Projets à un membre du même groupe que le propriétaire actuel (par l'intermédiaire de sa participation en parts de SEC spéciales de Holding LP) (en plus de la quote-part des distributions des Projets revenant au propriétaire actuel). La participation reportée se calcule au niveau d'une catégorie de parts, après l'attribution des sommes appropriées à la catégorie de parts en fonction de sa participation proportionnelle. La participation reportée relative à chaque catégorie de parts est calculée dans la même monnaie que celle dans laquelle les parts de cette catégorie sont libellées. Elle sera calculée en fonction du produit de souscription brut. Dans le cadre de la réalisation 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;

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

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

« **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 JV LP** » désigne les parts de société en commandite de JV LP, appelées « parts de SEC de catégorie A » et pouvant être émises en séries, qui appartiendront au propriétaire actuel et représentent indirectement la participation de H&R REIT dans les Projets (sauf la participation reportée);

« **parts de catégorie B de JV LP** » désigne les parts de société en commandite de JV LP, appelées « parts de SEC de catégorie B » et pouvant être émises en séries, qui appartiendront à Holding LP et représentent indirectement la participation de REDT dans les Projets;

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

« **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 seront appelées « parts de catégorie I » et que REDT peut émettre en faveur de certains investisseurs institutionnels au prix de 10,00 \$ US chacune, sous réserve de montant de souscription minimal de 5 000 000 \$ US, ou de tout autre montant de souscription minimal déterminé par le gestionnaire, dans le cadre d'un placement privé simultané en lien avec la clôture du placement, qui ne doit pas excéder le tiers du produit de souscription brut reçu à la date de clôture;

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

« **parts de Holding LP** » désigne, collectivement, les parts ordinaires de Holding LP et les parts de SEC spéciales de Holding LP;

« **parts de Investment LP** » désigne les parts de société en commandite de catégorie A de Investment LP;

« **parts de JV LP** » désigne, collectivement, les parts de catégorie A de JV LP, les parts de catégorie B de JV LP, les parts liées aux dépassements de coûts et les parts de SEC spéciales de JV LP;

« **parts de SEC spéciales de Holding LP** » désigne les parts de société en commandite de Holding LP, appelées « parts de SEC spéciales », qui appartiendront au porteur de la participation reportée et qui représentent le droit du porteur à la participation reportée;

« **parts de SEC spéciales de JV LP** » désigne les parts de société en commandite de JV LP, appelées « parts de SEC spéciales », qui appartiendront à Holding LP et qui représentent le droit du propriétaire actuel ou d'un membre de son groupe à la participation reportée;

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

« **parts en dollars américains** » désigne les parts de catégorie E, les parts de catégorie I (le cas échéant), les parts de catégorie U et toute autre catégorie de parts représentant une participation véritable dans REDT libellées en dollars américains;

« **parts en dollars canadiens** » désigne les parts de catégorie A et les parts de catégorie F, ainsi que toute autre catégorie de parts représentant une participation véritable dans REDT libellées en dollars canadiens;

« **parts liées aux dépassements de coûts** » désigne les parts de société en commandite de JV LP, appelées « parts de société en commandite liées aux dépassements de coûts » et pouvant être émises en séries, qui peuvent être émises au propriétaire actuel dans le cadre du financement des dépassements de coûts à l'un des Projets ou aux deux Projets;

« **parts ordinaires de Holding LP** » désigne les parts de société en commandite de Holding LP, appelées « parts de SEC de catégorie A qui seront détenues en propriété par Investment LP »;

« **période de distribution** » désigne chacun des trimestres de chaque année civile qui suit la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts, ou toute autre période déterminée par le conseil;

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

« **personne exclue** » désigne (i) un non-résident ou une « institution financière » au sens de la Loi de l'impôt; (ii) une Personne, lorsqu'un intérêt dans celle-ci constitue un « abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; (iii) une Personne qui ferait l'acquisition d'une participation dans Investment LP à titre d'« abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; (iv) une Personne autre qu'une Personne décrite aux alinéas b)(i) à b)(iv) ou b)(vi) de la définition de « filiale exclue » au paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt; ou (v) une Personne qui agit à titre de mandataire pour le compte ou à l'avantage d'une Personne décrite aux alinéas (i) à (iv) de la présente définition;

« **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;

« **placement** » désigne le placement de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie U d'un montant global maximal de 52 000 000 \$ US;

« **placement maximal** » désigne le placement de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie U d'un montant maximal de 52 000 000 \$ US, qui sera réduit du montant de souscription global des parts de catégorie I vendues dans le cadre d'un placement privé simultané au gré de REDT à des investisseurs principaux;

« **placement minimal** » désigne le placement de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie U d'un montant d'au moins 42 000 000 \$ US, qui sera réduit du montant de souscription global des parts de catégorie I vendues dans le cadre d'un placement privé simultané au gré de REDT à des investisseurs principaux;

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

« **PMG** » désigne un prix maximal garanti;

« **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 la participation reportée** » désigne le porteur des parts de SEC spéciales de Holding LP, qui sera soit le propriétaire actuel, soit l'un des membres de son groupe;

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

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

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

« **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 (en dollars américains) que REDT tirera de (i) l'émission de parts en dollars canadiens dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané (calculé en dollars américains selon le taux de change au comptant entre le dollar canadien et le dollar américain dont REDT peut se prévaloir à la date de clôture) et (ii) l'émission de parts en dollars américains dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, étant entendu qu'il s'agit de l'équivalent de 10,00 \$ CA par part en dollars canadiens et de 10,00 \$ US par part en dollars américains;

« **produit de souscription net** » désigne le produit net (en dollars américains) que REDT tirera de a) l'émission de parts en dollars canadiens dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané (calculé en dollars américains selon le taux de change au comptant entre le dollar américain et le dollar canadien dont REDT peut se prévaloir à la date de clôture) et b) l'émission de parts en dollars américains dans le cadre du placement et de tout placement privé simultané, moins c) les honoraires globaux du placeur pour compte;

« **Projets** » désigne, collectivement, le projet de Bayside et le projet de Sunrise;

« **Property LP** » désigne, collectivement, les Bayside LP et les Sunrise LP;

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

« **propositions visant la RDEIF** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de REDT »;

« **propriétaire actuel** » désigne Lantower Residential;

« **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 relatif au présent placement;

« **quote-part relative à la catégorie A** » correspond à ce qui suit : (i) A) le total de l'équivalent en dollars américains (calculé en fonction du taux de change dont REDT peut se prévaloir à la date de clôture) 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 E** » correspond à ce qui suit : (i) A) le total du produit brut reçu par REDT tiré de l'émission de chaque part de catégorie E, déduction faite des honoraires du placeur pour compte payables à l'égard de cette part de catégorie E, moins B) la partie du montant décrit au point A) attribuable aux parts de catégorie E 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 de l'équivalent en dollars américains (calculé en fonction du taux de change dont REDT peut se prévaloir à la date de clôture) 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;

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

« **rapports d'exploration géotechnique** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Les Projets — Rapports d'exploration géotechnique »;

« **rapport de gestion** » désigne le rapport de gestion de REDT;

« **REDT** » désigne Lantower Residential Real Estate Development Trust (No. 1), fiducie de placement sans personnalité morale, nouvellement constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario 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 aux contrats dérivés à terme** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de REDT »;

« **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 JV LP sur les parts par l'intermédiaire desquelles REDT détient, entre autres, indirectement, sa participation dans JV LP, de la somme qui permettra à REDT d'effectuer des distributions (i) à l'égard d'une part d'une catégorie de parts en dollars canadiens, d'un montant correspondant à la somme A) de la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars canadiens (en dollars canadiens) et B) d'un rendement composé de 8 % par année (en dollars canadiens) sur la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars canadiens (en dollars canadiens) calculé de façon composée cumulative jusqu'à la date du calcul du rendement minimal, et (ii) à l'égard d'une part d'une catégorie de parts en dollars américains, d'un montant correspondant à la somme A) de la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars américains (en dollars américains) et B) d'un rendement composé de 8 % par année (en dollars américains) sur la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars américains (en dollars américains) calculé de façon composée cumulative jusqu'à la date du calcul du rendement minimal, établi dans chaque cas sans égard à l'impôt sur le revenu et/ou aux retenues d'impôt fédéraux, étatiques ou locaux américains pris en charge par REDT ou une filiale de REDT qui est une société de personnes, qu'ils soient ou non attribuables directement ou indirectement à un porteur de parts particulier;

« **rendement minimal secondaire** » désigne la distribution par JV LP, sur les parts par l'intermédiaire desquelles REDT détient indirectement sa participation dans JV LP, de la somme qui permettra à REDT d'effectuer des distributions (i) à l'égard d'une part d'une catégorie des parts en dollars canadiens, d'un montant correspondant à la somme A) de la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars canadiens (en dollars canadiens) et B) d'un rendement composé de 15 % par année (en dollars canadiens) sur la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars canadiens (en dollars canadiens) calculé de façon cumulative composée jusqu'à la date du calcul du rendement minimal, et (ii) à l'égard d'une part d'une catégorie des parts en dollars américains, d'un montant correspondant à la somme A) de la base du rendement du capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars américains (en dollars américains) et B) d'un rendement composé de 15 % par année (en dollars américains) sur la base du rendement du

capital de REDT pour une part de la catégorie visée de parts en dollars américains (en dollars américains) calculé de façon cumulative composée jusqu'à la date du calcul du rendement minimal, établi dans chaque cas sans égard au revenu et/ou aux retenues d'impôt fédéraux, étatiques ou locaux américains pris en charge par REDT ou une filiale de REDT qui est une société en commandite, qu'ils soient ou non attribuables directement ou indirectement à un porteur de parts particulier;

« **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 66⅔ % 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 66⅔ % 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;

« **RSM** » désigne la région statistique métropolitaine;

« **RSM d'Orlando** » désigne la région statistique métropolitaine d'Orlando-Kissimmee-Sanford, Floride;

« **RSM de Tampa** » désigne la région statistique métropolitaine de Tampa – St. Petersburg – Clearwater;

« **sociétés en commandite** » désigne, collectivement, Investment LP, Holding GP LP, Holding LP, JV LP, les Bayside LP et les Sunrise LP;

« **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 »;

« **sommaire des modalités relatives au prêt à la construction** » désigne le sommaire des modalités contraignant intervenu entre REDT et H&R REIT aux termes duquel H&R REIT fournira le financement par emprunt aux Projets, comme il est décrit à la rubrique « Structure du capital – Dette à long terme »;

« **Special Area Plan** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Stratégie de placement — Faits saillants du placement »;

« **stabilisation** » désigne la date à laquelle au moins un des Projets est occupé à 95 %;

« **Sunrise GP** » désigne, collectivement, Sunrise GP1 et Sunrise GP2;

« **Sunrise GP1** » désigne Lantower REDT Sunrise Orlando GP 1 LLC, société à responsabilité limitée du Delaware et commandité de Sunrise LP1;

« **Sunrise GP2** » désigne Lantower REDT Sunrise Orlando GP 2 LLC, société à responsabilité limitée du Delaware et commandité de Sunrise LP2;

« **Sunrise LP** » désigne, collectivement, Sunrise LP1 et Sunrise LP2;

« **Sunrise LP1** » désigne Lantower REDT Sunrise Orlando LP, société en commandite du Delaware et propriétaire véritable d'une partie du projet de Sunrise;

« **Sunrise LP2** » désigne Lantower REDT Sunrise Orlando LP 2, société en commandite du Delaware et propriétaire véritable d'une partie du projet de Sunrise;

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

« **taux SOFR** » désigne le taux de financement à un jour garanti (*Secured Overnight Financing Rate*);

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

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

« **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 l'Ontario. REDT a été constituée aux termes de la déclaration de fiducie initiale datée du 12 février 2024. Elle sera gérée par le gestionnaire canadien. Le conseil est composé actuellement de Samantha Adams, Andrew Elbaz, Thomas J. Hofstedter, Mark Johnson et Michael Loeb et il demeurera composé de ces personnes après la clôture du placement. Le siège social de REDT est situé au 3625 Dufferin Street, Suite 500, Toronto (Ontario) Canada M3K 1N4.

#### ***Investment LP***

Investment LP est une société en commandite qui sera constituée avant la clôture du placement et l'Acquisition sous le régime des lois de la province d'Ontario et régie par ces lois. Investment LP choisira aux termes du Code d'être considérée comme une société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis à compter de la date de sa constitution. Le commandité de Investment LP est Investment GP, société qui sera constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. REDT est propriétaire de la totalité des actions émises et en circulation d'Investment GP.

#### ***Holding LP***

Holding LP est une société en commandite qui sera constituée avant la clôture du placement et l'Acquisition sous le régime des lois du Delaware et régie par ces lois. Le commandité de Holding LP est Holding GP LP, société en commandite qui sera établie sous le régime des lois de l'Ontario par Investment LP et Investment GP et qui choisira d'être traitée comme une société (*corporation*) aux fins de l'impôt américain. Après l'Acquisition, REDT (par l'intermédiaire de Investment LP) aura la propriété des parts ordinaires de Holding LP et le porteur de la participation reportée détiendra les parts de SEC spéciales de Holding LP qui représentent la participation reportée.

#### ***JV LP***

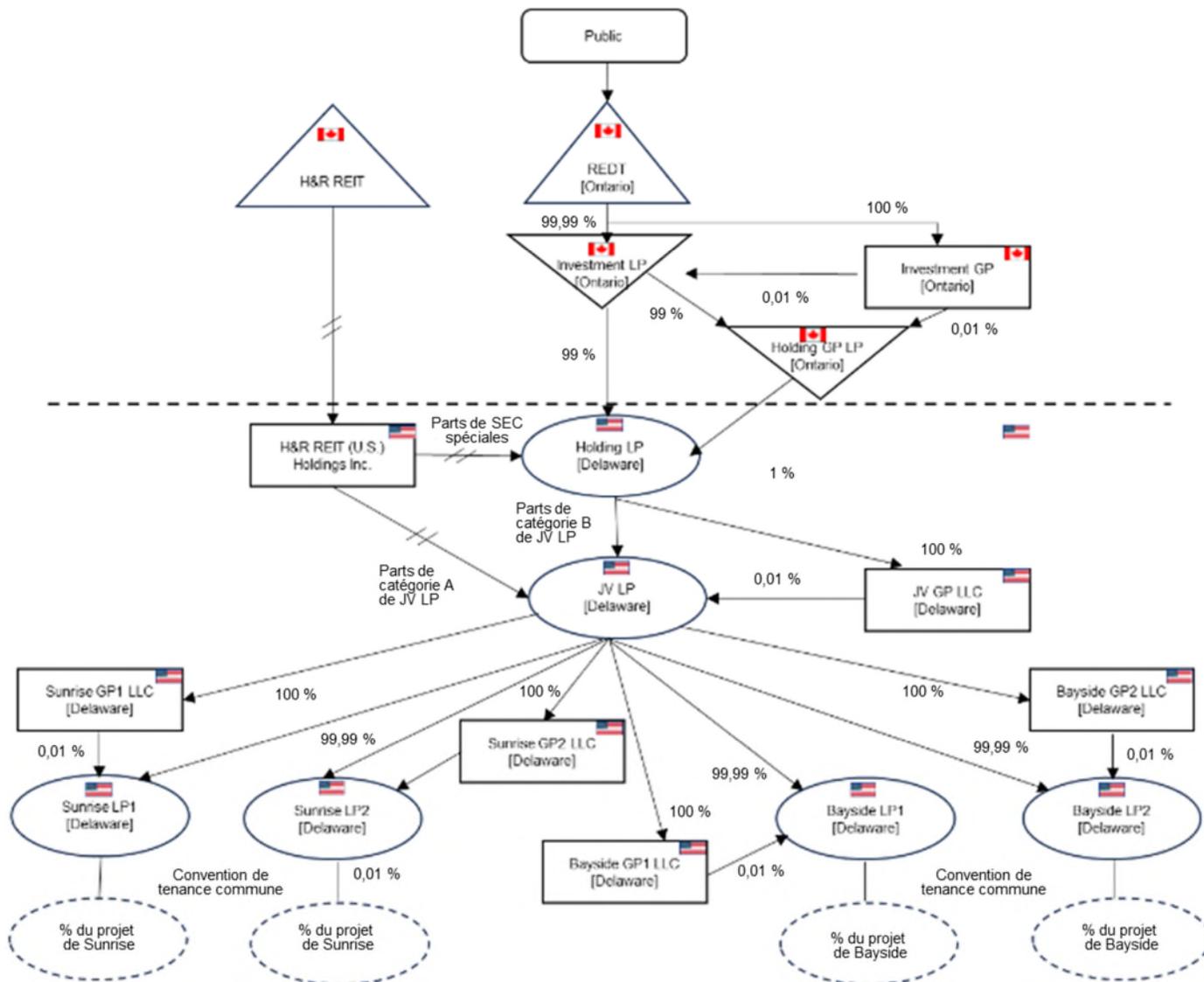
JV LP est une société en commandite qui sera constituée avant la clôture du placement et l'Acquisition sous le régime des lois du Delaware et régie par ces lois et qui sera gérée par le gestionnaire américain. Le commandité de JV LP est JV GP, société à responsabilité limitée qui sera constituée sous le régime des lois du Delaware et régie par ces lois. Holding LP est le seul membre de JV GP. Avant l'Acquisition, JV LP acquerra les participations de société en commandite des Bayside LP et des Sunrise LP actuellement détenues directement par le propriétaire actuel. Après l'Acquisition, H&R REIT (par l'intermédiaire du propriétaire actuel) aura la propriété des parts de catégorie A de JV LP et (par l'intermédiaire du porteur de la participation reportée et de Holding LP) des parts de SEC spéciales de JV LP, et REDT (par l'intermédiaire de Investment LP et de Holding LP) aura la propriété des parts de catégorie B de JV LP et des parts de SEC spéciales de JV LP.

#### ***Bayside LP et Sunrise LP***

Avant l'Acquisition, les Bayside LP auront collectivement la propriété, en tenance commune, de la totalité du projet de Bayside. Avant l'Acquisition, les Sunrise LP auront collectivement la propriété, en tenance commune, de la totalité du projet de Sunrise. Après l'Acquisition, les Bayside LP et les Sunrise LP appartiendront à JV LP, à titre de commanditaire, ainsi qu'aux Bayside GP et aux Sunrise GP, respectivement, à titre de commandités, et le seul membre des Bayside GP et des Sunrise GP sera JV LP.

## 1.2 Liens intersociétés

L'organigramme suivant illustre les liens qui existeront entre REDT, Investment LP, Holding LP, JV LP et les Property LP après la clôture du placement et dans l'hypothèse où REDT acquiert sa participation indirecte dans les Projets à la réalisation du placement maximal. Lantower Residential est une filiale de H&R REIT (U.S.) Holdings Inc., qui est une filiale de H&R REIT.



Notes :

- (1) Dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint, Sunrise LP1 aura la propriété d'une participation de 29,1 % dans le projet de Sunrise, représentant la participation indirecte de H&R REIT dans le projet de Sunrise, et Sunrise LP2 aura la propriété d'une participation de 70,9 % dans le projet de Sunrise, représentant la participation indirecte de REDT dans le projet de Sunrise. Si seulement le placement minimal est atteint, Sunrise LP1 aura la propriété d'une participation de 42,7 % dans le projet de Sunrise, représentant la participation indirecte de H&R REIT dans le projet de Sunrise, et Sunrise LP2 aura la propriété d'une participation de 57,3 % dans le projet de Sunrise, représentant la participation indirecte de REDT dans le projet de Sunrise.
- (2) Dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint, Bayside LP1 aura la propriété d'une participation de 29,1 % dans le projet de Bayside, représentant la participation indirecte de H&R REIT dans le projet de Bayside, et Bayside LP2 aura la propriété d'une participation de 70,9 % dans le projet de Bayside, représentant la participation indirecte de REDT dans le projet de Bayside. Si seulement le placement minimal est atteint, Bayside LP1 aura la propriété d'une participation de 42,7 % dans le projet de Bayside, représentant la participation indirecte de H&R REIT dans le projet de Bayside, et Bayside LP2 aura la propriété d'une participation de 57,3 % dans le projet de Bayside, représentant la participation indirecte de REDT dans le projet de Bayside.

## 2. STRATÉGIE DE PLACEMENT

H&R REIT a établi REDT principalement dans le but de détenir indirectement une participation dans chacun des projets de Bayside et de Sunrise situés respectivement à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando). Le projet de Bayside consiste en un projet d'aménagement d'un immeuble locatif résidentiel multifamilial constitué d'un nombre total de 271 unités locatives résidentielles, situé sur un terrain d'une superficie de 8,4 acres. Le projet de Sunrise consiste en un projet d'aménagement d'immeubles locatifs résidentiels multifamiliaux constitués de 330 unités locatives résidentielles au total, situés sur un terrain d'une superficie de 17,2 acres. Le gestionnaire estime que l'aménagement de chacun des Projets présente une occasion d'investissement attrayante et offre des rendements concurrentiels par rapport à d'autres actifs immobiliers. Il estime de plus que les Projets bénéficient d'un excellent emplacement et de données démographiques fondamentales solides, la Floride centrale étant avantagée par des données fondamentales se caractérisant par une migration intérieure nette robuste, un environnement très favorable aux entreprises ainsi qu'un coût de la vie abordable et de solides ratios loyer/revenu qui contribuent à la croissance des loyers futurs. Selon le gestionnaire, le profil démographique et la croissance économique sur les marchés de la RSM de Tampa et de la RSM d'Orlando continuent de stimuler la demande de logements locatifs dans les villes, qui sont appelées à bénéficier de taux d'absorption et d'une croissance des loyers élevés.

### 2.1 Objectifs de placement

REDT a pour objectifs de placement :

- a) d'offrir aux porteurs de parts la possibilité de détenir indirectement une participation dans chacun des projets de Bayside et de Sunrise qui appartiennent actuellement en propriété exclusive à une filiale de H&R REIT et sont situés à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement;
- b) de construire, de louer et d'exploiter les Projets;
- c) de réaliser une opération de liquidité d'ici la fin de la Durée.

### 2.2 Stratégie de placement

Pour le projet de Bayside, le gestionnaire souhaite : (i) construire l'immeuble locatif prévu comprenant 271 unités locatives sur les terrains du projet de Bayside, (ii) occuper, louer et stabiliser l'immeuble locatif prévu, (iii) refinancer l'immeuble locatif prévu au moment de la stabilisation, (iv) exploiter et gérer activement l'immeuble locatif prévu après l'occupation dans le but de maximiser le bénéfice d'exploitation net tiré de celui-ci, et (v) 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.

Pour le projet de Sunrise, le gestionnaire souhaite : (i) construire l'immeuble locatif prévu comprenant 330 unités locatives sur les terrains du projet de Sunrise, (ii) occuper, louer et stabiliser l'immeuble locatif prévu, (iii) refinancer l'immeuble locatif prévu au moment de la stabilisation, (iv) exploiter et gérer activement l'immeuble locatif prévu après l'occupation dans le but de maximiser le bénéfice d'exploitation net tiré de celui-ci, et (v) 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.

### 2.3 Faits saillants du placement

#### **Équipe de direction et de commandite chevronnée et collaborative ayant fait ses preuves**

REDT sera gérée par un groupe de membres de la haute direction chevronnés ayant démontré sa capacité de fournir des rendements solides dans le secteur des immeubles résidentiels dans la Ceinture de soleil aux États-Unis. En outre, la société mère du propriétaire actuel et promoteur des Projets, H&R REIT, a de l'expérience dans l'acquisition, l'aménagement et l'exploitation d'actifs immobiliers au Canada et aux États-Unis et possède une feuille de route impressionnante en matière de création de valeur dans l'ensemble de la plateforme Lantower Residential dont elle est le propriétaire exclusif.

H&R REIT (TSX : HR.UN) est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier entièrement internalisées au Canada, dont l'actif total s'élevait à 10,8 G \$ au 31 décembre 2023. H&R REIT détient des participations dans un portefeuille nord-américain d'immeubles résidentiels, industriels, de commerces de détail et de bureaux de grande qualité, représentant une superficie de plus de 26,9 millions de pieds carrés. La stratégie de H&R REIT consiste à créer une entreprise

simplifiée axée sur la croissance et axée sur les immeubles résidentiels et industriels afin de créer une valeur durable à long terme pour les porteurs de parts. H&R REIT a pour but d'être un propriétaire, exploitant et promoteur de premier plan d'immeubles résidentiels et industriels, en créant de la valeur grâce à des projets de réaménagement et à de nouveaux projets d'aménagement dans des emplacements de choix situés, entre autres marchés, dans des villes carrefour et la Ceinture de soleil des États-Unis à forte croissance.

Lantower Residential, filiale de H&R REIT, est une société immobilière spécialisée dans les immeubles multifamiliaux intégrée verticalement qui est établie à Dallas, au Texas et exerce principalement des activités liées à l'acquisition, à l'aménagement, au financement et à la gestion de parcs d'immeubles multifamiliaux aux États-Unis. Lantower Residential se concentre sur la stimulation de la croissance et la maximisation de la valeur grâce à sa stratégie de placement et à sa gestion de portefeuille rigoureuses. Lantower Residential comprend 24 immeubles résidentiels situés sur des marchés de choix aux États-Unis, soit 8 166 unités locatives résidentielles, selon la participation de H&R REIT. En plus d'exercer à l'interne toutes les fonctions (gestion immobilière, exploitation, comptabilité, ressources humaines, marketing, gestion d'actifs, etc.), Lantower Residential dispose à l'interne d'une équipe d'aménagement qui s'occupe de plus de 5 000 unités locatives résidentielles d'une valeur estimative de plus de 1,7 G\$ US, qui en sont à différents stades du processus de zonage, de préaménagement, d'aménagement et de construction. Lantower Residential utilise son vaste réseau de propriétaires fonciers, de courtiers, d'architectes, d'ingénieurs, d'entrepreneurs et de consultants afin d'exploiter des occasions d'aménagement relatives, principalement au Texas et en Floride. L'équipe interne de Lantower Residential gère l'ensemble du cycle de vie de l'aménagement immobilier, qui va du repérage de terrains et du processus d'admissibilité à l'aménagement, en passant par la conception avec des architectes et des ingénieurs pour terminer avec la construction et la gestion par des entrepreneurs généraux. À la base, Lantower Residential est dirigée par une équipe de dirigeants soutenue par plus de 50 employés du siège social jouissant d'une vaste expérience dans tous les secteurs de l'aménagement d'immeubles multifamiliaux. Les équipes travaillent de concert pour obtenir des résultats d'investissement fructueux.

L'équipe d'aménagement à l'interne de Lantower Residential s'occupe de plus de 5 000 unités locatives résidentielles d'une valeur estimative de plus de 1,7 G\$ US qui en sont à différents stades du processus de zonage, de préaménagement, d'aménagement et de construction. Cette équipe gère l'ensemble du cycle de vie de l'aménagement immobilier, depuis le repérage de terrains et le processus d'admissibilité jusqu'à l'aménagement, en passant par la conception avec des architectes et des ingénieurs et, ultimement, la construction et la gestion par des entrepreneurs généraux.

REDT bénéficiera également de la possibilité d'investir avec H&R REIT dans les Projets. H&R REIT est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier du Canada. Elle dispose d'un vaste réseau de sources de financement et bénéficie du soutien d'institutions financières, ce qui procure aux Projets un meilleur accès au financement. En outre, en tant qu'importante fiducie de placement immobilier ouverte, H&R REIT a accès à des sources de financement plus diversifiées en cas de dépassements de coûts, et a la capacité d'utiliser ses propres sources de financement pour financer l'aménagement du Projet. Le gestionnaire prévoit également être en mesure de tirer parti des capacités et relations de H&R REIT pour repérer des opérations de liquidité potentielles. L'équipe de direction fournie par le gestionnaire a également beaucoup d'expérience auprès de sociétés ouvertes, grâce à H&R REIT.

Après la réalisation du placement, H&R REIT, en tant que société mère du propriétaire actuel, conservera des capitaux d'une valeur de 21,3 M\$ US dans les Projets, soit une participation d'environ 29,1 % dans ceux-ci, dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint. Si seulement le placement minimal est atteint, H&R REIT conservera des capitaux d'une valeur de 31,3 M\$ US dans les Projets, soit une participation d'environ 42,7 % dans ceux-ci compte tenu de son engagement en capitaux de 10 M\$ US au total.

### **Gouvernance rigoureuse et concordance avec les intérêts du propriétaire actuel**

Les acquéreurs ont la possibilité d'investir dans les Projets, par l'intermédiaire de REDT, sur la base du coût total des Projets, étant donné que le propriétaire actuel ne recevra aucune partie du produit net tiré du placement. La valeur d'expertise actuelle des Projets est de 25,0 M\$ US plus les coûts accessoires à ce jour de 3,8 M\$ US pour une valeur totale de 28,8 M\$ US, alors que la participation de REDT dans les Projets sera fondée sur leur coût d'acquisition majoré des terrains et des coûts engagés à ce jour, qui s'élèvent à environ 21,3 M\$ US, si bien que les acquéreurs achètent une participation dans les Projets à un escompte implicite d'environ 25,8 % par rapport à la valeur d'expertise (y compris les coûts à ce jour). Les capitaux propres investis dans les Projets après la clôture du placement totaliseront 77,3 M\$ US.

Les investisseurs et le propriétaire actuel ont également des intérêts qui concordent quant aux rendements financiers des Projets, car la participation reportée ne devient payable qu'à l'atteinte du rendement minimal et ne prévoit aucune forme

de rattrapage. De plus, 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 du propriétaire actuel concordent largement avec ceux des investisseurs de REDT, en reliant le succès financier du propriétaire actuel 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 le propriétaire actuel ne tire des profits que lorsque l'investissement de REDT est rentable au-delà du rendement minimal de 8,0 %. Cette structure vise à encourager le propriétaire actuel 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 8,0 % (soit le rendement minimal) avant le paiement de toute participation reportée, ce qui incite le propriétaire actuel à concentrer ses efforts sur l'obtention de rendements supérieurs pour les porteurs de parts afin de recevoir sa quote-part de 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 propriétaire actuel 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 jour qui tombe trois ans et demi après 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 des Projets.

Comme il est indiqué ci-dessus, le propriétaire actuel a investi ses propres capitaux dans les Projets (et, en cas de placement qui n'atteint pas le placement maximal, il continuera de le faire par l'intermédiaire de son engagement en capitaux). En outre, le propriétaire actuel assumera tout dépassement de coûts. Par conséquent, il a une participation en capital directe dans les Projets 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 du propriétaire actuel, de H&R REIT à titre de promoteur des Projets, 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 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.

### **Projets d'aménagement conformes au zonage et autorisés, et PMG, budgets d'aménagement et conceptions de premier plan sur le marché avancés permettant une réduction du profil de risque**

Le zonage du site sur lequel le projet de Bayside sera situé, qui a été acquis en 2019 par le propriétaire actuel, permettait initialement une densité maximale de 201 unités résidentielles. La densité autorisée maximale pour le site a été haussée de nouveau en vertu du *Comprehensive Development Code* (le « CDC ») de la ville de Largo. Simultanément à l'acquisition par le propriétaire actuel et aux travaux initiaux effectués sur le projet de Bayside, la ville de Largo était en voie de créer le *Largo Tri-City Special Area Plan* (le « **Special Area Plan** »), qui prévoit un zonage de chevauchement pour la partie de la ville dans laquelle est situé le projet de Bayside afin d'augmenter ses recettes fiscales et de faciliter le nouveau développement dans cette zone. Le plan de développement spécial permettrait d'accroître l'utilisation et la densité le long de l'autoroute 19 et de la zone environnante. Le *Special Area Plan*, ainsi que le CDC ont permis à la ville de Largo d'octroyer des

primes de densité de construction écologique pour certains projets d'aménagement qui respectent les critères de certification LEED ou de certification Argent NGBS. À l'origine, à l'égard du projet de Bayside, la ville de Largo proposait des primes de densité pour des logements abordables qui correspondaient à un pourcentage de l'ensemble des unités et/ou des bâtiments certifiés LEED. Après un certain nombre de rencontres avec la ville de Largo, le propriétaire actuel a proposé d'utiliser l'option de certification de construction écologique Argent NGBS afin d'obtenir une prime de densité étant donné la difficulté d'obtenir la certification LEED pour le projet multifamilial de style jardin en bois avec stationnement en surface prévu. La ville de Largo a accepté cette proposition et, sous réserve des modalités et conditions de la convention relative aux primes de densité de construction écologique datée du 3 janvier 2023 intervenue entre Lantower Largo Hwy 19 Tampa LP et la ville de Largo, Floride (la « **convention relative aux primes de densité** »), la ville de Largo a octroyé une prime de densité permettant la construction de 21 unités supplémentaires à la condition que le projet respecte les normes de la certification Argent NGBS et qu'il se conforme aux exigences et critères du programme. La prime de densité permet d'augmenter le nombre d'unités du projet de Bayside pour le porter à 271 unités résidentielles.

Le 22 août 2023, après la formulation par le personnel de la ville de Largo de quelques séries de commentaires sur les plans et l'apport de modifications en réponse à ceux-ci, la ville de Largo a approuvé les plans définitifs du site et des bâtiments du projet de Bayside ainsi que le permis d'aménagement de site et le permis de construction connexes. Bien qu'ils aient été approuvés, le permis d'aménagement de site et le permis de construction du projet de Bayside ne seront pas délivrés tant que certaines exigences administratives n'auront pas été respectées et que tous les droits applicables, y compris les droits d'impact de 2,0 M\$ US, n'auront pas été payés. Compte tenu de l'information fournie par l'architecte et l'ingénieur civil du propriétaire actuel, tous les permis nécessaires ont été approuvés et toutes les autres approbations gouvernementales ont été obtenues pour permettre, sous réserve du respect des conditions administratives restantes et de la délivrance des permis applicables, le démarrage, à tous égards importants, de l'aménagement du projet de Bayside.

Le projet de Bayside, qui fait appel aux services d'architectes et de conseillers en conception reconnus dans la région, a été conçu pour attirer les meilleurs profils de locataires sur le sous-marché et pour réduire au minimum l'obsolescence future en offrant des commodités exceptionnelles ainsi que différentes conceptions répondant à des standards élevés. Avec des aires de détente d'une superficie de plus de 17 000 pieds carrés - soit plus du double des aires de détente moyennes - jumelées à des unités dotées de plafonds de plus de 10 pieds de hauteur et d'appareils électroménagers et d'accessoires fixes à la fine pointe, le gestionnaire s'attend à ce que le projet de Bayside se loue rapidement dans un contexte où l'offre d'unités neuves est limitée.

Le projet de Sunrise a été initialement obtenu le 10 octobre 2018 avec une option d'achat devant être exercée à une date ultérieure. Le zonage tourisme commercial sous-jacent permet de maximiser la densité des immeubles multifamiliaux grâce à une conception de sites de style jardin avec stationnement en surface. Après la formulation par le personnel du comté d'Osceola de quelques séries de commentaires sur les plans et l'apport de modifications en réponse à ceux-ci, le 12 mars 2023, le comté d'Osceola a approuvé les plans définitifs du site et des bâtiments du projet de Sunrise ainsi que la délivrance du permis d'aménagement de site connexe et de son permis de construction. Bien qu'ils aient été approuvés, le permis d'aménagement de site et le permis de construction du projet de Sunrise ne seront pas délivrés tant que certaines exigences administratives n'auront pas été respectées et que les droits applicables, y compris des droits d'impact de 7,5 M\$ US, n'auront pas été payés. Compte tenu de l'information fournie par l'architecte et l'ingénieur civil du propriétaire actuel, tous les permis nécessaires ont été approuvés et toutes les autres approbations gouvernementales ont été obtenues pour permettre le démarrage sous réserve du respect des conditions administratives restantes et de la délivrance des permis applicables, le démarrage, à tous égards importants, de l'aménagement du projet de Sunrise. Le bien immeuble sur lequel le projet de Sunrise sera situé est constitué d'un lot actuellement cadastré et d'une partie d'un lot cadastré adjacent qui appartient actuellement à un membre du groupe du propriétaire actuel. Le propriétaire actuel entend poursuivre le processus de reconfiguration de lots conformément au *Land Development Code* du comté d'Osceola, en Floride afin de diviser le lot adjacent et d'acquérir le titre de la portion du lot adjacent nécessaire au projet de Sunrise et de faire en sorte que le membre du groupe du propriétaire actuel conserve le titre de la portion restante du lot adjacent. Le permis d'aménagement de site ou le permis de construction pour le projet Sunrise peuvent être délivrés ou le début des travaux de construction peut commencer avant que le processus de reconfiguration des lots soit terminé.

Le projet de Sunrise, qui fait également appel aux services d'architectes et de conseillers reconnus dans la région, a été conçu, comme le projet de Bayside, afin d'attirer les meilleurs profils de locataires sur le sous-marché et de réduire au minimum l'obsolescence future en offrant des commodités exceptionnelles ainsi que différentes conceptions répondant à des standards élevés. Avec des aires de détente d'une superficie de plus de 16 000 pieds carrés - y compris un pavillon et un gym autonomes - jumelées à des unités dotées de plafonds de plus de 10 pieds de hauteur et d'appareils électroménagers et d'accessoires fixes à la fine pointe, le gestionnaire s'attend à ce que le projet de Sunrise se loue rapidement dans un contexte où l'offre d'unités neuves est limitée.

La construction des Projets devrait commencer en avril 2024. Voir la rubrique « Énoncés prospectifs ». Outre le fait que les budgets établis en fonction du PMG de l'entrepreneur général sont avancés, les coûts de financement fixes et l'incertitude minimale entourant le reste des coûts d'aménagement prévus au budget font en sorte qu'il est fort probable que le coût d'aménagement total ne change pas. Voir la rubrique « Énoncés prospectifs ».

Par ailleurs, le fait que la dette contractée à l'égard des Projets est assujettie à un taux fixe, étant donné que le financement doit être fourni par H&R REIT réduit les risques associés aux hausses des taux d'intérêt. De plus, le propriétaire actuel s'est engagé à fournir les capitaux pour les dépassements de coûts en acquérant les parts liées aux dépassements de coûts, dont le produit sera investi dans les Bayside LP ou les Sunrise LP, selon le cas.

### **Solides données fondamentales relatives à l'emplacement**

#### ***Le projet de Bayside***

Le projet de Bayside, situé à proximité de l'autoroute 19, permet d'accéder aux plus importants centres d'emploi pour les professionnels, les employés de sièges sociaux et les autres cols blancs. Les marchés de l'emploi de Westshore, de Gateway et de Bayside sont tous situés à 20 minutes en voiture (ou moins, selon le cas) du projet de Bayside.

Le district de Westshore, qui compte plus de 100 000 emplois et des bureaux d'une superficie de 15 millions de pieds carrés, est la plus grande zone d'emploi de la côte ouest de la Floride et se trouve à 20 minutes en voiture du projet de Bayside. Les principaux employeurs de la région du district de Westshore sont IBM, New York Life Insurance, PwC, Progressive Insurance et State Farm Insurance. L'aéroport international de Tampa est également situé dans le district de Westshore.

Le district de Gateway est situé à 10 minutes en voiture du projet de Bayside. Avec plus de 80 000 emplois et des bureaux d'une superficie de 8,5 millions de pieds carrés, le district de Gateway accueille divers sièges sociaux, dont celui de Tech Data Corporation (situé à un mille du projet de Bayside), celui de Raymond James Financial et celui de Home Shopping Network.

La région de Tampa Bay devrait demeurer l'une des économies les plus fortes de l'État étant donné l'accroissement de la population et la formation de ménages ainsi que la hausse des emplois dans les services financiers et professionnels, la technologie et la construction. Ces tendances positives, jumelées à l'économie diversifiée de la zone métropolitaine ont entraîné une croissance économique constante.

De plus, des projets d'infrastructure approuvés d'une valeur approximative de 1,5 G\$ US amélioreront encore davantage, une fois terminés, l'accessibilité à ces centres d'emploi par les résidents des quartiers dans lesquels les Projets sont situés. Premièrement, le projet d'agrandissement du pont Howard Frankland d'une longueur de 5,8 milles, au coût de 865 M\$ US, agrandira le pont routier actuel aux fins de l'aménagement de quatre voies à usage général et de deux voies rapides à péage. Ce projet comprend également une piste cyclable et piétonne qui reliera le comté de Pinellas dans lequel le projet de Bayside est situé et le comté de Hillsborough. Cet agrandissement réduira considérablement la durée du trajet en véhicule entre St. Petersburg et le centre-ville de Tampa, ce qui permettra aux résidents d'accéder plus facilement aux principaux centres d'emploi et aux destinations touristiques. Selon le département du transport de la Floride, les conducteurs peuvent s'attendre à ce que des jalons importants soient franchis d'ici la fin de 2025 dans le cadre du projet d'agrandissement du pont Howard Frankland. Par ailleurs, deux nouvelles routes à péage surélevées à quatre voies seront construites dans le cadre du projet Gateway Expressway de 595 M\$ US, lesquelles assureront des liaisons directes entre les autoroutes US-19 et I-275 et entre le pont Bayside et l'autoroute I-275. Le Gateway Expressway devrait être terminé et ouvert en 2024.

## Agrandissement du pont Howard Franklin



Le comté de Pinellas est reconnu mondialement pour ses 16 plages distinctes situées le long d'une île barrière de 35 milles et les 15 millions de touristes qui viennent le visiter chaque année depuis quelques années. Le gestionnaire est d'avis que le projet de Bayside, qui se trouve du côté ouest de Tampa, est bien placé puisqu'il se trouve à proximité des principaux centres d'emploi et de plages américaines populaires, dont la plage Clearwater, la plage St. Pete et deux parcs d'État distincts avec plage. Un certain nombre de plages du comté de Pinellas sont classées parmi les dix plus belles plages aux États-Unis.

### Les plus belles plages américaines du sous-marché de Bayside



### Le projet de Sunrise

Le projet de Sunrise est situé dans le Corridor touristique I-4 à forte croissance. Grâce à la présence de sociétés comme Disney World, Universal Studios, Sea World, Lockheed Martin, Orange County Convention Centre et d'autres employeurs importants, le Corridor touristique I-4 attire des investissements importants provenant des secteurs tant public que privé. La section de l'autoroute Interstate 4 (la « I-4 ») située entre Universal Studios Florida et Disney World comprend les bureaux de certains des employeurs les plus importants d'Orlando et est l'une de celles où la circulation interétatique est la plus dense dans cet État puisque jusqu'à 200 000 voitures empruntent cette section de la I-4 chaque jour. Le Corridor touristique I-4 soutient

450 000 emplois et génère une activité économique annuelle de 87,6 G\$ US et des salaires de 26,1 G\$ US sur le marché d'Orlando. *Visit Orlando*, l'association touristique officielle pour Orlando, a déclaré 74 millions de visiteurs annuels en 2022. Avec une hausse de 25 % du nombre de visiteurs par rapport à 2021, Orlando est la destination la plus visitée des États-Unis. Le projet de Sunrise est situé à 10 minutes en voiture de la I-4 et de Disney World.

Le projet de Sunrise est bien situé et permet d'accéder facilement aux principaux centres d'emploi du centre-ville d'Orlando et de Lake Nona. Le centre-ville d'Orlando contient des bureaux d'une superficie de 9 millions de pieds carrés et 4 400 entreprises. Orlando est l'une des deux collectivités au monde qui construisent actuellement une « cité médicale » (regroupement de sociétés du secteur des sciences de la vie); celle d'Orlando est située à Lake Nona. Il existe une collectivité avec un devis directeur (*master planned community*) de 650 acres dans laquelle près de 3 G\$ ont déjà été investis, qui a créé plus de 5 000 emplois permanents et qui, selon les prévisions, créera 25 000 emplois supplémentaires d'ici 2029.

### Corridor touristique I-4



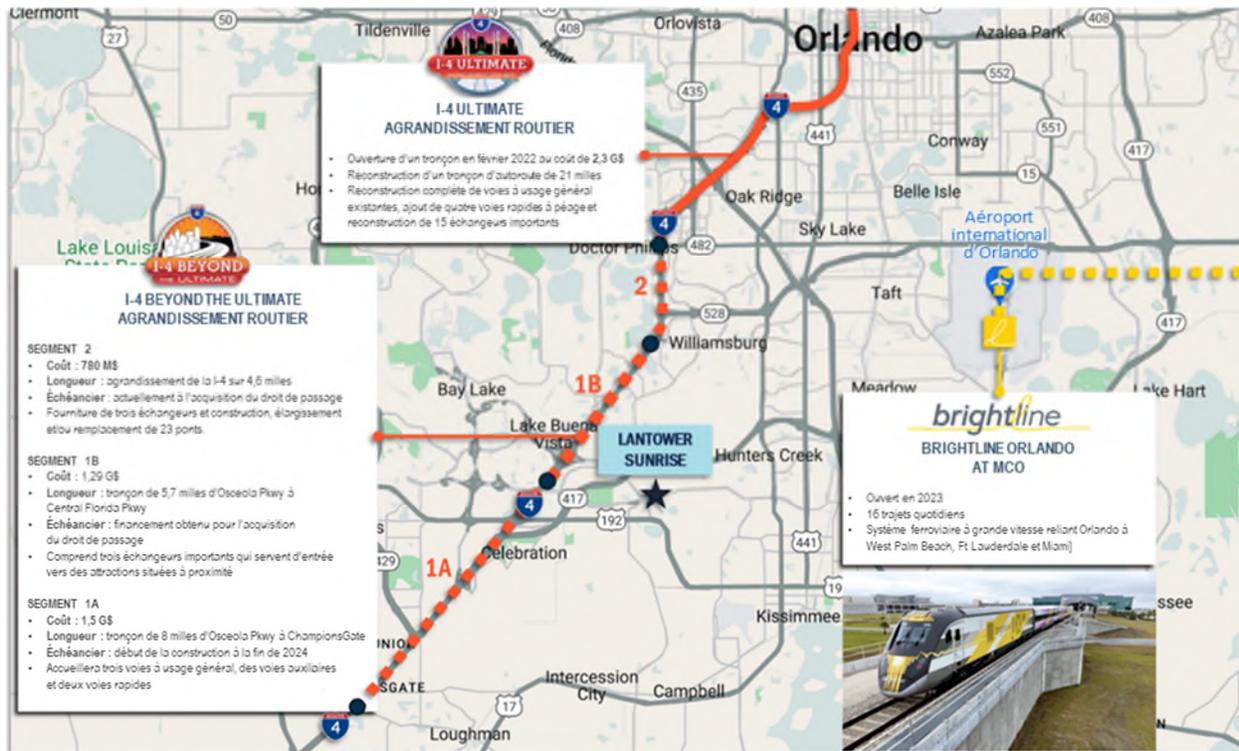
Source : <https://www.cfhla.org/economic-impact-of-tourism/>

Par suite de la croissance de l'emploi et de la circulation le long de la I-4, le gouvernement a investi des sommes importantes dans l'infrastructure locale. Des améliorations routières de plus de 5 G\$ US sont actuellement en cours en vue d'agrandir le réseau routier qui soutient la région d'Orlando. Le projet « I-4 Ultimate » d'une valeur de 2,8 G\$ US, qui a été ouvert en 2022, a permis de reconstruire un tronçon de 21 milles de la I-4 situé à Orlando ainsi que d'ajouter des voies rapides et de rénover des échangeurs. Le projet « I-4 Beyond The Ultimate » prévoit d'autres investissements de capitaux dans des portions supplémentaires de la I-4, y compris au sud de Disney World. Des travaux d'amélioration routières de 1,5 G\$ US seront effectués sur le premier segment de ce projet, le projet 1A, sur une distance de 8 milles qui commence à l'accès à la I-4 du projet de Bayside sur Osceola Parkway. Le projet 1A, qui devrait démarrer à la fin de 2024, est la première de trois nouvelles améliorations de sections de la I-4 prévues pour les prochaines années. On prévoit investir une somme supplémentaire de 2 G\$ US dans les projets 1B et 2, qui en sont actuellement au stade de l'acquisition du droit de passage et qui, une fois terminés, amélioreront un tronçon de plus de 10 milles de la I-4 situé entre le projet 1A et le projet « I-4 Ultimate » récemment terminé.

Par ailleurs, Brightline, le réseau ferroviaire voyageurs à grande vitesse, a ouvert sa gare d'Orlando en 2023 après avoir commencé la construction du prolongement de 170 milles de West Palm Beach à Orlando, au coût de 30 G\$ US, en 2019. Le réseau ferroviaire à la fine pointe de la technologie, qui prend fin à l'aéroport international d'Orlando, offre 16 trajets quotidiens entre Miami, Fort Lauderdale et West Palm Beach, entre autres arrêts. Brightline a été lancé dans le sud de la Floride

en 2018 et fournit actuellement du transport qui permet de parcourir le trajet entre Miami et Orlando en seulement 3 heures (selon les arrêts effectués aux différentes gares du sud de la Floride).

### Améliorations en immobilisations de la I-4



Source : [Project Info & Map: Find out what's happening in your area. | I-4 Beyond \(i4beyond.com\)](https://www.i4beyond.com)

### Marchés de la Ceinture de soleil américaine en croissance soutenus par la stabilité économique

Tampa et Orlando bénéficient de certaines des économies les plus dynamiques du sud-est des États-Unis, qui sont stimulées par une migration intérieure constante et une croissance démographique rapide. Leurs économies profitent des secteurs croissants de la technologie et de la technologie financière, outre leur secteur établi et en expansion de la défense, ainsi que, dans le cas d'Orlando, de la présence de parcs thématiques de renommée mondiale. Le gestionnaire estime que la proximité de Tampa et d'Orlando avec la University of Central Florida, la University of South Florida et le Rollins College et la forte migration nette de travailleurs très instruits qui déménagent dans la Floride centrale contribuent à accroître l'offre de professionnels, d'employés de sièges sociaux et d'autres cols blancs dans les deux villes. En outre, le U.S. News & World Report a récemment classé l'État de la Floride au premier rang aux États-Unis pour l'éducation et au septième rang aux États-Unis pour son économie générale. WalletHub a classé Orlando parmi les 10 meilleures villes des États-Unis où démarrer une entreprise en 2023.

La demande de logements résidentiels continue également d'augmenter dans les régions de Tampa et d'Orlando, en grande partie sous l'effet de la forte migration intérieure nette. Orlando est la première destination de loisirs du pays et l'une des régions métropolitaines les plus fréquentées aux États-Unis par des visiteurs internationaux. De plus, l'État de la Floride n'a pas de lois qui contrôlent les loyers, ce qui en fait un choix plus avantageux pour les promoteurs d'immeubles résidentiels que d'autres territoires où il existe des lois sur le contrôle des loyers.

Le réseau de transport d'Orlando comprend un accès au port de croisière qui occupe le deuxième rang des ports de croisière les plus achalandés au monde pour les embarquements de plusieurs jours, l'un des dix aéroports internationaux les plus occupés aux États-Unis et un solide réseau de distribution à l'échelle de l'État qui offre des liaisons essentielles vers

d'autres régions métropolitaines clés dans l'ensemble des marchés de la Ceinture de soleil en croissance du sud-est des États-Unis.

L'économie de Tampa demeure l'une des plus vigoureuses de la Floride. La croissance de l'emploi et de la population figure parmi les principaux indicateurs de la croissance et du potentiel du marché de Tampa. La Floride a été le bénéficiaire net de la migration intérieure ces dernières années. En revanche, New York a enregistré la plus forte baisse en pourcentage au cours de cette période, soit 0,9 % (la Floride était l'État principal où les New Yorkais ont choisi de s'installer depuis 2016). Selon le Department of Highway Safety and Motor Vehicles de la Floride, 65 000 New Yorkais ont renouvelé leur permis de conduire en Floride en 2022, un nouveau record.

Selon le Census Population Trends Report 2023 des États-Unis, la Floride s'est classée au 2<sup>e</sup> rang aux États-Unis pour la croissance démographique globale et la variation démographique en pourcentage de juillet 2022 à juillet 2023. La population de la Floride a augmenté de 365 205 habitants au cours de la même période. Le gestionnaire estime que le fardeau fiscal global favorable pour les résidents de la Floride est l'un des principaux facteurs qui ont contribué à ces tendances en matière de migration intérieure : la Floride se classe au 5<sup>e</sup> rang des États où le fardeau fiscal global est le plus faible aux États-Unis, avec un fardeau global de 6,7 %, qui est largement attribuable au taux d'impôt sur le revenu de 0 % dans cet État. Tampa et Orlando affichent toutes deux des emplois diversifiés, une forte croissance de l'emploi et un faible taux de chômage de 2,6 % et de 2,7 %, respectivement, au quatrième trimestre de 2023.

### *Croissance démographique des États*

L'État de la Floride demeure l'un des États américains qui connaissent la plus forte croissance démographique. De juillet 2022 à juillet 2023, le Census Bureau des États-Unis a estimé que l'État de la Floride avait augmenté sa population de 365 000 nouveaux résidents.

<b>Cinq États ayant affiché la plus forte croissance démographique (variation en nombre)</b>				
Rang	État	Juillet 2022	Juillet 2023	Croissance en nombre
1	Texas	30 029 848	30 503 301	473 453
2	Floride	22 245 521	22 610 726	365 205
3	Caroline du Nord	10 695 965	10 835 491	139 526
4	Géorgie	10 913 150	11 029 227	116 077
5	Caroline du Sud	5 282 955	5 373 555	90 600

<b>Cinq États ayant affiché la plus forte croissance démographique (variation en pourcentage)</b>				
Rang	État	Juillet 2022	Juillet 2023	Croissance en pourcentage
1	Caroline du Sud	5 282 955	5 373 555	1,7
2	Floride	22 245 521	22 610 726	1,6
3	Texas	30 029 848	30 503 301	1,6
4	Idaho	1 938 996	1 964 726	1,3
5	Caroline du Nord	10 695 965	10 835 491	1,3

Source : <https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2023/population-trends-return-to-pre-pandemic-norms.html>

### *Fardeau fiscal des États*

Le gestionnaire estime que l'un des principaux facteurs qui incitent de nombreuses sociétés américaines résidentes des États-Unis à déménager dans l'État de la Floride est son contexte fiscal favorable. La Floride, qui est l'un des rares États à offrir un taux d'imposition sur le revenu de 0 %, fait partie des États où le fardeau fiscal est le plus bas aux États-Unis.

<b>États américains où le fardeau fiscal global est le plus bas</b>					
Rang	État	Fardeau fiscal global	Fardeau d'impôt foncier	Fardeau d'impôt sur le revenu des particuliers	Fardeau global des taxes de vente et d'accise
1	Alaska	5,1 %	3,6 %	0,0 %	1,5 %
2	Delaware	6,1 %	1,9 %	3,2 %	1,1 %
3	New Hampshire	6,1 %	4,9 %	0,1 %	1,1 %
4	Tennessee	6,2 %	1,7 %	0,0 %	4,5 %
5	Floride	6,3 %	2,8 %	0,0 %	3,6 %

Comparativement, le fardeau fiscal global de la Floride est légèrement supérieur à la moitié du fardeau fiscal global de certains des États où les impôts sont les plus élevés :

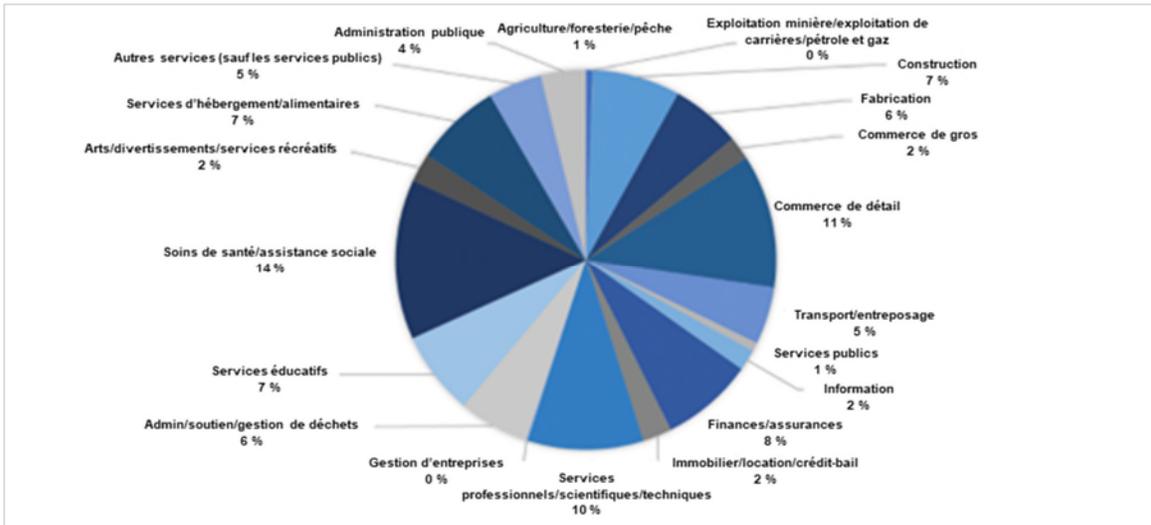
<b>États américains où le fardeau fiscal global est le plus élevé</b>					
Rang	État	Fardeau fiscal global	Fardeau d'impôt foncier	Fardeau d'impôt sur le revenu des particuliers	Fardeau global des taxes de vente et d'accise
50	New York	12,5 %	4,4 %	4,7 %	3,4 %
49	Hawaii	12,3 %	2,7 %	2,9 %	6,7 %
48	Maine	11,1 %	5,3 %	2,5 %	3,3 %
47	Vermont	10,3 %	5,0 %	2,1 %	3,2 %
46	Connecticut	9,8 %	4,2 %	2,9 %	2,7 %

Source: <https://wallethub.com/edu/states-with-highest-lowest-tax-burden/20494>

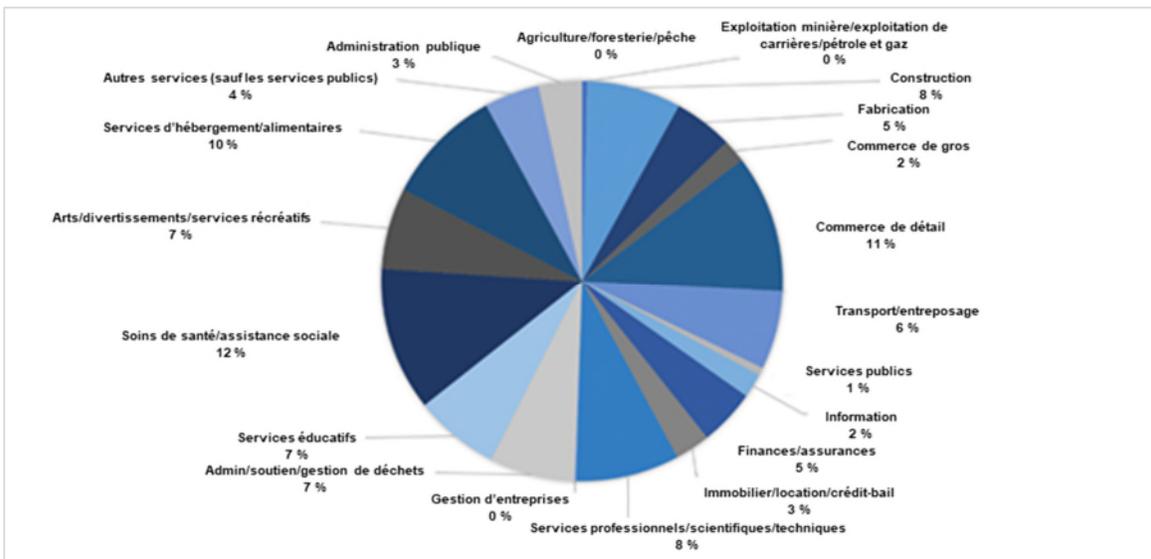
### ***Emplois diversifiés***

Les économies de la RSM de Tampa et de la RSM d'Orlando sont dopées par une main-d'œuvre diversifiée qui a augmenté à mesure que des sociétés sont venues s'installer dans ces régions et y étendre leurs activités. Par le passé, les emplois à Orlando étaient connus pour être largement concentrés dans le tourisme et donc plus vulnérables aux chocs économiques. Cependant, à mesure qu'Orlando est devenue l'une des grandes gagnantes de la croissance des emplois dans la Ceinture de soleil américaine, son économie s'est grandement diversifiée, ce qui, selon le gestionnaire, a réduit sa sensibilité aux replis temporaires de l'économie américaine en général.

### Emplois dans la RSM de Tampa par secteur



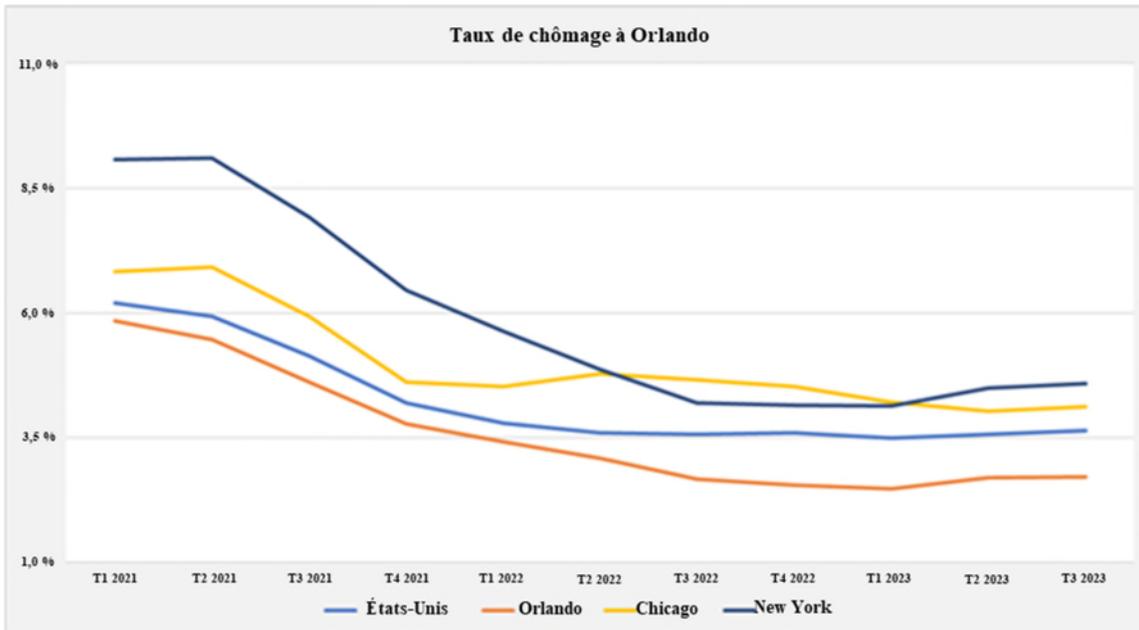
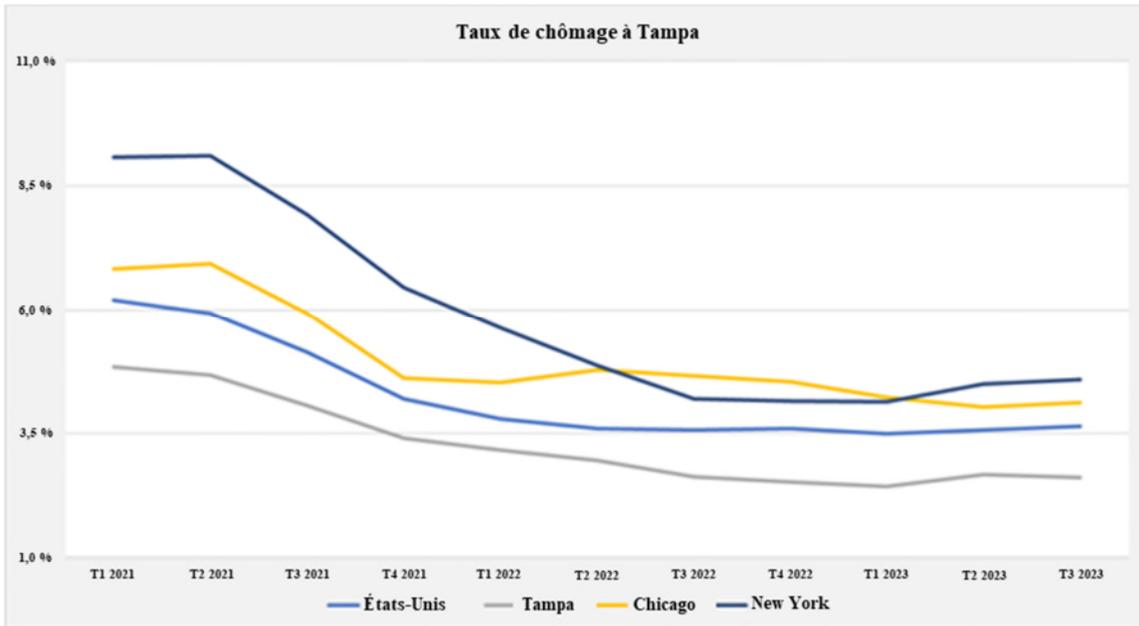
### Emplois dans la RSM d'Orlando par secteur



Sources : ESRI; Census Bureau des États-Unis

### Taux de chômage

Les taux de chômage à Tampa et à Orlando, soutenus par une forte croissance des emplois, ont été plus faibles que le taux moyen aux États-Unis et que ceux des villes carrefour concurrentes. Au deuxième trimestre de 2023, les taux de chômage à Tampa et à Orlando ont atteint 2,6 % et 2,7 %, respectivement, comparativement à 3,6 % pour les États-Unis.



Source : CoStar

#### ***Principaux employeurs***

Les Projets sont situés près des principaux marchés de l'emploi de Tampa et d'Orlando. Des employeurs importants comme Raymond James, GEICO, Progressive, Bloomin' Brands, Disney World, Universal Studios et Lockheed Martin figurent parmi les sociétés se trouvant à proximité des Projets.

### Principaux employeurs de la RSM de Tampa

RSM de Tampa – 20 principaux employeurs			
Rang	Nom	Nombre d'employés locaux	Secteur
1	MacDill Air Force Base	31 000	Militaire
2	BayCare Health System	29 402	Soins de santé
3	Publix Super Markets Inc.	27 000	Commerce de détail
4	HCA West Florida Division	17 000	Soins de santé
5	University of South Florida	14 980	Éducation
6	AdventHealth West Florida Division	12 000	Soins de santé
7	Citigroup	10 000	Finances et assurances
8	Sarasota Memorial Health Care System	9 000	Soins de santé
9	H. Lee Moffitt Cancer Center & Research Institute	8 135	Soins de santé
10	Tampa General Hospital	8 135	Soins de santé
11	Lakeland Regional Health System	6 400	Soins de santé
12	JPMorgan Chase Bank	5 700	Finances et assurances
13	Progressive Insurance	5 350	Finances et assurances
14	Raymond James Financial Inc.	5 200	Finances et assurances
15	James A. Haley VA Medical Center	5 200	Soins de santé
16	Bloomin' Brands Inc.	5 000	Restauration
17	Seminole Hard Rock Hotel & Casino	4 500	Loisirs et accueil
18	Bay Pines VA Healthcare System	4 500	Soins de santé
19	United Services Automobile Association (USAA)	3 900	Finances et assurances
20	GEICO	3 700	Finances et assurances

Source : Tampa Bay Business Journal

### Principaux employeurs de la RSM d'Orlando

RSM d'Orlando – 20 principaux employeurs			
Rang	Nom	Nombre d'employés locaux	Secteur
1	Walt Disney World	58 478	Loisirs et accueil
2	AdventHealth West Florida Division	37 000	Soins de santé
3	Universal Orlando	21 143	Loisirs et accueil
4	Orlando Health	19 657	Soins de santé
5	Orlando International Airport	15 783	Transport aérien
6	Publix Super Markets	15 511	Commerce de détail
7	University of Central Florida	12 354	Éducation
8	Lockheed Martin	10 000	Aérospatiale/défense
9	Siemens Energy	5 541	Fabrication avancée
10	Westgate Resorts	4 975	Loisirs et accueil
11	SeaWorld Parks & Entertainment	4 472	Loisirs et accueil
12	Valencia College	4 226	Éducation
13	Marriott Vacations Worldwide	4 210	Loisirs et accueil
14	The Ritz-Carlton Orlando	3 838	Loisirs et accueil
15	Southwest Airlines	3 000	Transport
16	Armée, Marine, Armée de l'air, Marines des É.-U.	2 942	Militaire
17	YMCA of Central Florida	2 717	Organisme à but non lucratif
18	JetBlue Airways	2 661	Transport
19	Rosen Hotels & Resorts	2 658	Loisirs et accueil
20	Truist Bank	2 610	Finances et assurances

Source : Orlando Economic Partnership

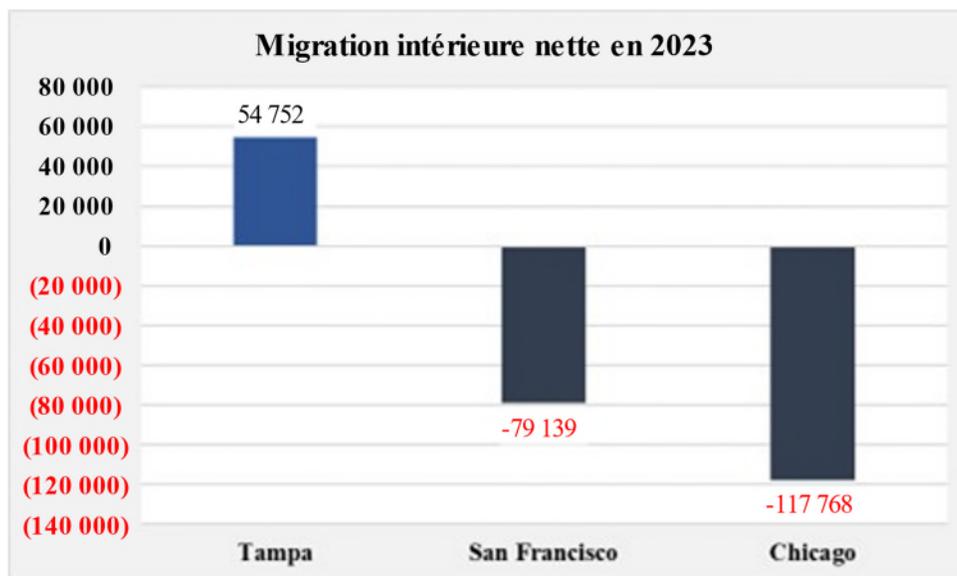
## Marchés locatifs de Tampa et d'Orlando appelés à croître

### *Marchés locatifs de Tampa et d'Orlando*

#### *Migration intérieure nette*

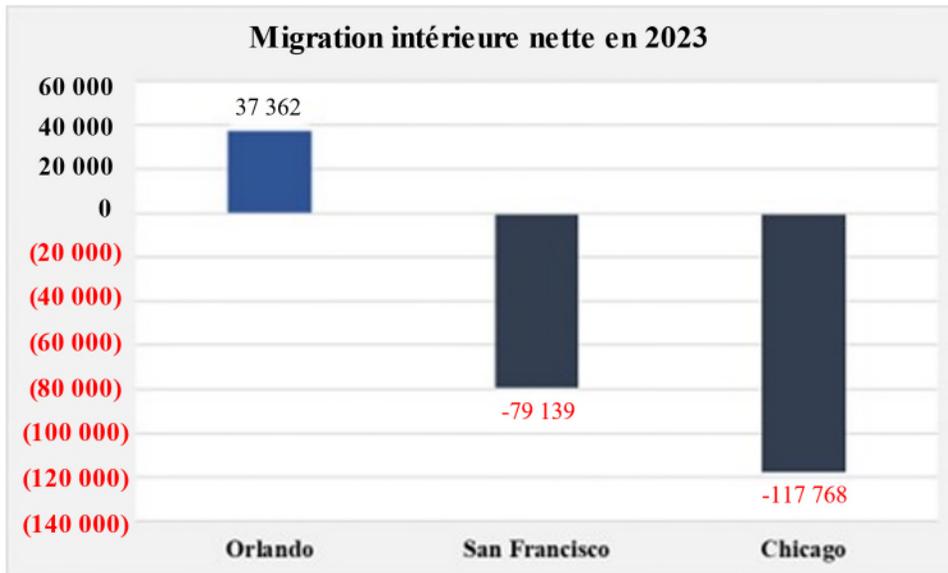
En 2023, les résidents américains, attirés par la croissance de l'emploi, la qualité de vie et le coût de la vie plus faible à Tampa et à Orlando, ont continué de migrer en grand nombre vers ces deux villes<sup>1</sup>. Le Joint Centre for Housing Studies 2023 Report de la Harvard University a souligné ces importantes tendances migratoires vers Tampa et Orlando. Tampa et Orlando ont accueilli 54 752 et 37 362 nouveaux résidents, respectivement, au cours de l'année précédente. La migration importante de villes comme San Francisco et Chicago est à l'origine de cette croissance des nouveaux résidents en Floride. CoStar prévoit que Tampa et Orlando enregistreront une croissance de la population nette annuelle entre 2024 et 2029 de 25 000 à 50 000 résidents par année pour chaque marché. Comparativement, on prévoit que des marchés comme Chicago perdront entre 10 000 et 25 000 résidents (nets) par année au cours des cinq prochaines années.

#### **Migration intérieure nette à Tampa**



<sup>1</sup> <https://www.jchs.harvard.edu/son-2023-migration-map>

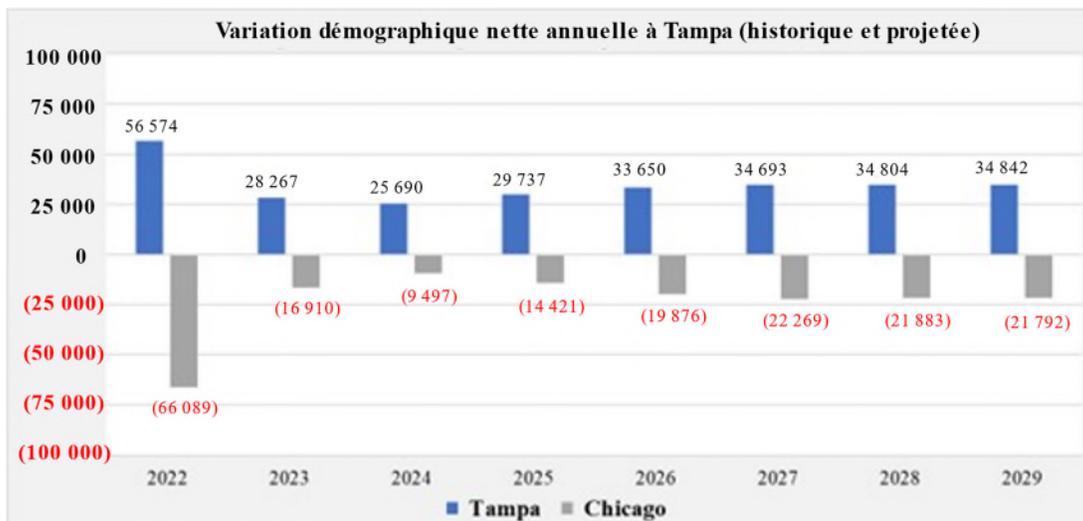
### Migration intérieure nette à Orlando



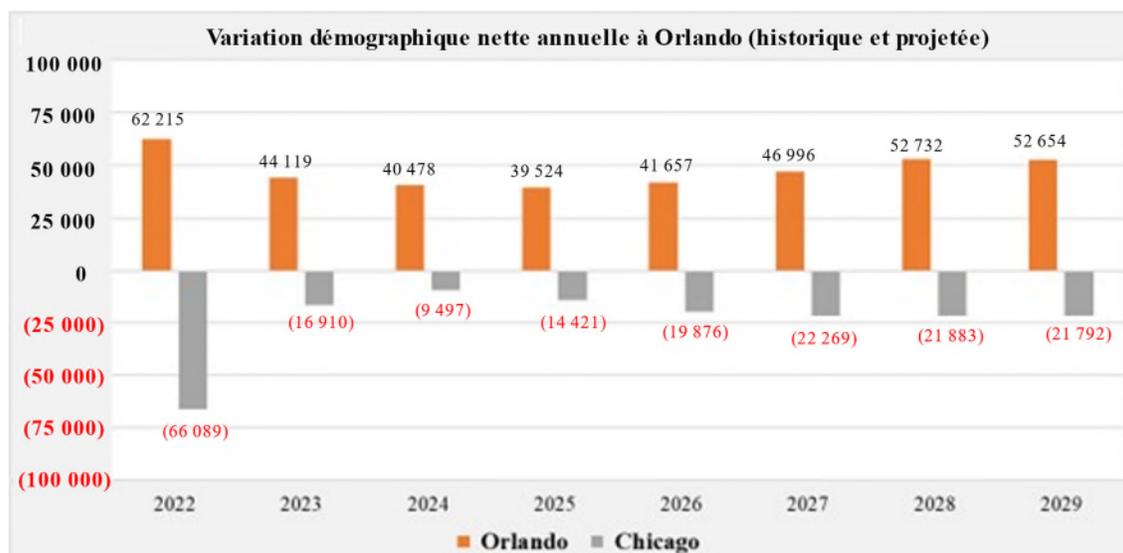
Source : <https://www.jchs.harvard.edu/son-2023-migration-map>

### Variation démographique nette historique

#### Variation démographique à Tampa



## Variation démographique à Orlando

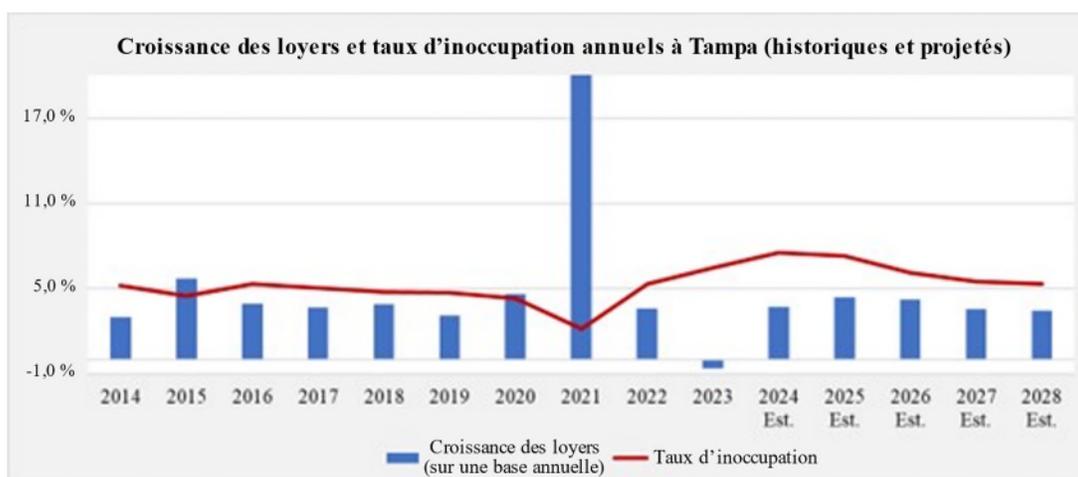


Source : CoStar

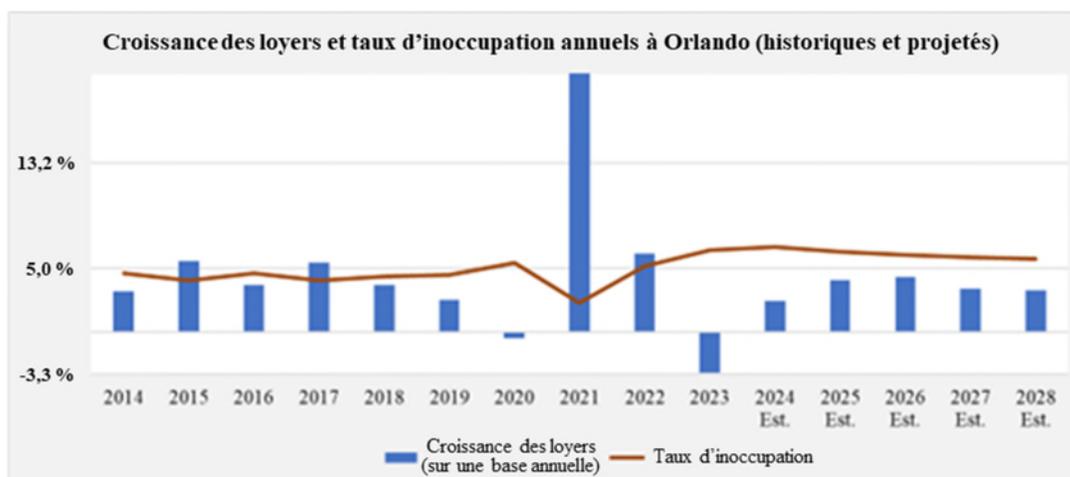
### Croissance des loyers et taux d'occupation des immeubles multifamiliaux

Les secteurs des immeubles résidentiels multifamiliaux de Tampa et d'Orlando bénéficient de ces tendances démographiques. Ces marchés affichent de solides indicateurs de rendement pour les immeubles multifamiliaux depuis plus d'une décennie. La croissance des loyers dans les deux marchés a été historiquement de 3 % à 5 % par année, tandis que le taux d'inoccupation oscille habituellement autour de 5 % environ. Bien que la croissance récente des loyers ait ralenti par suite de la normalisation des tarifs de location après une période de croissance des loyers historique en 2021 et en 2022. CoStar prévoit que la croissance des loyers à Tampa et à Orlando reprendra pour atteindre son taux annuel moyen de plus de 3 %. Par ailleurs, ces deux marchés devraient maintenir leurs taux d'inoccupation à long terme de près de 5 % de 2024 à 2028.

### Données fondamentales des immeubles multifamiliaux à Tampa



## Données fondamentales des immeubles multifamiliaux à Orlando

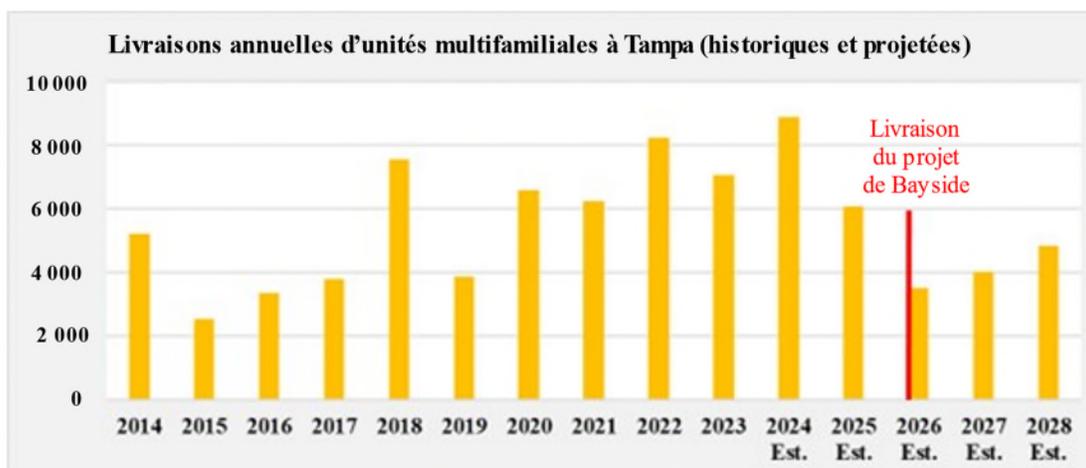


Sources : CoStar; Realpage

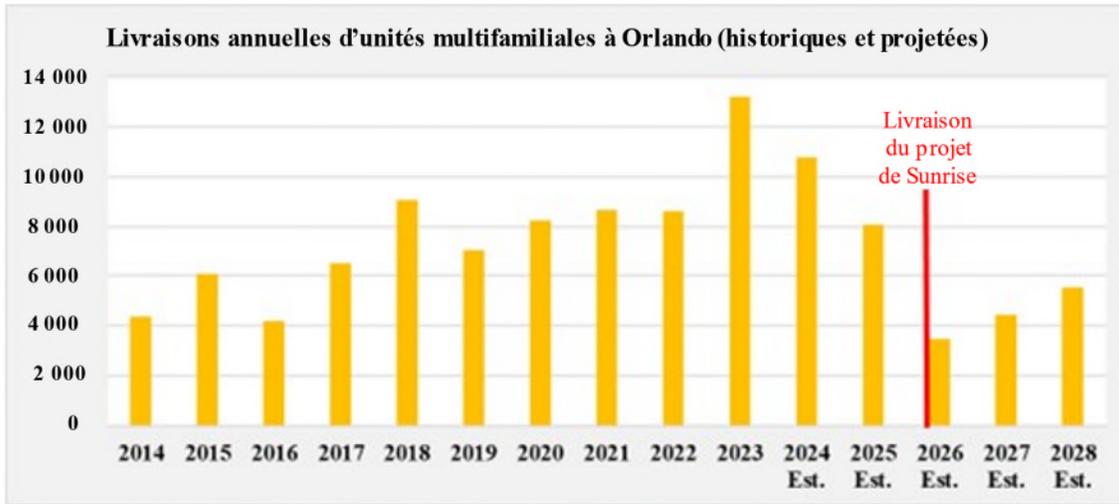
### Livraisons d'immeubles multifamiliaux neufs

La croissance historique des loyers après la pandémie de COVID-19 a engendré un nombre de mises en chantier d'immeubles résidentiels multifamiliaux supérieur à la moyenne dans de nombreux marchés de la Ceinture de soleil, dont Tampa et Orlando. Cette hausse des mises en chantier est probablement l'une des raisons pour lesquelles la croissance des loyers s'est normalisée ou a ralenti au deuxième semestre de 2023 dans toute la Ceinture de soleil américaine. Même si les livraisons en 2023 et en 2024 devraient dépasser la moyenne enregistrée par les années passées, la perturbation des marchés financiers et la volatilité des taux d'intérêt ont considérablement ralenti le nombre de mises en chantier d'immeubles résidentiels multifamiliaux. La volatilité économique, combinée à l'érosion de l'offre de financement par emprunt et par capitaux propres provenant de fournisseurs de capitaux, semble indiquer un environnement favorable pour la livraison d'unités neuves dans le contexte de la baisse de l'offre future. Par conséquent, on s'attend à ce que les Projets soient aménagés durant des années où l'offre d'unités neuves atteindra un plancher historique, ce qui, selon le gestionnaire, confirme les solides données fondamentales sur le marché pour ces Projets qui se traduiront, selon le gestionnaire, par une saine croissance des loyers et une absorption (période de location) rapide.

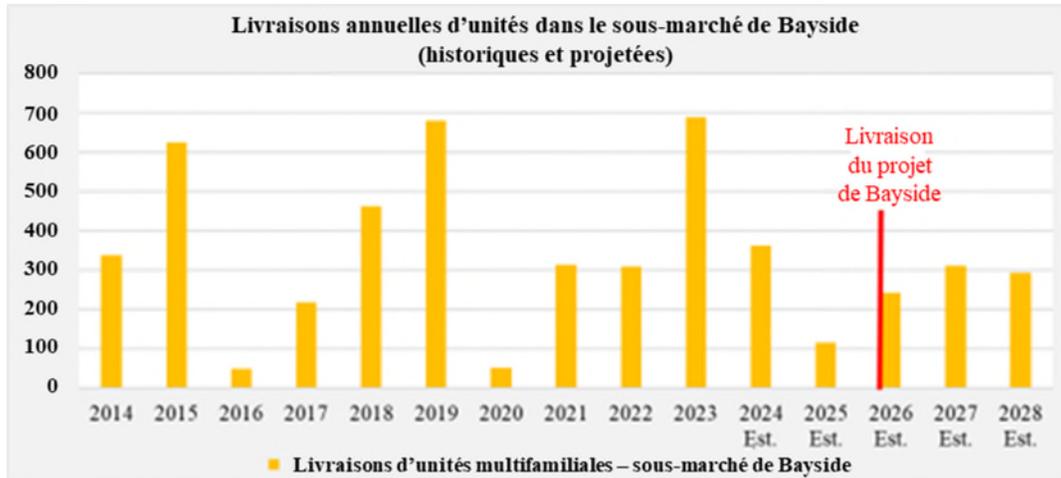
### Offre d'unités multifamiliales à Tampa



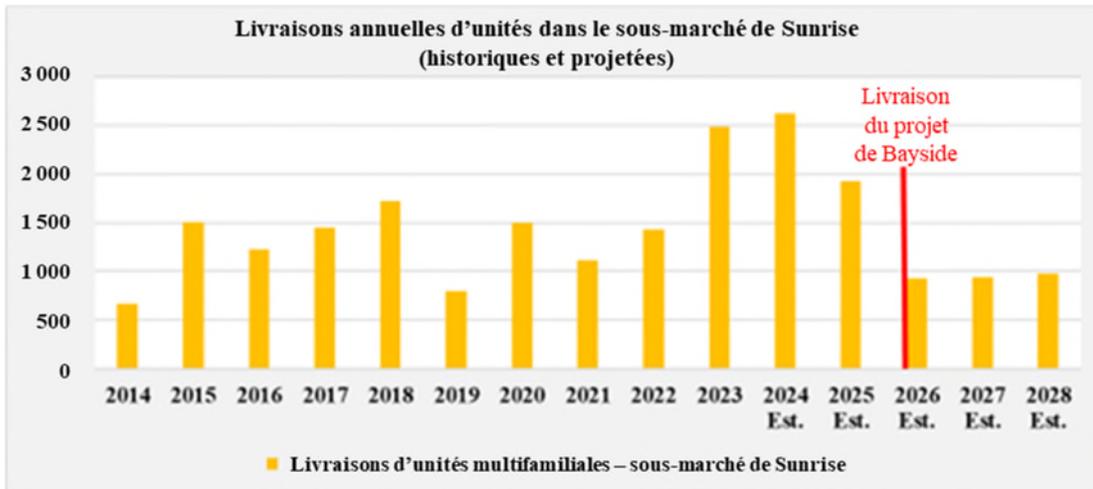
### Offre d'unités multifamiliales à Orlando



### Offre d'unités multifamiliales dans le sous-marché de Bayside



## Offre d'unités multifamiliales dans le sous-marché de Sunrise

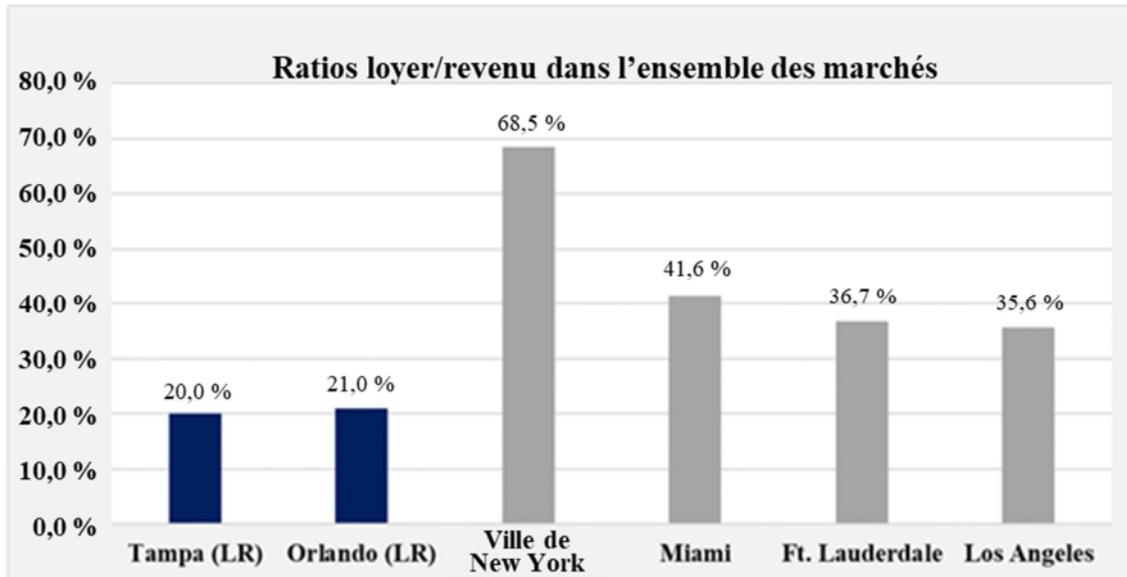


Sources : CoStar; Realpage

Dans la région métropolitaine de Tampa-St.Petersburg-Clearwater, il y a au total 18 259 unités conventionnelles en voie de construction, et dans le sous-marché de Bayside, il y en a 937 à l'heure actuelle. Dans la région métropolitaine d'Orlando-Kissimmee-Sanford, un nombre total de 23 551 unités conventionnelles sont en voie de construction contre 4 338 dans le sous-marché de Sunrise à l'heure actuelle.

### Ratios loyer/revenu

La croissance récente historiquement élevée des loyers en Floride centrale s'est accompagnée d'inquiétudes croissantes concernant l'abordabilité. Toutefois, Lantower Residential a effectué un sondage sur son portefeuille de catégorie A à Tampa et à Orlando et constaté des ratios loyer/revenu de 20,0 % et de 21,0 %, respectivement, pour l'ensemble de ses sept actifs à ces endroits. Le gestionnaire est d'avis que malgré la croissance historique des loyers, la forte migration nette et la hausse des salaires ont probablement soutenu les ratios loyer/revenu à Tampa et à Orlando. De plus, le gestionnaire estime que les loyers sur les marchés de Tampa et d'Orlando sont susceptibles d'augmenter davantage dans l'avenir étant donné le montant du revenu relatif que de nombreux locataires qui migrent à Tampa et à Orlando ont l'habitude de consacrer au loyer dans d'autres régions des États-Unis. Par ailleurs, les ratios loyer/revenu des locataires des marchés de la Floride avoisinants sont plus élevés que ceux de Tampa et d'Orlando, ce qui confirme la position du gestionnaire selon laquelle il est peu probable que la croissance des loyers sur les marchés où les Projets sont situés soit restreinte.

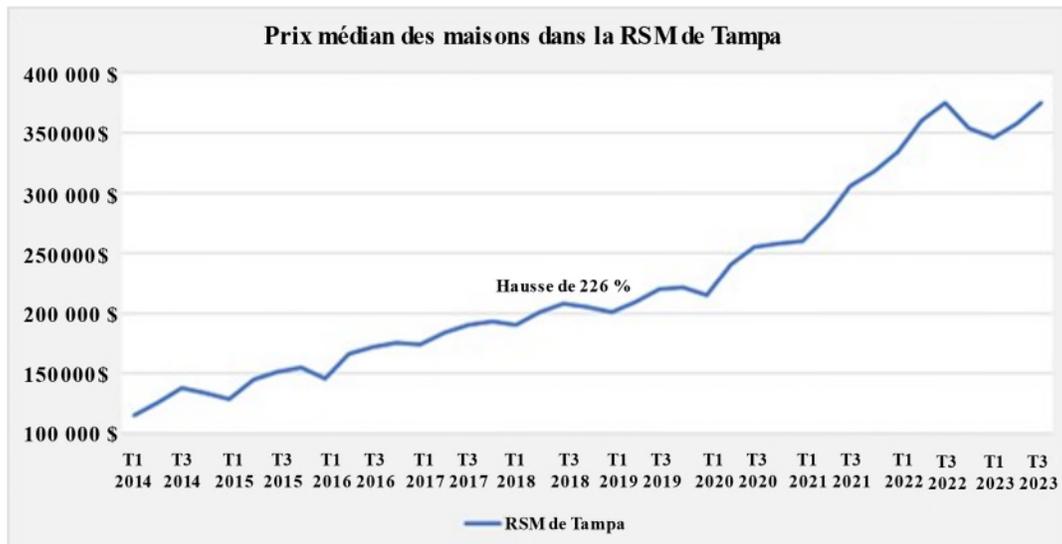


Sources : Moody's; données sur le portefeuille du troisième trimestre de 2023 de Lantower Residential

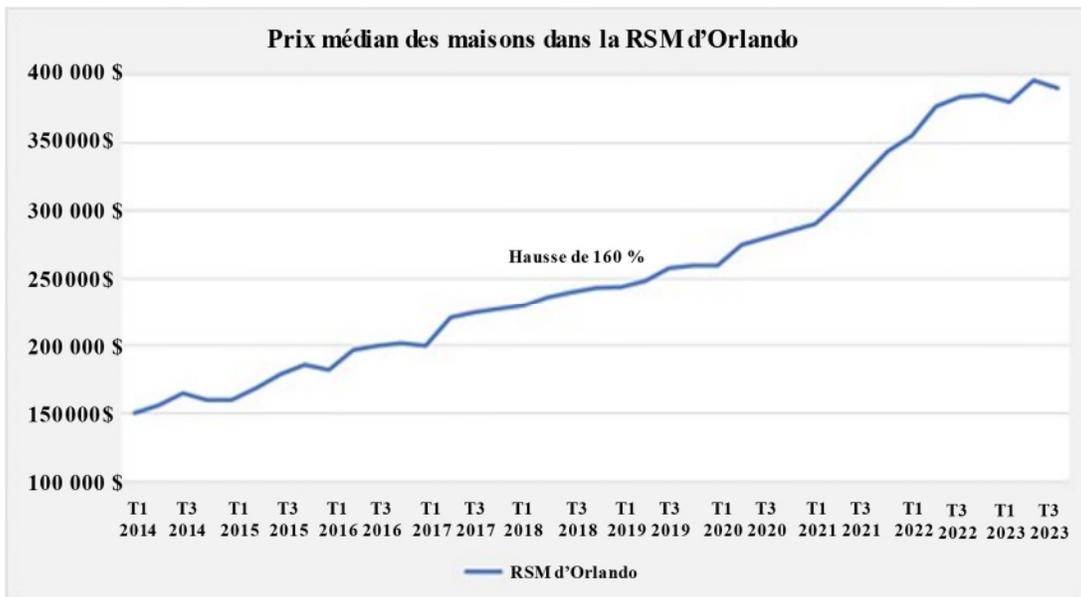
**Prévisions favorables pour les propriétaires d'immeubles multifamiliaux en raison des facteurs qui incitent à louer plutôt qu'à acheter**

La hausse abrupte du prix des maison est l'une des conséquences de la forte croissance de l'emploi et des tendances migratoires vers la Floride centrale. Du premier trimestre de 2014 au troisième trimestre de 2023, le prix médian des maisons a augmenté de 226 % dans la RSM de Tampa et de 160 % dans la RSM d'Orlando. De plus, si on compare les prix des maisons depuis le début de 2021, alors que les États-Unis assouplissaient graduellement les restrictions liées à la COVID-19 et que la migration intérieure en Floride allait en s'accroissant, les prix médians des maisons ont augmenté de 44 % à Tampa et de 34 % à Orlando au troisième trimestre de 2023.

**Valeur des maisons dans la RSM de Tampa**



## Valeur des maisons dans la RSM d'Orlando

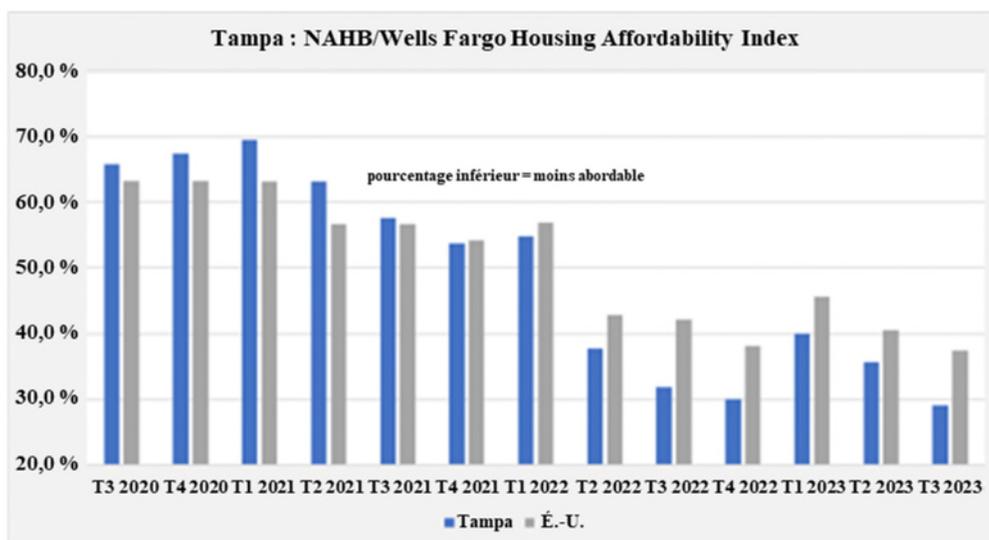


### *Wells Fargo Housing Opportunity Index (HOI)*

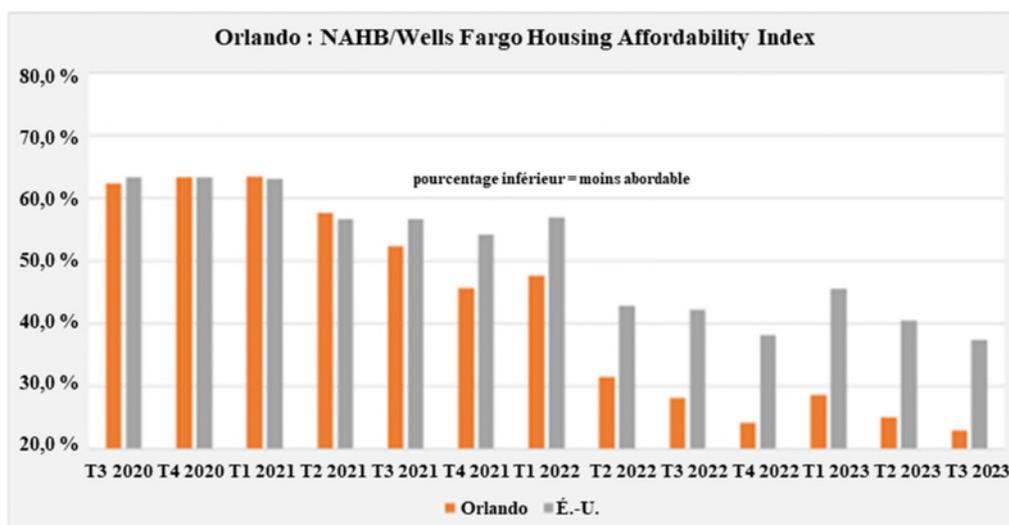
Le National Association of Home Builders (NAHB)/Wells Fargo Housing Opportunity Index (HOI) pour une région donnée se définit comme étant la part des maisons vendues dans cette région qui auraient été abordables pour une famille qui gagne le revenu médian local, compte tenu des critères relatifs aux prêts hypothécaires standard. Selon le NAHB/Wells Fargo Housing Opportunity Index (HOI), au troisième trimestre de 2023, les ménages qui gagnaient le revenu médian national pouvaient se permettre d'acheter seulement 37,4 % de toutes les maisons neuves et existantes vendues au cours du trimestre, compte tenu du prix médian national des maisons et du taux d'intérêt pondéré au cours de cette période. L'indice a culminé à 78,8 % en 2012 et a atteint un niveau moyen à long terme de 60,8 % (depuis 1992).

Le HOI national américain actuel de 37,4 % est en baisse par rapport au taux de 40,5 % affiché au deuxième trimestre de 2023 et il s'agit du taux le plus bas enregistré par le HOI depuis que la NAHB a commencé à suivre l'abordabilité de façon constante en 2012. Cette donnée est plus marquée sur les marchés du logement tendus comme Tampa et Orlando, où l'abordabilité a diminué plus rapidement que le taux d'abordabilité des maisons aux États-Unis. Selon l'étude du NAHB/Wells Fargo HOI, au troisième trimestre de 2023, seulement 29,1 % et 23,0 % des familles vivant à Tampa et à Orlando, respectivement, pouvaient se permettre d'acheter une maison.

### Abordabilité des maisons à Tampa



### Abordabilité des maisons à Orlando



Source : [Housing Opportunity Index \(HOI\)-NAHB](#)

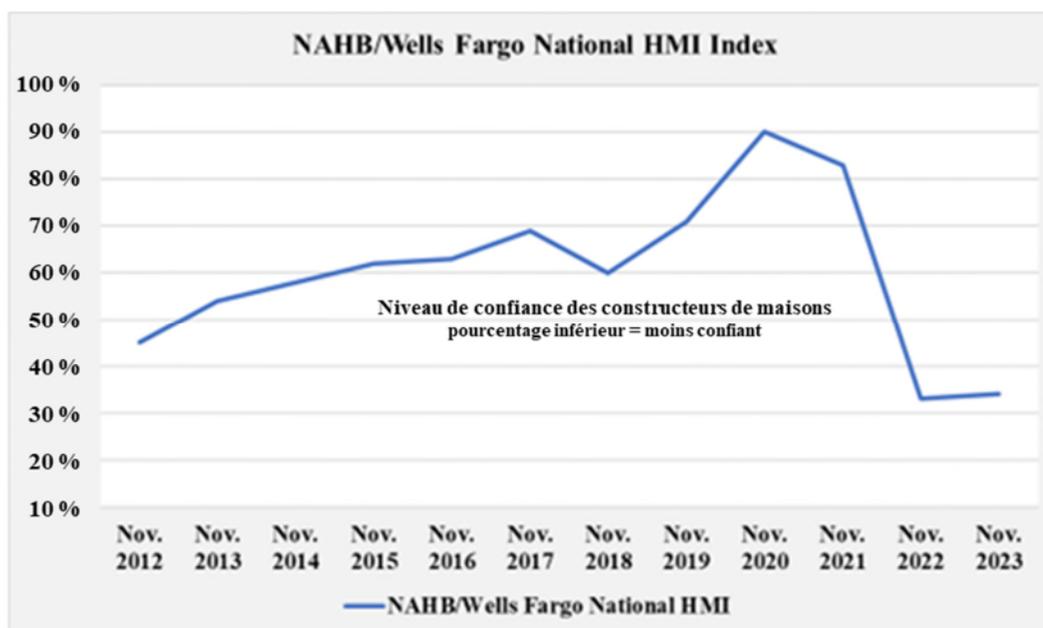
### **Wells Fargo Housing Market Index (HMI)**

Le NAHB/Wells Fargo Housing Market Index (HMI) est fondé sur un sondage mensuel effectué auprès des constructeurs de maisons membres de la NAHB conçu pour mesurer certains indicateurs relatifs au marché des maisons unifamiliales. Les répondants à ce sondage sont appelés à noter la conjoncture du marché pour la vente de maisons neuves à l'heure actuelle et au cours des six prochains mois ainsi que le flux d'acheteurs éventuels de maisons neuves. Le HMI a atteint auparavant un sommet de 76 % à la fin de 2019, mais il est tombé à 30 % en avril 2020 pendant la période de confinement et de restrictions liés à la COVID-19. Du fait que les gens avaient accumulé des économies et souhaitaient avoir plus d'espace pendant cette période, le HMI a rebondi à 90 % en novembre 2020. Par la suite, il a chuté abruptement à 31 % à la fin de 2022 et se situait à 34 % en novembre 2023. Selon la dernière lecture pour décembre 2023, il est considérablement inférieur à la moyenne à long terme de 52 %.

La hausse des prix des maisons et des taux d'intérêt empêche de plus en plus de propriétaires éventuels d'accéder à la propriété. La baisse des mises en chantier de maisons unifamiliales attribuable au pessimisme des constructeurs de maisons,

jumelée au fait que les propriétaires de maisons existants sont peu enclins à renoncer à leurs prêts hypothécaires à taux fixe bas exacerbe la pénurie de logements.

### U.S. Homebuilders Sentiment Index (HMI)

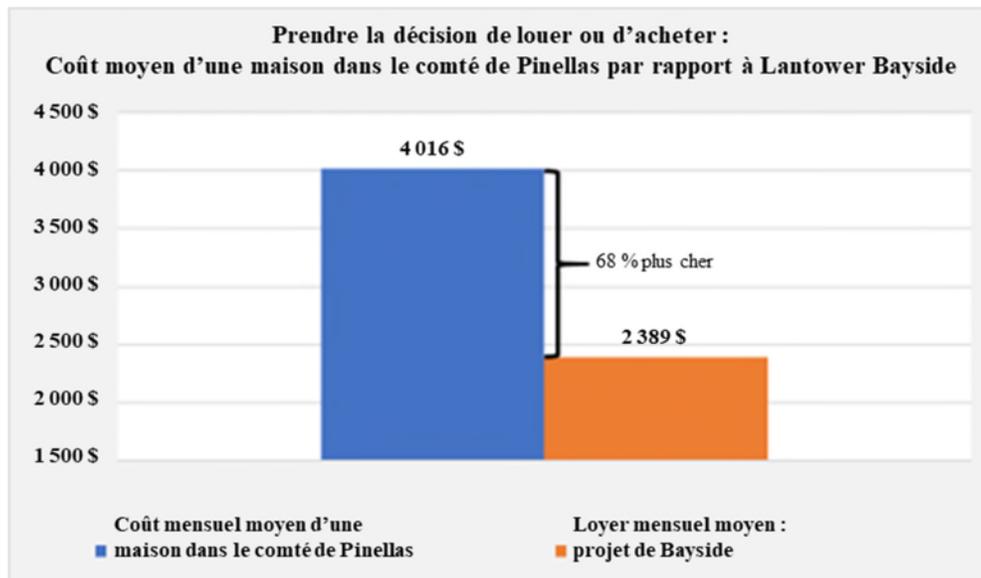


Source : <https://www.nahb.org/news-and-economics/housing-economics/indices/housing-market-index>

### Prendre la décision de louer ou d'acheter

Comme il est indiqué ci-dessus, les résidents de Tampa et d'Orlando trouvent de plus en plus difficile d'acheter une maison. Bien que de nombreuses personnes à Tampa et à Orlando soient locataires par choix (en particulier les locataires de catégorie A), l'évolution des facteurs financiers relatifs à la location plutôt qu'à l'achat pourrait inciter les ménages qui envisageraient autrement d'acheter une maison à louer leur logement plutôt que de l'acheter. Par exemple, le coût moyen d'une maison (compte tenu des prix demandés moyens dans le comté de Pinellas, de la moyenne utilisée en vigueur à l'égard du taux des impôts fonciers du comté de Pinellas, des tarifs d'assurance de la Floride, de l'assurance-prêt hypothécaire privée, des coûts d'entretien et du taux hypothécaire moyen national en vigueur) dans le comté de Pinellas de 4 016 \$ US/mois est beaucoup plus élevé que le loyer prévu moyen au projet de Bayside (2 389 \$ US/mois), ce qui, selon le gestionnaire, démontre les avantages financiers de la location sur ces marchés. De plus, le gestionnaire est d'avis que la perspective de vivre dans un immeuble nouvellement construit et d'avoir ainsi accès à des commodités de qualité supérieure et de jouir de la flexibilité offerte aux locataires soutiendra davantage la forte demande pour la location de logements à Tampa et à Orlando.

## Louer ou acheter dans le comté de Pinellas



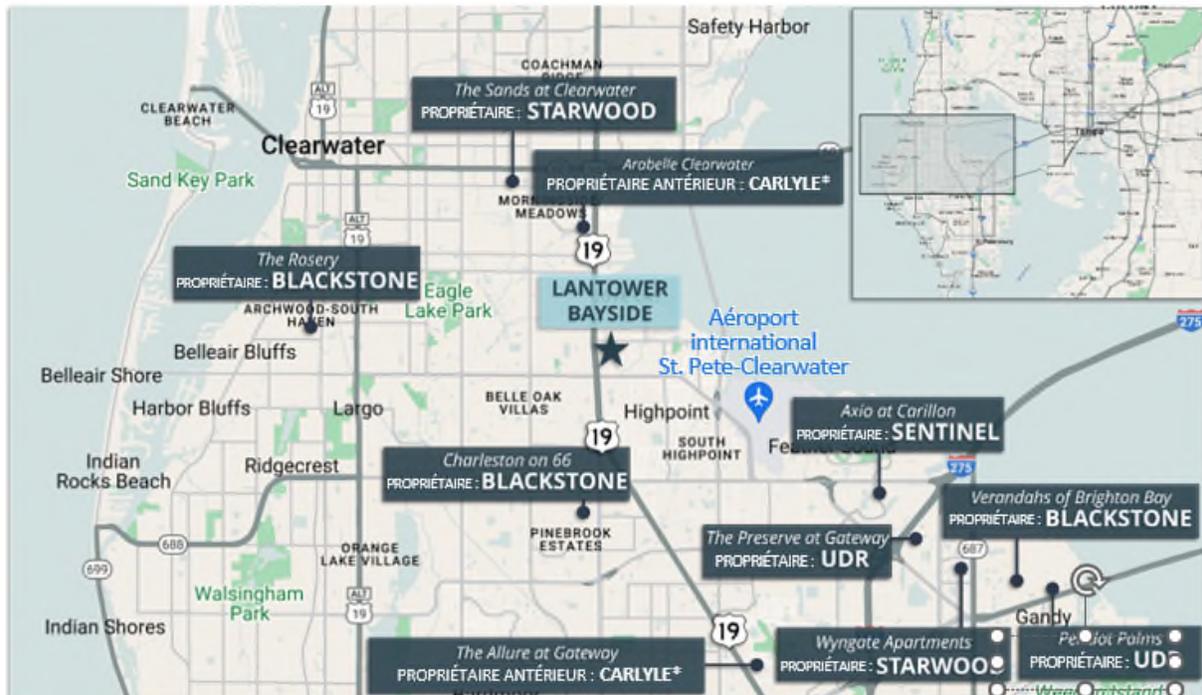
Sources : <https://trends.ownwell.com/average-tax-assessment/florida/pinellas-county/>;  
<https://www.insure.com/home-insurance/how-much-is-homeowners-insurance-in-tampa-fl/>  
Average Down Payment On A House In 2024 – Forbes Advisor; ILM3NAVG Quote - Bankrate.com US Home Mortgage 30 Year Fixed National Avg Index (bloomberg.com)  
<https://www.investopedia.com/ask/answers/081214/average-what-can-i-expect-my-private-mortgage-insurance-pmi-rate-be.asp>;  
<https://www.statefarm.com/simple-insights/residence/how-to-budget-and-save-for-home-maintenance#:~:text=A%20rule%20of%20thumb%20is,out%20how%20much%20to%20save.>

### Sites d'aménagement situés dans des sous-marchés institutionnels

H&R REIT (par l'intermédiaire de sa filiale, le propriétaire actuel) a acheté les sites des Projets en vue potentiellement de les conserver à long terme, car elle considèrerait qu'elle pourrait en tirer une croissance à long terme en tant que projets d'aménagement. Le gestionnaire est d'avis que la proximité respective des Projets par rapport aux principaux employeurs, les destinations style de vie attrayantes et les réseaux de transport importants sont tous des éléments qui indiquent le potentiel de rentabilité des Projets. D'importantes institutions financières comme Blackstone, Starwood Capital et Ares Management, et d'importantes FPI comme UDR Inc., Mid-America Apartment Communities, Inc. et Camden Property Trust sont des investisseurs à long terme à Tampa et à Orlando. Les sites sont situés dans des sous-marchés qui, selon le gestionnaire, bénéficient d'une offre limitée de sites d'aménagement de catégorie A, ce qui rend les Projets encore plus attrayants pour les investisseurs et les résidents éventuels à la recherche de produits résidentiels de catégorie A.

Le projet de Bayside occupe une position stratégique dans le sous-marché central de Pinellas de la RSM de Tampa, étant donné sa proximité relative avec les employeurs, les plages et d'autres commodités locales. De plus, le comté de Pinellas est l'un des comtés les plus densément peuplés et développés de toute la Floride. La réglementation stricte future sur l'utilisation des terrains dans le comté de Pinellas et la rareté des terrains non développés limitent considérablement l'offre. Carlyle et d'autres fournisseurs de capitaux institutionnels ont capitalisé de nombreux projets d'aménagement le long de l'autoroute 19, conjointement avec des propriétaires comme Blackstone, Starwood Capital Group et Ares Management inscrits à titre de propriétaires à long terme actuels. La carte ci-dessous illustre un échantillon des propriétaires institutionnels qui investissent actuellement dans le sous-marché de Bayside.

## Propriétaires institutionnels du sous-marché de Bayside



\*- Projets d'aménagement initialement capitalisés par Carlyle

Le projet de Sunrise est situé dans le Corridor touristique I-4 d'Orlando à forte croissance. D'importantes améliorations en immobilisations apportées à l'autoroute Interstate 4 (la « I-4 ») ces dernières années ont facilité l'expansion vers le sud et cimenté le Corridor touristique I-4 en tant que sous-marché à croissance de premier plan à Orlando. En raison en partie de sa proximité relative avec Disney World et Universal Studios Florida ainsi que les sièges sociaux de Lockheed Martin et de Darden Restaurants, le projet de Sunrise est situé dans un sous-marché qui suscite un intérêt important auprès des fournisseurs de capitaux institutionnels. Blackstone, Blackrock, Starwood Capital Group, UBS, Carlyle et d'importantes fiducies de placement immobilières américaines ont une présence importante dans la région.

## Propriétaires institutionnels du sous-marché de Sunrise



### 2.4 Le propriétaire actuel

Le propriétaire actuel est Lantower Residential LP, filiale en propriété exclusive de H&R REIT. Il a acquis la propriété véritable du projet de Bayside le 27 septembre 2019 et le projet de Sunrise le 10 octobre 2018. À ce jour, le propriétaire actuel a réalisé d'importants travaux préalables à l'aménagement en utilisant les capitaux propres investis dans les Projets. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Les Projets » et « Stratégie de placement — Faits saillants du placement ». Dans le cadre du placement, le propriétaire actuel n'aliène pas sa participation dans les Projets et il ne recevra aucune partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

Dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint, REDT détiendra une participation de commanditaire indirecte de 70,9 % dans JV LP et une participation en capitaux propres dans les Projets, tandis que le propriétaire actuel devrait détenir une participation indirecte de 29,1 % dans les Projets, et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu, REDT détiendra une participation de commanditaire indirecte de 57,3 % dans JV LP et une participation en capitaux propres dans les Projets, tandis que le propriétaire actuel devrait détenir une participation indirecte de 42,7 % dans les projets (établie dans chaque cas sans égard à la participation reportée).

La participation de REDT dans les Projets dépendra du produit de souscription brut. REDT investira le produit de souscription net dans Investment LP et sera de plus réputée, aux fins de la répartition de la propriété des Projets entre REDT et le propriétaire actuel, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Investment LP, et Investment LP et Holding LP seront réputées avoir versé apports correspondants à Holding LP et à JV LP, respectivement, à ces fins. JV LP recevra le produit de souscription net et acquittera les frais du placement (à l'exception des honoraires du placeur pour compte).

Le propriétaire actuel s'est engagé à fournir des capitaux supplémentaires aux Projets par le biais d'une participation accrue dans les Projets, 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 10 M\$ US au total si seulement le placement minimal est atteint, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement des Projets.

REDT ne s'attend pas à des dépassements de coûts à l'égard des Projets et le gestionnaire a prévu une réserve pour éventualités dans le budget des Projets. 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 les Projets, le propriétaire actuel a convenu avec JV LP, entre autres, de fournir ces capitaux propres pour ces dépassements de coûts en acquérant des parts de société en commandite déterminées de JV LP (les « parts liées aux dépassements de coûts »), dont le produit sera ensuite investi dans les Bayside LP ou les Sunrise LP, selon le cas. 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 U, ajusté en présumant

que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés. 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 U (établi sans égard à l'impôt sur le revenu et/ou à tout retenue fiscale fédéraux, étatiques et/ou locaux américains pris en charge par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personnes, qu'ils soient attribuables ou non directement ou indirectement à un porteur de parts particulier), ajusté en présumant que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés et déterminé sans égard aux taxes ou impôts américains payables par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personnes, 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.

### **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 les Projets et dans les actifs connexes qui sont nécessaires à l'exploitation des Projets, y compris après l'achèvement de l'aménagement des Projets, ainsi que dans d'autres activités qui sont compatibles avec les autres restrictions en matière de placement;
- b) sauf les investissements effectués dans Holding LP, JV LP et leurs filiales aux fins d'investissement dans les Projets, 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 des membres du groupe de H&R REIT. 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 de H&R REIT) 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;
- 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 ou d'une banque à charte des États-Unis, 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, Investment LP, Holding LP, JV LP ou toute autre entité émettrice de REDT soient considérées comme des « fiducies EIPD » ou des « sociétés de personnes intermédiaire 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) malgré toute autre disposition de la déclaration de fiducie, REDT ne doit à aucun moment détenir un bien qui constitue un « bien canadien imposable » au sens de la Loi de l'impôt;

- h) si REDT investit, directement ou indirectement, dans des titres d'un émetteur géré par H&R REIT Management Services Limited Partnership 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 des Projets doit être détenu et enregistré au nom de JV LP, 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 JV LP ou appartenant conjointement, directement ou indirectement, à REDT ou à JV LP et à des coentrepreneurs ou d'une autre manière qui, de l'avis de JV 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 totale des Projets représenterait plus de 75 % du total des coûts de chaque Projet;
- 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 Investment LP, Holding LP et JV 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 aux alinéas 3.1e) et 3.1g) ci-dessus si ce traitement est incompatible avec les exigences pertinentes ou l'interprétation de la Loi de l'impôt ou du Code. 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 investira le produit de souscription net dans des parts de Investment LP. Investment LP investira le produit de l'émission des parts de Investment LP à REDT pour acquérir une participation dans Holding LP. Holding LP affectera produit de l'émission des parts ordinaires de Holding LP à l'acquisition d'une participation dans JV LP. JV LP affectera le produit de l'émission de cette participation au paiement des coûts et frais du placement et au financement de l'aménagement des Projets. REDT sera de plus réputée, aux fins de la répartition de la propriété des Projets entre REDT et le propriétaire actuel, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Investment LP, et Investment LP et Holding LP seront réputées avoir versé des apports correspondants à Holding LP et à JV LP, respectivement, à ces fins. Voir les rubriques « Description des activités de REDT — Les Projets » et « Stratégie de placement ».

Par conséquent, un placement dans les parts constituera un investissement indirect dans la propriété, l'aménagement et l'exploitation des Projets, et la quote-part revenant à REDT des rendements du capital de Investment LP, ou des remboursements de capital payables à Investment 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 12 février 2024 dans le but d'acquérir indirectement une participation dans les Projets afin de financer leur aménagement. REDT aura pour activités principales l'émission de parts ainsi que la propriété d'une participation indirecte dans les Projets et l'aménagement indirect des Projets. REDT n'a pas d'antécédents d'exploitation. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets ». Dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint, REDT détiendra une participation de commanditaire indirecte de 70,9 % dans JV LP et une participation en capitaux propres dans les Projets, tandis que le propriétaire actuel devrait détenir une participation indirecte de 29,1 % dans les Projets, et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu, REDT détiendra une participation de commanditaire indirecte de 57,3 % dans JV LP et une participation en capitaux propres dans les Projets, tandis que le propriétaire actuel devrait détenir une participation indirecte de 42,7 % dans les Projets (établie dans chaque cas sans égard à la participation reportée). La participation de REDT dans les Projets sera établie en fonction du produit de souscription brut. REDT investira le produit de souscription net dans Investment LP et sera de plus réputée, aux fins de la répartition de la propriété des Projets entre REDT et le propriétaire actuel, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Investment LP, et Investment LP et Holding LP seront réputées avoir versé des apports correspondants à Holding LP et à JV LP, respectivement, à ces fins. JV 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 trois ans et demi 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 de H&R REIT, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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 Investment LP, de Holding LP, de JV LP, des Bayside LP et des Sunrise LP**

Investment LP a été constituée dans le but d'émettre des parts de Investment LP à REDT et d'investir dans Holding LP. Holding LP a été constituée dans le but d'émettre des parts ordinaires de Holding LP à REDT et des parts de SEC spéciales de Holding LP au porteur de la participation reportée, et d'investir dans JV LP. JV LP a été constituée aux fins de la propriété des Bayside LP et des Sunrise LP. Les Bayside LP et les Sunrise LP ont été constituées aux fins de la propriété directe, de l'aménagement et de l'exploitation des Projets et pour permettre au propriétaire actuel d'investir indirectement dans les Projets.

## **4.3 Terrains de REDT**

REDT fera indirectement l'acquisition d'une participation dans les Projets grâce à l'acquisition par Investment LP d'une participation dans JV LP (par l'intermédiaire de Holding LP). Les Projets seront l'unique bien immobilier appartenant à REDT, et leur aménagement et leur exploitation subséquente constitueront les activités de REDT. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets ».

REDT a pour objectifs de placement :

- a) d'offrir aux porteurs de parts la possibilité de détenir indirectement une participation dans chacun des projets de Bayside et de Sunrise qui appartiennent actuellement en propriété exclusive à une filiale de H&R REIT et sont situés à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement;
- b) de construire, de louer et d'exploiter les Projets;
- c) de réaliser une opération de liquidité d'ici la fin de la Durée.

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

## **4.4 Frais d'exploitation de REDT**

Les Bayside LP, les Sunrise LP, JV LP, Holding LP, Investment LP et REDT concluront une entente de financement aux termes de laquelle les Bayside LP et les Sunrise LP (par l'intermédiaire de JV LP, de Holding LP et de Investment LP, selon le cas) fourniront 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 aux Projets. 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 relations avec les investisseurs; 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 des Projets, chaque 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 le propriétaire actuel conformément à chacune de leurs participations respectives dans les Projets (à l'exclusion de la participation reportée). Les honoraires d'aménagement correspondent à 4 % du total des coûts de base et des coûts accessoires des Projets, y compris les coûts auparavant engagés qui ont été capitalisés à l'égard des Projets, mais à l'exclusion des coûts liés aux terrains, au financement et à la location, des coûts administratifs ainsi que des coûts liés à la mobilisation de capitaux (y compris les honoraires juridiques connexes), et sont versés à un membre du même groupe que le propriétaire actuel. Les honoraires d'aménagement constituent des honoraires usuels facturés selon les conditions du marché qui sont considérés comme des coûts du projet et pris en compte dans le ratio prêt/coût aux fins de financement par emprunt.

Il est entendu qu'aucun salaire d'employé ne sera imputé à REDT. Michael Loeb ne recevra pas de salaire à titre de chef de la direction, Cheryl Fried ne recevra pas de salaire à titre de chef des finances et Hunter Webb ne recevra pas de salaire à titre de chef du développement.

#### 4.5 Les Projets

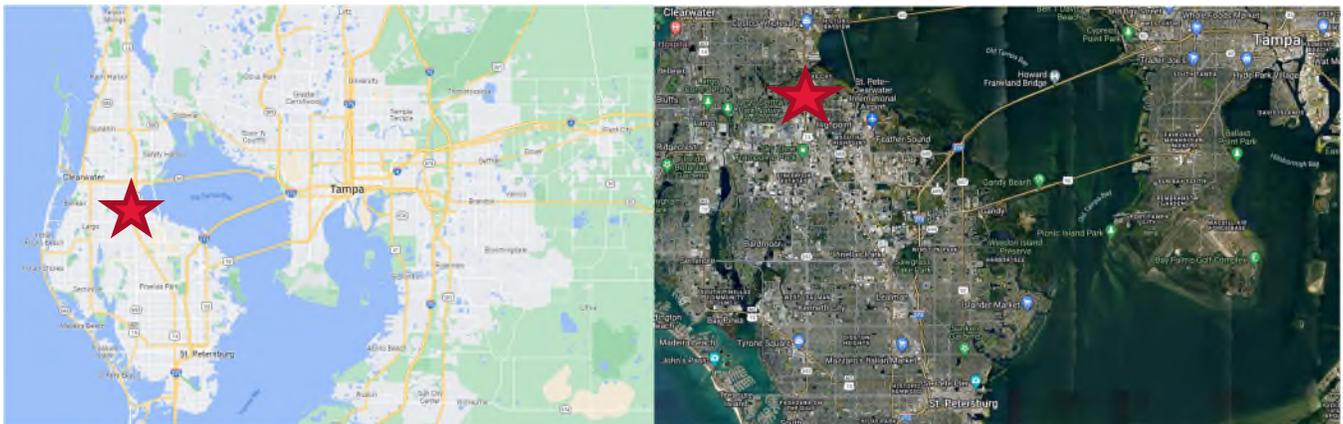
##### *Aperçu*

Le projet de Bayside consiste en un projet visant l'aménagement d'un immeuble locatif résidentiel multifamilial constitué de 271 unités locatives résidentielles, situé sur un terrain d'une superficie de 8,4 acres. Le projet de Sunrise consiste en un projet visant l'aménagement d'immeubles locatifs résidentiels multifamiliaux constitués de 330 unités locatives résidentielles au total, situés sur un terrain d'une superficie de 17,2 acres. Le gestionnaire estime que les Projets sont situés à des endroits géographiques attrayants.

##### *Description des Projets*

Après la clôture du placement, REDT fera l'acquisition d'une participation indirecte dans les Projets au moyen de l'Acquisition.

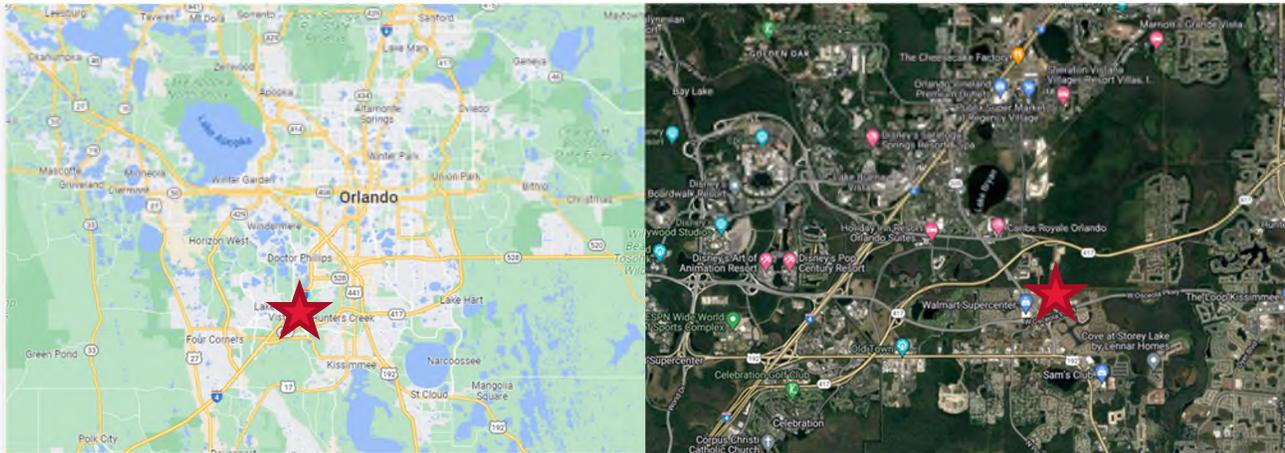
Adresse du projet de Bayside : 16485 US Hwy 19 N, Largo, FL 33764



Le projet de Bayside est situé à Largo, en Floride (Tampa). À l'heure actuelle, il est approuvé aux fins de construction et a une superficie totale d'environ 8,4 acres. Le projet de Bayside consistera en un immeuble contigu de quatre étages dont les couloirs sont climatisés et accessibles par ascenseur et dont la superficie brute est d'environ 363 000 pieds carrés et la superficie locative nette, d'environ 261 000 pieds carrés comprenant 271 appartements (d'une superficie moyenne de 962 pieds carrés), 423 places de stationnement (y compris des garages) et jusqu'à 61 bornes de recharge pour véhicules électriques (VE), et

30 garages indépendants locatifs. Le projet de Bayside sera constitué d'appartements intelligents à la fine pointe qui seront tous dotés de plafonds de plus de 10 pieds de hauteur et d'une porte d'entrée intérieure de huit pieds. Chaque unité comportera des planchers de bois, des appareils électroménagers ENERGY STAR, des comptoirs de quartz, un système d'éclairage sous les armoires de cuisine, des miroirs de lavabo à éclairage périphérique DEL et des pièces-penderies spacieuses. Le projet de Bayside comprendra également des infrastructures d'une superficie approximative de 17 500 pieds carrés, y compris le Wi-Fi partout dans la propriété, un centre de services doté d'un plafond à double volume, une piscine de style centre de villégiature et un espace de cotravail doté de bureaux privés et d'un bar à café. Le projet de Bayside comportera également un gym et un studio de yoga d'une superficie de 3 000 pieds carrés ainsi qu'un parc à animaux et un salon de toilettage pour chiens. On prévoit que les travaux d'aménagement seront d'une durée d'environ 22 mois et que la période de location sera d'environ 10 mois, à un coût estimatif d'environ 91,7 M\$ US.

Adresse du projet de Sunrise : Sunrise City Dr., Kissimmee, FL 34746



Le projet de Sunrise est situé à Kissimmee, en Floride (Orlando). À l'heure actuelle, il est approuvé aux fins de construction et a une superficie totale d'environ 17,2 acres. Le projet de Sunrise consistera en deux immeubles résidentiels de quatre étages dont les couloirs sont climatisés et accessibles par ascenseur et de deux immeubles de services d'une superficie brute d'environ 468 000 pieds carrés et d'une superficie locative nette d'environ 342 000 pieds carrés comprenant 330 appartements (d'une superficie moyenne de 1 037 pieds carrés par unité), 581 places de stationnement (y compris des garages) et jusqu'à 32 bornes de recharge pour VE, et 33 garages indépendants locatifs. Le projet de Sunrise sera constitué d'appartements intelligents à la fine pointe qui seront tous dotés de plafonds de plus de 10 pieds de hauteur et d'une porte d'entrée intérieure de huit pieds. Chaque unité comportera des planchers de bois, des appareils électroménagers ENERGY STAR, des comptoirs de quartz, un système d'éclairage sous les armoires de cuisine, des miroirs de lavabo à éclairage

périphérique DEL et des pièces-penderies spacieuses. Le projet de Sunrise comprendra également des infrastructures d'une superficie approximative de 16 000 pieds carrés, y compris le Wi-Fi partout dans la propriété, un centre de services doté d'un plafond à double volume, une piscine de style centre de villégiature et un espace de cotravail doté de bureaux privés et d'un bar à café. Le projet de Sunrise comportera également un gym et un studio de yoga autonomes ainsi qu'un parc à animaux et un salon de toilettage pour chiens. On prévoit que les travaux d'aménagement seront d'une durée d'environ 24 mois et que la période de location, qui commencera trois mois avant la fin des travaux d'aménagement, sera d'environ 11 mois, à un coût estimatif d'environ 117,9 M\$ US.

Les Projets ont obtenu l'approbation du plan du site et du permis de construction de la ville de Largo, en Floride et du comté d'Osceola, en Floride, s'il y a lieu. Par conséquent, REDT s'attend à ce que la construction des Projets commence peu après la clôture de l'Acquisition, sous réserve de la délivrance du permis d'aménagement du site et du permis de construction une fois certaines exigences administratives respectées et de la disponibilité de matériel et d'entrepreneurs.

Rien ne garantit que l'aménagement proposé des Projets 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, aux Projets et à l'entreprise de REDT — Les Projets » et « Énoncés prospectifs ».

### ***Historique des Projets***

#### ***Le projet de Bayside***

La parcelle entière a été achetée initialement le 27 septembre 2019 pour un prix d'achat d'environ 6,0 M\$ US par les Bayside LP. Les Bayside LP ont acheté cette parcelle auprès d'une entité sans lien de dépendance qui n'était pas apparentée ou reliée au propriétaire actuel, aux Fiduciaires et/ou aux membres de la haute direction de REDT.

En plus du prix d'achat de 6,0 M\$ US, des coûts d'environ 570 000 \$ US ont été engagés et attribués au terrain et des coûts accessoires supplémentaires de 1,1 M\$ US ont été engagés depuis le 27 septembre 2019 pour un coût de base total de 7,7 M\$ US. La valeur d'expertise actuelle du projet Bayside est de 11,4 M\$ US plus les coûts accessoires à ce jour de 1,1 M\$ US, pour un total de 12,5 M\$ US, tandis que la participation de REDT dans le projet Bayside sera fondée sur son coût d'acquisition à ce jour d'environ 7,7 M\$ US, y compris les terrains et les coûts engagés à ce jour. Par conséquent, REDT achète une participation dans le projet de Bayside à un escompte implicite d'environ 38,5 % par rapport à la valeur globale des actifs.

Depuis l'acquisition du projet de Bayside le 27 septembre 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 conseillers juridiques, d'architectes (Forum Architecture pour la construction, CID pour l'aménagement intérieur et Garrison Jones pour l'aménagement paysager), d'ingénieurs (Hanson Walter Engineering pour le génie civil) et d'un entrepreneur général (Roger B. Kennedy Construction) locaux. Le 22 août 2023, la ville de Largo a approuvé la demande de permis du projet de Bayside. À la fin de 2023, l'entrepreneur général du propriétaire actuel, Roger B. Kennedy Construction, a été mandaté pour mener des appels d'offres et des travaux préalables à la construction, qui comprenaient l'ingénierie de la valeur des plans, la coordination aux fins de la finalisation des plans de construction et l'établissement d'une ventilation provisoire des coûts et d'un calendrier de construction.

#### ***Le projet de Sunrise***

La parcelle entière a été acquise initialement avec un intérêt à bail le 10 octobre 2018 et une option d'achat de d'environ 8,92 M\$ US auprès de LAN Properties LLC. LAN Properties LLC a acheté cette parcelle de terrain auprès d'une entité sans lien de dépendance qui n'était pas apparentée ou reliée au propriétaire actuel, aux Fiduciaires et/ou aux membres de la haute direction de REDT. Le propriétaire actuel a exercé l'option d'achat et acquis la parcelle entière auprès de LAN Properties LLC en janvier 2024. En plus de ce prix d'achat, des paiements d'environ 1,95 M\$ US ont été effectués pendant le bail, pour un total d'environ 10,9 M\$ US versé à LAN Properties LLC.

Outre le prix d'achat de 10,9 M\$ US attribué au terrain, des frais accessoires de 2,6 M\$ \$ US ont été engagés depuis le 10 octobre 2018, pour un coût de base total de 13,6 M\$ US. La valeur d'expertise actuelle du projet de Sunrise est de 13,5 M\$ US plus les frais accessoires à ce jour de 2,6 M\$ US pour un total de 16,2 M\$ US, alors que la participation de REDT dans le projet de Sunrise sera fondée sur son coût d'acquisition à ce jour d'environ 13,6 M\$ US, ce qui comprend le terrain et les coûts engagés à ce jour. Par conséquent, REDT achète une participation dans le projet de Sunrise à un escompte implicite d'environ 15,9 % par rapport à la valeur globale des actifs.

Depuis l'acquisition du projet de Sunrise et la conclusion d'un bail foncier à son égard le 10 octobre 2018, des progrès importants ont été réalisés sur le plan de la planification et des travaux préalables à l'aménagement, notamment la constitution d'une équipe composée de conseillers juridiques, d'architectes (Charlan Brock Architecture pour la construction, CID pour l'aménagement intérieur et Garrison Jones pour l'aménagement paysager), d'ingénieurs (AVID Engineering pour le génie civil) et d'un entrepreneur général (Roger B. Kennedy Construction). Le 12 mars 2023, le comté d'Osceola a approuvé la demande de permis du projet de Sunrise. À la fin de 2023, l'entrepreneur général du propriétaire actuel, Roger B. Kennedy Construction, a été mandaté pour mener des appels d'offres et des travaux préalables à la construction, qui comprenaient l'ingénierie de la valeur des plans, la coordination aux fins de la finalisation des plans de construction et l'établissement d'une ventilation prévisoire des coûts et d'un calendrier de construction.

### ***L'État de la Floride***

La Floride est bordée par le golfe du Mexique à l'ouest, l'Alabama au nord-ouest, la Géorgie au nord, les Bahamas et l'océan Atlantique à l'est et le détroit de Floride et Cuba au sud. Avec une population de plus de 22,6 millions d'habitants, elle est le troisième État le plus peuplé des États-Unis et, depuis 2023, elle se classe au huitième rang pour la densité de population. La Floride se classe 22<sup>e</sup> en importance parmi les États américains pour ce qui est de la superficie; elle s'étend sur 65 758 milles carrés (170 310 km<sup>2</sup>). Depuis le milieu du 20<sup>e</sup> siècle, la Floride a connu une croissance démographique et économique rapide. Avec un produit intérieur brut (PIB) à l'échelle de l'État de 1,4 T\$ US, l'économie de la Floride est la quatrième en importance parmi celles de tous les États américains et la 16<sup>e</sup> en importance dans le monde. L'économie de la Floride est principalement stimulée par des secteurs liés au tourisme, à l'immobilier, à l'agriculture, à l'hôtellerie et au transport.

La Floride est reconnue pour son climat ensoleillé, ses stations balnéaires de renommée mondiale, ses activités maritimes et ses parcs d'attractions. Chaque année, des attractions clés comme Miami Beach, le Kennedy Space Center et Walt Disney World attirent des dizaines de millions de visiteurs dans cet État. La Floride est de plus une destination populaire chez les retraités, les vacanciers saisonniers et les migrants nationaux et internationaux. Cet État accueille neuf des dix communautés connaissant la croissance la plus rapide aux États-Unis. La proximité de la Floride avec la côte a une grande influence sur la culture de l'État, son identité et sa vie quotidienne. De plus, en raison de son histoire et de ses vagues successives de migration, la Floride intègre dans sa culture diverses influences africaines, européennes, autochtones, latines et asiatiques. L'État de la Floride continue d'attirer des célébrités et des athlètes particulièrement des domaines du golf, du tennis, de la course automobile et des sports nautiques.

### ***La région métropolitaine de Tampa***

Selon le Census Bureau des États-Unis, la RSM de Tampa est la deuxième RSM en importance en Floride et la 18<sup>e</sup> RSM en importance aux États-Unis, avec une population estimative de 3 290 730 habitants en 2022. Il s'agit de l'une des RSM les plus performantes aux États-Unis sur le plan économique. Selon le Bureau of Labor Statistics des États-Unis, de septembre 2021 à septembre 2023, la RSM de Tampa a affichée des gains de plus de 118 000 emplois, ce qui représente une augmentation de 8,4 % du nombre total d'emplois. En septembre 2023, le taux de chômage s'établissait à 3,2 %. La RSM de Tampa est un emplacement de choix pour les entreprises et le tourisme et comme lieu de résidence et l'un des endroits les moins coûteux pour faire des affaires en raison de ses coûts de main-d'œuvre concurrentiels, de ses espaces de bureaux et industriels à prix modéré et de son climat fiscal favorable. La RSM de Tampa compte parmi les dix villes américaines qui affichent le taux de migration intérieure et d'immigration le plus élevé en raison du grand nombre d'entreprises qui viennent s'y installer, de l'abordabilité et de la qualité de vie. Le projet de Bayside est situé dans la RSM de Tampa. Les principaux employeurs de la RSM de Tampa sont Jabil Inc., Publix Super Markets, Inc. et Raymond James Financial, Inc.

### ***La région métropolitaine d'Orlando***

Selon le Census Bureau des États-Unis, la RSM d'Orlando est la troisième RSM en importance en Floride et la 23<sup>e</sup> RSM en importance aux États-Unis, avec une population estimative de 2 764 182 habitants en 2022. Il s'agit de l'une des RSM les plus performantes sur le plan économique aux États-Unis. De septembre 2021 à septembre 2023, Orlando a affichée des gains de près de 140 000 emplois, ce qui représente une augmentation de 10,8 % du nombre total d'emplois. En septembre 2023, le taux de chômage s'établissait à 3,1 %. La croissance constante du secteur des services professionnels et commerciaux et des secteurs des STIM ainsi que la reprise des services de loisirs et d'hôtellerie ont stimulé la création d'emplois. Le projet de Sunrise est situé dans la partie est de la région du Grand Orlando, qui compte l'un des bassins d'emploi les plus diversifiés de la région métropolitaine. Les principaux employeurs à Orlando sont The Walt Disney Company, Comcast Corporation, Darden Restaurants, Inc., Lockheed Martin Corporation, SunTrust Banks, Inc. et Aon Hewitt. The Walt Disney Company et Universal Parks and Resorts, deux des plus importants employeurs locaux d'Orlando, ont agrandi leurs installations

de divertissement et de villégiature locales au cours des deux dernières années. Afin de répondre à la croissance importante de la RSM, un certain nombre de projets d'infrastructure publics et privés de plusieurs milliards de dollars ont été annoncés, notamment des projets de construction d'autoroutes interétatiques, de réseaux ferroviaires et d'agrandissement d'aéroports.

### *Plans d'aménagement*

#### *Le projet de Bayside*





**LANTOWER BAYSIDE**  
RENDU DE L'UNITÉ A2



**LANTOWER BAYSIDE**  
RENDU DE L'ESPACE DE COTRAVAIL



**LANTOWER BAYSIDE**  
RENDU DU HALL D'ENTRÉE



**LANTOWER BAYSIDE**  
RENDU DE L'UNITÉ B3



**LANTOWER BAYSIDE**  
RENDU DE LA SALLE DE BAIN DE L'UNITÉ A2

Le plan d'aménagement du projet de Bayside, qui devrait s'étendre sur une période totale d'au plus 36 mois environ, comprend les travaux de construction et la location de l'immeuble locatif situé sur le site du projet de Bayside. La construction de l'immeuble locatif devrait prendre environ 22 mois. La période de location, estimée à environ 10 mois, devrait commencer trois mois avant l'achèvement de l'aménagement au moment de la stabilisation. Au moment de la stabilisation, le gestionnaire a l'intention de réaliser une opération de liquidité. Le projet de Bayside sera construit conformément à un contrat de

construction assujetti à un prix maximal garanti (« **PMG** ») (voir la rubrique « — Le contrat de construction ») qui devrait être conclu en mars 2024. Le tableau suivant présente les étapes annuelles qui doivent être réalisées dans le cadre du projet de Bayside et les dépenses connexes.

(M\$ US)	Coûts engagés à ce jour	Frais du placement	2024	2025	2026	2027	Total
Étapes			Commencement des travaux sur le site et des travaux de fondation	Achèvement des fondations; superstructure en cours; installation des finitions du bâtiment	Construction terminée; début de la période de location	Occupation stabilisée, opération de liquidité	
Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités)	–	–	14,3	43,6	5,5	–	63,5
Coût des terrains <sup>(1)</sup>	6,6	–	–	–	–	–	6,6
Coûts accessoires (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) <sup>(2)</sup>	1,1	2,0	5,0	0,8	1,1	-	10,1
Coûts de financement <sup>(3)</sup>	–	–	0,6	2,0	3,7	-	6,4
Coûts d'exploitation <sup>(4)</sup>	–	–	1,0	1,5	0,4	–	2,9
Réserves pour coûts essentiels et coûts accessoires	–	–	1,0	1,5	0,4	–	2,2
<b>Total</b>	<b>7,7<sup>(5)</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>21,8</b>	<b>49,1</b>	<b>11,0</b>	<b>-</b>	<b>91,7</b>

Notes :

- (1) Y compris le prix d'achat du terrain, les paiements de location du terrain (s'il y a lieu) et les fonds engagés à l'égard du terrain.
- (2) Y compris tous les coûts accessoires et les honoraires du placeur pour compte attribués ainsi que les frais initiaux indiqués dans la colonne « Frais du placement ».
- (3) Y compris tous les intérêts et frais de financement.
- (4) Y compris les honoraires de gestion de l'aménagement.
- (5) Représente le prix auquel les acquéreurs acquièrent une participation dans le projet de Bayside, qui est comparé à l'évaluation de 11,4 M\$ US plus les coûts accessoires à ce jour de 1,1 M\$ US pour un total de 12,5 M US, ce qui constitue un escompte implicite d'environ 38,5 % par rapport à la valeur d'expertise.

La prochaine étape importante du projet de Bayside sera l'achèvement des travaux sur le site, qui commenceront en mai 2024, après quoi les travaux de fondation commenceront. Les travaux de fondation devraient être terminés d'ici 2025.

Après l'achèvement de la fondation, la construction de la superstructure commencera et devrait être terminée en 2026. Pendant la construction de la superstructure, entre 2025 et 2026, les finitions du bâtiment devraient être installées. Après l'installation des finitions du bâtiment, la construction du projet de Bayside sera achevée. La location de l'immeuble locatif situé sur le site du projet de Bayside devrait commencer à la fin des travaux de construction et se poursuivre pendant 10 mois par la suite. REDT ne s'attend pas à rencontrer d'obstacles dans la réalisation des étapes décrites ci-dessus.

*Le projet de Sunrise*



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DU HALL D'ENTRÉE



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DU CENTRE DE CONDITIONNEMENT PHYSIQUE



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DE L'ESPACE DE COTRAVAIL



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DE LA SALLE DE CLUB



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DE L'UNITÉ A2



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DU SALON DE L'UNITÉ A2



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DE LA PISCINE



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DE LA CUISINE DE L'UNITÉ A2



**LANTOWER SUNRISE**  
RENDU DE LA SALLE DE BAIN DE L'UNITÉ A2

Le plan d'aménagement du projet de Sunrise, qui devrait s'étendre sur une période totale d'au plus 36 mois environ, comprend les travaux de construction et la location de l'immeuble locatif situé sur le site du projet de Sunrise. La construction de l'immeuble locatif devrait prendre environ 24 mois. La période de location, estimée à environ 11 mois, devrait commencer trois mois avant l'achèvement de l'aménagement au moment de la stabilisation. Au moment de la stabilisation, le gestionnaire a l'intention de réaliser une opération de liquidité. Le projet de Sunrise sera construit conformément à un contrat de construction

assujetti à un PMG (voir la rubrique « — Le contrat de construction »). Le tableau suivant présente les étapes annuelles qui doivent être réalisées dans le cadre du projet de Sunrise et les dépenses connexes.

(M\$ US)	Coûts engagés à ce jour	Frais du placement	2024	2025	2026	2027	Total
Étapes			Commencement des travaux sur le site et des travaux de fondation	Achèvement des fondations; superstructure en cours; installation des finitions du bâtiment	Construction terminée; début de la période de location	Occupation stabilisée, opération de liquidité	
Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités)	-	-	14,3	54,7	6,6	-	75,5
Coût des terrains	11,0	-	-	-	-	-	11,0
Coûts accessoires (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) <sup>(2)</sup>	2,6	2,1	10,0	0,9	0,9	-	16,7
Coûts de financement <sup>(3)</sup>	-	-	0,8	2,7	4,8	-	8,3
Coûts d'exploitation <sup>(4)</sup>	-	-	1,2	1,8	0,6	-	3,7
Réserves pour coûts essentiels et coûts accessoires	-	-	1,0	1,4	0,3	-	2,7
<b>Total</b>	13,6 <sup>(5)</sup>	2,1	27,4	61,5	13,3	-	117,9

Notes :

- (1) Y compris le prix d'achat du terrain, les paiements de location du terrain (s'il y a lieu) et les fonds engagés à l'égard du terrain.
- (2) Y compris tous les coûts accessoires et les honoraires du placeur pour compte attribués ainsi que les frais initiaux indiqués dans la colonne « Frais du placement ».
- (3) Y compris tous les intérêts et frais de financement.
- (4) Y compris les honoraires de gestion de l'aménagement.
- (5) Représente le prix auquel les acquéreurs acquièrent une participation dans les Projets, qui est comparé aux évaluations combinées de 13,6 M\$ US plus les coûts accessoires à ce jour de 2,6 M\$ US pour un total de 16,2 M\$ US, ce qui constitue un escompte implicite d'environ 15,9 % par rapport à la valeur d'expertise.

La prochaine étape importante du projet de Sunrise sera l'achèvement des travaux sur le site, qui commenceront en avril 2024 et devraient être terminés en 2024, après quoi les travaux de fondation commenceront. Les travaux de fondation devraient être terminés d'ici 2025.

Une fois les travaux de fondation terminés, la construction de la superstructure commencera et devrait être terminée en 2026. Pendant la construction de la superstructure, entre 2025 et 2026, les finitions du bâtiment devraient être installées. Après l'installation des finitions du bâtiment, la construction du projet de Sunrise sera achevée. La location de l'immeuble locatif situé sur le site du projet de Sunrise devrait commencer en 2026, trois mois avant la fin des travaux de construction et se poursuivre pendant 12 mois par la suite. REDT ne s'attend pas à rencontrer d'obstacles dans la réalisation des étapes décrites ci-dessus.

### Plans d'aménagement combinés

Le tableau suivant présente les étapes annuelles qui doivent être réalisées dans le cadre des Projets et les dépenses connexes.

(M\$ US)	Coûts engagés à ce jour	Frais du placement	2024	2025	2026	2027	Total
Étapes			Commencement des travaux sur le site et des travaux de fondation	Achèvement des fondations; superstructure en cours; installation des finitions du bâtiment	Construction terminée; début de la période de location	Occupation stabilisée, opération de liquidité	
Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités)	-	-	28,6	98,3	12,1	-	139,0
Coût des terrains <sup>(1)</sup>	17,5	-	-	-	-	-	17,5
Coûts accessoires (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) <sup>(2)</sup>	3,8	4,1	15,1	1,8	2,0	-	26,8
Coûts de financement <sup>(3)</sup>	-	-	1,4	4,7	8,5	-	14,7
Coûts d'exploitation <sup>(4)</sup>	-	-	2,2	3,4	1,0	-	6,6
Réserves pour coûts essentiels et coûts accessoires	-	-	1,8	2,5	0,6	-	4,9
<b>Total</b>	21,3 <sup>(5)</sup>	4,1	49,1	110,6	24,3	-	209,5

Notes :

- (1) Y compris le prix d'achat du terrain, les paiements de location du terrain (s'il y a lieu) et les fonds engagés à l'égard du terrain.
- (2) Y compris tous les coûts accessoires et les honoraires du placeur pour compte attribués ainsi que les frais initiaux indiqués dans la colonne « Frais du placement ».
- (3) Y compris tous les intérêts et frais de financement.
- (4) Y compris les honoraires de gestion de l'aménagement.
- (5) Représente le prix auquel les acquéreurs acquièrent une participation dans les Projets, qui est comparé aux évaluations combinées de 25,0 M\$ US plus les coûts accessoires à ce jour de 3,8 M\$ US pour un total de 28,8 M\$ US, ce qui constitue un escompte implicite d'environ 25,8 % par rapport à la valeur d'expertise.

### Le contrat de construction

Le gestionnaire a engagé des négociations avec un directeur des travaux et prévoit conclure un contrat de construction avec lui aux fins de la prestation de services de construction standard à JV LP. Durant la phase de construction, l'entrepreneur construira, sous réserve de la finalisation du contrat de construction, les immeubles conformément à un échéancier convenu pour l'achèvement substantiel des travaux et sous réserve d'un PMG. Le gestionnaire prévoit que le contrat de construction sera finalisé avant la clôture du placement.

## ***Convention d'achat de la participation de JV LP***

**Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions importantes de la convention d'achat de la participation de JV LP. Ce résumé ne se veut pas exhaustif et il y a lieu de se reporter à la convention même, qui sera affichée rapidement et, dans tous les cas, dans les sept jours suivant sa signature, au [www.sedarplus.com](http://www.sedarplus.com).**

La convention d'achat de la participation de JV LP prévoira (i) l'acquisition par Holding LP de parts de catégorie B de JV LP au prix de 10,00 \$ US chacune, au moyen du produit de souscription net, (ii) l'acquisition par Holding LP des parts de SEC spéciales de JV LP, et (iii) la fourniture des Property LP à titre d'apport à JV LP par des membres du même groupe que le propriétaire actuel. Si seulement le placement minimal est atteint, ce produit devrait s'élever à 39 480 000 \$ US et si le placement maximal est atteint, il devrait s'élever à 48 880 000 \$ US. Aux termes de la convention d'achat de la participation de JV LP, Holding LP sera réputée, aux fins de la répartition de la propriété des Projets entre REDT et le propriétaire actuel, avoir versé à JV LP des capitaux supplémentaires correspondant à la différence entre le produit de souscription brut investi dans JV LP et le produit de souscription net (soit les honoraires globaux du placeur pour compte).

La convention d'achat de la participation de JV 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 aux Property LP et aux Projets (y compris, notamment, les déclarations et garanties relatives à l'organisation et au statut, au pouvoir et à l'autorisation et au capital émis des Property LP, le respect des lois, règles et règlements fédéraux, étatiques et locaux, le titre de propriété des Projets, 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 dix mois qui suit la date de clôture.

Le propriétaire actuel indemnifiera REDT en cas de violation des déclarations et garanties énoncées dans la convention d'achat de la participation de JV LP. La responsabilité maximale qui incombe au propriétaire actuel aux termes de cette indemnité sera limitée à 1,0 M\$ US 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 50 000 \$ US.

Rien ne garantit que REDT pourra recouvrer quelque somme que ce soit auprès du propriétaire actuel 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 d'achat de la participation de JV LP, puisque rien ne garantit que le propriétaire actuel disposera 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 d'achat de la participation de JV LP et les souscripteurs de parts aux termes du présent prospectus ne jouiront d'aucun droit contractuel aux termes de la convention d'achat de la participation de JV 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 ».

### ***Évaluations environnementales de site***

Des consultants en environnement indépendants ont établi des rapports d'évaluation environnementale pour les Projets (les « **évaluations environnementales** ») généralement en conformité avec les pratiques standard de l'ASTM et/ou les règlements fédéraux connexes régissant les évaluations environnementales. Les évaluations environnementales visaient généralement à établir l'historique des utilisations actuelles et antérieures des Projets, ainsi qu'à évaluer la présence potentielle de substances dangereuses ou de produits pétroliers, leur utilisation, leur stockage et leur rejet aux Projets et dans les environs.

Les évaluations environnementales menées auparavant et mises à jour en septembre 2018, en juillet 2019, durant la période allant d'avril à juillet 2021 et en janvier 2024 par un spécialiste de l'environnement (au sens donné à *Environmental Professional*) à l'article 312.10 du Title 40 du *Code of the Federal Regulations*, Part 312, ou par un géologue titulaire d'une licence du Department of Environmental Protection de la Floride ont ultimement conclu qu'aucune condition environnementale reconnue (REC pour *recognized environmental conditions*) n'était présente aux Projets et qu'aucune autre évaluation n'était requise.

## **Rapports d'exploration géotechnique**

Des ingénieurs (ing.) accrédités indépendants ont rédigé des rapports d'exploration géotechnique (les « **rapports d'exploration géotechnique** ») pour chacun des Projets. De façon générale, les rapports d'exploration géotechnique avaient pour but d'évaluer les conditions souterraines générales aux Projets et de formuler des recommandations de génie géotechnique sur la conception des fondations, le contrôle des eaux souterraines, la conception du pavage et la préparation du site. Les rapports d'exploration géotechnique ont conclu que les conditions souterraines existantes conviennent à l'aménagement des projets de construction de bâtiments de quatre étages proposés, pourvu que les recommandations de génie géotechnique formulées dans chacun des rapports respectifs soient suivies.

## **Évaluations indépendantes**

Colliers International Valuation & Advisory Services (l'« **évaluateur** ») a établi un rapport d'évaluation indépendante de la juste valeur marchande de chacun des Projets (les « **évaluations indépendantes** »). Les évaluations indépendantes ont été faites conformément aux exigences des normes intitulées *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* ainsi que du code d'éthique professionnelle et des normes de pratique professionnelle de l'Appraisal Institute des États-Unis. Les évaluations indépendantes pour les Projets ont été effectuées en fonction d'une date d'évaluation s'établissant au 5 janvier 2024. Une copie de chacune des évaluations indépendantes peut être consultée sous le profil d'émetteur de REDT sur SEDAR+ au [www.sedarplus.com](http://www.sedarplus.com).

L'Appraisal Institute des États-Unis définit 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 indue », et cette définition est utilisée en conséquence dans l'évaluation indépendante. Selon l'Appraisal Institute des États-Unis, 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 américains 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 les évaluations indépendantes, la valeur marchande estimative du projet de Bayside s'établit à 11,40 M\$ US et la valeur marchande estimative du projet de Sunrise, à 13,55 M\$ US, pour une valeur estimative totale des Projets de 24,95 M\$ US.

Pour évaluer les Projets, l'évaluateur a utilisé la méthode de la comparaison des ventes (définie ci-après), en effectuant des rajustements et des rapprochements au besoin. La méthode de la comparaison des ventes est fondée sur le principe du remplacement, selon lequel nul ne paierait plus pour un immeuble que la valeur des immeubles semblables sur le marché. Cette méthode consiste à analyser les ventes comparables en appliquant des ajustements aux opérations et aux immeubles afin d'établir une fourchette de valeurs unitaires comparatives appropriée pour l'immeuble visé. La méthode de la comparaison des ventes s'applique lorsqu'il existe des données suffisantes sur des opérations récentes sur le marché. Par ailleurs, la fiabilité de cette méthode peut être limitée du fait que de nombreux immeubles présentent des caractéristiques uniques qui ne peuvent être prises en compte dans le processus d'ajustement (la « **méthode de la comparaison des ventes** »). La méthode de la capitalisation du revenu et la méthode du coût ne s'appliquent pas à l'évaluation de terrains commerciaux non aménagés et ont donc été exclus par l'évaluateur.

L'évaluateur a visité les Projets pour évaluer l'emplacement et les caractéristiques physiques générales et a évalué l'utilisation optimale des Projets. Dans le cadre de l'évaluation des Projets, l'évaluateur a présumé que le titre de propriété des Projets était libre et négociable, n'a pas tenu compte de l'ensemble des privilèges, charges et cotisations existants sauf indication contraire dans chacune des évaluations indépendantes, a évalué les Projets comme s'ils étaient libres et quittes et faisaient l'objet d'une propriété responsable et d'une gestion compétente et a supposé que les conditions du sol sont adéquates et qu'il n'y a pas d'amiante ou d'autres matières dangereuses entreposées ou présentes dans les Projets. De plus, l'évaluateur a présumé que toutes les données factuelles qui lui ont été fournies par le gestionnaire, le propriétaire actuel, les représentants du propriétaire actuel 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. Les évaluations indépendantes sont fondées 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 des Projets présente un survol des stratégies d'exploitation, des questions liées à leur profil de risque et de leurs perspectives commerciales, ainsi qu'une analyse de leurs résultats d'exploitation et de leur situation financière pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022. Il doit être lu à la lumière des états financiers combinés audités des Projets au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022, figurant dans le présent prospectus (les « **états financiers combinés** »).

Les Projets, tels qu'ils figurent dans les états financiers combinés, ne constituent pas des entités juridiques et représentent le regroupement de projets d'aménagement immobilier situés à Largo, en Floride, aux États-Unis, détenus par la Bayside LP, et à Kissimmee, en Floride, aux États-Unis, détenus par la Sunrise LP, respectivement.

La Bayside LP a été constituée à titre de société en commandite en vertu des lois de l'État du Delaware le 23 juillet 2019. Le commandité de la Bayside LP, la Bayside GP, a le pouvoir d'administrer et d'exercer les activités quotidiennes et les affaires courantes de la Bayside LP, conformément à la convention de société en commandite de la Bayside LP. Le siège social de la Bayside LP est situé au 3625, rue Dufferin, bureau 500, Toronto (Ontario) M3K 1N4.

La Sunrise LP a été constituée à titre de société en commandite en vertu des lois de l'État du Delaware le 21 juin 2019. Le commandité de la Sunrise LP, la Sunrise GP, a le pouvoir d'administrer et d'exercer les activités quotidiennes et les affaires courantes de la Sunrise LP, conformément à la convention de société en commandite. Le siège social de la Sunrise LP est situé au 3625, rue Dufferin, bureau 500, Toronto (Ontario) M3K 1N4.

Pour toutes les périodes présentées dans le présent rapport de gestion, la Bayside LP, la Bayside GP, la Sunrise LP et la Sunrise GP sont toutes des filiales en propriété exclusive de H&R REIT.

### **Mise en garde concernant les énoncés prospectifs**

Certaines informations figurant dans le présent rapport de gestion constituent des énoncés prospectifs. Se reporter à la rubriques « Énoncés prospectifs ».

### ***Mode de présentation***

Les états financiers combinés ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (les « **IFRS** »). Sauf indication contraire, les montants figurant dans le présent rapport de gestion sont en milliers de dollars américains (« \$ » ou « dollars américains »), à moins d'indication contraire. Les états financiers combinés des Projets ont été établis au coût historique, à moins d'indication contraire.

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

### ***Aperçu des activités, objectifs et stratégie***

L'acquisition d'un terrain par la Bayside LP, y compris les coûts de transaction, pour 6 570 \$, en septembre 2019, avait pour objectif principal l'aménagement et l'exploitation d'un immeuble locatif multifamilial situé au 16485 US Highway 19 N, Clearwater, Floride, 33764, États-Unis.

La conclusion d'un bail foncier par la Sunrise LP, en juin 2019, avait pour objectif principal l'aménagement et l'exploitation d'un immeuble locatif multifamilial situé à Sunrise City Drive, Kissimmee, Floride 34746, États-Unis. La Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir ce terrain à un prix prédéterminé. En date de janvier 2024, la Sunrise LP avait effectué des paiements de 1 948 \$ en vertu du bail foncier jusqu'à l'exercice de l'option d'achat du terrain, y compris les coûts

de transaction, en contrepartie de 9 025 \$. Au total, des paiements de 10 973 \$ ont été versés au vendeur au titre de l'option d'achat et des paiements en vertu du bail foncier.

Les Projets répondent aux exigences en matière de zonage de la municipalité ou du comté respectif dans lequel chaque Projet est situé et les travaux préalables à la construction étant maintenant bien entamés, la construction devrait débiter au deuxième trimestre de 2024.

Le gestionnaire a l'intention de commencer la construction parallèlement à l'acquisition par la REDT d'une participation indirecte dans les Projets, et il supervisera le processus de construction. Une fois la construction des bâtiments achevée, le gestionnaire entend superviser les efforts de commercialisation visant à louer chacun des immeubles jusqu'à ce qu'ils soient stabilisés. Le gestionnaire entend mener à bien une opération de liquidité dans les trois ans et demi suivant la date de clôture, sous réserve de deux prolongations discrétionnaires de un an.

### ***Faits saillants financiers et faits saillants d'exploitation***

#### *Performance financière annuelle*

La performance financière des Projets pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 est résumée ci-dessous :

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ajustement de la juste valeur	3 179 \$	– \$
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>3 179 \$</b>	<b>– \$</b>

	31 décembre 2023 (audité)	31 décembre 2022 (audité)	1 <sup>er</sup> janvier 2022 (audité)
Total des actifs	30 395 \$	25 830 \$	22 883 \$
Passifs courants	8 921 \$	10 714 \$	11 103 \$

#### ***Résultats d'exploitation annuels***

Les Projets en sont actuellement à la phase des travaux préalables à la construction, et la construction devrait débiter au deuxième trimestre de 2024. Tous les coûts engagés au cours des périodes susmentionnées ont été inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement. Le bénéfice net pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'est établi à 3 179 \$, en regard d'un bénéfice de néant pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Cet écart s'explique par la variation de la juste valeur des immeubles en cours d'aménagement en 2023. Un profit lié à la juste valeur de 3 179 \$ a été enregistré pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les Projets n'ont engagé aucune charge générale et administrative pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 31 décembre 2023.

#### Ajustement de la juste valeur

La direction a effectué une évaluation interne de la juste valeur des Projets au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et au 31 décembre 2022. La juste valeur des Projets au 31 décembre 2023 a été déterminée au moyen d'une évaluation effectuée par un tiers. L'évaluateur externe évalue les données de marché externes fournies par des experts indépendants du secteur pour déterminer leur juste valeur. Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise s'élevait à 19 812 \$, comparativement à 14 919 \$ au 31 décembre 2022. Par conséquent, un profit lié à la juste valeur de 3 179 \$ a été enregistré pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Le reste de l'augmentation de la juste valeur se rapporte à des entrées d'immeubles en cours d'aménagement de 1 714 \$. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la valeur d'expertise était de 11 740 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, il y a eu des entrées d'immeubles en cours d'aménagement de 3 179 \$ et une augmentation correspondante de la juste valeur. Aucun profit (perte)

lié à la juste valeur n'a été enregistré pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Toutes les variations de la juste valeur ont été incluses dans le résultat net et le résultat global à titre de profit lié à la juste valeur.

#### Immeubles en cours d'aménagement

En septembre 2019, Bayside LP a acquis une parcelle de terrain pour un montant de 6 750 \$, y compris les coûts de transaction. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la valeur du Projet Bayside s'élevait à 7 416 \$. La valeur d'expertise a augmenté pour s'établir à 12 547 \$ au 31 décembre 2023. Cette hausse de la juste valeur a trait aux fluctuations du marché ainsi qu'aux entrées d'immeubles en cours d'aménagement. Les entrées d'immeubles en cours d'aménagement pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 se composaient de coûts accessoires, lesquels comprennent les autorisations municipales et certains coûts liés à la conception.

En juin 2019, la Sunrise LP a acquis un bail foncier. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la valeur du Projet Sunrise (excluant l'actif au titre du droit d'utilisation) s'élevait à 4 324 \$. La valeur d'expertise a augmenté pour s'établir à 7 265 \$ au 31 décembre 2023, excluant l'actif au titre du droit d'utilisation. Cette augmentation de la juste valeur découle d'ajustements de la juste valeur, ainsi que des entrées d'immeubles en cours d'aménagement. Les entrées d'immeubles en cours d'aménagement pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 se composaient de coûts accessoires, lesquels comprennent les autorisations municipales et certains coûts liés à la conception. La Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir ce terrain à un prix prédéterminé de 8 921 \$. En janvier 2024, la Sunrise LP a exercé cette option et acquis la parcelle de terrain, mettant ainsi fin au bail foncier et libérant la Sunrise LP de son obligation locative.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Solde à l'ouverture de l'exercice	14 919 \$	11 740 \$
Entrées d'immeubles en cours d'aménagement	1 714	3 179
Ajustement de la juste valeur	3 179	-
Solde à la clôture de l'exercice	19 812 \$	14 919 \$

#### Actif au titre du droit d'utilisation

En juin 2019, la Sunrise LP a acquis un bail foncier. Selon les IFRS, un actif au titre du droit d'utilisation correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs aux termes du bail foncier doit être comptabilisé à chaque date de clôture. La Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir ce terrain à un prix prédéterminé de 8 921 \$. En janvier 2024, La Sunrise LP a exercé cette option et acquis la parcelle de terrain, mettant ainsi fin au bail foncier et libérant la Sunrise LP de son obligation locative.

Au cours de la période close le 31 décembre 2023, il a été établi que la juste valeur de l'actif au titre du droit d'utilisation correspondait au prix d'achat prédéterminé par suite de l'exercice de l'option en janvier 2024.

Les remboursements indiqués ci-dessous représentent les paiements de loyers versés par la Sunrise LP au bailleur des immeubles pour chaque exercice.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de l'actif au titre du droit d'utilisation selon les états financiers combinés.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Solde à l'ouverture de l'exercice	10 713 \$	11 073 \$
Remboursements	(350)	(360)
Ajustement de la juste valeur	(1 442)	-
Solde à la clôture de l'exercice	8 921 \$	10 713 \$

#### Obligation locative

En juin 2019, la Sunrise LP a acquis un bail foncier. Selon les IFRS, une obligation locative correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs aux termes du bail foncier à chaque date de clôture. À chaque date de clôture, l'obligation locative était égale à l'actif au titre du droit d'utilisation. Au 31 décembre 2023, l'obligation locative avait été réévaluée de façon à correspondre au prix d'achat prédéterminé par suite de l'exercice de l'option en janvier 2024. La Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir ce terrain à un prix prédéterminé de 8 921 \$. En janvier 2024, la Sunrise LP a exercé cette option et acquis la parcelle de terrain, mettant ainsi fin au bail foncier et libérant la Sunrise LP de son obligation locative.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de l'obligation locative selon les états financiers combinés.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Solde à l'ouverture de l'exercice	10 713 \$	11 073 \$
Remboursements	(350)	(360)
Ajustement de la juste valeur	(1 442)	-
Solde à la clôture de l'exercice	8 921 \$	10 713 \$

#### *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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	198 \$	70 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	-	-
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement	(1 365)	(2 848)
Entrées de trésorerie liées aux activités de financement	2 829	2 976
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 662 \$	198 \$

Les fonds en caisse aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 s'élevaient respectivement à 1 662 \$ et à 198 \$.

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation ont été de néant pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022.

Le produit en trésorerie tiré des activités de financement pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'est établi à 2 829 \$, comparativement à 2 976 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Le produit en trésorerie tiré des activités de financement pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 provient essentiellement d'apports de H&R REIT.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont élevées à 1 365 \$, comparativement à 2 848 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'écart d'une période à l'autre est principalement attribuable aux entrées d'immeubles en cours d'aménagement.

#### *Gestion des risques*

Les activités des Projets les exposent au risque de marché et au risque de liquidité. La gestion des risques est assurée par la direction des Projets. La stratégie globale de gestion des risques des Projets vise à réduire au minimum les incidences défavorables éventuelles sur le rendement financier des Projets.

##### a) Risque de marché

Les Projets ne sont pas exposés au risque de taux d'intérêt.

Les projets ne sont pas exposés au risque de change ni à l'autre risque de prix.

##### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que les Projets éprouvent des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers, tels que l'obligation locative et les créditeurs et charges à payer, qui sont réglés par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier.

Le tableau ci-dessous présente les échéances contractuelles des passifs financiers et autres engagements au 31 décembre 2023 :

	<b>Moins de un an</b>	<b>Plus de un an</b>	<b>Total</b>
Obligation locative	8 921 \$	-	8 921 \$

Les Projets gèrent leur risque de liquidité en préparant des budgets et des prévisions de flux de trésorerie afin de s'assurer qu'ils disposent de fonds suffisants pour s'acquitter de leurs obligations. Les Projets atténuent le risque de liquidité en maintenant des relations avec divers prêteurs et en obtenant des engagements en capital de la part de leurs propriétaires pour financer leurs passifs à mesure qu'ils viennent à échéance.

### *Méthodes comptables significatives*

Un résumé des méthodes comptables significatives est présenté à la note 2 des états financiers combinés des Projets.

### *Utilisation d'estimations*

L'établissement d'états financiers combinés conformes aux 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 est présentée à la note 1 e) des états financiers combinés des Projets.

### *Transactions entre parties liées*

Les Projets n'emploient pas de principaux dirigeants. La responsabilité des services de gestion, de la surveillance stratégique, ainsi que des tâches comptables et administratives liées à la gestion des Projets incombe à H&R REIT. Dans le cadre de la prestation de ces services, les avantages du personnel de l'équipe d'aménagement ont été inscrits au coût des immeubles en cours d'aménagement.

### *Perspectives futures*

Le gestionnaire a pour objectif de réussir l'aménagement des Projets en immeubles locatifs multifamiliaux tout au long de la construction et de la location des immeubles. Le gestionnaire entend mener à bien une opération de liquidité dans les trois ans et demi suivant la date de clôture.

À la clôture du placement, la REDT prévoit clore son exercice le 31 décembre.

### *Événements postérieurs à la date de clôture*

En 2019, la Sunrise LP a conclu un bail foncier visant une parcelle de terrain. La Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir cette parcelle de terrain à un prix prédéterminé 8 921 \$. En janvier 2024, la Sunrise LP a exercé cette option et a acquis la parcelle de terrain, mettant ainsi fin au bail foncier et libérant la Sunrise LP de son obligation locative.

L'état combiné pro forma de la situation financière tenant compte de cette acquisition se présente comme suit.

	31 décembre 2023	Ajustements pro forma	Total
<b>Actifs</b>			
Actifs non courants			
Immeubles en cours d'aménagement	19 812 \$	8 921 \$	28 733 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	8 921	(8 921)	-
Actifs courants			
Trésorerie	1 662	(1 662)	-
	<b>30 395 \$</b>	<b>(1 662) \$</b>	<b>28 733 \$</b>

### **Passifs et excédent divisionnaire**

Passifs courants

Créditeurs et charges à payer	– \$	– \$	– \$
Obligation locative	8 921	(8 921)	–
	8 921	(8 921)	–
Excédent divisionnaire	21 474	7 259	28 733
Engagements et éventualités			
Événement postérieur à la date de clôture			
	30 395 \$	(1 662) \$	28 733 \$

Le montant de 28 733 \$ au titre des immeubles en cours d'aménagement, tel qu'il figure dans l'état combiné pro forma de la situation financière ci-dessus, tient compte d'un montant de 24 950 \$ au titre de la valeur foncière confirmée par des évaluations indépendantes et d'un montant de 3 783 \$ au titre des coûts d'aménagement additionnels qui étaient auparavant pris en charge par H&R REIT.

### *Analyse de l'exploitation*

Les Projets en sont à l'étape de préaménagement de deux projets d'aménagement d'immeubles locatifs multifamiliaux. Les Projets ont l'intention d'entamer la construction au deuxième trimestre de 2024, date à laquelle des dépenses d'investissement importantes seront engagées. Aucun produit n'est prévu tant que la construction n'est pas achevée.

## **6. EMPLOI DU PRODUIT**

Après la réalisation du placement, REDT compte acquérir indirectement une participation dans chacun des Projets au moyen du produit de souscription net, par un investissement dans des parts de Investment LP. Investment LP affectera le produit de l'émission des parts de Investment LP à REDT à l'acquisition d'une participation dans Holding LP. Holding LP affectera le produit de l'émission des parts ordinaires de Holding LP à l'acquisition d'une participation dans JV LP. JV LP affectera le produit de l'émission de cette participation au paiement des coûts et frais du placement et au financement de l'aménagement des Projets. REDT sera également réputée, aux fins de la répartition de la propriété des Projets entre REDT et le propriétaire actuel, avoir versé un apport d'un montant correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte à Investment LP, et Investment LP et Holding LP seront réputées avoir versé des apports correspondants à Holding LP et à JV LP, respectivement, à ces fins.

Dans l'hypothèse de la vente du placement minimal, le produit de souscription brut s'élèvera à 42 000 000 \$ US (produit net de 39 480 000 \$ US, avant déduction des frais liés au placement, qui sont estimés à 1,0 M\$ US). Dans l'hypothèse de la vente du placement maximal, le produit de souscription brut s'élèvera à 52 000 000 \$ US (produit net de 48 880 000 \$ US, avant déduction des frais liés au placement, qui sont estimés à 1,0 M\$ US dans le cas du placement maximal). REDT affectera le produit de souscription net à l'acquisition des parts de Investment LP et donc d'une participation indirecte dans les Projets. Le produit net de REDT sera affecté au financement de l'aménagement des Projets. 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.

Le propriétaire actuel s'est engagé 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 10 M\$ US au total si seulement le placement minimal est atteint, afin de fournir les capitaux nécessaires pour terminer l'aménagement des Projets

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les Projets n'avaient 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, aux Projets 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.

(\$ US)	Dans l'hypothèse du placement minimal	Dans l'hypothèse du placement maximal
<b>Sources des fonds</b>		
Produit tiré de l'émission de parts	42 000 000 \$	52 000 000 \$
<b>Total des sources de fonds :</b>	<b>42 000 000 \$</b>	<b>52 000 000 \$</b>
<b>Affectation des fonds</b>		
Honoraires du placeur pour compte	2 520 000 \$	3 120 000 \$
Investissement dans les Projets <sup>(1)</sup>	39 480 000 \$	48 880 000 \$
<b>Total de l'affectation des fonds :</b>	<b>42 000 000 \$</b>	<b>52 000 000 \$</b>

Note :

- (1) La participation de Investment LP dans Holding LP et la participation de Holding LP dans JV LP seront respectivement établies en fonction du produit de souscription brut tiré du placement et non du produit de souscription net. Investment LP investira le produit de souscription net (ainsi qu'un apport en capital réputé correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte) dans Holding LP, et Holding LP investira le produit de souscription net (ainsi qu'un apport en capital réputé correspondant aux honoraires globaux du placeur pour compte) dans JV LP.

Les frais d'exploitation sont estimés à environ 220 000 \$ US 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. Les Bayside LP, les Sunrise LP, JV LP, Holding LP, Investment LP et REDT concluront une entente de financement aux termes de laquelle les Bayside LP et les Sunrise LP (par l'intermédiaire de JV LP, de Holding LP et de Investment LP, selon le cas) fourniront 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 des Projets. Voir les rubriques « Facteurs de risque — Risques liés au secteur immobilier, aux Projets et à l'entreprise de REDT — Risques liés aux Projets » et « Énoncés prospectifs ».

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

(M\$ US)	Dans l'hypothèse du placement minimal	Dans l'hypothèse du placement maximal
<b>Sources des fonds</b>		
Placement dans JV LP par REDT tiré de l'appel public à l'épargne	42,0	52,0
Produit tiré de l'engagement en capitaux	10,0	0
Produit tiré du financement par emprunt	136,2	136,2
<b>Total des sources des nouveaux fonds :</b>	<b>188,2</b>	<b>188,2</b>
Capitaux du propriétaire actuel	21,3	21,3
<b>Total des sources des fonds :</b>	<b>209,5</b>	<b>209,5</b>
<b>Affectation des fonds</b>		
Honoraires du placeur pour compte <sup>(2)</sup>	2,5	3,1
Estimation des frais du placement (services juridiques, comptabilité et audit, évaluation, conseils fiscaux, impression, déplacements, dépôts auprès des autorités en valeurs mobilières)	1,0	1,0
Coûts accessoires <sup>(3)</sup>	18,9	18,9
Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités) <sup>(4)</sup>	139,0	139,0
Coûts de financement <sup>(5)</sup>	14,7	14,7
Coûts d'exploitation <sup>(6)</sup>	6,6	6,6
Coûts des éventualités	5,5	4,9
<b>Total des nouvelles affectations des fonds :</b>	<b>188,2</b>	<b>188,2</b>
Coûts des terrains	17,5	17,5
Coûts engagés à ce jour <sup>(7)</sup>	3,8	3,8
<b>Total des affectations des fonds</b>	<b>209,5</b>	<b>209,5</b>

Notes :

- (1) Y compris l'apport en capital réputé représentant la différence entre le produit de souscription brut et le produit de souscription net (soit les honoraires globaux du placeur pour compte).

- (2) Les frais n'incluent pas les honoraires et les frais décrits dans le tableau à la rubrique « Emploi du produit ». Le produit net tiré du placement sera affecté au paiement de ces honoraires et frais.
- (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) et les agencements, le mobilier et l'équipement des aires communes.
- (4) Y compris tous les coûts accessoires devant être engagés. Dans le présent tableau, les coûts accessoires totaux ne comprennent pas les honoraires du placeur pour compte, les coûts estimatifs du placement et les coûts accessoires à ce jour tandis que dans certains tableaux, ils comprennent ces honoraires et coûts. C'est la raison pour laquelle le total selon le scénario maximal de 18,9 M\$ US diffère du montant de 26,8 M\$ US présenté ailleurs.
- (5) Y compris tous les coûts liés au financement.
- (6) Y compris les honoraires de gestion de l'aménagement.
- (7) Y compris les coûts accessoires à ce jour. Voir la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets — Plans d'aménagement » pour une ventilation plus détaillée des coûts d'aménagement.

Après la réalisation du placement, REDT s'attend à ce que les liquidités soient suffisantes pour réaliser les prochaines étapes importantes des Projets relatives aux travaux sur le site et l'achèvement de la fondation. Selon le calendrier de construction, il ne serait pas possible de poursuivre tous les éléments de la construction prévus au cours des 12 prochains mois en l'absence de financement par emprunt, mais REDT s'attend à ce que les liquidités soient amplement suffisantes pour assurer le maintien de l'actif et la poursuite des activités pendant au moins les 12 prochains mois.

Si les Projets sont incapables d'obtenir le financement par emprunt au niveau des projets ou si le gestionnaire prend la décision de ne pas obtenir un tel financement, les Projets tenteront d'obtenir le plus de financement par emprunt possible afin de financer la construction. Le gestionnaire pourrait, sous réserve du pouvoir discrétionnaire de H&R REIT, chercher à financer l'aménagement des Projets au moyen de la dette consentie par H&R REIT par l'intermédiaire de ses facilités de crédit et d'autres sources de financement. Le cas échéant, H&R REIT fournira du financement au ou aux Projets, selon le cas, d'un montant, à un coût et selon des modalités qui sont au moins aussi favorables que ceux qui sont prévus dans l'aménagement pro forma, et pourvu que ce financement soit assujéti à des modalités commerciales raisonnables qui sont au moins aussi avantageuses pour REDT et/ou les Projets que s'il avait été obtenu d'une personne agissant sans lien de dépendance avec REDT et/ou les Projets. De plus, si l'absence de financement par emprunt est considérée comme un dépassement de coûts, aux termes de la convention relative à JV LP, le propriétaire actuel sera tenu de financer ce dépassement de coûts en souscrivant des parts liées aux dépassements de coûts. REDT gèrera ses ressources de façon responsable jusqu'à ce qu'elle puisse obtenir le financement nécessaire. Toute réduction des dépenses devrait entraîner des retards dans la réalisation des différentes étapes. Voir les rubriques « Facteurs de risque — Risques liés à la propriété immobilière et aux produits des activités ordinaires » et « Facteurs de risque — Risque lié à la construction et à l'aménagement »

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

## 7. DESCRIPTION DES TITRES

REDT offre des parts de catégorie A, des parts de catégorie E, des parts de catégorie F et/ou des parts de catégorie U d'une valeur minimale de 42 000 000 \$ US et d'une valeur maximale de 52 000 000 \$ US, au prix d'achat de 10,00 \$ CA par part de catégorie A, de 10,00 \$ CA par part de catégorie F, de 10,00 \$ US par part de catégorie E et de 10,00 \$ US par part de catégorie U.

### 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 après le dépôt du prospectus définitif sous le profil de REDT sur SEDAR+ au [www.sedarplus.com](http://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 quatre catégories de parts : les parts de catégorie A, les parts de catégorie E, les parts de catégorie F et les parts de catégorie U. 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 libellées en dollars canadiens et conçues pour les investisseurs qui ont des comptes à commissions et qui souhaitent effectuer leur placement et recevoir des distributions en dollars canadiens. Les parts de catégorie F sont libellées en dollars canadiens et conçues pour les investisseurs qui ont des comptes à honoraires et qui souhaitent effectuer leurs placements et recevoir des distributions en dollars canadiens, et elles diffèrent des parts de catégorie A en ce sens qu'elles n'exigent pas le versement d'une commission de vente. Les parts de catégorie U sont libellées en dollars américains et conçues pour les investisseurs qui ont des comptes à commissions et recevront des distributions en dollars américains. Les parts de catégorie E sont libellées en dollars américains et conçues pour les investisseurs qui ont des comptes à honoraires et qui souhaitent effectuer leurs placements et recevoir des distributions en dollars américains, et elles diffèrent des parts de catégorie U 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, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U 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, de la quote-part relative à la catégorie E, de la quote-part relative à la catégorie F et de la quote-part relative à la catégorie U, respectivement, de ce porteur (pour atteindre le résultat souhaité consistant à faire en sorte que toute variation de la valeur du dollar canadien par rapport à la valeur du dollar américain à compter de la date de clôture jusqu'à la date de toute distribution applicable n'ait pas d'incidence sur les montants distribuables par REDT aux porteurs de parts en dollars américains) 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, de la quote-part relative à la catégorie E, de la quote-part relative à la catégorie F et de la quote-part relative à la catégorie U, respectivement, de ce porteur (pour atteindre le résultat souhaité consistant à faire en sorte que toute variation de la valeur du dollar canadien par rapport à la valeur du dollar américain à compter de la date de clôture jusqu'à la date de toute distribution applicable n'ait pas d'incidence sur les montants distribuables par REDT aux porteurs de parts en dollars américains) 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 en nature de parts) comme payés aux porteurs de parts qui demandent le rachat, de sorte que la tranche imposable de ces gains peut 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 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, de la quote-part relative à la catégorie E, de la quote-part relative à la catégorie F et de la quote-part relative à la catégorie U, respectivement, la totalité des actifs de REDT après le règlement de l'ensemble des dettes, des obligations et des frais de liquidation de REDT.

Il est interdit à REDT de placer des parts dans le public après la clôture du placement; cependant, il y a lieu de préciser qu'elle peut émettre les parts de catégorie I aux termes d'un placement privé simultané dans le cadre de la clôture du placement. Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Parts de catégorie I ».

## ***Parts de catégorie I***

La déclaration de fiducie permettra aux Fiduciaires de créer et d'émettre une catégorie de parts représentant une participation véritable dans REDT, appelées « parts de catégorie I », que REDT peut émettre à certains investisseurs institutionnels au prix de 10,00 \$ US la part, pour un montant de souscription minimal de 5 000 000 \$ US ou tout autre montant de souscription minimal établi par le gestionnaire, aux termes d'un placement privé simultané dans le cadre de la clôture du placement, ne pouvant dépasser le tiers du produit de souscription brut reçu à la date de clôture. Le cas échéant, les parts de catégorie I seraient libellées en dollars américains et conçues pour les investisseurs institutionnels qui souhaitent effectuer leurs placements et recevoir des distributions en dollars américains, et elles différeraient des parts de catégorie U par le fait (i) qu'elles nécessiteraient le versement d'honoraires du placeur pour compte ou d'une commission de vente différents, (ii) que les honoraires de gestion d'actifs de base payables au gestionnaire à l'égard des parts de catégorie I pourraient être inférieurs aux honoraires de gestion d'actifs de base payables au gestionnaire à l'égard des autres catégories de parts et (iii) que la participation reportée pouvant être calculée à l'égard des parts de catégorie I pourrait être inférieure à la participation reportée pouvant être calculée à l'égard des autres catégories de parts.

## ***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.

Tout transfert présumé d'une part sur un « marché public », au sens des règles relatives aux EIPD, est considéré comme 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, notamment que la totalité ou la quasi-totalité des biens de la fiducie de fonds communs de placement ne constituent pas des « biens canadiens imposables » au sens de la Loi de l'impôt. Bien qu'on ne prévoie pas que REDT soit directement ou indirectement propriétaire de « biens canadiens imposables », les non-résidents ne pourront pas être les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (selon le nombre de parts ou leur 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, le conseil apprend que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation (selon le nombre de parts ou leur 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 valeur marchande) sont détenues par des non-résidents, le conseil pourrait envoyer un avis aux porteurs de parts non résidents, dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'immatriculation ou de toute autre manière que le conseil pourrait juger équitable et souhaitable, 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 obligation 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 % à 20 % par année, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur trois ans et demi à compter de la date de clôture d'environ 80 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, sur l'investissement indirect de REDT dans les Projets 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 et le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain. 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 les Projets, compte tenu des produits des activités ordinaires, des dépenses ainsi que des facteurs propres aux Projets, 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.

À compter de la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts, et jusqu'à la réalisation d'une opération de liquidité, REDT a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces trimestrielles 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 des distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront de l'aménagement et de l'exploitation des Projets, des frais et des besoins de REDT, ainsi que du moment où une opération de liquidité est réalisée, et ils seront soumis à divers facteurs, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus.

La réalisation du rendement annualisé composé brut avant impôts cible projeté pour les investisseurs d'environ 18 % à 20 % par année, ce qui équivaut à un rendement brut avant impôts total pour les investisseurs sur trois ans et demi à compter de la date de clôture d'environ 80 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, sur l'investissement indirect de REDT dans les Projets à la réalisation d'une opération de liquidité, repose sur les hypothèses suivantes :

(M\$ US)	Projet de Bayside	Projet de Sunrise	Total
<b>Terrains à la stabilisation<sup>(1)(2)</sup></b>	115,0	149,3	264,3
Produits d'exploitation nets stabilisés prévus <sup>(3)</sup>	8,5	10,7	19,2
Charges d'exploitation stabilisées prévues <sup>(4)</sup>	2,7	3,2	5,9
<b>Bénéfice d'exploitation net stabilisé prévu<sup>(5)</sup></b>	5,8	7,5	13,3
Taux de capitalisation prévu	5,00%	5,00%	5,00%
<b>Coûts totaux des Projets<sup>(6)</sup></b>	91,7	117,9	209,7
Bénéfice de la période de retenue et fonds de roulement	1,3	2,0	3,3

estimatifs, déduction faite des frais de clôture <sup>(7)</sup>			
<b>Profit total des Projets<sup>(8)</sup></b>	24,7	33,5	58,1

Notes :

- (1) Calculés en fonction du bénéfice d'exploitation net stabilisé prévu divisé par le taux de capitalisation prévu de 5,0 %.
- (2) La stabilisation survient lorsque le taux d'occupation des Projets atteint 95 %.
- (3) Comprennent principalement les produits de location de logements, de stationnements et de garages et la provision pour créances irrécouvrables. Le total des produits d'exploitation devrait augmenter à un taux de croissance annuel de 2 % après la date d'occupation initiale.
- (4) Le total des charges d'exploitation devrait augmenter à un taux de croissance annuel de 1,5 % après la date d'occupation initiale. La marge du bénéfice d'exploitation net stabilisé prévu est estimée à environ 70 % pour le projet de Sunrise et à environ 68 % pour le projet de Bayside, et le loyer mensuel de base moyen n'est pas indexé à partir de la date de clôture.
- (5) Défini comme étant la différence entre les produits d'exploitation totaux stabilisés prévus et les charges d'exploitation totales stabilisées prévues pour la période de 12 mois suivant la stabilisation.
- (6) Comprend tous les coûts des projets.
- (7) Dans l'éventualité où une opération de liquidité comporte la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de REDT.
- (8) Correspond à la différence entre la valeur stabilisée projetée plus le fonds de roulement et le bénéfice de la période de retenue, moins les coûts totaux prévus des Projets.

Après la clôture du placement et l'acquisition de la participation indirecte de REDT dans les Projets, REDT sera initialement propriétaire de la totalité des parts de Investment LP émises et en circulation. Investment LP fera l'acquisition d'une participation dans Holding LP, qui fera à son tour l'acquisition d'une participation dans JV LP.

Les porteurs de participations de société en commandite dans JV LP recevront l'ensemble des distributions et des remboursements de capital provenant de leur investissement dans les Projets, après réception des distributions et remboursements de capital provenant des Bayside LP et des Sunrise LP, respectivement, une fois déclarés.

Holding LP aura le droit de recevoir la totalité des liquidités distribuables de JV LP, déduction faite des sommes devant être versées au propriétaire actuel sur ses parts de catégorie A de JV LP. Les porteurs de participations dans Holding LP auront le droit de recevoir la totalité des liquidités distribuables reçues par Holding LP de JV LP. Investment LP aura le droit de recevoir la totalité des liquidités distribuables de Holding LP, déduction faite des sommes devant être versées au propriétaire actuel ou à un membre du même groupe que le propriétaire actuel à l'égard de la participation reportée. Les porteurs de participations dans Investment LP auront le droit de recevoir la totalité des liquidités distribuables reçues par Investment LP de Holding LP. Voir les rubriques « Description des titres — Investment LP — Distributions de flux de trésorerie », « Description des titres — Holding LP — Distributions de flux de trésorerie » et « Description des titres — JV 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 8 % par année aux porteurs de parts (dont le calcul inclut, plus précisément, le remboursement du produit de souscription brut sans égard à l'impôt sur le revenu et/ou à toute retenue fiscale fédérale, étatique et/ou locaux américains pris en charge par REDT ou l'une de ses filiales qui est une société de personnes, qu'ils soient ou non attribuables directement ou indirectement à un porteur de parts particulier) et le paiement d'un rendement minimal équivalent au propriétaire actuel, un membre du même groupe que le propriétaire actuel aura le droit de toucher, en plus de la quote-part des distributions des Projets revenant au propriétaire actuel, 20 % de toutes les autres distributions versées par les Projets. Par la suite, après le paiement par REDT du rendement minimal secondaire composé de 15 % par année aux porteurs de parts et le paiement d'un rendement minimal secondaire équivalent au propriétaire actuel, le membre du même groupe que le propriétaire actuel aura le droit de toucher, en plus de sa quote-part des distributions des Projets, 30 % de toutes les autres distributions versées par les Projets.

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 réalisation 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.

Investment LP choisira d'être considérée comme une société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Par conséquent, Investment LP sera assujettie à l'impôt sur le revenu et aux retenues d'impôt applicables aux États-Unis. Investment LP s'acquittera de son obligation fiscale aux États-Unis, ou constituera des réserves suffisantes en vue de payer les impôts applicables aux États-Unis, avant de faire des distributions à REDT. REDT distribuera par la suite les flux de trésorerie distribuables aux porteurs de parts, en fonction du droit proportionnel propre à chaque catégorie de parts. Le porteur de parts qui est un résident canadien (sauf un régime) aura généralement droit à un crédit, et REDT pourrait avoir le

droit de réclamer une déduction, relativement à sa quote-part des impôts payés aux États-Unis par Investment LP dans le calcul de son revenu imposable au Canada dans la mesure permise par les règles détaillées de la Loi de l'impôt. Voir les rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », « Certaines incidences fiscales fédérales américaines », « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt canadien » et « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt des États-Unis ».

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 E et du solde des flux de trésorerie distribuables est distribué aux porteurs de parts de catégorie E, proportionnellement à leur quote-part respective;
- c) 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;
- d) le produit de la quote-part relative à la catégorie U et du solde des flux de trésorerie distribuables est distribué aux porteurs de parts de catégorie U, proportionnellement à leur quote-part respective;

dans chaque cas, le montant sera rajusté au besoin pour atteindre le résultat souhaité consistant à faire en sorte que toute variation de la valeur du dollar canadien par rapport à la valeur du dollar américain à compter de la date de clôture jusqu'à la date de la distribution applicable n'ait pas d'incidence sur les montants distribuables par REDT aux porteurs de parts en dollars américains (y compris, pour plus de certitude, faire en sorte que l'incidence de ces variations sur le calcul des montants distribuables à Investment LP par Holding LP à l'égard de la participation de Investment LP dans Holding LP soit attribuée entièrement aux parts en dollars canadiens).

Le rendement minimal global, après le règlement de l'ensemble des frais des Projets, de REDT et de ses filiales, (i) est fondé sur un rendement composé de 8 % par année sur le produit de souscription brut reçu par REDT à l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie dans laquelle chaque part est émise et (iii) est un rendement préférentiel, payable avant le paiement de toutes sommes aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs, mais (iv) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité et pourrait ne pas être payé à la survenance d'une opération de liquidité ou ne pas l'être du tout. Le rendement minimal secondaire global, après le règlement de l'ensemble des frais des Projets, de REDT et de ses filiales (y compris les honoraires de gestion d'actifs et une partie de la participation reportée), (i) est fondé sur un rendement composé de 15 % par année sur le produit de souscription brut reçu par REDT à l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie dans laquelle chaque part est émise et (iii) est un rendement préférentiel, payable avant le versement du pourcentage majoré des distributions payables aux termes de la participation reportée, mais (iv) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité 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) 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 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 supérieurs 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 revenu de source étrangère, 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, à une date de versement des distributions, le conseil établit que REDT ne dispose pas de liquidités suffisantes pour régler le montant intégral d'une distribution devant être faite à cette date, ou que, pour toute autre raison, elle ne peut payer les distributions en espèces, ou le conseil prend une autre décision en ce qui a trait à cette distribution, la distribution payable aux porteurs de parts à cette date de versement des distributions sera versée aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires, ou de fractions de parts, d'une valeur équivalente aux fonds manquants. Toute distribution payable sous forme de parts augmentera le prix de base rajusté total des parts pour un porteur de parts. Ces parts supplémentaires seront émises sous le régime d'une dispense des exigences des lois sur les valeurs mobilières applicables, à des dispenses discrétionnaires accordées par des organismes de réglementation en valeurs mobilières compétents ou à un prospectus ou document déposé semblable.

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, (ii) de la quote-part relative à la catégorie E, (iii) de la quote-part relative à la catégorie F et (iv) de la quote-part relative à la catégorie U, respectivement, et au sein de chaque catégorie proportionnellement en fonction du nombre de parts détenues, sous réserve de rajustements pour atteindre le résultat souhaité à l'égard de l'attribution de l'incidence des variations de la valeur du dollar canadien par rapport à la valeur du dollar américain comme il est décrit ci-dessus.

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.

Les porteurs de parts en dollars canadiens auront une exposition non couverte à l'égard des remboursements de capital effectués à la fin de la Durée.

### *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, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U 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 (sauf les parts de catégorie I);

- e) l'émission de titres de capitaux propres par une filiale de REDT, sauf dans le cadre de l'émission de parts liées aux dépassements de coûts;
- 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.

#### ***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 trois années et demie 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, (ii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de REDT par les porteurs de parts ou de la totalité des titres de JV LP par l'intermédiaire desquelles REDT détient indirectement ses participations dans les Projets (ou s'il reste seulement un Projet, ce Projet), 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 trois ans et demi 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 de H&R REIT, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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.

Le propriétaire actuel et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente d'un Projet ou des deux Projets, qui peut être initiée par le propriétaire actuel (l'« **option liée aux droits de liquidité de H&R** ») à tout moment durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60<sup>e</sup> 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** ») à tout moment durant la période de 30 jours qui suit le 60<sup>e</sup> jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicables (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)).

REDT et le propriétaire actuel nommeront chacun un évaluateur tiers indépendant afin d'obtenir des évaluations distinctes de chacun des Projets. Après la réception des évaluations, le propriétaire actuel aura 30 jours pour convenir d'acquérir les Projets ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations de REDT dans un Projet ou les deux Projets au prix d'achat (le « **prix de l'option liée aux droits de liquidité** ») établi ci-après :

#### Option liée aux droits de liquidité de H&R

- a) Si l'option liée aux droits de liquidité de H&R est exercée durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine avant la date qui tombe à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la date de début de la période de location ou (ii) la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, le prix de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si l'un ou l'autre des Projets ou les deux Projets, selon le cas, étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) un prix qui ferait en sorte que les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à 25 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts en dollars américains), avant les frais et la participation reportée; ou (B) le point médian des deux évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est réparti entre les Projets en fonction de leurs proportions relatives des valeurs d'expertise totales des Projets dans l'ensemble, et le propriétaire actuel est autorisé à offrir d'acheter un Projet ou les deux Projets (ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans un Projet ou les deux Projets), à son gré.
- b) Si l'option liée aux droits de liquidité de H&R est exercée durant la période qui commence à la date qui tombe à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la date de début de la période de location ou (ii) la date qui tombe 30 mois après la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60<sup>e</sup> 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)), le prix de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si l'un ou l'autre des Projets ou les deux Projets, selon le cas, étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de l'opération de liquidité prévue dans le modèle pro forma des Projets (soit environ 115,0 M\$ US pour le projet de Bayside et 149,3 M\$ US pour le projet de Sunrise); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 110 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est calculé en fonction de l'évaluation spécifique au Projet du prix pro forma du modèle. Le propriétaire actuel est autorisé à offrir d'acheter un

Projet ou les deux Projets (ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans un Projet ou les deux Projets), à son gré.

#### Option liée aux droits de liquidité de REDT

- c) Si l'option liée aux droits de liquidité de REDT est exercée pendant la période de 30 jours qui suit le 60<sup>e</sup> 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 de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si les deux Projets étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de l'opération de liquidité prévue dans le modèle pro forma des Projets (soit environ 264,3 M\$ US); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 110 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est réparti entre les Projets en fonction de leurs proportions relatives des valeurs d'expertise totales des Projets dans l'ensemble, et le propriétaire actuel est autorisé, sans y être tenu, à acheter les deux Projets, mais non un seul (ou à acheter les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans les deux Projets).

Si le propriétaire actuel n'a pas exercé l'option liée aux droits de liquidité de H&R et qu'il n'offre pas d'acheter les Projets aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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 l'ensemble du ou des Projets (le « **processus de vente** ») dans le cadre duquel les Projets pourront être vendus à un ou à plusieurs tiers à n'importe quel prix (le « **prix du processus de vente** »), pourvu que le propriétaire actuel soit autorisé à présenter une offre durant le processus de vente. Si REDT est en mesure de trouver un acquéreur qui n'est pas le propriétaire actuel, elle aura le droit d'exiger que le propriétaire actuel vende ses participations de commanditaire dans JV LP ou sa participation dans les Projets, selon le cas, dans la proportion applicable du prix du processus de vente que ces participations représentent. Si REDT est seulement en mesure de trouver un acquéreur pour l'un des Projets, mais non les deux Projets, REDT sera autorisée à vendre ce Projet à cet acquéreur au prix du processus de vente applicable, et REDT aura le droit d'exiger que le propriétaire actuel vende sa participation dans ce Projet et/ou fasse en sorte que JV LP vende ce Projet.

Toute opération visant les deux Projets ou la totalité des parts de catégorie B de JV LP devant être réalisée dans le cadre de l'option liée aux droits de liquidité de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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 de H&R ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT ou le processus de vente, selon le cas, REDT distribuera, ou demandera à JV 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 au propriétaire actuel et/ou au porteur de la participation reportée à l'égard de la quote-part des Projets et de la participation reportée qui revient au propriétaire actuel.

Malgré toute indication contraire ci-dessus, REDT et le propriétaire actuel doivent collaborer afin de structurer la réalisation de l'opération de liquidité ou l'opération réalisée aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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, c'est-à-dire notamment que si l'impôt sur le revenu fédéral américain prévu qui doit être retenu au moment de cette aliénation est supérieur à l'impôt sur le revenu fédéral américain prévu que Investment LP doit payer sur le gain réalisé par suite de cette aliénation, REDT (pour le compte de Investment LP) et le propriétaire actuel ont l'intention de prendre des mesures, si possible, afin de réduire le montant de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui doit être retenu. De plus, le propriétaire actuel a le droit, dans le cadre de toute opération de vente proposée ou prévue, d'extraire sa quote-part d'un des Projets ou des deux Projets de JV LP au moyen d'un rachat des parts de catégorie A de JV LP représentant les participations dans un des Projets ou les deux Projets, pourvu que cette extraction n'ait pas d'incidence sur la répartition du produit ou du revenu tiré de la vente entre les porteurs de parts, d'une part, et le propriétaire actuel et les membres de son groupe, d'autre part. Si l'opération de vente n'a pas lieu, REDT aura le droit de faire en sorte que JV LP rachète la participation du propriétaire actuel dans les Projets en échange de l'émission d'une ou de plusieurs séries de parts de catégorie A de JV LP.

### ***Changement de contrôle du gestionnaire***

Si (i) il y a un « changement de contrôle » de H&R REIT ou que (ii) H&R REIT n'est plus un émetteur coté en bourse, H&R REIT 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 Investment LP, des parts ordinaires de Holding LP, des parts de catégorie B de JV LP ou des Projets 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 20 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts en dollars américains), 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 parts de fiducie en circulation de H&R REIT; ou b) de plus de 33 ⅓ % des parts de fiducie en circulation de H&R REIT et de l'élection ou de la nomination par cette ou ces personnes de leurs candidats qui constitueront la majorité des Fiduciaires; ou c) de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de H&R REIT; (ii) de la vente de la quasi-totalité des actifs de Lantower Residential ou d'un dessaisissement de la plateforme Lantower Residential; (iii) d'un premier appel public à l'épargne visant Lantower Residential ou (iv) d'une fusion de Lantower Residential avec une autre entité faisant en sorte que Lantower Residential n'est plus contrôlée directement ou indirectement par H&R REIT; ou v) d'une scission de Lantower Residential ou de la quasi-totalité de ses actifs en faveur d'une nouvelle entité qui n'est pas contrôlée directement ou indirectement par H&R REIT. 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 H&R REIT ou son successeur, selon le cas, et REDT ne peuvent s'entendre, l'offre portera sur les parts de catégorie B de JV LP. Dans le cadre d'une telle opération, dans l'hypothèse où le rendement minimal a été atteint, l'offre d'achat vise également les parts de SEC spéciales de JV LP et/ou les parts de SEC spéciales de Holding 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 les présentes, 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) apporter les modifications requises pour prévoir les modalités des parts de catégorie I, s'il y a lieu;
- h) apporter les modifications qui, de l'avis du conseil, selon les conseils de ses conseillers financiers, sont requises afin d'atteindre le résultat souhaité consistant à faire en sorte que toute variation de la valeur du dollar canadien par rapport à la valeur du dollar américain à compter de la date de clôture jusqu'à la date de

toute distribution applicable n'ait pas d'incidence sur les montants distribuables par REDT aux porteurs de parts en dollars américains;

- i) 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;
- j) 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;
- k) 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 d'« 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) si les parts sont inscrites à la cote d'une bourse ou d'un marché semblable, il correspondra au moins élevé des deux montants suivants : (i) 95 % du cours moyen des parts pendant les 10 jours de bourse suivant la date de rachat; ou (ii) 100 % du cours de clôture des parts à la date de rachat; ou
- b) si les parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse ou d'un marché semblable, 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;
  - ii) le prix de rachat par part de catégorie E correspond à la valeur de rachat de REDT multipliée par la quote-part relative à la catégorie E et divisée par le nombre total de parts de catégorie E en circulation, déduction faite du coût de rachat;
  - iii) 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;
  - iv) le prix de rachat par part de catégorie U correspond à la valeur de rachat de REDT multipliée par la quote-part relative à la catégorie U et divisée par le nombre total de parts de catégorie U en circulation, déduction faite du coût de rachat.

Le produit de rachat sur les parts de catégorie A et les parts de catégorie F sera établi en dollars américains en fonction de la valeur liquidative et converti en dollars canadiens selon le cours du change au comptant que REDT obtiendra à l'égard d'un tel produit de rachat et les porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F recevront le produit de rachat en dollars canadiens. Par conséquent, les porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F recevront le produit du rachat en dollars canadiens, mais le montant de ce rachat sera établi en partie en fonction du taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien au moment du rachat en question. REDT ne prévoit pas actuellement conclure d'arrangement de couverture afin de limiter l'incidence des fluctuations du taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien et, par conséquent, les porteurs de parts seront pleinement exposés aux fluctuations du taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien. REDT pourrait conclure des arrangements de couverture dans l'avenir. Voir la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés à REDT — Risque de change ».

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 :

- a) le montant total payable au comptant par REDT à l'égard du rachat des parts pour le trimestre civil ne peut excéder 50 000 \$ CA au total;

- b) le montant total payable au comptant par REDT à l'égard du rachat des parts au cours d'une période de 12 mois se terminant à la fin du trimestre civil en question n'excédera pas 1 % de la valeur liquidative totale au début de cette période de 12 mois.

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 biens de REDT (ce qui peut comprendre des parts de Investment LP, à la condition que le porteur de parts en question ne soit pas une personne exclue, à moins que Investment GP n'ait approuvé ce transfert à sa seule appréciation) et/ou de l'émission de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT, à son gré, tel que l'établira le conseil à son entière appréciation. Les biens distribués ou les billets émis 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 généralement 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.

Dans le cas d'un montant au comptant versé à un porteur de parts de catégorie A ou de parts de catégorie F, REDT convertira en dollars canadiens le prix de rachat par part de la façon indiquée ci-dessus, selon le cours du change au comptant que REDT obtiendra relativement à ce rachat, et le montant en dollars canadiens qui en découle sera versé au porteur de parts qui demande le rachat.

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 des parts de Investment 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 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 aux Projets :

- a) l'acquisition d'un bien immobilier ou un investissement dans un bien immobilier dans le cadre des Projets, que ce soit au moyen d'un investissement conjoint ou autrement, dans lequel H&R REIT ou les membres de son groupe 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 d'achat de la participation de JV LP;
- b) la modification importante d'une convention conclue avec H&R REIT, les membres de son groupe 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 H&R REIT, les membres de son groupe 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 aux Projets 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 H&R REIT, les membres de son groupe ou une partie liée à REDT qui se rapporte aux Projets;
- g) la décision d'exercer les droits de REDT (à titre de porteur indirect des parts de catégorie B de JV LP) pour remplacer le commandité de JV 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 Investment LP**

**Le texte qui suit n'est qu'un sommaire de certaines des dispositions importantes qui figurent dans la convention relative à Investment LP.**

Les droits et obligations de Investment GP et des parties qui détiennent des parts de Investment LP sont régis par la convention relative à Investment LP, qui a été conclue par Investment GP, REDT, à titre de commanditaire initial, et toutes les personnes qui deviennent par la suite des commanditaires de Investment LP et qui détiennent des parts de Investment LP.

### ***Capital de Investment LP***

Le capital de Investment LP est composé d'un nombre illimité de parts de Investment LP et des participations détenues par Investment GP à titre de commandité. Initialement, toutes les parts de Investment LP seront détenues par REDT.

### ***Répartition du revenu net et des pertes nettes***

Le revenu net et (lorsque les lois applicables le permettent) le revenu pour les besoins de l'impôt sur le revenu de Investment LP seront répartis entre Investment GP et les porteurs de parts de Investment LP dans les proportions suivantes :

- a) premièrement, 0,01 % du revenu net et (lorsque les lois applicables le permettent) du revenu pour les besoins de l'impôt sur le revenu sera attribué à Investment GP;
- b) deuxièmement, le solde sera attribué aux porteurs de parts de Investment LP (soit initialement REDT).

Les pertes nettes et (lorsque les lois applicables le permettent) les pertes pour les besoins de l'impôt sur le revenu de Investment LP seront réparties entre les porteurs de parts de Investment LP.

Il est entendu que les répartitions du revenu et des pertes de Investment LP seront effectuées de manière uniforme aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien et américain, sauf en cas d'écart qui découle uniquement d'une ou de plusieurs des différences décrites au paragraphe 126(4.12) de la Loi de l'impôt.

### ***Distributions de flux de trésorerie***

Dans la mesure où les flux de trésorerie le permettent, Investment LP paiera et distribuera au cours de chaque année un montant correspondant à l'ensemble des flux de trésorerie tirés de son placement dans des parts de Investment LP pour l'année en cause, après avoir réglé toutes les obligations en cours de Investment LP. Les flux de trésorerie seront distribués trimestriellement (ou à une autre fréquence déterminée par Investment GP) dans les proportions suivantes :

- a) 0,01 % à Investment GP, jusqu'à concurrence de 1 000 \$ US au cours d'une année d'imposition;
- b) 99,99 % aux porteurs de parts de Investment LP.

Malgré ce qui précède, Investment GP peut à son entière appréciation décider de ne pas distribuer de flux de trésorerie au cours d'une période ou de réduire le montant de toute distribution de flux de trésorerie en totalité ou en partie.

### ***Distributions à la liquidation ou dans d'autres circonstances***

À la liquidation ou à la dissolution de Investment LP, les actifs de Investment LP seront liquidés et le produit ainsi reçu sera utilisé, selon le cas, comme suit :

- a) premièrement, pour acquitter tous les frais impayés qui doivent être payés aux termes de la convention relative à Investment LP et toutes les dépenses engagées dans le cadre de la liquidation de Investment LP;
- b) deuxièmement, pour payer toutes les obligations de Investment LP, y compris les prêts ou avances consentis par ses commanditaires et les montants dus à Investment GP relativement aux frais qui lui sont dus à titre de commandité;
- c) troisièmement, pour établir les réserves que Investment GP, à titre de commandité, juge nécessaires;
- d) quatrièmement, pour payer aux associés de Investment LP toute partie impayée des distributions dont il est question à la rubrique « Description des titres — Investment LP — Distributions de flux de trésorerie ».

Les porteurs de parts de Investment LP pourraient également approuver par voie de résolution spéciale des distributions en nature de tous les actifs de Investment LP, auquel cas Investment GP et chaque porteur de parts de Investment LP auront le droit, sous réserve des dispositions de la convention relative à Investment LP, de recevoir une participation indivise dans chacun des actifs de Investment LP, conformément à la part proportionnelle que le commanditaire détient dans Investment LP en date de la dissolution ou de la vente, ce qui réduirait le compte de capital de Investment LP en conséquence.

### ***Apports en capital supplémentaires***

Aucun commanditaire de Investment LP n'aura l'obligation d'effectuer des apports en capital supplémentaires à Investment LP en sus du prix d'achat payé pour ses parts de Investment LP.

### ***Gestion de Investment LP***

Investment GP, à titre de commandité de Investment LP, aura le pouvoir exclusif à l'égard de la gestion de Investment LP, de la conduite de ses affaires ainsi que de la gestion et de l'aliénation des biens de Investment LP, à l'exception de certaines questions précises qui doivent être soumises au vote des porteurs de parts de Investment 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 ». Investment GP n'aura aucun droit de vote.

### ***Destitution de Investment GP***

Les porteurs de parts de Investment LP peuvent, par voie de résolution ordinaire et sur remise à Investment GP d'un préavis écrit de 30 jours, destituer Investment GP à titre de commandité de Investment LP sans motif valable, et peuvent destituer Investment GP sur-le-champ pour un motif valable, si ce motif n'est pas corrigé après avis raisonnable des porteurs de parts de Investment LP. Dans l'un ou l'autre des cas, les porteurs de parts de Investment LP nommeront, 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 aux termes de la convention relative à Investment LP et indemnisé des dommages et des frais relatifs à des événements ayant trait à Investment LP et survenus après la nomination du nouveau commandité.

### ***Transfert des parts de Investment LP***

Le transfert des parts de Investment LP sera assujéti à plusieurs restrictions, dont les suivantes : (i) l'interdiction de transférer les parts de Investment LP à une personne ou à une société de personnes qui est une personne exclue (notamment un non-résident), à moins que Investment GP n'ait approuvé ce transfert à sa seule appréciation; (ii) l'interdiction de transférer en partie des parts de Investment LP; et (iii) aucun transfert de parts de Investment LP ne sera accepté par Investment GP sans qu'un formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit des parts de Investment LP soit remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de Investment LP. En outre, le cessionnaire de parts de Investment LP doit fournir à Investment GP tous les autres instruments et documents que Investment GP peut exiger, remplis, signés et revêtant une forme jugée acceptable par Investment GP, et lui payer les frais d'administration qu'elle exige, le cas échéant. Le cessionnaire d'une part de Investment LP ne deviendra pas un associé de Investment 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 qui sont prévus dans la convention relative à Investment LP jusqu'à ce que les conditions susmentionnées soient respectées et qu'il soit inscrit au registre des associés de Investment LP.

### ***Modification de la convention relative à Investment LP***

La convention relative à Investment LP peut être modifiée par voie de résolution spéciale des porteurs de parts de Investment LP, sauf pour certaines modifications qui nécessitent l'approbation unanime des porteurs de parts de Investment LP, notamment : (i) modifier la responsabilité d'un commanditaire; (ii) modifier le droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts de Investment LP; et (iii) transformer Investment LP de son statut de société en commandite en société en nom collectif.

Investment GP peut également apporter des modifications à la convention relative à Investment LP sans l'approbation ou le consentement des commanditaires afin de refléter, entre autres : (i) un changement de dénomination de Investment LP ou de l'emplacement de son établissement principal ou de son siège social; (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution de commanditaires conformément à la convention relative à Investment LP; (iii) un changement qui, de l'avis de Investment GP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour assurer ou maintenir l'admissibilité de Investment 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, de l'avis de Investment GP, est raisonnable et nécessaire ou approprié afin de permettre à Investment LP de tirer parti de modifications apportées à la Loi de l'impôt ou à toute autre loi fiscale ou de ne pas subir les conséquences défavorables de telles modifications; (v) la création ou l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories ou séries de parts de société en commandite supplémentaires de rang égal ou inférieur aux parts de Investment LP et aux parts liées aux dépassements de coûts ou à d'autres parts de société en commandite; 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 Investment LP qui pourrait être erronée ou incompatible avec une autre disposition de la convention relative à Investment LP ou qui devrait être apportée afin de rendre la convention relative à Investment LP conforme à l'information figurant dans le présent prospectus.

Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations de Investment GP, à titre de commandité, ne peut être apportée sans le consentement de Investment 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 de la catégorie ou du porteur concerné.

### **7.3 Holding LP**

**Le texte qui suit n'est qu'un sommaire de certaines des dispositions importantes qui figureront dans la convention relative à Holding LP.**

Les droits et obligations de Holding GP LP et des parties qui détiennent des parts de Holding LP seront régis par la convention relative à Holding LP, dans sa version modifiée et mise à jour au plus tard à la date de clôture, intervenue entre Holding GP LP, le porteur de la participation reportée et Investment LP, et toutes les personnes qui deviennent ensuite des commanditaires de Holding LP. REDT investira indirectement dans Holding LP au moyen de son placement du produit de souscription net dans Investment LP, qui investira à son tour dans Holding LP et Holding GP LP.

#### ***Capital dans Holding LP***

Le capital de Holding LP est composé d'un nombre illimité de parts ordinaires de Holding LP et d'un nombre illimité de parts de SEC spéciales de Holding LP et de la participation de commandité détenue par Holding GP LP à titre de commandité. Les parts ordinaires de Holding LP seront détenues directement par Investment LP et représenteront la participation indirecte de REDT dans Holding LP, et les parts de SEC spéciales de Holding LP représentant la participation reportée seront détenues par le porteur de la participation reportée.

#### ***Répartition du revenu et des pertes à des fins fiscales et comptables***

À des fins fiscales et comptables, les pertes pour chaque exercice de Holding LP seront attribuées aux porteurs de parts ordinaires de Holding LP. À des fins fiscales et comptables, le revenu net pour chaque exercice de Holding LP sera attribué aux porteurs de parts de Holding LP et à Holding GP LP, à titre de commandité de Holding LP, de la même façon et dans le même ordre que ceux selon lesquels le revenu reçu de Holding 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, pour plus de certitude, dans la mesure du possible, le montant du revenu et des gains en capital (y compris la tranche non imposable de ceux-ci) attribué au porteur de la participation reportée pour chaque exercice devrait correspondre au montant des distributions, le cas échéant, versées au porteur de la participation reportée pour cet exercice, sous réserve de rajustements en fonction d'attributions de pertes antérieures et d'autres rajustements qui doivent être faits au besoin de façon cumulative et sous réserve des rajustements nécessaires pour répondre aux normes fiscales fédérales canadiennes ou américaines, selon le cas. Il y a lieu de préciser que le revenu et les pertes de Holding LP seront attribués de manière constante aux fins de l'impôt sur le revenu canadien et américain, sauf en cas d'écart qui découle uniquement d'une ou de plusieurs différences décrites au paragraphe 126(4.12) de la Loi de l'impôt.

#### ***Distributions de flux de trésorerie***

Dans la mesure où les flux de trésorerie le permettent et sous réserve des restrictions imposées à Holding LP par les prêteurs aux termes de tout financement par emprunt, Holding LP devrait payer et distribuer, à l'occasion, la totalité des flux de trésorerie tirés de son placement dans JV LP. Les flux de trésorerie seront distribués trimestriellement, à raison de 1 % à Holding GP LP, et le solde sera distribué aux commanditaires de Holding LP comme suit, dans chaque cas sans doublement et dans la mesure où ils n'ont pas déjà été distribués :

- a) pour ce qui est de la tranche de liquidités distribuables constituée du produit reçu par Holding LP à titre de distributions sur les parts de catégorie B de JV LP, aux porteurs de parts ordinaires de Holding LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts ordinaires de Holding LP;

- b) pour ce qui est de la tranche de liquidités distribuables constituée du produit reçu par Holding LP à titre de distributions sur les parts de SEC spéciales de JV LP, aux porteurs de parts de SEC spéciales de Holding LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de Holding LP;
- c) pour ce qui est de la tranche de liquidités distribuables provenant d'autres sources que celles qui sont décrites ci-dessus, aux porteurs de parts ordinaires de Holding LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts ordinaires de Holding LP.

Malgré ce qui précède, Holding GP LP peut à son entière appréciation décider de ne pas distribuer de flux de trésorerie au cours d'une période ou de réduire le montant de toute distribution de flux de trésorerie en tout ou en partie.

#### ***Distributions à la liquidation ou dans d'autres circonstances***

À la liquidation ou à la dissolution de Holding LP, les actifs de Holding LP seront liquidés, et le produit ainsi perçu sera utilisé, selon le cas, comme suit :

- a) premièrement, pour acquitter tous les frais impayés qui doivent être payés aux termes de la convention relative à Holding LP et toutes les dépenses engagées dans le cadre de la liquidation de Holding LP;
- b) deuxièmement, pour payer toutes les obligations de Holding LP, y compris les prêts ou avances consentis par ses commanditaires et les montants dus à Holding GP LP relativement aux frais qui lui sont dus à titre de commandité;
- c) troisièmement, pour établir les réserves que Holding GP LP, à titre de commandité, juge nécessaires;
- d) quatrièmement, pour payer aux associés de Holding LP toute partie impayée des distributions dont il est question aux points a) et b) de la rubrique « Description des titres — Holding LP — Distributions de flux de trésorerie ».

Les porteurs de parts de Holding LP pourraient également approuver, par voie de résolution approuvée par 66⅔ % des porteurs de chaque catégorie de parts de Holding LP comportant droit de vote, des distributions de tous les actifs de Holding LP, auquel cas Holding GP LP et chaque porteur de parts de Holding LP auront le droit, sous réserve des dispositions de la convention relative à Holding LP, de recevoir une participation indivise dans chacun des actifs de Holding LP, conformément aux montants proportionnels qui auraient été reçus si les biens avaient été liquidés et distribués comme il est décrit ci-dessus.

#### ***Apports en capital supplémentaires***

Aucun commanditaire de Holding LP n'aura l'obligation d'effectuer des apports en capital supplémentaires à Holding LP en sus du prix d'achat payé pour ses parts de Holding LP.

#### ***Gestion de Holding LP***

Holding GP LP, à titre de commandité de Holding LP, aura le pouvoir exclusif de gérer Holding 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 Holding 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 ». Holding GP LP n'aura aucun droit de vote.

#### ***Destitution de Holding GP LP***

Les porteurs de parts ordinaires de Holding LP peuvent, par voie de résolution ordinaire et sur remise à Holding GP LP d'un préavis écrit d'au moins 30 jours, destituer Holding GP LP à titre de commandité de Holding LP sans motif valable et peuvent destituer Holding GP LP sur-le-champ pour un motif valable, si ce motif n'est pas corrigé après avis raisonnable des porteurs de parts ordinaires de Holding LP. Dans l'un ou l'autre des cas, les porteurs de parts ordinaires de Holding 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 Holding LP et indemnisé des dommages-intérêts et des frais relatifs à des événements ayant trait à Holding LP et survenus après la nomination du nouveau commandité.

### ***Transfert des parts de Holding LP***

Le transfert des parts de Holding LP sera assujéti à plusieurs restrictions, dont les suivantes : (i) l'interdiction de transférer les parts de Holding LP, sauf à un membre du même groupe conformément aux dispositions de la convention relative à Holding LP; et (ii) le fait qu'aucun transfert de parts de Holding LP ne sera accepté par Holding GP LP sans qu'un formulaire de transfert et une procuration, dûment remplis et signés par le porteur inscrit des parts de Holding LP, soient remis à Holding GP LP. En outre, le cessionnaire de parts de Holding LP doit fournir à Holding GP LP tous les autres instruments et documents que Holding GP LP peut exiger, remplis, signés et revêtant une forme jugée acceptable par Holding GP LP, et payer les frais d'administration exigés, le cas échéant. Aucun transfert de parts de Holding LP ne peut être effectué si ce transfert : (i) faisait en sorte que Holding LP devienne une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » aux fins de la Loi de l'impôt; (ii) de l'avis des conseillers juridiques, faisait en sorte que Holding LP soit traitée comme une société par actions aux fins du Code; (iii) est effectué par l'intermédiaire d'un « marché boursier réglementé » ou d'un « marché secondaire (ou une plate-forme fondamentalement semblable) » au sens donné aux expressions *established securities market* et *secondary market (or the substantial equivalent thereof)* à l'article 7704 du Code; (iv) de l'avis des conseillers juridiques de la société en commandite, est raisonnablement susceptible de faire en sorte que Holding LP ne respecte pas le critère du revenu admissible de 90 % décrit à l'alinéa 7704c) du Code; ou (v) de l'avis des conseillers juridiques de Holding LP, exigeait l'inscription des parts de Holding LP en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, en sa version modifiée, ou violait par ailleurs une loi sur les valeurs mobilières ou la protection de l'épargne fédérale ou étatique applicable (y compris les normes relatives à la convenance des placements). Le cessionnaire d'une part de Holding LP ne deviendra pas un associé de Holding 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 Holding LP jusqu'à ce que les conditions susmentionnées soient respectées et qu'il soit inscrit au registre des associés de Holding LP.

### ***Modification de la convention relative à Holding LP***

La convention relative à Holding LP peut être modifiée, par voie de résolution approuvée par 66⅔ % des porteurs de chaque catégorie comportant droit de vote de parts de Holding LP, sauf pour certaines modifications qui nécessitent l'approbation unanime des porteurs de parts de Holding LP et certaines autres modifications qui nécessitent (uniquement et non en outre) l'approbation de 50 % des porteurs de parts ordinaires de Holding LP. Les questions nécessitant l'approbation unanime des porteurs de parts de Holding 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 Holding LP; (iii) transformer Holding LP de son statut de société en commandite en société en nom collectif. Les questions nécessitant l'approbation de 50 % des porteurs de parts ordinaires de Holding LP comprennent les suivantes : (i) toute destitution ou tout remplacement de Holding GP LP, (ii) toute modification des modalités et conditions des parts ordinaires de Holding LP, (iii) l'émission de parts ordinaires de Holding LP supplémentaires, (iv) la création de toute catégorie de parts de Holding LP comportant des droits égaux ou supérieurs à ceux rattachés aux parts ordinaires de Holding LP, (v) une modification de la clause modificatrice à l'égard des parts ordinaires de Holding LP et (vi) l'approbation de certaines opérations importantes conclues avec les parties liées à H&R REIT, et (vii) le consentement à toute mesure qui aurait une incidence défavorable sur les parts ordinaires de Holding LP, selon le cas, et tout intérêt dans celles-ci.

Holding GP LP peut également apporter des modifications à la convention relative à Holding LP applicable sans l'approbation ou le consentement des commanditaires afin de tenir compte notamment de ce qui suit : (i) un changement de dénomination de Holding LP ou de l'emplacement de l'établissement principal ou du siège social de Holding LP; (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution de commanditaires conformément à la convention relative à Holding LP; (iii) un changement qui, selon Holding GP LP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour assurer ou maintenir l'admissibilité de Holding 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 Holding GP LP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour permettre à Holding 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 Holding LP qui pourrait être erronée ou incompatible avec une autre disposition de la convention relative à Holding LP ou qui devrait être apportée afin de rendre la convention relative à Holding 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 Holding GP LP, à titre de commandité, ne peut être apportée sans le consentement de Holding GP LP 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.

#### **7.4 JV LP**

**Le texte qui suit n'est qu'un sommaire de certaines des dispositions importantes qui figureront dans la convention relative à JV LP.**

Les droits et obligations de JV GP et des parties qui détiennent des parts de JV LP seront régis par la convention relative à JV LP, dans sa version modifiée et mise à jour au plus tard à la date de clôture, intervenue entre JV GP, le propriétaire actuel et Holding LP, et toutes les personnes qui deviennent ensuite des commanditaires de JV LP. REDT investira indirectement dans JV LP au moyen de son placement du produit de souscription net dans Investment LP, qui investira à son tour dans Holding LP, qui investira à son tour dans JV LP. Après l'Acquisition, dans l'hypothèse où le placement maximal est atteint, REDT détiendra une participation indirecte de 70,9 % dans JV LP et dans l'hypothèse où le placement minimal est vendu, REDT détiendra une participation indirecte de 29,1 % dans JV LP (y compris, dans chaque cas, un apport en capital réputé de la part de Holding LP correspondant au montant des honoraires du placeur pour compte et établie dans chaque cas en fonction de la participation reportée).

##### ***Capital dans JV LP***

Le capital de JV LP est composé d'un nombre illimité de parts de catégorie A de JV LP, d'un nombre illimité de parts de catégorie B de JV LP, d'un nombre illimité de parts liées aux dépassements de coûts, d'un nombre illimité de parts de SEC spéciales de JV LP et de la participation de commandité détenue par JV GP à titre de commandité. Les parts de catégorie A de JV LP seront détenues par le propriétaire actuel, les parts de catégorie B de JV LP seront détenues directement par Holding LP et représenteront la participation indirecte de REDT dans JV LP, et les parts de SEC spéciales de JV LP seront détenues par Holding LP dans le but de recevoir des distributions qui seront versées aux porteurs de parts de SEC spéciales de Holding LP. L'émission de parts liées aux dépassements de coûts sera autorisée dans le cadre de dépassements de coûts. Les parts de catégorie A de JV LP, les parts de catégorie B de JV LP et les parts liées aux dépassements de coûts peuvent être émises en séries, chaque série représentant une participation indirecte dans un Projet particulier.

##### ***Répartition du revenu et des pertes à des fins fiscales et comptables***

À des fins fiscales et comptables, les pertes pour chaque exercice de JV LP seront attribuées aux porteurs de parts de catégorie A de JV LP, de parts de catégorie B de JV LP et de parts liées aux dépassements de coûts. À des fins fiscales et comptables, le revenu net pour chaque exercice de JV LP sera attribué aux porteurs de parts de JV LP et à JV GP, à titre de commandité de JV LP, de la même façon et dans le même ordre que ceux selon lesquels le revenu reçu de JV 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, pour plus de certitude, dans la mesure du possible, le montant du revenu et des gains en capital (y compris la tranche non imposable de ceux-ci) attribué au porteur des parts de SEC spéciales de JV LP à leur égard pour chaque exercice devrait correspondre au montant des distributions, le cas échéant, versées sur les parts de SEC spéciales de JV LP pour cet exercice, sous réserve de rajustements en fonction d'attributions de pertes antérieures et d'autres rajustements qui doivent être faits au besoin de façon cumulative et sous réserve des rajustements nécessaires pour répondre aux normes fiscales fédérales canadiennes ou américaines, selon le cas. Il y a lieu de préciser que le revenu et les pertes de JV LP seront attribués de manière constante aux fins de l'impôt sur le revenu canadien et américain, sauf en cas d'écart qui découle uniquement d'une ou de plusieurs des différences décrites au paragraphe 126(4.12) de la Loi de l'impôt.

##### ***Distributions de flux de trésorerie***

Dans la mesure où les flux de trésorerie le permettent et sous réserve des restrictions imposées à JV LP par les prêteurs aux termes de tout financement par emprunt, JV LP devrait payer et distribuer, à l'occasion, la totalité des flux de trésorerie tirés de son placement dans le Projet pertinent. Les flux de trésorerie seront distribués trimestriellement, à raison de 0,1 % à JV GP, jusqu'à concurrence de 1 000 \$ US au cours d'un seul exercice, et le solde sera distribué aux commanditaires de JV LP comme suit, dans chaque cas sans dédoublement et dans la mesure où ils n'ont pas déjà été distribués :

a) pour ce qui est de la tranche de chaque dollar de liquidités distribuables qui correspond à la participation proportionnelle dans JV LP revenant aux parts de catégorie B de JV LP (établie sans égard aux parts de SEC spéciales de JV LP) :

(i) premièrement, au porteur de parts de catégorie B de JV LP, jusqu'à ce que ce porteur (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur toute autre catégorie de parts de JV 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 JV LP par ce porteur;

(ii) deuxièmement;

(A) 20 % aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de JV LP;

(B) 80 % au porteur de parts de catégorie B de JV LP;

jusqu'à ce que ce porteur de parts de catégorie B de JV LP (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur toute autre catégorie de parts de JV LP qu'il détient, le cas échéant) ait reçu, au total, un montant égal au rendement minimal secondaire;

(iii) par la suite :

(A) 30 % aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de JV LP;

(B) 70 % au porteur de parts de catégorie B de JV LP;

b) pour ce qui est de la tranche de chaque dollar de liquidités distribuables qui correspond à la participation proportionnelle dans JV LP revenant aux parts de catégorie A de JV LP LP (établie sans égard aux parts de SEC spéciales de JV LP) :

(i) premièrement, aux porteurs de parts de catégorie A de JV LP, à titre de réduction du capital (jusqu'à concurrence du capital versé par de tels porteurs à JV LP), proportionnellement à leur quote-part respective des parts de catégorie A de JV LP, jusqu'à ce que les porteurs de parts de catégorie A de JV LP (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur une ou plusieurs autres catégories de parts de JV LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur rendement minimal respectif (soit l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires);

(ii) deuxièmement;

(A) 20 % aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de JV LP;

(B) 80 % aux porteurs de parts de catégorie A de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de catégorie A de JV LP;

jusqu'à ce que les porteurs de parts de catégorie A de JV LP (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur toute autre catégorie de parts de JV LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur rendement minimal secondaire respectif (soit l'équivalent du rendement minimal secondaire avec les adaptations nécessaires);

(iii) par la suite :

(A) 30 % aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de JV LP;

(B) 70 % aux porteurs de parts de catégorie A de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de catégorie A de JV LP;

- c) pour ce qui est de la tranche de chaque dollar de liquidités distribuables qui correspond à la participation proportionnelle dans JV LP revenant aux parts liées aux dépassements de coûts LP (établie sans égard aux parts de SEC spéciales de JV LP) :
- (i) premièrement, aux porteurs de parts liées aux dépassements de coûts, à titre de réduction du capital (jusqu'à concurrence du capital versé par de tels porteurs à JV LP), proportionnellement à leur quote-part respective des parts liées aux dépassements de coûts, jusqu'à ce que les porteurs de parts liées aux dépassements de coûts (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur une ou plusieurs autres catégories de parts de JV LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur rendement minimal respectif (soit l'équivalent du rendement minimal avec les adaptations nécessaires);
  - (ii) deuxièmement;
    - (A) 20 % aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de JV LP;
    - (B) 80 % aux porteurs de parts liées aux dépassements de coûts, proportionnellement à leur quote-part respective des parts liées aux dépassements de coûts;

jusqu'à ce que les porteurs de parts liées aux dépassements de coûts (en cette qualité et sans égard aux distributions effectuées sur toute autre catégorie de parts de JV LP qu'ils détiennent, le cas échéant) aient reçu, au total, un montant égal à leur rendement minimal secondaire respectif (soit l'équivalent du rendement minimal secondaire avec les adaptations nécessaires);
  - (iii) par la suite :
    - (A) 30 % aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP, proportionnellement à leur quote-part respective des parts de SEC spéciales de JV LP;
    - (B) 70 % aux porteurs de parts liées aux dépassements de coûts, proportionnellement à leur quote-part respective des parts liées aux dépassements de coûts;
- d) 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) en ce qui a trait à la détermination des montants devant être distribués au porteur de parts de catégorie B de JV LP, selon un principe de transparence, en fonction des droits rattachés aux parts de REDT, par catégorie (et, le cas échéant, des droits des porteurs de parts de Investment LP autres que REDT), de sorte que, si JV 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 ou le rendement minimal secondaire à l'égard de toute catégorie de parts de REDT (et, le cas échéant, des droits des porteurs de parts de Investment LP autres que REDT) (les « **parts de REDT dont le rendement est atteint** »), la partie des liquidités par ailleurs distribuables au porteur de parts de catégorie B de JV 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 et/ou le rendement minimal secondaire ont été atteints, est distribuée aux porteurs de parts de SEC spéciales de JV LP de la manière décrite ci-dessus.
- e) Malgré toute disposition contraire ci-dessus, si, à l'occasion, des distributions (ou une partie de celles-ci) devant être versées aux porteurs de parts liées aux dépassements de coûts devaient faire en sorte que ces porteurs reçoivent des distributions totales d'un montant supérieur au rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs sur les parts de catégorie U, ajusté en présumant que les honoraires du placeur pour compte n'ont pas été versés, le droit conféré aux porteurs de parts liées aux dépassements de coûts de recevoir d'autres distributions sera suspendu dans la mesure de cet excédent, sauf si (et dans la mesure où) ces distributions supplémentaires ne font pas en sorte que les porteurs de parts liées aux dépassements de coûts reçoivent des distributions totales d'un montant supérieur au rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs sur les parts de catégorie U (qu'elles soient émises ou réputés être émises). Au cours de la survenance d'une telle suspension, les participations proportionnelles

des commanditaires de Holding LP doivent être déterminées compte non tenu des parts liées aux dépassements de coûts, et les dispositions décrites ci-dessus relativement aux distributions sont réputées, pendant cette période, avoir été modifiées avec les adaptations nécessaires. Malgré ce qui précède, JV GP peut à son entière appréciation décider de ne pas distribuer de flux de trésorerie au cours d'une période ou de réduire le montant de toute distribution de flux de trésorerie en tout ou en partie.

#### ***Distributions à la liquidation ou dans d'autres circonstances***

À la liquidation ou à la dissolution de JV LP, les actifs de JV 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 JV LP et toutes les dépenses engagées dans le cadre de la liquidation de JV LP;
- b) deuxièmement, pour payer toutes les obligations de JV LP, y compris les prêts ou avances consentis par ses commanditaires et les montants dus à JV GP relativement aux frais qui lui sont dus à titre de commandité;
- c) troisièmement, pour établir les réserves que JV GP, à titre de commandité, juge nécessaires;
- d) quatrièmement, pour payer aux associés de JV LP toute partie impayée des distributions dont il est question aux points a) et b) de la rubrique « Description des titres — JV LP — Distributions de flux de trésorerie ».

Les porteurs de parts de JV LP pourraient également approuver, par voie de résolution approuvée par 66⅔ % des porteurs de chaque catégorie de parts de JV LP comportant droit de vote, des distributions de tous les actifs de JV LP, auquel cas JV GP et chaque porteur de parts de JV LP auront le droit, sous réserve des dispositions de la convention relative à JV LP, de recevoir une participation indivise dans chacun des actifs de JV 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 JV LP n'aura l'obligation d'effectuer des apports en capital supplémentaires à JV LP en sus du prix d'achat payé pour ses parts.

En cas de dépassement de coûts pour les Projets nécessitant des capitaux propres supplémentaires, le propriétaire actuel a convenu, entre autres, de souscrire des parts liées aux dépassements de coûts afin de financer ce dépassement de coûts. Le propriétaire actuel s'est engagé irrévocablement à souscrire les parts liées aux dépassements de coûts et à payer le prix de souscription intégral de celles-ci lorsque requis.

REDT n'est pas et ne sera pas tenue de financer les dépassements de coûts. 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***

Le propriétaire actuel et REDT ont convenu de certains droits de liquidité afin de faciliter la vente d'un Projet ou des deux Projets, qui peut être initiée par le propriétaire actuel (l'« **option liée aux droits de liquidité de H&R** ») à tout moment durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60<sup>e</sup> 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** ») à tout moment durant la période de 30 jours qui suit le 60<sup>e</sup> jour précédant l'expiration de la Durée (y compris sous réserve de toute prolongation autorisée applicables (notamment par voie de résolution spéciale des porteurs de parts)). REDT et le propriétaire actuel nommeront chacun un évaluateur tiers indépendant afin d'obtenir des évaluations distinctes de chacun des Projets. Après la réception des évaluations, le propriétaire actuel aura 30 jours pour convenir d'acquérir les Projets ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations de REDT dans un Projet ou les deux Projets au prix d'achat (le « **prix de l'option liée aux droits de liquidité** ») établi ci-après :

#### **Option liée aux droits de liquidité de H&R**

- a) Si l'option liée aux droits de liquidité de H&R est exercée durant la période qui commence au premier anniversaire de la date de clôture et se termine avant la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la date de début de la période de location ou (ii) la date qui tombe 30 mois après la date de clôture, le prix de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si l'un ou l'autre des Projets ou les deux Projets, selon le cas, étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) un prix qui ferait en sorte que les porteurs de parts obtiendraient un rendement annualisé composé brut avant impôts pour les investisseurs égal à 25 % (calculé en fonction du rendement annualisé pour les parts en dollars américains), avant les frais et la participation reportée; ou (B) le point médian des deux évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est réparti entre les Projets en fonction de leurs proportions relatives des valeurs d'expertise totales des Projets dans l'ensemble, et le propriétaire actuel est autorisé à offrir d'acheter un Projet ou les deux Projets (ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans un Projet ou les deux Projets), à son gré.
- b) Si l'option liée aux droits de liquidité de H&R est exercée durant la période qui commence à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) la date de début de la période de location ou (ii) la date qui tombe 30 mois après la date de clôture et se termine immédiatement avant le 60<sup>e</sup> 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)), le prix de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si l'un ou l'autre des Projets ou les deux Projets, selon le cas, étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de l'opération de liquidité prévue dans le modèle pro forma des Projets (soit environ 115,0 M\$ US pour le projet de Bayside et 149,3 M\$ US pour le projet de Sunrise); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 110 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est calculé en fonction de l'évaluation spécifique au Projet et du prix pro forma du modèle. Le propriétaire actuel est autorisé à offrir d'acheter un Projet ou les deux Projets (ou les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans un Projet ou les deux Projets), à son gré.

#### Option liée aux droits de liquidité de REDT

- c) Si l'option liée aux droits de liquidité de REDT est exercée pendant la période de 30 jours qui suit le 60<sup>e</sup> 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 de l'option liée aux droits de liquidité sera égal au montant avant impôts qui serait distribué (ou disponible aux fins de distribution) si les deux Projets étaient vendus au prix le plus élevé entre : (A) la valeur de l'opération de liquidité prévue dans le modèle pro forma des Projets (soit environ 264,3 M\$ US); ou (B) (i) le point médian des deux évaluations ou, (ii) si l'évaluation la plus élevée représente plus de 110 % de l'évaluation la plus basse, une troisième évaluation sera obtenue et le prix correspondra au point médian des deux évaluations les plus proches parmi les trois évaluations. Dans chaque cas, le prix de l'option liée aux droits de liquidité est réparti entre les Projets en fonction de leurs proportions relatives des valeurs d'expertise totales des Projets dans l'ensemble, et le propriétaire actuel est autorisé, sans y être tenu, à acheter les deux Projets, mais non un seul (ou à acheter les parts de catégorie B de JV LP représentant les participations dans les deux Projets).

Si le propriétaire actuel n'a pas exercé l'option liée aux droits de liquidité de H&R et qu'il n'offre pas d'acheter les Projets aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de REDT au cours de 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 l'ensemble du ou des Projets (le « **processus de vente** ») dans le cadre duquel les Projets pourront être vendus à un ou à plusieurs tiers à n'importe quel prix (le « **prix du processus de vente** »), pourvu que le propriétaire actuel soit autorisé à présenter une offre durant le processus de vente. Si REDT est en mesure de trouver un acquéreur qui n'est pas le propriétaire actuel, elle aura le droit d'exiger que le propriétaire actuel vende ses participations de commanditaire dans JV LP ou sa participation dans les Projets, selon le cas, dans la proportion applicable du prix du processus de vente que ces participations représentent. Si REDT est seulement en mesure de trouver un acquéreur pour l'un des Projets, mais non les deux Projets, REDT sera autorisée à vendre ce Projet à cet acquéreur au prix du processus de vente applicable, et REDT aura le droit d'exiger que le propriétaire actuel vende sa participation dans ce Projet et/ou fasse en sorte que JV LP vende ce Projet.

Toute opération visant les deux Projets ou la totalité des parts de catégorie B de JV LP devant être réalisée dans le cadre de l'option liée aux droits de liquidité de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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 de H&R ou de l'option liée aux droits de liquidité de REDT ou le processus de vente, selon le cas, REDT distribuera, ou demandera à JV 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 au propriétaire actuel et/ou au porteur de la participation reportée à l'égard de la quote-part des Projets et de la participation reportée revenant au propriétaire actuel.

Malgré toute indication contraire ci-dessus, REDT et le propriétaire actuel doivent collaborer afin de structurer la réalisation de l'opération de liquidité ou l'opération réalisée aux termes de l'option liée aux droits de liquidité de H&R, de l'option liée aux droits de liquidité de REDT 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, c'est-à-dire notamment que si l'impôt sur le revenu fédéral américain prévu qui doit être retenu au moment de cette aliénation est supérieur à l'impôt sur le revenu fédéral américain prévu que Investment LP doit payer sur le gain réalisé par suite de cette aliénation, REDT (pour le compte de Investment LP) et le propriétaire actuel ont l'intention de prendre des mesures, si possible, afin de réduire le montant de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui doit être retenu. De plus, le propriétaire actuel a le droit, dans le cadre de toute opération de vente proposée ou prévue, d'extraire sa quote-part d'un des Projets ou des deux Projets de JV LP au moyen d'un rachat des parts de catégorie A de JV LP représentant les participations dans un des Projets ou les deux Projets, pourvu que cette extraction n'ait pas d'incidence sur la répartition du produit ou du revenu tiré de la vente entre les porteurs de parts, d'une part, et le propriétaire actuel et les membres de son groupe, d'autre part. Si l'opération de vente n'a pas lieu, REDT aura le droit de faire en sorte que JV LP rachète la participation du propriétaire actuel dans les Projets en échange de l'émission d'une ou de plusieurs séries de parts de catégorie A de JV LP.

### ***Gestion de JV LP***

JV GP, à titre de commandité de JV LP, aura le pouvoir exclusif de gérer JV 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 JV 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 ». JV GP n'aura aucun droit de vote.

### ***Destitution de JV GP***

Les porteurs de parts de catégorie B de JV LP peuvent, par voie de résolution ordinaire et sur remise à JV GP d'un préavis écrit d'au moins 30 jours, destituer JV GP à titre de commandité de JV LP sans motif valable et peuvent destituer JV GP sur-le-champ pour un motif valable, si ce motif n'est pas corrigé après avis raisonnable des porteurs de parts de catégorie B de JV LP. Dans l'un ou l'autre des cas, les porteurs de parts de catégorie B de JV 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 JV LP et indemnisé des dommages-intérêts et des frais relatifs à des événements ayant trait à JV LP et survenus après la nomination du nouveau commandité.

### ***Transfert des parts de JV LP***

Le transfert des parts de JV LP sera assujéti à plusieurs restrictions, dont les suivantes : (i) l'interdiction de transférer les parts de JV LP, sauf à un membre du même groupe conformément aux dispositions de la convention relative à JV LP ou à l'option de liquidité décrite ci-dessus à la rubrique « Description des titres — REDT — Dissolution de REDT »; et (ii) le fait qu'aucun transfert de parts de JV LP ne sera accepté par JV GP sans qu'un formulaire de transfert et une procuration, dûment remplis et signés par le porteur inscrit des parts de JV LP, soient remis à JV GP. En outre, le cessionnaire de parts de JV LP doit fournir à JV GP tous les autres instruments et documents que JV GP peut exiger, remplis, signés et revêtant une forme jugée acceptable par JV GP, et payer les frais d'administration exigés, le cas échéant. Aucun transfert de parts de JV LP ne peut être effectué si ce transfert : (i) faisait en sorte que JV LP devienne une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » aux fins de la Loi de l'impôt; (ii) de l'avis des conseillers juridiques, faisait en sorte que JV LP soit traitée comme une société par actions aux fins du Code; (iii) est effectué par l'intermédiaire d'un « marché boursier réglementé » ou d'un « marché secondaire (ou une plate-forme fondamentalement semblable) » au sens donné aux expressions *established securities market* et *secondary market (or the substantial equivalent thereof)* à l'article 7704 du Code; (iv) de l'avis des conseillers juridiques de la société en commandite, est raisonnablement susceptible de faire en sorte que JV LP ne respecte pas le critère du revenu admissible de 90 % décrit à l'alinéa 7704c) du Code; ou (v) de l'avis des conseillers juridiques de JV LP, exigeait l'inscription des parts de JV LP en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, en sa version modifiée, ou violait par ailleurs une loi sur les valeurs mobilières ou la protection de l'épargne fédérale ou étatique applicable (y compris les normes relatives à la convenance des placements). Le cessionnaire d'une part de JV LP ne deviendra pas un associé de

JV 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 JV LP jusqu'à ce que les conditions susmentionnées soient respectées et qu'il soit inscrit au registre des associés de JV LP.

### ***Modification de la convention relative à JV LP***

La convention relative à JV LP peut être modifiée, par voie de résolution approuvée par 66⅔ % des porteurs de chaque catégorie comportant droit de vote de parts de JV LP, sauf pour certaines modifications qui nécessitent l'approbation unanime des porteurs de parts de JV LP et certaines autres modifications qui nécessitent (uniquement et non en outre) l'approbation de 50 % des porteurs de parts de catégorie B de JV LP. Les questions nécessitant l'approbation unanime des porteurs de parts de JV 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 JV LP; (iii) transformer JV 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 B de JV LP comprennent les suivantes : (i) toute destitution ou tout remplacement de JV GP, (ii) toute modification des modalités et conditions des parts de catégorie B de JV LP, (iii) l'émission de parts de catégorie B de JV LP supplémentaires, (iv) la création de toute catégorie de parts de JV LP comportant des droits égaux ou supérieurs à ceux rattachés aux parts de catégorie B de JV LP, (v) une modification de la clause modificatrice à l'égard des parts de catégorie B de JV LP et (vi) l'approbation de certaines opérations importantes conclues avec les parties liées à H&R REIT, et (vii) le consentement à toute mesure qui aurait une incidence défavorable sur les parts de catégorie B de JV LP, selon le cas, et tout intérêt dans celles-ci.

JV GP peut également apporter des modifications à la convention relative à JV LP applicable sans l'approbation ou le consentement des commanditaires afin de tenir compte notamment de ce qui suit : (i) un changement de dénomination de JV LP ou de l'emplacement de l'établissement principal ou du siège social de JV LP; (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution de commanditaires conformément à la convention relative à JV LP; (iii) un changement qui, selon JV GP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour assurer ou maintenir l'admissibilité de JV 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 JV GP, est raisonnable et nécessaire ou approprié pour permettre à JV 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 JV LP qui pourrait être erronée ou incompatible avec une autre disposition de la convention relative à JV LP ou qui devrait être apportée afin de rendre la convention relative à JV 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 JV GP, à titre de commandité, ne peut être apportée sans le consentement de JV 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 qui suit présente un sommaire de l'information sur les titres en circulation de la REDT :

Description du titre	Nombre de titres pouvant être émis	Nombre de titres en circulation et valeur comptable au 12 février 2024	Nombre de titres en circulation et valeur comptable, compte tenu du placement	
			(Dans l'hypothèse du placement minimal)	(Dans l'hypothèse du placement maximal)
Apport en capital initial de H&R REIT, à titre de constituant	illimité	10,00 \$ US	10,00 \$ US	10,00 \$ US
Parts de catégorie A, parts de catégorie E, parts de catégorie F et parts de catégorie U	illimité	néant	42 000 000 \$ US <sup>(1)</sup>	52 000 000 \$ US <sup>(1)</sup>

Note :

- 1) Le nombre de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U en circulation compte tenu du placement et de tout placement privé simultané correspondra au nombre de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U achetées dont la valeur correspond à 42 000 000 \$ US dans le cas du placement minimal et à 52 000 000 \$ US dans le cas du placement maximal.

## 8.2 Dette à long terme

Les Projets viseront un ratio prêt/coût global maximal correspondant à environ 65 % du coût d'aménagement des Projets. Toutefois, le ratio prêt/coût maximal pour chaque Projet sera limité à 75 % du coût d'aménagement de chaque Projet conformément à la déclaration de fiducie. Conformément au sommaire des modalités relatives au prêt à la construction, les Projets obtiendront du financement par emprunt auprès de H&R REIT, qui pourra à son tour obtenir, à son gré, du financement auprès d'un tiers afin de financer les Projets. Le prêt à la construction sera garanti par une hypothèque de premier rang grevant les Projets, le montant maximum initial disponible devant correspondre à 65 % du ratio prêt/coût relatif aux Projets, qui est actuellement estimé à 136,2 M\$ US, devant être prélevé à mesure que la construction progressera; initialement, une tranche de 59,6 M\$ US sera attribuée au projet de Bayside et une tranche de 76,6 M\$ US, au projet de Sunrise (selon un maximum de 136,2 M\$ US). Le ratio prêt/coût relatif aux Projets n'excédera pas 70 % selon les modalités du financement par emprunt. Le prêt à la construction sera assujéti à un taux d'intérêt fixe de 9 % par année, payable mensuellement à terme échu, que H&R REIT obtienne ou non du financement auprès d'un tiers ou peu importe le taux d'un tel financement de tiers. Il sera d'une durée de quatre ans, sous réserve de deux prolongations de un an, au gré du prêteur, et des paiements d'intérêt seulement seront effectués pendant la durée. Le prêt à la construction comportera des frais de montage de 50 points de base. Si le prêteur choisit de structurer le prêt à la construction comme un prêt mezzanine, JV LP et/ou la Property LP appropriée verseront au prêteur une somme correspondant à l'impôt hypothécaire, l'impôt sur les actifs incorporels et d'autres taxes ou impôts similaires qui auraient été payables si le prêt à la construction avait été structuré comme un prêt hypothécaire. Les modalités relatives au prêt à la construction prévoient également certains engagements usuels.

## 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 U initiale émise à H&R REIT, à titre de constituant de REDT en contrepartie de l'apport initial de 10,00 \$ US, 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 <sup>(1)</sup>	Occupation principale	Mandat à titre de Fiduciaire
Samantha Adams Âge : 52 Vancouver (C.-B.) Canada	Fiduciaire indépendante	Consultante qui fournit des services-conseils relativement à des immeubles à un stade précoce (travailleuse autonome)	Du 12 février 2024 à ce jour
Andrew Elbaz Âge : 47 Vancouver (C.-B.) Canada	Fiduciaire indépendant	Associé, Cozen O'Connor LLP	Du 12 février 2024 à ce jour
Thomas J. Hofstедter Âge : 70 Toronto (Ontario) Canada	Fiduciaire	Président-directeur du conseil et chef de la direction, H&R Real Estate Investment Trust	Du 12 février 2024 à ce jour
Mark Johnson Âge : 60 Toronto (Ontario) Canada	Fiduciaire indépendant et président du conseil	Conseiller auprès d'Alvin Group	Du 12 février 2024 à ce jour
Michael Loeb Âge : 39 New York, New York, É.-U.	Fiduciaire et chef de la direction	Vice-président directeur, Expansion de l'entreprise, Lantower Residential	Du 12 février 2024 à ce jour.
Cheryl Fried <sup>(1)</sup> Âge : 59 Toronto (Ontario) Canada	Chef des finances	Vice-présidente directrice, Finances, H&R Real Estate Investment Trust.	s.o.
Hunter Webb <sup>(1)</sup> Âge : 35 Dallas (Texas) É.-U.	Chef du développement	Vice-président directeur, Développement, Lantower Residential	s.o.

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 JV LP au nom du gestionnaire, conformément à la convention de gestion.

#### *Profils personnels*

Le texte qui suit présente des notes biographiques sur chacun des Fiduciaires et des membres de la haute direction de REDT, selon le cas, depuis au moins cinq ans.

#### *Samantha Adams, Fiduciaire indépendante*

Samantha Adams, qui compte plus de 20 ans d'expérience au Canada et aux États-Unis, œuvre dans le secteur immobilier et auprès de sociétés ouvertes en tant que haute dirigeante depuis 2003. De 2003 à 2019, M<sup>me</sup> Adams a été l'une des quatre principales intéressées du groupe de sociétés Sunstone établi à Vancouver, où elle était responsable de l'exploitation de plus de 50 immeubles commerciaux canadiens, et elle a participé activement à trois des plateformes immobilières cotées en bourse les plus fructueuses du Canada. De septembre 2016 à septembre 2019, elle a agi à titre de première vice-présidente de Pure Multi-Family REIT LP (« **Pure Multi-Family** ») qui, au moment de son premier appel

public à l'épargne, était la seule FPI d'unités multifamiliales transfrontalière non diversifiée au Canada. Elle a participé aux fonctions de gestion immobilière et de gestion d'actifs de Pure Multi-Family REIT LP. M<sup>me</sup> Adams a également été vice-présidente de Pure Industrial Real Estate Trust (« PIRET ») pendant plus d'une décennie et a occupé différents postes de gestion. Les connaissances et l'expérience qu'elle a acquises auprès de sociétés ouvertes vont de la structuration préalable à un premier appel public à l'épargne, aux incidences fiscales en passant par la vente réussie d'une société ouverte. Elle relevait des conseils d'administration de PIRET et de Pure Multi-Family, avec lesquels elle a travaillé en étroite collaboration afin de créer l'ensemble des chartes, politiques et procédures de gouvernance et d'exploitation et de s'assurer de leur respect, et elle a fait la liaison et travaillé avec des conseillers externes, notamment des conseillers juridiques, des conseillers en fiscalité, des auditeurs et des spécialistes des services bancaires d'investissement. Dans ses diverses fonctions, elle a également relevé directement de comités d'audit et de gouvernance. M<sup>me</sup> Adams est titulaire d'un baccalauréat ès arts (avec spécialisation) de la Queen's University et est actuellement la fiduciaire indépendante principale de AIP Realty Trust.

*Andrew Elbaz, Fiduciaire indépendant*

Andrew Elbaz est associé au sein de Cozen O'Connor LLP, cabinet d'avocats comptant plus de 800 avocats au Canada et aux États-Unis. M. Elbaz copréside le groupe de pratique lié aux marchés financiers et aux valeurs mobilières au Canada. Il se spécialise dans les appels publics à l'épargne, les premiers appels publics à l'épargne, les fusions et acquisitions et les coentreprises dans divers secteurs, notamment les sciences de la vie, l'immobilier, les mines et ainsi que pétrole et le gaz. M. Elbaz représente des sociétés ouvertes et fermées ainsi que des bureaux de gestion de patrimoine situés au Canada, aux États-Unis et partout dans le monde, et offre des conseils stratégiques à des conseils d'administration sur des questions allant des acquisitions stratégiques à la gouvernance d'entreprise en passant par l'accès aux marchés financiers. De plus, il représente régulièrement des banques d'investissement de premier plan établies au Canada et aux États-Unis dans le cadre d'opérations de fusion et acquisition et de placements publics et privés transfrontaliers. M. Elbaz a obtenu un baccalauréat en droit de la Dalhousie University et un baccalauréat en droit civil de l'Université de Montréal.

*Thomas J. Hofstedter, Fiduciaire*

Tom Hofstedter est le président-directeur du conseil et chef de la direction de H&R REIT (TSX : HR.UN) et il est le chef de la direction de cette dernière depuis sa création en décembre 1996. À ce titre, M. Hofstedter applique une stratégie disciplinée d'acquisition et de développement sélectif. Il est également membre du comité d'investissement et compte plus de 40 ans d'expérience dans le secteur immobilier commercial et résidentiel en Amérique du Nord. De plus, il a été président et chef de la direction de H&R Finance Trust de sa création en octobre 2008 jusqu'à sa liquidation en août 2018. Avant de se joindre à H&R REIT, M. Hofstedter a dirigé la division commerciale de H&R Development. Il a étudié à l'Université de Toronto et est devenu membre de l'Institut des comptables agréés en 1978.

*Mark Johnson, Fiduciaire indépendant et président du conseil*

Mark Johnson compte 35 ans d'expérience dans le secteur des services financiers. Au moment de son départ à la retraite de la CIBC en 2022 après 23 années de service, il était cochef, Immobilier, Services bancaires d'investissement mondiaux. Il dirigeait son équipe et était responsable de la prestation d'une vaste gamme de services bancaires d'investissement, y compris des services liés à des placements de titres de créance et de titres de capitaux propres, à des premiers appels publics à l'épargne, à des fusions et acquisitions, à du courtage immobilier et à du crédit et des services-conseils stratégiques. En mai 2021, M. Johnson a été nommé président du comité de vérification diligente de titres de capitaux propres de Marchés des capitaux CIBC. Ce comité était chargé d'examiner l'approche en matière de vérification diligente dans le cadre d'émissions de titres de capitaux propres auxquelles participait la CIBC dans tous les groupes sectoriels. Avant de se joindre au groupe Immobilier, M. Johnson était directeur général du groupe Marchés des titres de participation de la CIBC, qui était responsable des nouvelles émissions de titres de participation dans tous les groupes sectoriels. Avant d'entrer au service de la CIBC, M. Johnson a travaillé sept ans chez Valeurs Mobilières TD Inc. au sein des groupes Financement d'entreprises et Marchés des capitaux propres. À l'heure actuelle, il est conseiller auprès d'Alvin Group, bureau de gestion de patrimoine établi à Toronto. M. Johnson a obtenu son titre de CPA (CA) de l'Institut Canadien des Comptables Agréés en 1990. Il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la University of Toronto et d'un baccalauréat ès arts (économie) de la University of Western Ontario. De 2006 à 2014, il a agi à titre de trésorier et de membre du conseil de Community Living Toronto, organisme qui soutient des personnes ayant une déficience intellectuelle. En 2014, M. Johnson s'est joint au conseil de la Holland Bloorview Kids Rehabilitation Hospital Foundation, et siège actuellement aux conseils de l'hôpital et de la fondation.

### *Michael Loeb, Fiduciaire et chef de la direction*

Michael Loeb est actuellement vice-président directeur, Expansion de l'entreprise de Lantower Residential et il est au service de cette dernière depuis juin 2019. M. Loeb joue un rôle clé dans les projets d'aménagement et les acquisitions réalisés pour l'ensemble du portefeuille de Lantower Residential, plus particulièrement ceux situés dans la région du Nord-Est. Avant de se joindre à Lantower Residential, M. Loeb a travaillé en tant qu'avocat spécialisé dans l'immobilier dans la ville de New York, où sa pratique était axée sur tous les aspects des transactions immobilières commerciales. En 2013, il a obtenu son diplôme de Juris Doctor de la Fordham University School of Law, laquelle lui a décerné le prix Milton Young en fiscalité.

### *Cheryl Fried, chef des finances*

Cheryl Fried est entrée au service de H&R REIT en 2006 à titre de contrôleuse, a été promue au poste de vice-présidente, Comptabilité en 2010 et à celui de vice-présidente directrice, Finances en 2014. À titre de vice-présidente directrice, Finances, M<sup>me</sup> Fried est chargée de superviser le financement d'entreprise, la comptabilité et la publication de l'information de H&R REIT. Avant de se joindre à H&R REIT, M<sup>me</sup> Fried a été directrice chez KPMG, où elle fournissait des services à des clients du secteur immobilier. M<sup>me</sup> Fried est titulaire d'un baccalauréat ès arts de The City University of New York et est comptable agréée.

### *Hunter Webb, chef du développement*

Hunter Webb est vice-président directeur du développement de Lantower Residential et supervise le service des nouveaux aménagements. Auparavant, il supervisait le service des acquisitions de Lantower Residential, qui gérait des acquisitions d'immeubles multifamiliaux de plus de 1,3 G \$. M. Webb a été chargé de lancer la plateforme de nouveaux aménagements de Lantower Residential, où il dirige un portefeuille de projets d'aménagement de 1,7 G \$ comportant de plus de 5 000 unités dans la Ceinture de soleil. Avant de se joindre à Lantower Residential, il a occupé d'autres postes liés aux finances et aux acquisitions où il était responsable d'effectuer, d'analyser et de financer des investissements dans des immeubles multifamiliaux. M. Webb est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la Northwestern University, Kellogg School of Management et il détient également le titre de CCIM. Il est membre de l'Urban Land Institute (ULI) et du National Multifamily Housing Council (NMHC).

### ***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 émises et en circulation de REDT et, sauf par l'intermédiaire de leurs titres de H&R REIT, ils ne détiendront pas de participation en capitaux propres directe ou indirecte dans les Projets.

### ***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***

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.

## **11. H&R REIT ET LA CONVENTION DE GESTION**

### **11.1 H&R REIT**

REDT sera gérée par le gestionnaire canadien et JV LP sera gérée par le gestionnaire américain, chacun étant une filiale de H&R REIT. Les services du gestionnaire canadien seront principalement retenus dans le cadre de la gestion de REDT et ceux du gestionnaire américain seront principalement retenus dans le cadre de l'aménagement et de la construction des Projets.

H&R REIT (TSX : HR.UN) est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier entièrement internalisées au Canada, dont l'actif total s'élevait à 10,8 G \$ au 31 décembre 2023. H&R REIT détient des participations dans un portefeuille nord-américain d'immeubles résidentiels, industriels, de commerces de détail et de bureaux de grande qualité, représentant une superficie de plus de 26,9 millions de pieds carrés. La stratégie de H&R REIT consiste à créer une entreprise simplifiée axée sur la croissance et axée sur les immeubles résidentiels et industriels afin de créer une valeur durable à long terme pour les porteurs de parts. H&R REIT a pour but d'être un propriétaire, exploitant et promoteur de premier plan d'immeubles résidentiels et industriels, en créant de la valeur grâce à des projets de réaménagement et à de nouveaux projets

d'aménagement dans des emplacements de choix situés, entre autres marchés, dans des villes carrefour et la Ceinture de soleil des États-Unis à forte croissance.

Lantower Residential, filiale de H&R REIT, est une société immobilière spécialisée dans les immeubles multifamiliaux intégrée verticalement établie à Dallas, au Texas qui exerce principalement des activités liées à l'acquisition, à l'aménagement, au financement et à la gestion de parcs d'immeubles multifamiliaux aux États-Unis. Lantower Residential se concentre sur la stimulation de la croissance et la maximisation de la valeur grâce à sa stratégie de placement et à sa gestion de portefeuille rigoureuses. Lantower Residential comprend 24 immeubles résidentiels situés sur des marchés de choix aux États-Unis, soit 8 166 unités locatives résidentielles, selon la participation de H&R REIT. En plus d'exercer à l'interne toutes les fonctions (gestion immobilière, exploitation, comptabilité, ressources humaines, marketing, gestion d'actifs, etc.), Lantower Residential dispose à l'interne d'une équipe d'aménagement qui s'occupe de plus de 5 000 unités locatives résidentielles qui en sont à différents stades du processus de zonage, de préaménagement, d'aménagement et de construction. Lantower Residential utilise son vaste réseau de propriétaires fonciers, de courtiers, d'architectes, d'ingénieurs, d'entrepreneurs et de consultants afin d'exploiter des occasions d'aménagement relatives dans la Ceinture de soleil des États-Unis, principalement au Texas et en Floride. L'équipe interne de Lantower Residential gère l'ensemble du cycle de vie de l'aménagement immobilier, qui va du repérage de terrains et du processus d'admissibilité à l'aménagement, en passant par la conception avec des architectes et des ingénieurs pour terminer avec la construction et la gestion par des entrepreneurs généraux. Lantower Residential est dirigée par une équipe de dirigeants soutenue par plus de 50 employés du siège social jouissant d'une vaste expérience dans tous les secteurs de l'aménagement d'immeubles résidentiels multifamiliaux. Les équipes travaillent de concert pour obtenir des résultats d'investissement fructueux.

Les nouveaux aménagements récents de H&R REIT comme l'aménagement River Landing de 528 unités situé à Miami et les aménagements West Love de 413 unités et Midtown de 350 unités situés à Dallas sont des exemples qui démontrent l'intention de H&R REIT de faire croître son portefeuille avec des projets d'aménagement résidentiels relatifs dans toute la Ceinture de soleil américaine.

### Projets représentatifs



## 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](http://www.sedarplus.com).**

Conformément à la convention de gestion devant intervenir notamment entre REDT, JV LP, le gestionnaire canadien et le gestionnaire américain, le gestionnaire canadien sera nommé gestionnaire exclusif des affaires de REDT et le gestionnaire américain sera nommé gestionnaire exclusif des affaires de JV LP et des Projets. Il y a lieu de préciser que REDT recevra des services de gestion uniquement du gestionnaire canadien. Le gestionnaire fournira à REDT et à JV LP des services stratégiques, des services-conseils et des services en matière de gestion d'actifs, d'administration, de gestion d'immeubles, de location et de gestion de la construction nécessaires à la gestion des activités quotidiennes de REDT et des Projets. 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. Il est entendu que REDT sera gérée par le gestionnaire canadien et que JV LP sera gérée par le gestionnaire américain. Le gestionnaire américain fournira tous ces services liés aux Projets. REDT recevra des services de gestion uniquement du gestionnaire canadien.

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire fournira notamment les services suivants : a) la structuration du placement, de REDT et de JV LP; 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 aux Projets; d) l'analyse continue de la conjoncture du marché afin de surveiller l'investissement indirect de REDT dans les Projets; e) la prestation à REDT de conseils portant sur l'aliénation des Projets; 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 de Michael Loeb, à titre de chef de la direction, de Cheryl Fried, à titre de chef des finances, et de Hunter Webb, à titre de chef du développement.

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) si H&R REIT cesse de contrôler le 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, JV LP versera au gestionnaire américain 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 trois ans et demi 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. Le gestionnaire ne touchera pas d'honoraires de gestion d'actifs pendant la phase d'aménagement des Projets. 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, fiduciaires et dirigeants)**

Le gestionnaire canadien et le gestionnaire américain sont détenus en propriété (directement et indirectement) et contrôlés par H&R REIT. Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire américain touchera divers honoraires et paiements versés par REDT (par l'intermédiaire de JV LP) relativement à la gestion des actifs ainsi qu'à d'autres services fournis aux termes de celle-ci à l'égard des Projets, et le gestionnaire canadien aura droit au remboursement des coûts aux termes de la convention de gestion. H&R REIT, grâce à l'investissement indirect du propriétaire actuel dans les Projets, aura droit à la participation reportée. De plus, (i) Thomas J. Hofstedter, un représentant de H&R REIT, et Michael Loeb, un employé de Lantower, sont des Fiduciaires de REDT; et (ii) Michael Loeb, Cheryl Fried et Hunter Webb, qui sont tous des membres de la haute direction ou des employés du gestionnaire canadien et/ou du gestionnaire américain, de Lantower Residential ou des membres de leur groupe, sont des dirigeants de REDT.

Thomas J. Hofstedter, Michael Loeb, Cheryl Fried et Hunter Webb 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 H&R REIT ou à Lantower Residential, 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 REDT. 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.

H&R REIT fournira le financement par emprunt aux Projets. Par conséquent, REDT et les Projets dépendront grandement de H&R REIT et de sa capacité à fournir ce financement par emprunt pour aménager les Projets, ce qui pourrait engendrer des conflits d'intérêts entre H&R REIT et REDT. De plus, H&R REIT 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 aux États-Unis ayant des objectifs de placement semblables à ceux de REDT, ce qui peut mener à des conflits d'intérêts entre H&R REIT, 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, aux Projets 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, aux Projets et à l'entreprise de REDT — Risques de conflits d'intérêts à l'égard de H&R REIT et du gestionnaire ».

## **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 12 février 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 Samantha Adams, Andrew Elbaz et Mark Johnson une rémunération annuelle de 15 000 \$ US. Aucune rémunération ne sera versée à Thomas J. Hofstedter et à Michael Loeb 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 Samantha Adams, Andrew Elbaz et Mark Johnson. Samantha Adams, Andrew Elbaz et Mark Johnson sont « 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 Samantha Adams, Andrew Elbaz et Mark Johnson 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**

Samantha Adams, Andrew Elbaz, Thomas J. Hofstedter, Mark Johnson et Michael Loeb sont les Fiduciaires. Mark Johnson est le président du conseil. Samantha Adams, Andrew Elbaz et Mark Johnson sont indépendants. Thomas J. Hofstedter et Michael Loeb ne sont pas indépendants. 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 Investment 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.

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. 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)**

En tant que l'une des fiducies de placement immobilier les plus importantes au Canada, H&R REIT s'efforce de donner l'exemple au sein de l'industrie. H&R REIT a toujours considéré qu'elle avait pour responsabilité de faire preuve de transparence en matière de durabilité envers ses porteurs de parts, de collaborer et de saisir les occasions envers ses employés, ainsi que de fournir un environnement de travail et de vie sain envers ses locataires et les collectivités où les employés de H&R REIT vivent et H&R REIT fait des affaires. H&R REIT a choisi de communiquer de l'information à l'aide de certaines

normes fondées sur les normes de Global Reporting Initiative (GRI). En outre, l'information comporte des indicateurs provenant des normes relatives au sous-secteur de l'immobilier établies par le Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Les deux cadres procurent à H&R REIT la capacité d'évaluer son rendement à l'échelle de la FPI, assurant ainsi la transparence et l'amélioration continue d'une année à l'autre. Veuillez consulter le site [www.hr-reit.com](http://www.hr-reit.com) pour obtenir des renseignements financiers et liés à la gouvernance complémentaires pertinents.

Les Projets chercheront à obtenir la désignation Argent NGBS. La NGBS est le seul système de notation de la construction écologique pour les maisons et les appartements approuvée par l'American National Standards Institute (ANSI), en tant que norme nationale américaine. La NGBS fournit un plan directeur aux promoteurs et aux constructeurs pour la conception et la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles d'appartements multifamiliaux neufs et rénovés. Les immeubles sont classés en fonction de l'efficacité énergétique, de l'efficacité hydrique, de l'efficacité des ressources, de l'aménagement des lots, de l'exploitation et de l'entretien ainsi que de la qualité de l'air intérieur. Lantower Residential a travaillé avec un consultant en construction écologique pendant le processus de conception des deux Projets, qui sont actuellement en voie d'obtenir la désignation Argent NGBS. Dans le cadre de ces efforts pour satisfaire aux normes de construction écologique, les Projets seront munis d'appareils électroménagers ENERGY STAR et auront la capacité d'accueillir 94 bornes de recharge pour VE au total dans les deux aménagements. La prime de densité, qui a permis l'approbation du droit de construire 271 unités résidentielles dans le projet de Sunrise, est assujettie à la condition que le projet respecte les normes de certification Argent NGBS et obtienne la désignation Argent NGBS.

Lantower Residential s'associe à divers organismes de bienfaisance qui fournissent de la nourriture, des refuges et de l'aide aux collectivités dans le besoin dans le cadre de son programme Living to Giving. Au moyen de ce programme, les membres du personnel sur place travaillent ensemble afin de produire un impact social durable et d'offrir de l'aide aux enfants, aux familles et aux collectivités dans le besoin. Les membres de l'équipe et les résidents qui souhaitent faire une différence sont invités à participer au programme Living to Giving de Lantower Residential.

Il est également 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 33 % de la haute direction de REDT (1 sur 3) et 20 % des fiduciaires (1 sur 5).

## **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 du Canada, des parts de catégorie A et/ou des parts de catégorie E et/ou des parts de catégorie F et/ou des parts de catégorie U d'un montant maximal de 52 000 000 \$ US (moins le montant de tous placements privés simultanés) au prix de 10,00 \$ CA par part de catégorie A et par part de catégorie F et au prix de 10,00 \$ US par part de catégorie U et par part de catégorie E. REDT peut émettre des parts supplémentaires par voie de placement privé simultanément à la clôture du placement au prix de 10,00 \$ CA ou de 10,00 \$ US, selon le cas, 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 actuellement aucun marché pour la négociation des parts et un tel marché pourrait ne pas se développer; ainsi, les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les titres acquis aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours et la liquidité des titres sur le marché secondaire, s'il s'en forme un, sur la transparence et la disponibilité de leur cours et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. 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 10 000 \$ CA dans le cas des parts de catégorie A et des parts de catégorie F et de 10 000 \$ US dans le cas des parts de catégorie E et des parts de catégorie U. La date de clôture n'aura lieu que si toutes les conditions préalables à la clôture de la participation indirecte de REDT dans JV 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<sup>e</sup> 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, des parts de catégorie E, des parts de catégorie F et/ou des parts de catégorie U et à au plus 6 % du prix d'acquisition total des parts de catégorie I vendues par voie de placement privé simultané. Les honoraires du placeur pour compte pour les parts de catégorie A et les parts de catégorie U 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.

À l'heure actuelle, 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 A ou des parts de catégorie F supplémentaires au prix de 10,00 \$ CA ou des parts de catégorie U ou des parts de catégorie E supplémentaires au prix de 10,00 \$ US 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. En outre, REDT peut émettre des parts de catégorie I aux investisseurs principaux dans le cadre d'un placement privé simultané au prix de 10,00 \$ US chacune, 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. Le présent résumé suppose que la participation de REDT dans Investment LP, et la participation de chaque société en commandite dans une société de palier inférieur appropriée (définie ci-après) seront détenues au titre du capital. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. REDT envisagera, au besoin, de désigner ses biens (et ceux de ses filiales) au titre du capital ou du revenu, y compris dans le cadre d'une opération de liquidité.

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.**

De façon générale, pour l'application de la Loi de l'impôt, tous les montants qui ont trait à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts doivent être exprimés en dollars canadiens. Les montants libellés dans une autre devise doivent être convertis en dollars canadiens selon le taux de change publié par la Banque du Canada à la date à laquelle ces montants sont établis pour la première fois, ou selon tout autre taux de change que l'ARC juge acceptable. Les placements dans les parts de catégorie E ou les parts de catégorie U seront libellés en dollars américains, et les distributions versées à l'égard des parts de catégorie E et des parts de catégorie U seront versées en dollars américains. Par conséquent, les porteurs de parts de catégorie E et de parts de catégorie U doivent convertir ces montants en dollars canadiens pour l'application de la Loi de l'impôt.

Aux fins du présent résumé et de la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » ci-dessus, « REDT » désigne uniquement Lantower Residential Real Estate Development Trust (No. 1) et ne désigne aucune de ses filiales (y compris les sociétés en commandite) ou de ses sociétés devancières et les « parts » ne comprennent pas les parts de catégorie I.

#### ***Statut de REDT***

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 de parts pourraient être, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes de celles qui sont décrites ci-après.

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 constitue une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » (au sens de chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) ainsi qu'à leurs investisseurs. Le présent résumé suppose qu'aucune des Entités REDT ne sera une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, selon le cas. Une Entité REDT ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, selon le cas, pourvu (i) qu'elle ne détienne pas à tout moment pertinent de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt) ou (ii) que des « placements » (au sens du paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt) dans cette Entité REDT ne soient pas cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou sur un autre « marché public » (au sens du paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt), à tout moment pertinent.

Le présent résumé suppose également qu'aucune des Entités REDT ne sera une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminées » (dans chaque cas au sens de la Loi de l'impôt), selon le cas. Pourvu que (i) les Entités REDT ne détiennent pas à tout moment pertinent de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt) ou que (ii) les « placements » (au sens du paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt) dans les Entités REDT ne soient pas cotés ou négociés sur une bourse ou un autre « marché public » (au sens du paragraphe 122.1(1)

de la Loi de l'impôt), ils ne constitueront pas des fiducies intermédiaires de placement déterminées ou des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées, selon le cas.

Si l'une des Entités REDT devait devenir une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, selon le cas, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes.

### ***Imposition de REDT***

REDT sera assujettie 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 Investment LP pour l'exercice de Investment 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 Investment LP en excédent de sa quote-part du revenu (y compris le montant total de tout gain en capital) de Investment LP pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté pour REDT de ses parts de Investment LP correspondant au montant de cet excédent. Si, par conséquent, le prix de base rajusté pour REDT de ses parts de Investment LP à la fin de l'exercice de Investment LP serait par ailleurs un montant négatif, REDT sera réputée réaliser un gain en capital à la fin de l'exercice de Investment LP égal à la valeur absolue de ce montant négatif, et le prix de base rajusté pour REDT de ses parts de Investment LP serait alors augmenté afin qu'il s'établisse à néant.

Au moment de la vente par REDT de ses parts de Investment LP, REDT réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition reçu par REDT est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté de ses parts de Investment LP (qui sera majoré du montant de tout revenu de Investment LP qui lui est attribué pour l'exercice de Investment LP au cours de laquelle la vente a lieu) et aux frais de disposition raisonnables. Si l'acheteur est un « non-résident » du Canada (pour l'application de la Loi de l'impôt), une personne exonérée d'impôt dans laquelle un non-résident ou une personne exonérée d'impôt a une participation, une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) qui peut raisonnablement être considérée comme ayant un bénéficiaire qui est une personne exonérée d'impôt ou certaines autres sociétés de personnes ou fiducies, tout gain en capital réalisé par REDT à la disposition de ses parts de Investment LP qui est attribuable à des augmentations de la valeur d'immeubles (sauf des immobilisations qui ne sont pas des biens amortissables) dont Investment LP est directement ou indirectement propriétaire peut alors être assujetti à un taux d'inclusion de 100 % (à titre de gain en capital imposable) dans la mesure où la participation est acquise par ces personnes ou sociétés de personnes. Par conséquent, la totalité ou une partie d'un gain en capital réalisé par REDT à la vente de parts de Investment LP pourrait, selon les circonstances, être imposable à un taux d'inclusion de 100 %. Le gain en capital restant, le cas échéant, sera assujetti au taux d'inclusion de 50 % qui s'applique généralement aux gains en capital aux termes de la Loi de l'impôt.

Une distribution par REDT de ses biens en nature au rachat de parts sera traitée comme une disposition par REDT de ces biens pour un produit de disposition égal à leur juste valeur marchande. REDT réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) si le produit tiré de la disposition des biens est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des biens pertinents 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.

Pour l'application des règles de la Loi de l'impôt régissant les crédits pour impôt étranger et les déductions pour impôt étranger, le revenu de REDT (y compris le revenu tiré des sociétés en commandite) devrait généralement être considéré comme un revenu d'une source américaine, sauf si ce revenu découle d'un gain en capital réputé parce que le prix de base rajusté des parts de Investment LP de REDT est un montant négatif (ou d'un gain en capital équivalent parce que le prix de base rajusté d'une participation d'une société en commandite dans une société en commandite d'un palier inférieur (définie ci-après) est un montant négatif comme il est indiqué ci-après). Si Investment LP ou Holding GP LP doit payer un impôt sur le revenu américain, une partie de cet impôt américain sera généralement attribuée à REDT à titre de revenu étranger ou d'impôt sur les

bénéfices, de la même manière que le revenu est attribué aux termes de la convention relative à Investment LP et de la convention relative à Holding GP LP, selon le cas. Le montant de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » (au sens de la Loi de l'impôt) étranger qui est considéré comme payé par REDT pourra généralement être déduit par REDT dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt (une « **déduction pour impôt étranger** »). Les « impôts sur le revenu tirés d'une entreprise » (au sens de la Loi de l'impôt) étrangers qui sont considérés comme payés par REDT et les impôts sur le revenu ou sur les bénéfices étrangers qui sont considérés comme payés par REDT à l'égard des gains en capital réalisés par REDT ou attribués à REDT ne pourront généralement pas être déduits par REDT dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt. Si REDT effectue les désignations appropriées, une partie de l'impôt étranger sur le revenu ou les bénéfices qui est considérée comme payée par REDT et qui n'est pas déduite par REDT dans le calcul de son revenu peut être réputée avoir été payée par les porteurs de parts pour l'application des règles de la Loi de l'impôt régissant les crédits pour impôt étranger. Voir « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs — Crédits pour impôt étranger et déductions pour impôt étranger » ci-après.

REDT et les autres Entités REDT concluront des opérations libellées dans d'autres devises que le dollar canadien, notamment l'investissement de REDT dans des parts de Investment LP, l'acquisition par Investment LP de parts ordinaires de Holding LP et l'acquisition par Holding LP de parts de catégorie B de JV LP et de parts de SEC spéciales de JV LP. Le coût et le produit de la disposition de ces investissements, le montant des distributions reçues à l'égard de ceux-ci et toutes les autres sommes seront établis, pour l'application de la Loi de l'impôt, en dollars canadiens au moyen des taux de change appropriés conformément aux règles détaillées prévues dans la Loi de l'impôt. Les fluctuations de la valeur des devises, y compris le dollar américain, par rapport au dollar canadien peuvent ainsi avoir une incidence sur le montant du revenu, des gains et des pertes de REDT (directement ou indirectement par l'intermédiaire des sociétés en commandite).

Les gains réalisés ou les pertes subies par REDT à l'égard d'instruments dérivés seront généralement comptabilisés au titre du revenu, sauf si les instruments dérivés sont utilisés pour couvrir des investissements ou d'autres opérations au titre du capital et qu'il existe un lien suffisant, auquel cas les gains ou les pertes seront considérés comme des gains en capital ou des pertes en capital, sous réserve des règles relatives aux contrats dérivés à terme décrites ci-après. REDT comptabilisera ces gains ou ces pertes lorsqu'elle les réalisera ou les subira. La Loi de l'impôt comporte des règles (les « **règles relatives aux contrats dérivés à terme** ») qui visent certains arrangements financiers (au sens des règles relatives aux contrats dérivés à terme comme des « contrats dérivés à terme ») qui tentent de réduire l'impôt en convertissant, au moyen de contrats dérivés, le rendement d'un investissement autrement qualifié de revenu ordinaire en gains en capital. Les règles relatives aux contrats dérivés à terme ont une large portée et pourraient s'appliquer à d'autres ententes ou opérations. Si les règles relatives aux contrats dérivés à terme devaient s'appliquer à l'égard de contrats dérivés conclus par REDT ou une société en commandite, les gains réalisés à l'égard des biens sous-jacents à ces instruments dérivés pourraient être traités comme un revenu ordinaire. Cependant, les règles relatives aux contrats dérivés à terme ne devraient généralement pas s'appliquer aux opérations de couverture du change à l'égard des biens détenus par REDT à titre d'immobilisations.

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 en nature au rachat de parts 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 (y compris les pertes attribuées à REDT par Investment LP et pouvant être déduites 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 qui, de manière générale, refuse une déduction 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 des sociétés en commandite*

Les sociétés en commandite ne sont généralement pas assujetties à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt. Chaque associé d'une société en commandite 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 cette société en commandite (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 la société en commandite 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 la société en commandite au cours de l'année. À cette fin, le revenu ou la perte de chaque société en commandite d'une source quelconque sera calculé pour chaque exercice comme si la société en commandite 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 cette société en commandite. L'exercice de chaque société en commandite prend fin le 31 décembre de chaque année. Dans le calcul du revenu ou de la perte des sociétés en commandite, les sociétés en commandite ont le droit de déduire les frais raisonnables, notamment les frais administratifs, qu'elles ont engagés pour gagner un revenu.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte aux fins de la Loi de l'impôt, une société en commandite peut généralement déduire les frais administratifs et autres frais raisonnables de nature courante qu'elle engage dans le but de gagner un revenu, l'intérêt raisonnable afférent à la dette de cette société en commandite et les déductions pour amortissement disponibles. Généralement, une société en commandite peut également déduire, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur cinq ans (sous réserve d'un calcul au prorata pour les années d'imposition courtes), les frais raisonnables qu'elle a engagés dans le cadre de l'émission de participations dans la société en commandite.

Le revenu (ou la perte) d'une société en commandite d'une source quelconque comprendra sa quote-part du revenu (ou de la perte, sous réserve des « règles relatives à la fraction à risque » décrites ci-après) de cette source d'une autre société en commandite dont elle est un associé (une « **société en commandite de palier inférieur** »), selon ce qui est établi dans la convention de société en commandite de la société en commandite de palier inférieur. La source et la nature des sommes incluses dans le revenu (ou déduites du revenu) d'une société en commandite au titre du revenu (ou de la perte) d'une société en commandite de palier inférieur d'une source donnée seront généralement établies en fonction de la source et de la nature de ces sommes lorsque la société en commandite de palier inférieur les a gagnées (ou subies). Le revenu de chaque société en commandite devrait généralement être considéré comme un revenu d'une source américaine, sauf dans la mesure où il découle d'un gain en capital réputé attribuable au fait que le prix de base rajusté d'une participation de la société en commandite dans une société en commandite de palier inférieur est un montant négatif.

Au moment de la vente par une société en commandite de sa participation dans une société en commandite de palier inférieur, cette société en commandite vendeuse réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition reçu par la société en commandite est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de sa participation dans la société en commandite de palier inférieur (qui sera majoré du montant de tout revenu de la société en commandite de palier inférieur qui lui a été attribué pour l'exercice de la société en commandite de palier inférieur durant lequel la vente a lieu) et des frais de disposition raisonnables. Si l'acheteur est le propriétaire actuel ou un autre « non-résident » du Canada (pour l'application de la Loi de l'impôt), une personne exonérée d'impôt ou une société de personnes dans laquelle un non-résident ou une personne exonérée d'impôt a une participation, une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) qui peut être raisonnablement considérée comme ayant un bénéficiaire qui est une personne exonérée d'impôt ou certaines autres sociétés de personnes ou fiducies, tout gain en capital réalisé par la société en commandite à la disposition de sa participation dans la société en commandite de palier inférieur qui est attribuable à des augmentations de la valeur du bien (sauf une immobilisation qui n'est pas un bien amortissable) qui appartient directement ou indirectement à la société de personnes de palier inférieur, peut être assujéti à un taux d'inclusion de 100 % (à titre de gain en capital imposable) dans la mesure où la participation est acquise par ces personnes ou sociétés de personnes. Par conséquent, la totalité ou une partie d'un gain en capital réalisé par la société en commandite à la vente d'une société en commandite de palier inférieur pourrait, selon les circonstances, être imposable à un taux d'inclusion de 100 %. Le gain en capital restant, le cas échéant, sera assujéti au taux d'inclusion de 50 % qui s'applique généralement aux gains en capital aux termes de la Loi de l'impôt.

En règle générale, les distributions versées à un associé en excédent de la quote-part qui lui est attribuée du revenu (y compris le montant total de tout gain en capital) d'une société en commandite pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté de la participation de l'associé (y compris toute participation représentée par des parts) dans la société en commandite correspondant au montant de cet excédent, comme il est expliqué ci-dessus. Si, à la fin d'un exercice d'une société en commandite, le prix de base rajusté de la participation (y compris toute participation représentée par des parts) de cette société en commandite détenue par un associé serait par ailleurs un montant négatif, l'associé sera réputé 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 de société en commandite (y compris toute participation représentée par des parts) détenue par cet associé sera majoré du montant de ce gain en capital réputé.

Si les propositions visant la RDEIF sont adoptées dans leur forme proposée, REDT pourrait être tenue d'inclure dans le calcul de son revenu une somme à l'égard de sa quote-part des dépenses d'intérêts et de financement déduites par les sociétés en commandite, et la partie imposable des distributions versées par REDT aux porteurs pourrait être augmentée en conséquence.

Le ministre des Finances (Canada) a publié des propositions fiscales (les « **propositions visant la RDEIF** ») qui visent, s'il y a lieu, à limiter la déductibilité des dépenses d'intérêts et de financement dans certaines circonstances, notamment en exigeant qu'une fiducie qui est membre d'une société de personnes qui engage des dépenses d'intérêts et de financement qu'elle comptabilise une inclusion dans le revenu compensatoire à l'égard de la totalité ou d'une partie de la part de ces frais qui revient à la fiducie. Si les propositions visant la RDEIF sont adoptées dans leur forme proposée, REDT pourrait devoir inclure un montant dans le calcul de son revenu à l'égard de la part des dépenses d'intérêts et de financement qui lui est attribuée et qui est déductible par les sociétés en commandite et la partie imposable des distributions aux porteurs pourrait être augmentée en conséquence.

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.

Lorsqu'un commanditaire n'est pas lui-même une société de personnes, la part revenant à cet associé d'une perte d'une société de personnes qui n'est pas déductible par l'associé en raison de l'application des règles relatives à la fraction à risque est considérée comme une « perte comme commanditaire » à l'égard de la société de personnes pour l'année en cause.

Une telle perte comme commanditaire peut généralement être reportée prospectivement et déduite par l'associé au cours d'une année d'imposition ultérieure du revenu pour l'année visée dans la mesure où la fraction à risque de l'associé à la fin du dernier exercice de la société de personnes se terminant au cours de cette année dépasse la part revenant à l'associé 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. Lorsque l'associé est lui-même une société de personnes (comme ce sera le cas pour Investment LP à l'égard de sa participation dans Holding LP, pour Holding LP à l'égard de sa participation dans JV LP et pour JV LP à l'égard de ses participations dans les Bayside LP et les Sunrise LP), la part revenant à cet associé d'une perte d'une société de personnes qui n'est pas déductible par l'associé en raison de l'application des règles relatives à la fraction à risque ne peut généralement pas être reportée prospectivement et déduite dans les années à venir, mais réduira la part revenant à l'associé d'une perte de la société de personnes (y compris afin de déterminer le prix de base rajusté pour l'associé de sa participation dans la société de personnes visée).

### *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.

Tout 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 en excédent du montant des gains en capital imposables nets de REDT qui ont été désignés à l'égard du porteur pour l'année (sauf à titre de produit de disposition 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. Les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard. Voir l'exposé à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Si REDT effectue les désignations appropriées en vertu de la Loi de l'impôt à l'égard de son revenu de source étrangère, ce revenu qui est payé ou payable au porteur sera traité comme un revenu de source étrangère entre les mains du porteur, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt. Voir « Crédits pour impôt étranger et déductions pour impôt étranger » ci-après.

#### *Crédits pour impôt étranger et déductions pour impôt étranger*

Si REDT effectue les désignations appropriées à l'égard du revenu de source étrangère rendu payable à un porteur pour une année donnée, ce porteur sera réputé avoir payé sa quote-part de l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » étrangers (au sens donné à chacun de ces termes pour l'application des règles sur le crédit pour impôt étranger de la Loi de l'impôt) réputés avoir été payés par REDT pour l'année à l'égard de ce revenu de source étrangère. Le montant de cet impôt réputé avoir été payé par un porteur peut être déduit à titre de crédit pour impôt étranger de l'impôt sur le revenu fédéral canadien par ailleurs payable par le porteur pour l'année (un « **crédit pour impôt étranger** »). Dans la mesure où un impôt américain doit être payé par Investment LP ou Holding GP LP, une partie de cet impôt américain sera généralement attribué à REDT de la même manière que le revenu est attribué aux termes de la convention relative à Investment LP et de la convention relative à Holding GP LP, selon le cas. Pour que cet impôt américain puisse faire l'objet d'un crédit pour impôt étranger ou d'une déduction pour impôt étranger, si le montant de l'impôt américain payé ne représente pas l'impôt sur le revenu américain final à payer pour l'année, Investment LP et Holding GP LP doivent chacune déposer une déclaration de revenus fédérale aux États-Unis afin d'établir l'impôt sur le revenu américain final à payer à l'égard de ces montants. Si le montant de l'impôt américain payé par Investment LP ou Holding GP LP dépasse l'impôt sur

le revenu américain final à payer de Investment LP ou de Holding GP LP, selon le cas, l'excédent ne sera pas admissible à un crédit pour impôt étranger ou à une déduction pour impôt étranger, que cet excédent soit remboursé ou non à la société en commandite concernée. Dans l'attestation d'un dirigeant, un dirigeant de REDT a déclaré qu'il entend s'assurer que Investment LP ou Holding GP LP, selon le cas, dépose des déclarations de revenus fédérales aux États-Unis selon ce qui peut être nécessaire pour permettre à REDT et aux porteurs de se prévaloir de crédits pour impôt étranger et pour permettre à REDT de demander des déductions pour impôt étranger à l'égard de l'impôt américain payé par Investment LP et Holding GP LP dans la mesure permise par la Loi de l'impôt.

Malgré ce qui précède, l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » de REDT n'inclura pas a) l'impôt américain qui pourrait raisonnablement être considéré comme ayant été payé par REDT à l'égard du revenu tiré de biens, sauf des biens immeubles ou réels (y compris le revenu tiré de biens, sauf des biens immeubles ou réels, gagné par REDT par l'intermédiaire de sa participation dans les sociétés en commandite) dans la mesure où le montant de cet impôt américain dépasse 15 % du montant de ce revenu, ou b) l'impôt américain qui a été déduit par REDT à titre de déduction pour impôt étranger, comme il est expliqué ci-dessus.

La capacité d'un porteur de demander un crédit pour impôt étranger à l'égard de sa quote-part de cet impôt américain réputé payé par le porteur peut être compromise lorsque le porteur n'a pas d'impôts suffisants par ailleurs payables aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt ou un revenu de source américaine suffisant au cours de l'année d'imposition pendant laquelle les impôts américains sont payés, ou a d'autres revenus ou pertes de source américaine, ou a payé d'autres impôts américains. Bien que les dispositions relatives au crédit pour impôt étranger soient conçues pour éviter une double imposition, le crédit maximal est limité. En raison de ce qui précède, d'écarts temporels dans la constatation des frais et du revenu et d'autres facteurs, il existe un risque de double imposition. Les souscripteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur capacité de se prévaloir de crédits pour impôt étranger.

Un porteur ne pourra pas demander une déduction pour impôt étranger relativement à l'impôt étranger de REDT qui est réputé avoir été payé par ce porteur et à l'égard duquel il ne peut se prévaloir d'un crédit pour impôt étranger.

La Loi de l'impôt renferme des règles qui portent sur certaines opérations produisant des crédits pour impôt étranger (les « **règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger** »). En vertu des règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger, l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » ou l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » étranger, au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt, pourrait, pour toute année d'imposition, être limité dans certaines circonstances, y compris dans le cas où la quote-part d'un associé dans le revenu de la société de personnes conformément aux lois fiscales d'un pays donné (à l'exclusion du Canada), qui prévoient que le revenu de la société de personnes est assujéti à l'impôt sur le revenu, est inférieur à la quote-part de l'associé dans ce revenu pour l'application de la Loi de l'impôt. Bien qu'on ne s'attende pas à ce que les règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger s'appliquent à REDT, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si les règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger devaient s'appliquer à REDT, cela aurait une incidence défavorable sur la capacité d'un porteur de parts de demander des crédits pour impôt étranger à l'égard d'impôts américains considérés comme payés par REDT.

#### *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 rachète des parts en distribuant des biens de REDT à un porteur, 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 émis ou des biens 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 émis ou des biens distribués en nature par REDT à un porteur au moment du rachat de parts sera égal à la juste valeur marchande de ces billets ou biens, selon le cas, 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, y compris les parts de Investment LP, 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*

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. Le porteur 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.

#### *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 qu'il est proposé d'attribuer à ce terme dans la Loi de l'impôt aux termes des propositions fiscales publiées par le ministère des Finances (Canada) le 28 novembre 2023) 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 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. CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES**

De l'avis de KPMG LLP, en sa qualité de conseiller fiscal américain de REDT, le texte qui suit est un résumé général des principales incidences fiscales fédérales américaines, pour les porteurs de parts non américains (définis ci-après) de l'achat, de la propriété et de la disposition des parts offertes aux termes du présent prospectus.

De façon générale, le présent résumé s'adresse aux porteurs de parts éventuels qui achèteront les parts offertes aux termes du présent prospectus et qui ne sont pas des personnes des États-Unis (*U.S. persons*) aux termes de l'*Internal Revenue Code* des États-Unis (le « **Code** ») (les « **porteurs de parts non américains** »). Toutefois, le résumé n'aborde pas tous les aspects de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui pourraient s'appliquer à la situation particulière de certains porteurs de parts non américains. Par exemple, le résumé ne traite pas des incidences fiscales fédérales américaines pour les porteurs de parts non américains qui se trouvent dans des situations fiscales particulières, comme les expatriés américains.

Le traitement fiscal fédéral américain d'un associé d'une société de personnes ou d'une autre entité traitée comme une société de personnes qui détient des parts dépend du statut de l'associé et des activités de la société de personnes. Les associés

d'une société de personnes qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant les incidences fiscales fédérales américaines particulières qui s'appliquent à eux.

#### ***Définition de « porteur de parts non américain »***

Aux fins du présent résumé, un porteur de parts non américain désigne tout porteur de parts qui n'est pas : (i) un citoyen américain, un résident permanent des États-Unis (titulaire d'une « carte verte ») ou un particulier résidant aux États-Unis; (ii) une société par actions ou une autre entité imposable à titre de société par actions qui est constituée ou organisée sous le régime des lois des États-Unis ou d'une subdivision politique de ce pays ou qui est, pour d'autres raisons, traitée comme si elle était imposable à titre de société par actions constituée ou organisée sous le régime des lois des États-Unis; (iii) une succession dont le revenu est assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain, quelle qu'en soit la source; ou (iv) une fiducie, (A) si un tribunal aux États-Unis est en mesure d'exercer la supervision principale à l'égard de l'administration de la fiducie et qu'une ou plusieurs personnes des États-Unis ont le pouvoir de contrôler la totalité de ses décisions importantes, ou (B) si elle a fait un choix valide et en vigueur afin d'être traitée comme une personne des États-Unis.

#### ***Restrictions***

**Le présent résumé est de nature générale seulement et n'aborde pas toutes les incidences fiscales fédérales américaines possibles d'un investissement dans des parts par un porteur de parts non américain. Le présent résumé ne tient pas compte non plus des incidences fiscales étatiques, locales ou non américaines. Il ne constitue pas un avis à l'intention des porteurs de parts non américains éventuels et ne se veut pas un avis juridique ou fiscal à l'intention des acquéreurs éventuels de parts.**

**Aucune décision n'a été demandée à l'IRS concernant un aspect du placement.**

**Le présent résumé est fondé sur les faits énoncés dans le présent prospectus. Il est également fondé sur la compréhension qu'a KPMG des dispositions pertinentes du Code, des règlements pris aux termes du Code, de la *Convention entre le Canada et les États-Unis d'Amérique en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune* (la « convention fiscale ») et des interprétations et décisions judiciaires et administratives relativement à ceux-ci actuellement en vigueur. Rien ne garantit que l'IRS ne contestera pas avec succès les conclusions formulées dans le présent résumé, et aucune décision de l'IRS n'a été ni ne sera demandée à l'égard des questions abordées ci-après. Ces sources faisant autorité peuvent être modifiées de façon rétroactive et/ou prospective et de telles modifications pourraient influencer sur les incidences fiscales américaines décrites ci-après dans le résumé.**

**Le présent résumé ne constitue pas des conseils fiscaux à l'intention d'un porteur de parts non américain en particulier et/ou de tout autre investisseur et ne doit pas être interprété comme tels. Il est donc recommandé aux porteurs de parts non américains et/ou aux autres investisseurs de consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fédérales, étatiques et locales américaines en matière d'impôt sur le revenu et des autres incidences fiscales de l'achat, de la propriété et de la disposition des parts pour eux compte tenu de leur situation personnelle.**

#### ***Impôt sur le revenu fédéral américain de REDT***

Les règles américaines de classification des entités prévoient la classification de diverses entités aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. En règle générale, une entité commerciale non américaine est, par défaut, traitée comme une société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis aux termes des règles de classification des entités si tous les membres ont une responsabilité limitée. Aux termes de la *Loi de 2004 sur la responsabilité des bénéficiaires d'une fiducie* (Ontario), tous les porteurs de parts de REDT auront une responsabilité limitée. Étant donné que tous les porteurs de parts de REDT auront une responsabilité limitée, REDT devrait être traitée comme une société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Le reste du présent exposé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle REDT sera traitée comme une société par actions et selon laquelle les parts seront traitées comme des actions d'une société par actions non américaine aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. De plus, le reste du présent exposé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle Investment LP sera traitée comme une société par actions (voir la rubrique « Impôt sur le revenu fédéral américain de Investment LP » ci-après).

Il est prévu que les seuls actifs de REDT seront des participations dans Investment LP et que le revenu de REDT sera constitué exclusivement de distributions provenant des bénéfices et profits courants et accumulés de Investment LP, distributions qui devraient être traitées comme des dividendes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. REDT ne

devrait pas gagner d'autres revenus qui seraient traités comme un revenu effectivement relié (*effectively connected income*) (un « RER ») à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis (*U.S. trade or business*) et qui seraient attribuables à un établissement stable (habituellement une installation fixe d'affaires) maintenu par REDT aux États-Unis au sens de la convention fiscale.

Puisque REDT devrait être traitée comme une société par actions non américaine aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et qu'elle ne devrait pas gagner un RER attribuable à un établissement stable, elle ne devrait vraisemblablement pas être assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur une base nette.

Si REDT disposait de ses parts de Investment LP, elle ne serait probablement pas assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur le gain réalisé étant donné que : (1) le gain ne devrait pas être attribuable à un établissement stable aux États-Unis de REDT; et (2) les parts de Investment LP, qui sont traitées comme des actions d'une société non américaine aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain (voir l'analyse ci-après), ne devraient pas être traitées comme des PBIÉU (voir l'analyse ci-après) car, en règle générale, seules les actions d'une société américaine qui sont traitées comme une SPIA (définie ci-après) seraient traitées comme des PBIÉU de sorte que la disposition de ces actions par une personne non américaine serait assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain (voir l'analyse ci-après).

#### ***Disposition de parts par des porteurs de parts non américains***

En règle générale, puisque REDT serait traitée comme une société par actions non américaine, les porteurs de parts non américains ne seraient pas assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain à la disposition des parts, à moins : (i) que le porteur de parts non américain soit un particulier qui est présent aux États-Unis pendant 183 jours ou plus au cours de l'année d'imposition de la disposition et que certaines autres conditions soient remplies; ou (ii) que le gain soit effectivement relié à l'exploitation par le porteur de parts non américain d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis et, si le porteur de parts non américain est admissible aux avantages de la convention fiscale, attribuable à un établissement stable du porteur de parts non américain au sens de la convention fiscale.

**Les porteurs de parts non américains qui se trouvent dans l'une ou l'autre de ces situations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fiscales fédérales américaines de la disposition des parts.**

#### ***Distributions en espèces et en nature au rachat de parts détenues par des porteurs de parts non américains***

En règle générale, les distributions en espèces de REDT, les distributions en nature de biens de REDT, y compris, par exemple, des parts de Investment LP, et l'émission de billets subordonnés non garantis de REDT et/ou d'autres biens de REDT, au rachat de parts détenues par des porteurs de parts non américains ne devraient pas être assujetties à l'impôt sur le revenu fédéral américain, à moins : (i) que le porteur de parts non américain soit un particulier qui est présent aux États-Unis pendant 183 jours ou plus au cours de l'année d'imposition de la disposition et que certaines autres conditions soient remplies; ou (ii) que le gain soit effectivement relié à l'exploitation par le porteur de parts non américain d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis et, si le porteur de parts non américain est admissible aux avantages de la convention fiscale, attribuable à un établissement stable du porteur de parts non américain au sens de la convention fiscale.

**Les porteurs de parts non américains qui se trouvent dans l'une ou l'autre de ces situations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fiscales fédérales américaines des distributions en espèces et en nature au rachat des parts.**

**Si REDT effectue une distribution en nature de biens autres que des parts de Investment LP ou des billets subordonnés non garantis de REDT, les porteurs de parts non américains devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales fédérales américaines de la propriété de biens autres que des parts de Investment LP ou des billets subordonnés non garantis de REDT.**

#### ***Impôt sur le revenu fédéral américain de Investment LP***

##### ***Imposition de la quote-part attribuable du RER de Investment LP***

Investment LP devrait être une entité admissible qui choisira d'être classée comme une société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, avec prise d'effet à la date de sa constitution. Par conséquent, Investment LP devrait être considérée comme une « société étrangère » (*foreign corporation*) aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

En règle générale, une société non américaine qui est résidente aux fins de l'impôt d'un territoire ayant conclu une convention fiscale avec les États-Unis serait, chaque année, assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain au taux de 21 % sur le revenu net, y compris les gains en capital, qui est effectivement relié à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis, c'est-à-dire le RER, et, si une convention s'applique, qui serait attribuable à un établissement stable aux États-Unis. Un associé d'une société de personnes se voit généralement attribuer l'exploitation du commerce ou de l'entreprise aux États-Unis de la société de personnes et se verrait attribuer tout profit attribuable au RER généré par ce commerce ou cette entreprise aux États-Unis par l'intermédiaire d'un établissement stable aux États-Unis.

En règle générale, une société de personnes qui a un RER attribuable à des associés non américains doit retenir et remettre des retenues d'impôt américaines (les « **retenues aux termes de l'article 1446** ») sur le RER attribuable à ces associés non américains et doit produire chaque année auprès de l'IRS certaines déclarations de revenus américaines pour déclarer ces retenues. Les retenues aux termes de l'article 1446 doivent être faites au taux d'imposition du revenu fédéral américain le plus élevé applicable à ces associés non américains, compte non tenu de tout taux d'imposition préférentiel. Par exemple, les sociétés non américaines sont assujetties aux retenues aux termes de l'article 1446 au taux de 21 % sur leur quote-part attribuable du RER d'une société de personnes. Un associé non américain peut réclamer les retenues aux termes de l'article 1446 à titre de crédit imputable à sa dette fiscale fédérale américaine finale pour l'année en joignant une preuve de retenue à sa déclaration de revenus fédérale américaine.

Holding LP et JV LP sont chacune traitées comme une société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain (voir l'exposé ci-après). L'aménagement des Projets par JV LP devrait être traité comme un commerce ou une entreprise aux États-Unis de JV LP. Étant donné que l'exploitation du commerce ou de l'entreprise aux États-Unis de JV LP devrait être attribuée à Investment LP (indirectement par l'intermédiaire de JV LP et de Holding LP), chaque année, le RER, le cas échéant, de JV LP (attribuable aux Projets qui seraient des établissements stables de Investment LP) ne devrait pas être assujetti aux retenues aux termes de l'article 1446 sur la partie du RER attribuable à Holding LP, car cette dernière n'est pas une personne non américaine. Toutefois, Holding LP serait assujettie aux retenues aux termes de l'article 1446 au taux de 21 % sur la partie du RER attribuable à Investment LP.

Investment LP sera, chaque année, assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain au taux de 21 % à l'égard de sa quote-part attribuable du RER, le cas échéant, attribuable à sa participation indirecte dans JV LP. Investment LP peut réclamer les retenues aux termes de l'article 1446 à titre de crédit imputable à sa dette fiscale fédérale américaine finale pour l'année d'imposition en joignant une preuve de retenue à sa déclaration de revenus fédérale américaine.

#### *Imposition des dispositions de participations dans des biens immobiliers aux États-Unis (les « **PBIÉU** ») par Investment LP*

Le gain d'une société par actions non américaine provenant de la disposition d'une PBIÉU est généralement assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur une base nette, aux retenues et aux exigences de production et n'est pas exonéré aux termes de la convention fiscale. Une PBIÉU comprend généralement des biens immeubles (comme des terrains et des bâtiments) situés aux États-Unis. Les actions d'une société par actions américaine (mais pas, en général, celles d'une société par actions non américaine) seraient également traitées comme une PBIÉU si cette société par actions américaine était une « société de portefeuille immobilière américaine » (*U.S. real property holding corporation*) (une « **SPIA** ») (soit en général, une société par actions dont la juste valeur marchande des PBIÉU représente au moins 50 % de juste valeur marchande des immeubles de cette société par actions à l'échelle mondiale plus ses autres actifs utilisés ou détenus aux fins d'utilisation dans le cadre de l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise). Le gain à la disposition d'une PBIÉU comptabilisé par une société par actions non américaine serait imposé au taux de 21 %. Le montant en argent et la juste valeur marchande de tout bien reçu par une société par actions non américaine à la disposition d'une participation dans une société de personnes, dans la mesure où ils sont attribuables aux PBIÉU, seraient considérés comme un montant reçu à la disposition de ces PBIÉU sous-jacentes, et tout gain provenant de cette disposition réputée de PBIÉU serait également assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain comme s'il s'agissait d'un RER au taux de 21 %.

Les dispositions de PBIÉU par des personnes non américaines, y compris des sociétés par actions non américaines, peuvent également être assujetties à la retenue des États-Unis de la part de l'acheteur aux termes des règles de la FIRPTA (les « **retenues aux termes de l'article 1445** »). En général, les retenues aux termes de l'article 1445 doivent être effectuées au taux de 15 % sur le montant brut réalisé à la disposition d'une PBIÉU, y compris la disposition de participations dans certaines sociétés de personnes dont 50 % ou plus de la juste valeur des actifs bruts consistent en des PBIÉU et 90 % ou plus de la juste valeur des actifs bruts consistent en des PBIÉU et en de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (la « **société de personnes 50/90** »). Les retenues aux termes de l'article 1445 peuvent être réduites ou supprimées (dans certaines circonstances) si une demande d'attestation quant à la retenue est déposée dans les délais auprès de l'IRS réclamant une

réduction de la retenue et qu'une attestation quant à la retenue est reçue de l'IRS. Une attestation quant à la retenue pourrait être délivrée par l'IRS si une personne non américaine établit que l'impôt sur le revenu fédéral américain réel à la disposition de la PBIÉU est censé être inférieur aux retenues aux termes de l'article 1445 requises en raison, par exemple, du fait que la personne non américaine subit une perte à la vente. Toutefois, rien ne garantit que l'IRS approuvera une demande d'attestation quant à la retenue visant à réduire le montant des retenues aux termes de l'article 1445.

En général, la disposition de PBIÉU par une personne des États-Unis ne devrait pas être assujettie aux retenues aux termes de l'article 1445, à la condition que la personne des États-Unis fournisse en temps opportun à l'acheteur une attestation de son statut de personne non étrangère. Toutefois, il existe des règles spéciales relatives aux retenues aux termes de l'article 1445 qui s'appliqueraient à une société de personnes des États-Unis disposant d'une PBIÉU si le gain réalisé est attribuable à un associé non américain de cette société de personnes. Dans ce cas, les retenues aux termes de l'article 1445 devraient être effectuées sur cette quote-part du gain attribuable au taux d'imposition effectif le plus élevé de l'associé non américain pour l'année d'imposition de la disposition, multiplié par le gain réalisé. Par exemple, les retenues aux termes de l'article 1445 pour un associé qui est une société par actions non américaine d'une société de personnes des États-Unis correspondraient à 21 % de la quote-part attribuable de cet associé du gain réalisé.

Si une société de personnes américaine est assujettie à la fois aux retenues aux termes de l'article 1445 et aux retenues aux termes de l'article 1446, les règlements américains prévoient qu'elle sera uniquement assujettie aux exigences de paiement et de déclaration aux termes de l'article 1446 à l'égard du gain de la société de personnes provenant de la disposition de PBIÉU (la « **règle relative au chevauchement** »).

Une personne non américaine pourra réclamer les retenues aux termes de l'article 1446 et les retenues aux termes de l'article 1445 prélevées, le cas échéant, en tant que crédit sur son impôt final sur le revenu fédéral des États-Unis à payer en joignant une preuve de la retenue à sa déclaration de revenus fédérale américaine.

Si JV LP, société de personnes américaine, dispose des Projets, elle ne devrait pas être assujettie aux retenues aux termes de l'article 1445 à l'égard des PBIÉU ayant fait l'objet d'une disposition sur la partie du gain attribuable aux associés américains tels que Holding LP. Toutefois, Holding LP serait assujettie aux retenues aux termes de l'article 1446 au taux de 21 % sur la tranche du gain qui est attribuable à Investment LP, laquelle serait assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain comme s'il s'agissait d'un RER.

Si Holding LP dispose de sa participation dans JV LP, elle sera alors assujettie aux retenues aux termes de l'article 1445 et aux retenues aux termes de l'article 1446. Toutefois, aux termes de la règle relative aux chevauchements (dont il est question ci-dessus), Holding LP ne serait assujettie qu'aux règles relatives aux retenues aux termes de l'article 1446 et serait tenue de retenir un impôt sur le revenu fédéral américain au taux de 21 % sur le gain réalisé qui serait attribuable à Investment LP.

Si Investment LP dispose de sa participation dans Holding LP, Investment LP sera alors assujettie aux retenues aux termes de l'article 1445 à un taux correspondant à 15 % du montant brut réalisé étant donné que les participations dans Holding LP seraient vraisemblablement des participations dans une société de personnes 50/90. Investment LP pourrait demander en temps opportun à l'IRS une attestation quant à la retenue s'il est prévu que l'impôt sur le revenu fédéral américain d'Investment LP sur le gain provenant de la disposition est censé être inférieur aux retenues aux termes de l'article 1445. Toutefois, l'IRS pourrait prendre beaucoup de temps pour traiter la demande d'attestation quant à la retenue, et rien ne garantit que l'IRS approuvera une demande d'attestation quant à la retenue visant à réduire le montant des retenues aux termes de l'article 1445.

Si REDT dispose indirectement des Projets ou de sa participation indirecte dans l'une des entités de la structure et que l'impôt sur le revenu fédéral américain qui devrait être retenu au moment de cette disposition est supérieur à l'impôt sur le revenu fédéral américain qui devrait être payé par Investment LP sur le gain réalisé à la disposition, alors REDT, pour le compte de Investment LP, a l'intention de prendre des mesures, dans la mesure du possible, pour réduire le montant d'impôt sur le revenu fédéral américain qui doit être retenu.

*Retenue d'impôt sur les dispositions de participations dans des sociétés de personnes qui participent directement ou indirectement à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis*

En général, si un associé non américain, y compris une société par actions non américaine, dispose d'une participation dans une société de personnes qui participe directement ou indirectement à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise

aux États-Unis et que la totalité ou une partie du gain tiré de cette disposition devait être traitée comme un RER, le cessionnaire serait alors tenu de retenir l'impôt sur le revenu fédéral américain à un taux correspondant à 10 % du montant réalisé (les « **retenues aux termes de l'alinéa 1446f** »). Un associé non américain pourrait réclamer les retenues aux termes de l'alinéa 1446f) en tant que crédit sur son impôt final sur le revenu fédéral des États-Unis à payer pour l'année en joignant une preuve de la retenue à sa déclaration de revenus fédérale américaine.

La disposition d'une participation dans une société de personnes qui participe directement ou indirectement à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis par un associé des États-Unis (comme une société de personnes des États-Unis) ne devrait pas être assujettie aux retenues aux termes de l'alinéa 1446f), à la condition que l'associé des États-Unis fournisse en temps opportun à l'acheteur une attestation de son statut de non-étranger.

La disposition d'une société de personnes 50/90 (définie ci-dessus) par un associé non américain ne serait assujettie qu'aux retenues aux termes de l'article 1445 au taux de 15 % sur le montant brut réalisé et ne serait pas assujettie par ailleurs aux retenues aux termes de l'alinéa 1446f).

Si Holding LP dispose de sa participation dans JV LP, elle ne devrait pas être assujettie aux retenues aux termes de l'alinéa 1446f) puisque Holding LP est une personne des États-Unis, à la condition qu'elle fournisse en temps opportun à l'acheteur une attestation de son statut de personne non étrangère.

Si Investment LP dispose de sa participation dans Holding LP, elle ne devrait pas être assujettie aux retenues aux termes de l'alinéa 1446f) étant donné que les participations dans Holding LP seraient vraisemblablement des participations dans une société de personnes 50/90, à la condition que la disposition de ces participations dans une société de personnes 50/90 soit également assujettie aux retenues aux termes de l'article 1445.

#### *Exigences de conformité en matière d'impôt sur le revenu fédéral américain de Investment LP*

Investment LP sera tenue de produire chaque année une déclaration de revenus fédérale américaine (c.-à-d. un formulaire 1120-F pour les sociétés non américaines), y compris pour l'année au cours de laquelle une disposition a lieu, et elle pourra réclamer les retenues aux termes de l'article 1446 prélevées, de même que les retenues aux termes de l'article 1445 prélevées, le cas échéant, à titre de crédit imputable à sa dette fiscale fédérale américaine finale pour l'année en joignant une preuve de retenue à sa déclaration de revenus fédérale américaine.

En outre, Investment LP peut également être assujettie à l'impôt américain sur les bénéfices de succursale (payé avec sa déclaration de revenus fédérale américaine) sur sa quote-part attribuable du revenu imposable annuel provenant de JV LP et/ou d'une disposition. L'impôt américain sur les bénéfices de succursale est prélevé au taux de 30 % sur le montant des bénéfices calculé. Si l'impôt américain sur les bénéfices de succursale s'applique, il pourrait être possible d'adopter la position selon laquelle les bénéfices assujettis à l'impôt sur les bénéfices de succursale seraient admissibles, en vertu de la convention fiscale, à un taux réduit de 5 % sur le montant de ceux-ci qui dépasse une exemption cumulative de 500 000 \$ CA. Le cas échéant, Investment LP entend adopter la position selon laquelle le taux d'imposition sur les bénéfices de succursale réduit de 5 % en vertu de la convention fiscale s'applique aux bénéfices assujettis à l'impôt sur les bénéfices de succursale. Toutefois, étant donné que Investment LP n'est pas un résident aux fins de l'impôt en vertu de la convention fiscale (mais qu'elle appartient plutôt en propriété exclusive à REDT qui peut être admissible à titre de résident aux fins de l'impôt en vertu de la convention fiscale), rien ne garantit que l'IRS ne contestera pas cette position et n'allèguera pas qu'un taux d'imposition sur les bénéfices de succursale plus élevé devrait s'appliquer.

#### *Impôt sur le revenu fédéral américain de Holding LP et de JV LP*

Holding LP et JV LP sont toutes deux des sociétés en commandite classées comme des sociétés de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Aucune de ces sociétés en commandite n'a l'intention de faire le choix d'être traitée comme une société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Ainsi, aucune de ces sociétés en commandite n'est une entité imposable et n'a d'impôt sur le revenu fédéral américain à payer au niveau de l'entité. Les associés de ces sociétés en commandite qui ne sont pas traitées comme des sociétés de personnes ou des entités transparentes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, y compris Investment LP, doivent plutôt tenir compte de leur quote-part attribuable des éléments de revenu, de gain, de perte et de déduction, qui peuvent entraîner des obligations de déclaration et/ou de paiement d'impôt sur le revenu fédéral américain.

Holding LP retiendra et remettra les retenues aux termes de l'article 1446 sur certains revenus attribuables à Investment LP, et devra produire auprès de l'IRS certaines déclarations de revenus américaines afin de déclarer ces retenues.

## 19. 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 assujettis 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 (sauf un CELIAPP). L'ARC devrait transmettre cette information à l'IRS. À l'heure actuelle, la Loi de l'impôt ne précise pas si les CELIAPP seraient traités de la même façon que les autres régimes à ces fins, mais l'ARC a indiqué que cette question est à l'étude et qu'il n'est pas actuellement nécessaire d'examiner, de recenser ou de déclarer ces comptes. Rien ne garantit que la déclaration d'information sur les CELIAPP ne sera pas exigée dans l'avenir.

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 (sauf un CELIAPP). Certaines propositions fiscales, si elles étaient adoptées, exonéreraient également les CELIAPP des règles visant la NCD; toutefois, rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées dans la forme proposée.

## 20. 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, aux Projets et à l'entreprise de REDT**

Un placement dans des parts constitue un placement dans des immeubles aux États-Unis par voie de participation indirecte de REDT dans les Projets. 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 les Projets seront exploités avec succès, que les activités exercées par REDT seront rentables ni que des liquidités tirées du refinancement des Projets ou 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 des Projets qui ne peuvent pas être évitées malgré la somme de l'expérience et des connaissances. En se spécialisant dans un certain type d'immeubles, REDT s'expose à tout revers de ce segment du marché immobilier et ne bénéficie pas d'une diversification de son portefeuille par type de propriété. Les produits des activités ordinaires de REDT ainsi que la négociabilité et la valeur de chaque 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 hypothécaire et d'autres types de crédit); (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 les Projets devaient être exposés à l'un des événements précités, leur valeur et leur rendement s'en trouveraient réduits.

Rien ne garantit que les activités seront rentables une fois l'aménagement des Projets achevé, étant donné que les coûts liés à l'exploitation des Projets, 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 les Projets ne génèrent 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 les Projets diminuent. Tout financement obtenu pour les Projets pourrait nécessiter des paiements au titre du service de la dette. De plus, rien ne garantit qu'il y aura un marché pour la vente des Projets 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 RSM d'Orlando et de la RSM de Tampa, les régions entourant les Projets, le succès, le cas échéant, que connaîtront l'aménagement et la commercialisation des Projets, 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*

Les Projets seront 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 résidentiel à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement, notamment : (i) le risque que REDT ne parvienne pas à recouvrer les frais déjà engagés si elle abandonne l'aménagement des Projets; (ii) la possibilité que les coûts de construction ou d'aménagement dépassent les estimations initiales, ce qui pourrait rendre les Projets moins rentables que prévu initialement, voire non rentables; (iii) la possibilité qu'il faille plus de temps que prévu initialement pour réaliser la construction ou l'aménagement des Projets ou pour louer les Projets une fois la construction ou l'aménagement terminé, 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) les risques environnementaux, y compris les problèmes environnementaux non décelés lors de la vérification diligente et les préoccupations d'ordre environnemental futures; (x) la possibilité que les taux d'occupation et les loyers des Projets terminés ne suffisent à en assurer la rentabilité; (xi) le risque que REDT ait de la difficulté à aliéner les Projets en raison de l'incapacité des acheteurs éventuels d'obtenir du financement; (xii) les passifs éventuels non déclarés à l'égard des Projets; 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 des Projets 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 des Projets pourrait nuire gravement à la viabilité et/ou à la rentabilité des Projets. Les Projets s'efforcent d'atténuer ces risques si possible en concluant des contrats de construction à prix fixe avec des entrepreneurs généraux, y compris des dispositions prévoyant un PMG.

Le projet de Bayside comporte un risque d'aménagement et de construction supplémentaire associé au respect des normes de certification Argent NGBS. Le droit de construire 271 unités résidentiels approuvé par la ville de Largo comprend la prime de densité de 21 unités comme il est prévu dans la convention relative aux primes de densité. La convention relative aux primes de densité exige que le projet de Bayside obtienne la certification Argent NGBS pour pouvoir obtenir la prime de densité. Si le projet de Bayside n'obtient pas cette certification ou ne démontre pas qu'il a droit à une prime de densité équivalente aux termes du CDC et approuvée par la ville de Largo, il ne recevra pas le certificat d'occupation requis pour occuper et exploiter le 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 des Projets. 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 H&R REIT se soit engagée à fournir aux Projets le financement par emprunt, il se pourrait que les Projets ne puissent terminer la construction des Projets ou refinancer ce financement par emprunt. 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 un ou plusieurs des Projets. En outre, étant donné que H&R REIT consentira le prêt aux Projets et sera également chargée de financer les dépassements de coûts à l'aide de souscriptions de parts liées aux dépassements de coûts, les Projets dépendront du financement important fourni par H&R REIT pour terminer leur aménagement. L'incapacité de H&R REIT d'avancer le financement par emprunt nécessaire ou son insolvabilité pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les Projets et leur aménagement.

#### *Risques liés aux revenus locatifs*

Les Projets devraient générer des revenus principalement grâce aux loyers versés par ses locataires aux termes de baux types en vigueur pour chaque unité locative 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 des Projets sont incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si de nombreux locaux deviennent vacants dans les Projets et ne peuvent pas être reloués à des locataires selon des modalités favorables sur le plan économique, les Projets pourraient 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.

#### *Risques liés aux Projets*

Après la clôture du placement, REDT fera indirectement l'acquisition d'une participation dans les Projets. Le gestionnaire a estimé que le coût total nécessaire à l'aménagement proposé des Projets s'élèvera à 221 M\$ US. Si l'un des Projets ou les deux Projets ne peuvent pas être aménagés, 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 des Projets. Cependant, si des capitaux propres supplémentaires sont nécessaires dans l'avenir ou si des dépassements de coûts nécessitent l'investissement de capitaux propres supplémentaire, le propriétaire actuel a convenu, entre autres, de souscrire des parts liées aux dépassements de coûts. Toutefois, rien ne garantit que le propriétaire actuel 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 les Projets seront exploités avec succès. Le rendement potentiel pour les investisseurs dépend des produits des activités ordinaires générés par les Projets, des frais engagés, des coûts et du temps nécessaires à la construction des Projets, 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.

Les Projets seront assujettis aux risques inhérents à la commercialisation, à la location et à la construction d'unités résidentielles à Tampa et à Orlando, en Floride, respectivement, notamment l'incapacité d'obtenir du financement pour la construction ou du financement hypothécaire 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 les marchés immobiliers locatifs résidentiels à Tampa et à Orlando, en Floride, respectivement) et la conjoncture économique générale, l'omission de rembourser ou de refinancer des prêts hypothécaires entraînant une forclusion ou un pouvoir de vente, 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.

#### *Flux de trésorerie d'exploitation négatifs*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les Projets n'avaient pas de flux de trésorerie d'exploitation. Si ses flux de trésorerie d'exploitation sont négatifs au cours de périodes futures, un Projet pourrait devoir chercher d'autres formes de financement par emprunt ou par capitaux propres, y compris l'acquisition par le propriétaire actuel de parts liées aux dépassements de coûts. Rien ne garantit que du financement par emprunt ou par capitaux propres sera disponible pour un Projet ni, s'il est disponible, qu'il pourra être obtenu selon des modalités acceptables pour ce Projet. De plus, si ses flux de trésorerie d'exploitation sont négatifs au cours de périodes futures, un 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 les Projets généreront des flux de trésorerie d'exploitation positifs avant leur achèvement respectif.

#### *Concurrence générale de la part d'autres exploitants d'immeubles*

Le marché des unités locatives résidentielles à Tampa et à Orlando, en Floride est concurrentiel et les Projets doivent rivaliser avec de nombreux promoteurs qui entreprennent et commercialisent continuellement des projets sur ces deux marchés. Dans l'avenir, ce niveau de concurrence pourrait accroître à mesure que des exploitants existants connaissent davantage de succès et que de nouveaux exploitants pénètrent le marché, le cas échéant. Des promoteurs concurrents pourraient ultérieurement aménager des immeubles et/ou devenir propriétaires d'immeubles qui font directement concurrence aux Projets, ou pourraient par ailleurs offrir des prix plus bas, de meilleurs emplacements ou services ou d'autres éléments intéressants dans toute zone desservie par les immeubles, ce qui pourrait accroître la concurrence à l'égard des locataires. Les conditions locales du marché jouent un rôle significatif dans la manière dont la concurrence a une incidence sur les Projets, plus particulièrement sur les prix que les Projets peuvent fixer, et toute concurrence additionnelle pourrait diminuer les taux d'occupation et les revenus locatifs des Projets de temps à autre.

Le maintien d'une position concurrentielle pourrait également nécessiter des investissements continus dans les Projets. En raison de la concurrence, les Projets pourraient perdre des locataires potentiels et faire face à des pressions qui les contraignent à réduire les loyers en deçà de ce qui serait par ailleurs demandé afin d'offrir des incitatifs à la location pour attirer les locataires. Par conséquent, les revenus des Projets pourraient diminuer, ce qui pourrait nuire à la capacité de JV LP de s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et à la capacité de REDT de verser des distributions. En outre, une concurrence accrue pour les acheteurs pourrait obliger le gestionnaire à apporter des améliorations aux immobilisations des Projets qui ne sont pas prévues au budget, ce qui pourrait réduire les liquidités disponibles pour JV LP et nuire à sa capacité de s'acquitter des obligations au titre du service de la dette et à la capacité de REDT de verser des distributions. Rien ne garantit que les Projets disposeront de ressources suffisantes pour faire les investissements nécessaires ni que de tels investissements se traduiraient par des taux d'occupation plus élevés ou permettraient aux Projets d'augmenter les taux de location ou de générer par ailleurs des bénéfices supplémentaires. Si la concurrence s'intensifie et que les taux d'occupation ou les revenus locatifs des Projets diminuent, cela pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de REDT.

### *Questions d'ordre environnemental*

Aux termes de diverses lois en matière d'environnement, les Bayside LP et/ou les Sunrise LP pourraient engager leur 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 les Projets ou émises par ceux-ci ou qui pourraient l'être dans l'avenir, ou à l'égard de la migration hors site de telles substances. Le défaut de prendre les mesures requises à l'égard de ces substances pourrait compromettre la capacité du gestionnaire de vendre les Projets ou d'emprunter en utilisant les Projets à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations de tiers contre les Bayside LP et/ou les Sunrise LP. De plus, si des substances dangereuses étaient présentes sur, dans ou sous les Projets ou étaient émises par ceux-ci, les Bayside LP et/ou les Sunrise LP pourraient 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 les Bayside LP et/ou les Sunrise LP à étudier, à contenir ou à cesser toute contamination et/ou à y remédier, pour assumer des responsabilités causées par des locataires ou 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.

Les évaluations environnementales sont fondées uniquement sur (i) les données et les renseignements recueillis au cours de leur préparation et (ii) les conditions rencontrées sur le site au moment des visites du site par les consultants en environnement qui ont préparé les évaluations environnementales. Malgré les conclusions des évaluations environnementales, 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 géotechniques ou hydrogéologiques imprévues ou inconnues.

#### *Le marché immobilier de Tampa*

Le projet de Bayside est assujéti aux risques associés aux fluctuations ou à la volatilité du marché immobilier de Tampa, en particulier le marché des immeubles résidentiels de la RSM de Tampa. De nombreux facteurs influent sur la demande de logements locatifs résidentiels nouvellement construits à Tampa, notamment les taux d'intérêt, les règles hypothécaires, l'offre d'unités résidentielles et la conjoncture économique générale. Le marché immobilier de Tampa est susceptible de changer, et rien ne garantit que la demande d'immeubles locatifs résidentiels nouvellement construits à Tampa ne diminuera pas. Une baisse de la demande ou une augmentation de l'offre d'unités résidentielles à Tampa pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la viabilité du projet de Bayside et, par conséquent, le projet de Bayside pourrait être retardé temporairement ou annulé. Voir la rubrique « — Concentration géographique et conjoncture économique locale » ci-après pour obtenir un résumé de l'incidence potentielle d'une détérioration de la conjoncture économique locale dans la zone du projet de Bayside.

#### *Le marché immobilier d'Orlando*

Le projet de Sunrise est assujéti aux risques associés aux fluctuations ou à la volatilité du marché immobilier d'Orlando, plus précisément le marché des immeubles locatifs résidentiels dans la RSM d'Orlando. De nombreux facteurs influent sur la demande d'unités locatives résidentielles nouvellement construites à Orlando, notamment les taux d'intérêt, les règles hypothécaires, l'offre de logements résidentiels et la conjoncture économique générale. Le marché immobilier d'Orlando est susceptible de changer, et rien ne garantit que la demande d'immeubles locatifs résidentiels nouvellement construits à Tampa ne diminuera pas. Une baisse de la demande ou une augmentation de l'offre de logements résidentiels à Orlando pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la viabilité du projet de Sunrise et, par conséquent, le projet de Sunrise pourrait être retardé temporairement ou annulé. Voir la rubrique « — Concentration géographique et conjoncture économique locale » ci-après pour obtenir un résumé de l'incidence potentielle d'une détérioration de la conjoncture économique locale dans la zone du projet de Sunrise.

#### *Catastrophes naturelles et phénomènes météorologiques violents*

Les Projets pourraient être touchés 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 aux Projets, interrompre la construction et l'aménagement des Projets, menacer la

sécurité des résidents des Projets et faire augmenter les coûts engagés pour assurer les Projets. 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, la location et/ou la vente des Projets et 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 des Projets soit grandement compromise par toute perturbation ou destruction causée par de telles catastrophes naturelles et de tels phénomènes météorologiques violents.

#### *Législation sur la location à usage d'habitation*

L'État de la Floride n'a pas à l'heure actuelle de loi sur la location à usage d'habitation qui prévoit des lignes directrices sur le contrôle des loyers susceptibles de limiter la capacité de la REDT de hausser les tarifs de location des Projets une fois la période de construction et de location terminée. Bien que les tarifs de location ne soient généralement pas haussés pendant la durée d'un bail (qui est généralement de six à douze mois), aucune ligne directrice ni aucun règlement dans l'État de la Floride n'interdisent d'augmenter le loyer payable par des locataires résidentiels après l'expiration de la durée du bail. Toutefois, rien ne garantit que de telles lois ou lignes directrices ou que de tels règlements ne seront pas adoptés ou promulgués à l'avenir.

#### *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 de pays dans lesquels H&R REIT et/ou les membres de son groupe exercent des activités 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.

#### *Réglementation et modification des lois applicables*

Les Projets sont assujettis 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 par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences juridiques touchant les Projets (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles les Projets sont assujettis pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits et les titres de propriété d'un Projet sur ses actifs. Il est impossible de prévoir si des modifications seront apportées aux régimes de réglementation auxquels REDT est assujettie ou l'incidence de telles modifications sur ses investissements dans les Projets. Les Projets pourraient voir la croissance de leurs produits des activités ordinaires diminuer ou ils pourraient être obligés 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 les Projets, 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 des Projets, y compris les modifications apportées aux codes du bâtiment et aux codes de prévention des incendies et de sécurité des personnes. Par conséquent, les Projets pourraient dans l'avenir devoir engager des dépenses en immobilisations qu'ils ne pourraient peut-être pas recouvrer en totalité auprès des locataires.

#### *Grèvements des immeubles*

Les Projets pourraient être ou devenir assujettis 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 aux Projets et des droits de passage dans ceux-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.

### *Dépenses en immobilisations et frais fixes*

La propriété d'un bien immobilier entraîne certaines dépenses importantes, dont les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe qu'un immeuble génère ou non un revenu suffisant pour régler ces dépenses. Pour conserver des espaces locatifs attrayants et générer des produits des activités ordinaires adéquats à long terme, chaque Projet devra, une fois aménagé, maintenir son état ou, dans certains cas, améliorer son état afin de répondre à la demande du marché. L'entretien d'un immeuble à usage locatif conformément aux normes du marché pourrait entraîner des coûts importants que les Projets pourraient ne pas être en mesure de répercuter sur leurs locataires. Le choix du moment d'engager d'autres dépenses en immobilisations requises par les Projets, ainsi que le montant de celles-ci, auront une incidence indirecte sur les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts dans l'avenir. Les distributions pourraient être réduites, ou même éliminées, si les Projets estiment qu'il leur faut engager d'importantes dépenses en immobilisations ou autres.

Si les coûts réels nécessaires pour entretenir ou améliorer les Projets dans l'avenir sont supérieurs aux estimations du gestionnaire, les Projets devront engager des coûts supplémentaires et imprévus. Si des immeubles résidentiels concurrents étaient construits dans la région où les Projets sont situés, le bénéfice d'exploitation net tiré de cet immeuble et sa valeur pourraient être réduits. L'omission par l'un ou l'autre des Projets d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires en raison des facteurs dont il est question ci-dessus pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les revenus locatifs que REDT tire indirectement des Projets dans l'avenir, de même qu'avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation ainsi que sur la capacité de REDT à verser des distributions aux porteurs de parts.

### *Accès aux capitaux*

Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Bien que les Projets s'attendent à avoir accès à du financement par emprunt, rien ne garantit qu'ils auront par ailleurs accès à des capitaux suffisants ou qu'ils y auront accès selon des modalités avantageuses pour les Projets aux fins de l'achèvement de leur aménagement. De plus, dans certaines circonstances, les Projets pourraient 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 les Projets d'avoir accès à du financement à long terme sur les marchés financiers canadiens et américains. Par conséquent, il est possible que le financement dont les Projets pourraient avoir besoin aux fins de leur aménagement ne soit pas offert, ou qu'il soit offert selon des modalités défavorables pour JV LP. Le fait pour JV 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.

### *Produits des activités ordinaires insuffisants*

Les produits des activités ordinaires tirés des Projets, une fois aménagés, pourraient ne pas afficher une croissance suffisante pour satisfaire aux hausses des frais d'exploitation ou voir au service de la dette au titre de tout financement par emprunt ou pour financer les variations des taux d'intérêt variables aux termes de ces prêts.

### *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 habituellement 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.

### *Litiges liés aux Projets*

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 des Projets en lien avec des activités qui s'y sont déroulées avant que REDT fasse l'acquisition d'une participation dans les Projets.

## *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 les Projets devaient être liquidés rapidement, le produit de cette liquidation revenant à REDT pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable ou à la valeur liquidative globale des Projets 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, les Projets pourraient faire face à des dépenses permanentes avec des perspectives à la baisse de ses rentrées d'argent. Dans de telles circonstances, les Projets pourraient devoir être aliénés à un prix inférieur. Rien ne garantit que la juste valeur marchande des Projets ne baissera pas dans l'avenir.

## *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 des Projets ou à la capacité des Projets à générer des produits des activités ordinaires et, de ce fait, réduire leur résultat d'exploitation et leur bénéfice. Une telle conjoncture pourrait également avoir une incidence défavorable sur la capacité des Projets à maintenir leurs taux d'occupation dans l'avenir, ce qui pourrait nuire à la situation financière de REDT. En période de conjoncture économique défavorable, les locataires des Projets pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter d'autres obligations envers les Projets, 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 des Projets et possiblement réduire la valeur des Projets.

## *Concentration géographique et conjoncture économique locale*

Les Projets sont situés à Largo, en Floride (Tampa) et à Kissimmee, en Floride (Orlando), respectivement. REDT est donc exposée à la conjoncture économique locale, qui a une incidence sur l'offre et la demande d'immeubles locatifs résidentiels. Advenant un ralentissement des économies locales, les Projets pourraient en être touchés 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 locatifs résidentiels dans le marché où les Projets sont exploités continuera de s'améliorer au cours des prochaines années. Rien ne garantit dans quelle mesure les valeurs des immeubles dans le marché où les Projets sont exploités demeureront élevées ou continueront de croître. Si ce marché connaît un ralentissement économique dans l'avenir, la valeur des Projets 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.

## *Crises de santé publique*

Les crises de santé publique liées à un virus, à une grippe ou à une autre maladie similaire, y compris la COVID-19 ou ses variants (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 les Projets sont situés; 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 REDT ou 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 des Projets. La contagion sur le marché dans lequel les Projets sont situés pourrait avoir une incidence défavorable sur leur taux d'occupation, leur réputation ou l'attrait de ce marché. En outre, un resserrement de la réglementation gouvernementale en lien avec une crise sanitaire pourrait entraîner l'adoption de lois ou de règlements qui restreignent la capacité des propriétaires d'appliquer des dispositions importantes des baux, entre autres répercussions défavorables éventuelles. Toutes ces situations pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les flux

de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation des Projets, y compris l'évaluation des Projets 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 ses filiales, 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 des filiales de REDT et de la distribution de ces bénéfices et d'autres fonds en faveur de REDT. Les versements de distributions par certaines des filiales de REDT 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 ses filiales.

### *Réduction ou interruption possible des distributions*

Bien que REDT ait l'intention de distribuer ses espèces disponibles aux porteurs de parts après la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues.

Le rendement minimal payable aux porteurs de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U 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 8 % par année et que le rendement minimal secondaire composé soit de 15 % par année, ces rendements pourraient ne pas correspondre à 8 % ou à 15 %, selon le cas, et cela ne signifie pas que les porteurs de parts devraient s'attendre à recevoir un rendement composé de 8 % ou de 15 %, selon le cas, par année et le remboursement de leur produit de souscription brut avant que la participation reportée ne devienne payable.

### *Risque lié à l'épuisement du capital*

REDT prévoit que les distributions aux porteurs de parts (dans la mesure où de telles distributions sont déclarées par les Fiduciaires et autrement disponibles) commenceront à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la stabilisation ou la date à laquelle les Fiduciaires déterminent que cela est dans l'intérêt des porteurs de parts. Bien que REDT s'attende à ce que ses flux de trésorerie se stabilisent au cours des trois années et demie suivant la clôture du placement, les distributions aux porteurs de parts pourraient, en totalité ou en partie, se composer de remboursements de capital. Un remboursement de capital signifie que la totalité ou une partie des distributions fournies aux porteurs de parts sont tirées des fonds qui ont été investis dans REDT initialement, contrairement aux rendements ou aux revenus générés par le placement dans REDT. Les remboursements de capital réduiront la valeur liquidative de la catégorie de parts en question, le cas échéant, et pourraient réduire l'actif total de REDT.

### *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 aux États-Unis, l'état futur des marchés immobiliers des États-Unis en général et le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain. Cette analyse pourrait se révéler incorrecte et ces attentes pourraient ne pas se matérialiser.

### *Risque de change*

Les acquéreurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F effectueront leur placement en dollars canadiens et recevront des distributions, le cas échéant, en dollars canadiens, mais les distributions seront calculées en fonction de

l'équivalent en dollars canadiens d'une distribution donnée en dollars américains (ce calcul étant effectué en fonction du taux de change au comptant du dollar américain que REDT peut obtenir à l'égard de cette distribution). La valeur du dollar canadien n'est pas fondée sur un taux de change fixe par rapport au dollar américain et sa valeur par rapport au dollar américain est plutôt établie selon un taux de change variable. REDT ne prévoit pas actuellement conclure d'entente de couverture visant à atténuer l'incidence des fluctuations du taux de change entre le dollar américain et le dollar canadien. En outre, les activités des filiales de REDT et des membres de son groupe seront exercées aux États-Unis. Par conséquent, étant donné (i) que les porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie F recevront des distributions, le cas échéant, en dollars canadiens, et (ii) que tous les revenus et les gains seront réalisés en dollars américains et que toutes les charges et les pertes de REDT seront engagées ou subies en dollars américains, les investisseurs qui achètent des parts seront exposés au risque de change en raison de la fluctuation du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain.

#### *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. Il est possible que les personnes ayant droit à la participation reportée reçoivent des sommes même si une ou plusieurs catégories de parts ne reçoivent pas le rendement minimal, principalement en raison des fluctuations des taux de change et des différentes répercussions de ces fluctuations sur les parts en dollars canadiens par rapport aux parts en dollars américains (et vice versa).

#### *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. Des conflits pourraient également exister puisque certains des Fiduciaires et des membres de la haute direction de REDT, à savoir Thomas J. Hofstedter, Michael Loeb, Cheryl Friend et Hunter Webb, ont des participations dans le propriétaire actuel et/ou les membres de son groupe ou sont par ailleurs membres du même groupe qu'eux. 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 « H&R REIT et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, fiduciaires et dirigeants) ».

#### *Risques de conflits d'intérêts à l'égard de H&R REIT et du gestionnaire*

Les services du gestionnaire à titre de gestionnaire de REDT et de JV LP ne sont pas exclusifs à REDT et à JV LP. Le gestionnaire ou des membres de son groupe ou des personnes avec lesquelles il a des liens peuvent, à tout moment, aménager et gérer d'autres immeubles ou investir dans d'autres immeubles. Le gestionnaire n'aura aucune obligation de rendre des comptes à REDT, à JV 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 ainsi que JV LP, les

activités continues du gestionnaire, y compris son rôle dans la prestation de services de gestion d'actifs à d'autres émetteurs 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, du processus de vente ou de toute autre opération de sortie éventuelle concernant les Projets. En outre, H&R REIT fournira le financement par emprunt aux Projets. Par conséquent, REDT et les Projets dépendront grandement de H&R REIT et de sa capacité à fournir ce financement par emprunt pour aménager les Projets, ce qui pourrait engendrer des conflits d'intérêts entre H&R REIT 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 qui n'était pas le porteur important d'une participation dans REDT et qui ne fournissait pas de services de gestion d'actifs à d'autres émetteurs que REDT. Voir la rubrique « H&R REIT et la convention de gestion — Risques de conflits d'intérêts (gestionnaire, fiduciaires et dirigeants) ».

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 des Projets. 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 les Projets devaient 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 des Projets.

#### *Dépendance concernant la gestion d'immeubles par des tiers*

Le gestionnaire américain pourrait ultérieurement confier à des entreprises de gestion indépendantes des fonctions de gestion immobilière relativement aux Projets. Si le gestionnaire américain retient les services de telles entreprises de gestion, les employés de celles-ci consacreront à la gestion des Projets 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 les Projets 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 pourrait ne pas se développer; 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 le marché secondaire, s'il s'en forme un, sur la transparence et la disponibilité des cours, sur la liquidité des titres et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. 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 procéder à une opération de liquidité dans les trois ans et demi 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 52 000 000 \$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie U est vendu aux termes du présent placement et de tout placement privé simultané par REDT, le propriétaire actuel financera le reste des capitaux requis pour l'aménagement des Projets au moyen de l'engagement en capitaux et de l'acquisition d'une plus grande participation dans ceux-ci. Dans un tel cas, la participation proportionnelle d'un investisseur dans les Projets 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 l'Ontario 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.

#### *Force exécutoire de jugements contre des filiales étrangères*

Tous les actifs de JV LP, y compris les Projets, sont situés à l'extérieur du Canada. Par conséquent, il peut être difficile, voire impossible, pour des investisseurs d'effectuer la signification au Canada à ces personnes ou entités ou de faire exécuter contre elles au Canada des jugements obtenus des tribunaux canadiens en application des sanctions civiles prévues par les lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes applicables. La possibilité de faire exécuter aux États-Unis par un tribunal dans des actions principales, ou des actions en exécution de jugements de tribunaux du Canada, relativement à la responsabilité civile fondée, entre autres, sur les lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes applicables est incertaine. Un tribunal aux États-Unis peut refuser d'instruire une réclamation fondée, entre autres, sur une violation des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes au motif qu'il n'est pas le tribunal le plus compétent à cette fin. Même si un tribunal aux États-Unis accepte d'instruire une réclamation, il pourrait déterminer que c'est la législation locale des États-Unis, et non la législation canadienne, qui s'applique à la réclamation. S'il est déterminé que la législation canadienne s'applique, les éléments applicables de cette législation doivent être établis dans les faits, ce qui peut se révéler un processus long et coûteux.

## **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 50 000 \$ CA au total pour chaque trimestre civil et est également plafonné, pour toute période de 12 mois, à 1 % de la valeur liquidative globale au début de cette période de 12 mois.

### *Paiement du prix de rachat en nature*

Le prix de rachat des parts peut être payé et réglé au moyen d'une distribution en nature de biens de REDT (ce qui peut comprendre des parts de Investment LP) et/ou de l'émission de billets à ordre subordonnés non assortis d'une sûreté de REDT, au gré de celle-ci, comme le détermine le conseil à son entière appréciation, aux porteurs de parts qui demandent le rachat. Ces biens pourraient ne pas être liquides et ne constitueront habituellement pas un placement admissible pour les régimes. Le rachat de parts détenues dans une fiducie régie par un régime entraîne habituellement 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 au profit de non-résidents du Canada (pour l'application de la Loi de l'impôt), sauf dans certaines circonstances limitées, notamment lorsque la totalité ou la quasi-totalité des biens de la fiducie de fonds commun de placement ne sont pas des « biens canadiens imposables », au sens de la Loi de l'impôt (compte non tenu de l'alinéa b) de la définition de ce terme). Les lois ne prévoient aucun moyen de rectifier la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement si cette exigence n'est pas remplie.

Afin de respecter les restrictions relatives à la propriété par des non-résidents, la déclaration de fiducie prévoit (i) des restrictions relatives à la propriété des parts visant à limiter le nombre de parts détenues par des non-résidents, de sorte que les non-résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt, les sociétés de personnes qui ne sont pas des « sociétés de personnes canadiennes » (au sens de la Loi de l'impôt) ou toute combinaison de ce qui précède ne puissent pas avoir la propriété véritable de plus de 49 % des parts (selon le nombre de parts ou leur juste valeur marchande).

Les restrictions à l'égard de l'émission de parts, par REDT, en faveur de non-résidents pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de REDT d'obtenir du financement pour des opérations ultérieures. En outre, les restrictions relatives à la propriété par des non-résidents pourraient avoir une incidence défavorable sur la liquidité des parts et le cours auquel les parts peuvent être vendues.

### *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 ou les autres biens (y compris les parts de Investment LP) 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*

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à toute fiducie qui constitue une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée », au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt. Pourvu qu'elle ne soit pas propriétaire de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt) à tout moment pertinent, une fiducie ou une société de personnes ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD. D'après les restrictions de placement de REDT et les limites qui seront imposées aux sociétés en commandite par leurs conventions de société en commandite respectives, les Entités REDT ne devraient pas détenir de bien hors portefeuille et, par conséquent, ne devraient pas être assujetties aux règles relatives aux EIPD. Toutefois, rien ne garantit que les règles relatives aux EIPD ou les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'ARC à l'égard de celles-ci ne seront pas modifiées d'une manière qui aura une incidence défavorable sur les Entités REDT ou les porteurs de parts.

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. 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.

### *Porteurs non-résidents*

La Loi de l'impôt pourrait imposer des retenues 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'un traité fiscal entre le Canada et un autre pays peuvent être modifiés à l'occasion. **Le présent prospectus ne décrit pas les incidences en vertu de la Loi de l'impôt sur les non-résidents de l'acquisition, de la détention ou de l'aliénation 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.**

### *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.

#### *Impôt étranger*

L'impôt sur le revenu étranger payé ou considéré comme ayant été payé par Investment LP ou Holding GP LP (ou une autre société en commandite) sera attribué à REDT conformément à la convention relative à Investment LP et à la convention relative à Holding GP LP (ou à une autre convention de société en commandite) et, si REDT fait des désignations appropriées, sera généralement réputé avoir été payé par les porteurs de parts aux fins des règles relatives au crédit pour impôt étranger prévues par la Loi de l'impôt; toutefois, si un tel impôt est imposé à l'égard de revenu de biens autres que des biens réels, il ne sera généralement pas possible de se prévaloir d'un crédit pour impôt étranger si le taux de l'impôt étranger applicable est supérieur à 15 %.

La disponibilité d'un crédit pour impôt étranger à l'égard d'un impôt donnant droit à un crédit réputé payé par les porteurs de parts sera tributaire des règles détaillées énoncées dans la Loi de l'impôt et de la situation particulière de chaque porteur de parts. Bien que les dispositions en matière de crédit pour impôt étranger prévues dans la Loi de l'impôt soient destinées à éviter la double imposition, le crédit maximal est limité, comme il est indiqué dans la phrase précédente, de sorte qu'il peut être impossible de se prévaloir du plein montant du crédit pour impôt étranger. Pour cette raison et en raison d'écarts temporels dans la comptabilisation des charges et des revenus et d'autres facteurs, une double imposition pourrait survenir.

En vertu des règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger, l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » ou l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » étranger de REDT, au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt pourrait, pour toute année d'imposition, être limité dans certaines circonstances, y compris dans le cas où la quote-part d'un associé dans le revenu de la société de personnes conformément aux lois fiscales d'un pays donné (à l'exclusion du Canada), qui prévoient que le revenu de la société de personnes est assujéti à l'impôt sur le revenu, est inférieur à la quote-part de l'associé dans ce revenu pour l'application de la Loi de l'impôt. Bien qu'on ne s'attende pas à ce que les règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger s'appliquent à REDT, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si les règles relatives aux opérations produisant des crédits pour impôt étranger devaient s'appliquer à REDT, cela aurait une incidence défavorable sur la capacité d'un porteur de parts de demander des crédits pour impôt étranger à l'égard d'impôts américains considérés comme payés par REDT.

#### *Différences entre les lois fiscales canadiennes et les lois fiscales américaines*

REDT est tenue de calculer son revenu conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, qui peuvent différer sensiblement des dispositions applicables du Code. En outre, le taux d'imposition réel prévu par la Loi de l'impôt et celui prévu par le Code (combiné à celui prévu par toute autre loi fiscale locale ou étatique américaine applicable) pourraient différer, auquel cas les porteurs de parts seraient en règle générale assujéttis au taux d'imposition réel le plus élevé.

#### *Évolution du droit*

Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes, l'interprétation judiciaire de celles-ci, les dispositions de la convention fiscale 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.

#### *Devises*

Pour l'application de la Loi de l'impôt, REDT, les sociétés en commandite et les porteurs de parts sont généralement tenus de calculer leurs résultats fiscaux canadiens en dollars canadiens. Si une somme utilisée pour calculer les résultats fiscaux canadiens d'un contribuable est exprimée dans une autre devise que le dollar canadien, cette somme doit être convertie en dollars canadiens en utilisant le taux de change publié par la Banque du Canada le jour où elle a pris naissance, ou en utilisant un autre taux de change que l'ARC juge acceptable. Par conséquent, REDT, les sociétés en commandite et les porteurs de parts pourraient réaliser des gains et des pertes aux fins fiscales en raison de la fluctuation de la valeur des devises, y compris le dollar américain, par rapport au dollar canadien.

## Risques liés à l'impôt des États-Unis

### *Dispositions de biens immobiliers*

Dans le cadre d'une opération de liquidité, REDT peut vendre sa participation dans les Projets en disposant indirectement (par l'intermédiaire de Investment LP) des participations d'une société en commandite sous-jacente (comme Holding LP). Dans ces circonstances, les retenues aux termes de l'article 1445 (définies ci-dessus) requises pourraient être supérieures au montant estimatif de l'impôt sur le revenu fédéral américain payable par Investment LP sur le gain réalisé. Rien ne garantit : 1) que l'IRS serait d'accord avec des retenues aux termes de l'article 1445 inférieures si une demande d'attestation quant à la retenue était présentée afin de réduire le montant des retenues aux termes de l'article 1445; et/ou 2) si a) la décision rendue par l'IRS à l'égard d'une demande d'attestation quant à la retenue n'entraîne pas la réduction des retenues aux termes de l'article 1445 pour les ramener au montant estimatif de l'impôt sur le revenu fédéral américain payable par Investment LP, ou b) si aucune demande d'attestation quant à la retenue n'est présentée, que l'IRS accepterait de rembourser à Investment LP la totalité de l'impôt retenu en trop. Dans l'éventualité où une vente des Projets était structurée de cette façon et où Investment LP ne recevait pas un remboursement intégral de l'impôt retenu en trop, le montant dont disposerait REDT pour verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être réduit.

Si REDT a l'intention de disposer de sa participation indirecte dans les Projets ou sa participation indirecte dans une société en commandite sous-jacente (comme Holding LP) et que l'impôt sur le revenu fédéral américain qui devrait être retenu à la disposition est supérieur à l'impôt sur le revenu fédéral américain que devrait payer Investment LP sur le gain qui serait réalisé à la disposition, REDT (pour le compte de Investment LP) pourrait prendre les mesures disponibles pour réduire le montant de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui doit être retenu. Rien ne garantit que REDT sera en mesure de structurer une opération de façon à réduire ces retenues d'impôt américain.

### *Évolution du droit*

Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales américaines, les dispositions de la convention fiscale ou encore les politiques administratives et réglementaires de l'IRS et du département du Trésor relatives aux incidences fiscales fédérales américaines décrites dans les présentes ne seront pas modifiées, éventuellement de façon rétroactive, d'une manière défavorable pour les porteurs de parts. En particulier, une telle modification pourrait entraîner une augmentation de l'impôt sur le revenu ou de la retenue d'impôt fédéral américain payable par REDT ou ses filiales, ce qui réduirait le montant des distributions que recevrait par ailleurs REDT et, par conséquent, les liquidités disponibles aux fins de versement de distributions aux porteurs 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.**

## **21. PROMOTEUR**

H&R REIT est considérée comme le promoteur de REDT en raison de son initiative d'organiser les activités de REDT et de prendre les mesures nécessaires au placement des parts dans le public, et en tant que propriétaire indirect du propriétaire actuel. Avant la clôture, à l'exception de la part de catégorie U initiale émise à H&R REIT, à titre de constituant de REDT (laquelle sera automatiquement rachetée à la clôture du placement), ni H&R REIT 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, le propriétaire actuel n'aliène pas ses participations dans les Projets, et il ne recevra aucune partie du produit net tiré du placement à la clôture de celui-ci.

## **22. 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 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 avec une autorité en valeurs mobilières depuis sa création.

## 23. 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. 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 U 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 « H&R REIT 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 et JV LP;
- b) le porteur de la participation reportée aura droit à la participation reportée. Voir la rubrique « Description des titres — REDT — Distributions » et la rubrique « Participation reportée » dans le sommaire du prospectus;
- c) H&R REIT fournira le financement par emprunt aux Projets. Se reporter à la rubrique « Structure du capital — Dette à long terme ».

## 24. AUDITEUR

L'auditeur de REDT est KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., au 333 Bay Street, Suite 4600, Toronto (Ontario).

## 25. 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 ».

## 26. 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 au 3625 Dufferin Street, Suite 500, Toronto (Ontario) Canada M3K 1N4, pendant la durée du placement des parts, et ils seront disponibles sur le site [www.sedarplus.com](http://www.sedarplus.com) après la date de clôture.**

- a) Déclaration de fiducie – décrite à la rubrique « Description des titres — REDT ».
- b) Convention relative à Investment LP – décrite à la rubrique « Description des titres — Investment LP ».
- c) Convention relative à Holding LP – décrite à la rubrique « Description des titres — Holding LP ».
- d) Convention relative à JV LP – décrite à la rubrique « Description des titres — JV LP ».
- e) Convention d'achat de la participation de JV LP – décrite à la rubrique « Description des activités de REDT — Les Projets — Convention d'achat de la participation de JV LP ».
- f) Sommaire des modalités relatives au contrat de construction – décrit à la rubrique « Structure du capital — Dette à long terme ».
- g) Convention de gestion – décrite à la rubrique « H&R REIT et la convention de gestion — La convention de gestion ».

- h) Convention de placement pour compte – décrite à la rubrique « Mode de placement — Convention de placement pour compte ».

## **27. 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 les évaluations indépendantes 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., à titre de conseiller fiscal américain de REDT, a fourni un avis sur le résumé des principales incidences fiscales fédérales américaines présenté à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales américaines ». À la date du présent prospectus, les « spécialistes désignés » de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. n'étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, d'aucun 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.

## **28. DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET AUTRES DROITS CONTRACTUELS**

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère aux acquéreurs un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus ou des modifications. Dans plusieurs provinces, la législation permet également à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, des dommages-intérêts si le prospectus ou toute modification contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

## **TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS**

### **LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)**

États financiers audités au 12 février 2024 et pour la période de un jour close à cette date [date de constitution] F-2

### **LES PROJETS**

États financiers combinés audités aux 31 décembre 2023 et 2022 et pour les exercices clos à ces dates F-12

États financiers  
(en dollars américains)

**LANTOWER RESIDENTIAL  
REAL ESTATE  
DEVELOPMENT TRUST  
(NO. 1)**

et rapport de l'auditeur indépendant sur ces états

Au 12 février 2024 (date de constitution) et pour la période de  
un jour close à cette date

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux fiduciaires de Lantower Residential Real Estate Development Trust (no. 1)

### **Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Lantower Residential Development Trust (no. 1) (l'entité), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 12 février 2024 (date de constitution);
- l'état des variations de l'actif net pour la période de un jour close le 12 février 2024 (date de constitution);
- le tableau des flux de trésorerie pour la période de un jour close le 12 février 2024 (date de constitution);
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les 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 l'entité au 12 février 2024 (date de constitution), ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période de un jour close le 12 février 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 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.

### ***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 publiées par l'International Accounting Standards Board, 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, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

\_\_\_\_\_, 2024

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

État de la situation financière  
(en dollars américains)

Le 12 février 2024 (date de constitution)

---

## Actifs

Trésorerie	10 \$
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts (note 3)</b>	<b>10 \$</b>

---

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

État des variations de l'actif net  
(en dollars américains)

Au 12 février 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

---

Actif net attribuable aux porteurs de parts à l'ouverture de la période	– \$
Apports	10
Actif net attribuable aux porteurs de parts à la clôture de la période	10 \$

---

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

Tableau des flux de trésorerie  
(en dollars américains)

Au 12 février 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

---

Flux de trésorerie liés aux activités de financement	
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	10 \$
<hr/>	
Augmentation de la trésorerie, soit la trésorerie à la clôture de la période	10 \$

---

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

Notes afférentes aux états financiers  
(en dollars américains)

Au 12 février 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

---

Lantower Residential Real Estate Development Trust (no. 1) (la « REDT ») est une fiducie nouvellement constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 12 février 2024 et est régie par les lois de la province d'Ontario. La REDT a été constituée dans le but de détenir indirectement une participation dans les projets d'aménagement Bayside et Sunrise, actuellement détenus en propriété exclusive par une filiale de H&R Real Estate Investment Trust, lesquels sont situés à Tampa, en Floride, et à Orlando, en Floride.

À ce jour, aucune activité n'a été menée, et à l'avenir, la date de clôture de l'exercice de la REDT sera le 31 décembre.

Le siège social de la REDT est situé au 3625, rue Dufferin, bureau 500, Toronto (Ontario) M3K 1N4, Canada.

## 1. Mode de présentation

### a) Déclaration de conformité

Les états financiers de la REDT ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et selon les méthodes comptables décrites aux présentes.

Les états financiers ont été approuvés par les fiduciaires le \_\_\_\_\_.

Comme aucune opération n'a été menée au cours de la période, aucun état du résultat net et du résultat global n'a été préparé.

### b) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers sont présentés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle de la REDT. La direction a posé des jugements en vue de déterminer la monnaie fonctionnelle de la REDT.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

Notes afférentes aux états financiers (suite)  
(en dollars américains)

Au 12 février 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

---

## 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.

### b) Conversion des monnaies étrangères

Les transactions en monnaie étrangère sont comptabilisées initialement dans la monnaie fonctionnelle au cours de change en vigueur à la date de la transaction. À la date de clôture de l'état de la situation financière, les actifs et passifs monétaires libellés en dollars canadiens sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au cours de change en vigueur à la date de clôture. Les profits et pertes de change découlant du règlement de ces transactions et de la réévaluation d'éléments monétaires au cours de change en vigueur à la fin de la période sont comptabilisés dans le résultat net.

Les éléments non monétaires qui sont évalués au coût historique sont convertis au cours de change historique. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)

Notes afférentes aux états financiers (suite)  
(en dollars américains)

Au 12 février 2024 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)

---

### 3. Parts

La REDT est autorisée à émettre des parts de fiducie en plusieurs catégories. Initialement, un nombre illimité de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et de parts de catégorie U ont été autorisées à des fins d'émission. Les parts de catégorie A et les parts de catégorie F doivent être libellées en dollars canadiens. Les parts de catégorie E et les parts de catégorie U doivent être libellées en dollars américains.

La déclaration de Fiducie prévoit certains droits de rachat selon lesquels la REDT est tenue de 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 rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés à titre de passifs financiers, sauf si certaines conditions sont réunies conformément à l'IAS 32, auquel cas les instruments rachetables au gré du porteur peuvent être présentés en capitaux propres.

### 4. Événement postérieur à la date de clôture

La REDT a conclu une convention de placement pour compte datée du \_\_\_\_\_, aux termes de laquelle elle a déposé un prospectus définitif daté du \_\_\_\_\_ dans chacune des provinces du Canada dans le cadre de son premier appel public à l'épargne visant la vente d'un minimum de 42 000 000 \$ US et d'un maximum de 52 000 000 \$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou des parts de catégorie U à un prix de 10 \$ CA par part de catégorie A et par part de catégorie F et à un prix de 10 \$ US par part de catégorie E et par parts de catégorie U (le « placement »). Les coûts liés au placement comprennent la rémunération des placeurs pour compte de 0,60 \$ CA pour chaque part de catégorie A et part de catégorie F, et de 0,60 \$ US pour chaque part de catégorie E et part de catégorie U.

La clôture des transactions envisagées dans le présent prospectus est prévue au plus tard en mars 2024.

Parallèlement à la clôture ou immédiatement après cette dernière, la REDT a convenu d'acquérir indirectement une participation indirecte dans chacun des projets d'aménagement Bayside et Sunrise, actuellement détenus en propriété exclusive par une filiale de H&R Real Estate Investment Trust, lesquels sont situés à Tampa, en Floride, et à Orlando, n Floride.

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux fiduciaires de H&R Real Estate Investment Trust (« H&R REIT »).

### **Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états financiers combinés de Lantower Residential Real Estate Development (l'entité), qui comprennent :

- les états combinés de la situation financière au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1<sup>er</sup> janvier 2022;
- les états combinés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022;
- les états combinés des variations de l'excédent divisionnaire pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022;
- les tableaux combinés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les 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 combinée de l'entité au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022 et au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ainsi que de sa performance financière combinée et de ses flux de trésorerie combinés pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 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.

## ***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 publiées par l'International Accounting Standards Board, 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.

## ***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 les 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.

ÉBAUCHE

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

\_\_\_\_ mars 2024

États financiers combinés (en milliers de dollars américains)

## **LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT**

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

États combinés de la situation financière  
(en milliers de dollars américains)

31 décembre 2023, 31 décembre 2022 et 1<sup>er</sup> janvier 2022

	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022	1 <sup>er</sup> janvier 2022
<b>Actifs</b>				
Actifs non courants				
Immeubles en cours d'aménagement	3	19 812 \$	14 919 \$	11 740 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	4	8 921	10 713	11 073
Actifs courants				
Trésorerie		1 662	198	70
<b>Total des actifs</b>		<b>30 395 \$</b>	<b>25 830 \$</b>	<b>22 883 \$</b>
<b>Passifs et excédent divisionnaire</b>				
Passifs courants				
Créditeurs et charges à payer		– \$	1 \$	30 \$
Obligation locative	5	8 921	10 713	11 073
		8 921	10 714	11 103
Excédent divisionnaire		21 474	15 116	11 780
Engagements et éventualités	8			
Événement postérieur à la date de clôture	3, 4, 5, 12			
		30 395 \$	25 830 \$	22 883 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers combinés.

## LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

États combinés du résultat net et du résultat global  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

	2023	2022
Ajustement de la juste valeur	3 179 \$	– \$
Résultat net et résultat global	3 179 \$	– \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers combinés.

## LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

États combinés des variations de l'excédent divisionnaire  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Excédent divisionnaire à l'ouverture de l'exercice	15 116 \$	11 780 \$
Résultat net et résultat global	3 179	–
Apports	3 179	3 336
Excédent divisionnaire à la clôture de l'exercice	21 474 \$	15 116 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers combinés.

## LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Tableaux combinés des flux de trésorerie  
(en milliers de dollars américains)

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	3 179 \$	– \$
Ajustement de la juste valeur	(3 179)	–
	–	–
Activités de financement		
Apports	3 179	3 336
Obligation locative, montant net	(350)	(360)
	2 829	2 976
Activités d'investissement		
Entrées d'immeubles en cours d'aménagement	(1 364)	(2 819)
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	(1)	(29)
	(1 365)	(2 848)
Augmentation de la trésorerie	1 464	128
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	198	70
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 662 \$	198 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers combinés.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

Le projet Bayside et le projet Sunrise (collectivement, les « Projets ») tels qu'ils figurent dans les présents états financiers combinés ne constituent pas une entité juridique et représentent le regroupement de projets d'aménagement immobilier situés à Largo, en Floride, aux États-Unis, détenus par Lantower Largo HWY 19 Tampa LP (« Bayside LP ») et Kissimmee, en Floride, aux États-Unis, détenus par Lantower Sunrise Orlando LP (« Sunrise LP »), respectivement.

Bayside LP a été constituée à titre de société en commandite en vertu des lois de l'État du Delaware le 23 juillet 2019. Le commandité de Bayside LP, Lantower Largo HWY 19 Tampa GP LLC (« Bayside GP »), a le pouvoir d'administrer et d'exercer les activités quotidiennes et les affaires courantes de Bayside LP, conformément à la convention de société en commandite de Bayside LP. Le siège social de Bayside LP est situé au 3625, rue Dufferin, bureau 500, Toronto (Ontario) M3K 1N4.

Sunrise LP a été constituée à titre de société en commandite en vertu des lois de l'État du Delaware le 21 juin 2019. Le commandité de Sunrise LP, Lantower Sunrise Orlando GP LLC (« Sunrise GP »), a le pouvoir d'administrer et d'exercer les activités quotidiennes et les affaires courantes de Sunrise LP, conformément à la convention de société en commandite de Sunrise LP. Le siège social de Sunrise LP est situé au 3625, rue Dufferin, bureau 500, Toronto (Ontario) M3K 1N4.

Pour toutes les périodes présentées dans les présents états financiers combinés, Bayside LP, Bayside GP, Sunrise LP et Sunrise GP sont toutes des filiales en propriété exclusive de H&R Real Estate Investment Trust (« H&R REIT »).

Pour toutes les périodes présentées dans les présents états financiers combinés, les Projets étaient contrôlés par H&R REIT. H&R REIT a entrepris un premier appel public à l'épargne auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario. L'opération vise un placement de parts de fiducie de Lantower Residential Real Estate Development Trust (n° 1) (la « REDT »), fiducie de placement à capital fixe sans personnalité morale nouvellement créée établie en vertu des lois de la province d'Ontario. La REDT a convenu d'acquérir indirectement une participation dans les Projets au moyen de l'acquisition indirecte de parts de société en commandite de Lantower Residential Real Estate Development Fund (no. 1) JV LP (l'« opération du PAPE ») après la clôture du placement.

Les présents états financiers combinés ont été établis sur une base combinée à partir des livres et registres des Projets LP et présentent la situation financière, la performance financière, les variations de l'excédent divisionnaire et les flux de trésorerie des Projets au 31 décembre 2023, au 31 décembre 2022, au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022.

La publication des présents états financiers combinés a été approuvée par H&R Real Estate Investment Trust le \_\_ février 2024.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 1. Base d'établissement

### a) Base de la continuité de l'exploitation

Les états financiers combinés ont été établis sur la base de la continuité de l'exploitation, laquelle suppose que les Projets poursuivront leur exploitation dans un avenir prévisible et qu'ils pourront réaliser leurs actifs et régler leurs passifs dans le cours normal des activités. Les Projets ne disposent d'aucune source d'entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation et leur capacité à poursuivre leur exploitation dépend de leur capacité à obtenir un financement supplémentaire suffisant pour continuer à aménager les Projets et à satisfaire aux exigences relatives aux activités générales courantes. Les Projets pourraient également bénéficier d'un soutien financier continu de la part de H&R REIT afin d'atténuer les préoccupations en matière de financement.

### b) Mode de présentation et déclaration de conformité

Les états financiers combinés ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et selon les méthodes comptables décrites ci-après. Il s'agit des premiers états financiers combinés des Propriétés LP conformes aux IFRS, et les Propriété LP ont adopté les IFRS conformément à l'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière*. Les premiers états financiers combinés IFRS annuels des Propriétés LP sont ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la date de transition étant le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

L'incidence de la transition aux IFRS sur la situation financière combinée, la performance financière combinée et les flux de trésorerie combinés du portefeuille n'a pas fait l'objet d'explications ni de rapprochement, car les Propriétés LP n'ont pas présenté d'états financiers combinés au cours des exercices précédents.

### c) Monnaie fonctionnelle

Les présents états financiers combinés sont présentés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle des Projets. Toute l'information financière a été arrondie au millier de dollars américains le plus proche.

### d) Base d'évaluation

Les états financiers combinés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles en cours d'aménagement et de l'actif au titre du droit d'utilisation, qui sont évalués à la juste valeur.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 1. Base d'établissement (suite)

### e) Recours au jugement et utilisation d'estimations

L'établissement des présents états financiers combinés exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables, sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges ainsi que sur la présentation des actifs éventuels et des passifs éventuels à la date des états financiers combinés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Lorsqu'elle fait des estimations et pose des jugements, la direction s'en remet à des informations externes et à des conditions observables chaque fois que c'est possible, qu'elle complète au besoin par une analyse interne. Ces estimations et ces jugements ont été appliqués de manière uniforme à celle des périodes précédentes, et, de l'avis de la direction, aucune tendance, aucun engagement, aucun événement ni aucune incertitude connu ne devrait influencer de manière significative sur la méthode ou les hypothèses qui ont servi à formuler des estimations et à poser des jugements dans la préparation des présents états financiers combinés. 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. Les jugements importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les états financiers combinés comprennent ce qui suit :

#### i) Classement des immeubles en cours d'aménagement

La direction a exercé son jugement dans le classement de ses immeubles en cours d'aménagement à titre d'immeuble de placement détenu pour réaliser une plus-value du capital plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre normal des activités au sens de la Norme comptable internationale (« IAS ») 40, *Immeuble de placement* (l'« IAS 40 »).

#### ii) Comptabilisation des acquisitions

La direction évalue si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises aux termes de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (l'« IFRS 3 »). Cette évaluation requiert que la direction exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les données d'entrée et les processus acquis, est susceptible d'être mené et géré comme une entreprise. L'acquisition des Projets a été comptabilisée à titre d'acquisition d'actifs, car aucun processus central n'a été acquis.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 1. Base d'établissement (suite)

### e) Recours au jugement et utilisation d'estimations (suite)

#### ii) Comptabilisation des acquisitions (suite)

Les principales hypothèses formulées pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitude relative aux estimations qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et passifs au cours de l'exercice suivant s'établissent comme suit :

#### i) Immeubles en cours d'aménagement et actif au titre du droit d'utilisation

Les hypothèses et estimations critiques utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles en cours d'aménagement et de l'actif au titre du droit d'utilisation tiennent compte du prix par part des ventes comparables. La direction détermine la juste valeur au moyen d'une évaluation effectuée soit par des évaluateurs indépendants, soit par l'équipe d'évaluation interne. L'évaluateur externe évalue les données de marché externes fournies par des experts indépendants du secteur pour déterminer leur juste valeur. Voir la note 3 pour de plus amples informations sur les estimations et hypothèses relatives aux immeubles en cours d'aménagement et à l'actif au titre du droit d'utilisation.

## 2. Méthodes comptables significatives

### a) Immeubles en cours d'aménagement

Les Projets classent leurs acquisitions comme des acquisitions d'actifs lorsqu'ils acquièrent un immeuble, et qu'ils n'ont pas acquis de plateforme d'exploitation. Le coût initial d'un immeuble en cours d'aménagement considéré comme un achat d'actif est composé du prix d'achat et de toutes les dépenses directement attribuables, y compris les coûts de transaction tels que les frais de contrôle diligent et les honoraires professionnels.

Les immeubles en cours d'aménagement sont détenus pour réaliser une plus-value du capital et en tirer des produits locatifs, et sont donc considérés comme des immeubles de placement aux termes de l'IAS 40. Après la comptabilisation initiale, les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés à la juste valeur, déterminée selon une évaluation indépendante fondée sur la méthode des ventes comparables, à la date des états financiers combinés. Les profits ou pertes connexes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les états combinés du résultat net et du résultat global de l'exercice au cours duquel surviennent les variations.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 2. Méthodes comptables significatives (suite)

### a) Immeubles en cours d'aménagement (suite)

Les immeubles en cours d'aménagement sont classés à ce titre jusqu'à ce que chaque immeuble soit pratiquement achevé et prêt à l'occupation. Le coût initial des immeubles en cours d'aménagement comprend le coût d'acquisition du terrain, les frais d'aménagement, les coûts d'emprunt et les coûts indirects entièrement attribuables à l'aménagement. Lorsque des emprunts sont associés à des activités de construction ou d'aménagement précises, le montant inscrit à l'actif correspond au coût d'emprunt brut engagé sur ces emprunts. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt est suspendue en cas d'interruption prolongée des activités de construction ou d'aménagement. Les coûts indirects tels que les impôts fonciers et les frais d'assurance liés aux habitations en construction ou aux terrains en cours d'aménagement sont également inscrits à l'actif.

### b) Contrats de location

Les Projets, à titre de preneur, comptabilisent des actifs et des passifs pour tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois, sauf si l'actif sous-jacent est de faible valeur. Ils sont également tenus de comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation qui représente leur droit d'utiliser le bien loué sous-jacent et une obligation locative qui représente leur obligation d'effectuer des paiements de loyers.

L'obligation locative est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés à la date de début, calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location. Les paiements de loyers sont établis en vertu d'un contrat de location. L'obligation locative est évaluée ultérieurement au coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. L'obligation locative est réévaluée lorsqu'il y a des changements dans les paiements de loyers attendus en raison de certaines modifications, de changements dans les paiements fondés sur un indice ou un taux ou en raison de changements dans la durée du contrat de location.

L'actif au titre du droit d'utilisation est évalué à la juste valeur conformément à l'IAS 40. La méthode de la juste valeur est présentée à la note 2 a).

### c) Excédent divisionnaire

L'excédent divisionnaire représente l'excédent combiné des Projets puisque les états financiers combinés sont établis sur une base combinée. Les apports à l'état combiné des variations de l'excédent divisionnaire représentent les apports de H&R REIT.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 2. Méthodes comptables significatives (suite)

### a) Impôts sur le résultat

Les Projets, tels qu'ils sont présentés dans les présents états financiers combinés, appartiennent à deux sociétés en commandite, soit Bayside LP et Sunrise LP. Ainsi, tout passifs d'impôt sera déclaré par les associés. Dans certains cas, les Projets peuvent être assujettis à certains impôts étatiques et locaux.

### b) Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont classés en trois catégories : au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »). Le classement des actifs financiers est déterminé en fonction du modèle économique que suivent les Projets pour la gestion des actifs financiers et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier.

Le tableau qui suit résume le classement et l'évaluation des actifs financiers et des passifs financiers des Projets :

Actifs financiers et passifs financiers	Classement
Trésorerie	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti

---

Tous les actifs financiers et passifs financiers sont initialement comptabilisés lorsque les Projets deviennent des parties aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Un actif financier qui comporte une composante financement importante ou un passif financier est initialement évalué à la juste valeur, majorée des coûts de transaction, sauf dans le cas des actifs financiers classés à la JVRN, pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés en charges immédiatement. Un actif financier dépourvue d'une composante financement importante est initialement évaluée au prix de transaction.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 2. Méthodes comptables significatives (suite)

### e) Instruments financiers (suite)

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et qu'il n'est pas désigné comme étant à la JVRN :

- i) sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- ii) ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les Projets évaluent ultérieurement les actifs financiers au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est diminué des corrections de valeur pour pertes. Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les corrections de valeur pour pertes sont comptabilisés dans le résultat net.

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels des Projets sur les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à expiration, ou si les Projets transfèrent l'actif financier à une autre partie sans conserver le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à l'actif. Tout profit ou perte à la décomptabilisation est comptabilisé en résultat net. Les actifs financiers évalués à la JVRN sont réévalués chaque date de clôture, et les profits et pertes nets, y compris tout produit d'intérêt ou de dividende, sont comptabilisés en résultat net.

Les passifs financiers sont classés au coût amorti ou à la JVRN. Un passif financier est évalué à la JVRN s'il est classé comme étant détenu à des fins de transaction, s'il est un instrument dérivé ou s'il est désigné comme tel au moment de la comptabilisation initiale. Les passifs financiers classés comme étant à la JVRN sont évalués à la juste valeur et les profits et pertes nets, y compris toute charge d'intérêts, sont comptabilisés en résultat net. Les autres passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges d'intérêts et les profits et pertes de change sont comptabilisés en résultat net. Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque les obligations des Projets prévues au contrat arrivent à expiration ou sont annulées. Tout profit ou perte à la décomptabilisation est également comptabilisé en résultat net.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 2. Méthodes comptables significatives (suite)

### f) Évaluations à la juste valeur

Les Projets évaluent les instruments financiers, tels que les dérivés et les actifs non financiers comme les immeubles de placement immobilier et les immeubles en cours d'aménagement, 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 dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché.

L'évaluation de la juste valeur repose sur l'hypothèse que la transaction visant la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- i. soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif; ou
- ii. soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Les Projets doivent avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Les Projets utilisent des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 2. Méthodes comptables significatives (suite)

### f) Évaluations à la juste valeur (suite)

Tous les actifs et les passifs dont la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers combinés sont classés selon la hiérarchie des justes valeurs suivante, en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 – des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 – des techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur peut être observée directement ou indirectement;
- Niveau 3 – des techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur n'est pas observable.

Pour les actifs et les passifs comptabilisés sur une base récurrente dans les états financiers combinés, les Projets déterminent si des transferts ont eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (selon la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

### g) Droits ou taxes

Conformément à l'Interprétation de l'IFRS Interpretation Committee (l'« IFRIC ») 21, *Droits ou taxes*, les Projets comptabilisent le plein montant des passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée. Il s'agit du fait générateur d'obligation qui crée le passif relatif au paiement des impôts des Projets. De plus, comme un ajustement au prorata des impôts fonciers est souvent inclus dans le prix des projets aux États-Unis, cet ajustement est pris en compte dans l'évaluation de la juste valeur d'un immeuble en cours d'aménagement réalisée par les Projets.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

## 3. Immeubles en cours d'aménagement

En 2019, Bayside LP a acquis une parcelle de terrain pour un montant de 6 000 \$.

En 2019, Sunrise LP a conclu un bail foncier visant une parcelle de terrain. Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir cette parcelle de terrain à un prix prédéterminé. En janvier 2024, Sunrise LP a exercé cette option et a acquis la parcelle de terrain pour 8 921 \$, mettant ainsi fin au bail foncier.

Depuis l'acquisition, les activités de développement des Projets se limitent aux coûts accessoires, qui comprennent les approbations municipales et certains coûts de conception. Les variations liées aux immeubles en cours d'aménagement au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 sont les suivantes :

	2023	2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	14 919 \$	11 740 \$
Entrées d'immeubles en cours d'aménagement	1 714	3 179
Ajustement de la juste valeur	3 179	—
Solde à la clôture de l'exercice	19 812 \$	14 919 \$

Les immeubles en cours d'aménagement et l'actif au titre du droit d'utilisation sont classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, étant donné que d'importantes données d'entrée non observables sont requises pour déterminer la juste valeur. La direction a eu recours à une évaluation interne pour évaluer les immeubles en cours d'aménagement et l'actif au titre du droit d'utilisation aux fins des présents états financiers combinés au 31 décembre 2022 et au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Un évaluateur indépendant a fourni des évaluations des immeubles en cours d'aménagement et de l'actif au titre du droit d'utilisation aux fins des présents états financiers combinés au 31 décembre 2023, comme suit :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Immeubles en cours d'aménagement	19 812 \$	14 919 \$	11 740 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	8 921	10 713	11 073
	28 733 \$	25 632 \$	22 813 \$

Les évaluateurs ont utilisé la méthode des ventes comparables pour établir le prix par part ayant servi au calcul des valeurs d'expertise ci-dessus. La valeur des projets a été déterminée en multipliant le prix par part par le nombre de part pour le projet de construction proposée. Le prix par part a été établi en partie par les évaluateurs à partir d'une combinaison d'informations de tiers et de l'observation des tendances sectorielles (données d'entrée de niveau 3). Les facteurs utilisés pour calculer le prix par part comprennent le potentiel d'aménagement et d'utilisation du terrain et les ajustements transactionnels, y compris les conditions du marché.

Une augmentation (diminution) importante du prix par part estimé, pris isolément, entraînerait une hausse (baisse) importante de la juste valeur.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

## 3. Immeubles en cours d'aménagement (suite)

Les prix par part calculés par les évaluateurs indépendants au 31 décembre 2023 et par l'équipe d'évaluation interne au 31 décembre 2022 et au 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'établissent comme suit :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Prix par part	\$	\$	\$

La valeur des immeubles en cours d'aménagement est plus sensible aux variations du prix par part. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, une augmentation (diminution) de 5 % du prix par part entraînerait une augmentation (diminution) de 1 141 \$ de la juste valeur. Au 31 décembre 2022, une augmentation (diminution) de 5 % du prix par part entraînerait une augmentation (diminution) de 1 282 \$ de la juste valeur. Au 31 décembre 2023, une augmentation (diminution) de 5 % du prix par part entraînerait une augmentation (diminution) de 1 437 \$ de la juste valeur.

## 4. Actif au titre du droit d'utilisation

	2023	2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	10 713 \$	11 073 \$
Remboursements	(350)	(360)
Ajustement de la juste valeur	(1 442)	–
	8 921 \$	10 713 \$

En 2019, Sunrise LP a conclu un bail foncier visant une parcelle de terrain. Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir cette parcelle de terrain à un prix prédéterminé. En janvier 2024, Sunrise LP a exercé cette option et a acquis la parcelle de terrain, mettant ainsi fin au bail foncier.

Voir la note 3 pour de plus amples informations sur la détermination de la juste valeur.

## 5. Obligation locative

	2023	2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	10 713 \$	11 073 \$
Remboursements	(350)	(360)
Réévaluation fondée sur l'exercice de l'option d'achat	(1 442)	–
Solde à la clôture de l'exercice	8 921 \$	10 713 \$

En janvier 2024, Sunrise LP a exercé son option et a acquis une parcelle de terrain pour 8 921 \$. Par conséquent, Sunrise LP a été libérée de son obligation locative.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

---

## 6. Sommes à payer à des parties liées et transactions entre parties liées

Les Projets n'emploient pas de principaux dirigeants. La responsabilité des services de gestion, de la surveillance stratégique, ainsi que des tâches comptables et administratives liées à la gestion des Projets incombe à H&R REIT. Dans le cadre de la prestation de ces services, les avantages du personnel de l'équipe d'aménagement ont été inscrits au coût des immeubles en cours d'aménagement.

## 7. Information sectorielle

Les Projets comprennent deux projets d'aménagement de terrains situés aux États-Unis. Au moment d'évaluer le rendement des Projets, la direction ne présente ni ne regroupe ses activités en fonction de l'emplacement géographique ou autrement. Par conséquent, les Projets n'ont qu'un seul secteur à présenter aux fins de l'information à fournir, conformément aux IFRS.

## 8. Engagements et éventualités

### a) Litiges et réclamations

Les Projets pourraient être visés par des réclamations ou des actions en justice dans le cours normal de leurs activités. La direction doit recourir à son jugement, faire des estimations et poser des hypothèses pour évaluer son exposition potentielle à ces réclamations et actions en justice et déterminer la provision à comptabiliser, le cas échéant.

## 9. Gestion des risques

Les activités des Projets les exposent au risque de marché et au risque de liquidité. La gestion des risques est assurée par la direction des Projets. La stratégie globale de gestion des risques des Projets vise à réduire au minimum les incidences défavorables éventuelles sur le rendement financier des Projets.

### a) Risque de marché

Les Projets ne sont pas exposés au risque de taux d'intérêt.

Les Projets ne sont pas exposés au risque de change ni à l'autre risque de prix.

### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que les Projets éprouvent des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers, tels que l'obligation locative et les crédettes et charges à payer, qui sont réglés par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier.

# LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)  
(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

## 9. Gestion des risques (suite)

Le tableau ci-dessous présente les échéances contractuelles des passifs financiers et autres engagements au 31 décembre 2023 :

	Moins de un an	Plus de un an	Total
Obligation locative	8 921 \$	– \$	8 921 \$

Les Projets gèrent leur risque de liquidité en préparant des budgets et des prévisions de flux de trésorerie afin de s'assurer qu'ils disposent de fonds suffisants pour s'acquitter de leurs obligations. Les Projets atténuent le risque de liquidité en maintenant des relations avec divers prêteurs et en obtenant des engagements en capital de la part de ses propriétaires pour financer ses passifs à mesure qu'ils viennent à échéance.

## 10. Évaluation de la juste valeur

Les justes valeurs des actifs et passifs financiers des Projets avoisinent leurs justes valeurs comptabilisées en raison de leur échéance rapprochée.

## 11. Gestion du risque lié au capital

Le capital des Projets correspond à l'excédent divisionnaire.

En ce qui a trait au financement par emprunt, les Projets visent principalement à réduire au minimum leurs coûts d'emprunt dans leur ensemble tout en procurant un niveau suffisant de liquidité et de souplesse pour assurer le financement de leurs frais d'aménagement et de possession.

Les Projets tiennent compte de la structure de leur capital sur une base régulière et l'ajustent en fonction des considérations relatives aux flux de trésorerie, des occasions d'affaires éventuelles et de la conjoncture économique générale. Le niveau et le type réels des financements futurs des obligations des Projets en matière de capital seront dictés en fonction de ce qui suit : les taux d'intérêt en vigueur, les divers coûts des instruments d'emprunt, la conjoncture des marchés financiers et la vue d'ensemble exprimée par la direction concernant le niveau d'endettement approprié pour l'entreprise.

## 12. Événement postérieur à la date de clôture

En 2019, Sunrise LP a conclu un bail foncier visant une parcelle de terrain. Sunrise LP détenait une option lui permettant d'acquérir cette parcelle de terrain à un prix prédéterminé de 8 921 \$. En janvier 2024, Sunrise LP a exercé cette option et a acquis la parcelle de terrain, mettant ainsi fin au bail foncier et libérant Sunrise LP de son obligation locative.

**ANNEXE A**  
**RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT**

**Lantower Residential Real Estate Development Trust (No. 1) (la « Fiducie »)**

**1. Mandat**

Le comité d'audit (le « **comité** ») a pour principale fonction d'assister REDT 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 REDT et d'examiner les états financiers de REDT;
- b) examiner le rendement des auditeurs externes de REDT;
- c) offrir une voie de communication ouverte entre les auditeurs de REDT, les fiduciaires de REDT et les membres de la haute direction de REDT et H&R REIT Management Services Limited Partnership, en sa qualité de gestionnaire de REDT (le « **gestionnaire** »).

**2. Composition**

Le comité est composé de trois fiduciaires de REDT choisis par les fiduciaires de REDT, dont deux sont libres de toute relation qui, de l'avis des fiduciaires, nuirait 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 REDT.
- b) Les membres du comité sont nommés par les fiduciaires de REDT. 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 REDT. 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 REDT avant leur diffusion au public par REDT, 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 REDT qui sera publiée et qui est extraite ou tirée des états financiers de REDT, sauf les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués de nature financière de REDT;
- 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 REDT, 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 REDT et au comité, en tant que représentants des porteurs de parts de REDT;
  - 3) recommander aux fiduciaires de REDT 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 REDT;
  - 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 REDT ainsi que de l'exhaustivité et de l'exactitude des états financiers de REDT;
  - 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 REDT;
- 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 REDT, tant internes qu'externes, et approuver, s'il y a lieu, les modifications des pratiques d'audit et de comptabilité de REDT;
  - 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 19 février 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 du Canada.

### **LANTOWER RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT TRUST (NO. 1)**

Par : (signé) « Michael Loeb »  
Chef de la direction

Par : (signé) « Cheryl Fried »  
Chef des finances

### **AU NOM DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES**

Par : (signé) « Thomas J. Hofstedter »  
Fiduciaire

Par : (signé) « Mark Johnson »  
Fiduciaire

### **AU NOM DU PROMOTEUR**

### **H&R REAL ESTATE INVESTMENT TRUST** à titre de promoteur

Par : (signé) « Thomas J. Hofstedter »  
Président-directeur du conseil et chef  
de la direction

**ATTESTATION DU PLACEUR POUR COMPTE**

Le 19 février 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 du Canada.

**MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.**

Par : (signé) « Greg Kay »  
Directeur général