

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.

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut se procurer sans frais un exemplaire des documents intégrés aux présentes par renvoi sur demande auprès du chef du service des Finances de l'émetteur au 11 Church Street, Suite 401, Toronto (Ontario) M5E 1W1, téléphone 416 861-9404; on peut aussi s'en procurer un exemplaire par voie électronique à l'adresse www.sedar.com.

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres offerts aux présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Securities Act of 1933 des États-Unis, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), et de toute loi en valeurs mobilières étatique. Par conséquent, sous réserve de certaines exceptions, les titres ne seront offerts, vendus ou livrés aux États-Unis ou à une personne des États-Unis (au sens du Regulation S de la Loi de 1933), ou pour son compte, que conformément aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables ou à une dispense de celles-ci. Voir « Mode de placement ».

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 21 décembre 2018



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS CANADIEN

250 250 000 \$

5 500 000 parts

Le présent prospectus simplifié vise le placement de 5 500 000 parts (les « **parts** », terme qui désigne aux présentes toutes les parts autres que les parts privilégiées et les parts à droit de vote spécial (toutes deux définies ci-après)) du Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadien (Canadian Apartment Properties Real Estate Investment Trust, « **CAPREIT** ») au prix de 45,50 \$ la part (le « **placement** »). CAPREIT est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société et entièrement intégré qui est régi par les lois de l'Ontario. Son siège social est situé au 11 Church Street, Suite 401, Toronto (Ontario) M5E 1W1. CAPREIT investit dans des immeubles résidentiels à logements multiples productifs de revenus principalement situés au Canada. Voir « CAPREIT ».

Les parts en circulation de CAPREIT sont inscrites et négociées à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **CAR.UN** ». Le 11 décembre 2018, dernier jour de bourse avant l'annonce des conditions du placement, le cours de clôture d'une part à la TSX était de 47,24 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour CAPREIT, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 14 mars 2019.

Prix : 45,50 \$ par part

	Prix d'offre¹⁾	Rémunération des preneurs fermes²⁾	Produit revenant à CAPREIT³⁾
Par part.....	45,50 \$	1,82 \$	43,68 \$
Total.....	250 250 000 \$	10 010 000 \$	240 240 000 \$

Notes :

- 1) Le prix des parts offertes aux présentes a été établi uniquement par voie de négociation entre CAPREIT et les preneurs fermes (définis ci-après) en fonction du cours des parts.

- 2) CAPREIT a accordé aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») que ceux-ci peuvent exercer en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours après la clôture du placement (la « **clôture** ») et visant l'achat d'au plus 825 000 parts supplémentaires, aux mêmes conditions que celles qui sont énumérées ci-dessus. Si l'option de surallocation est exercée en totalité, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes et le produit du placement revenant à CAPREIT, avant les frais, s'élèveront à 287 787 500 \$, à 11 511 500 \$ et à 276 276 000 \$ respectivement. Le présent prospectus simplifié vise également le placement de l'option de surallocation et des parts émises à l'exercice de l'option de surallocation. Voir « Mode de placement ».
- 3) Avant déduction des frais de placement (estimés à 950 000 \$) qui, tout comme la rémunération des preneurs fermes, seront à la charge de CAPREIT.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximum de parts détenues	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option d'acquisition visant au plus 825 000 parts supplémentaires, qui peut être exercée en totalité ou en partie	30 jours après la clôture (définie ci-après)	45,50 \$ par part

Le rendement d'un placement dans des parts de CAPREIT n'est pas comparable à celui d'un placement dans des titres à revenu fixe. Le recouvrement d'une mise de fonds initiale est à risque et le rendement estimé d'un placement est fondé sur de nombreuses hypothèses. Bien que CAPREIT ait l'intention de distribuer régulièrement son encaisse disponible aux porteurs de parts (les « porteurs de parts »), ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs, notamment : le rendement financier de CAPREIT, les clauses restrictives de ses contrats de prêts et de ses titres d'emprunt, les taux d'intérêt, les taux d'occupation des immeubles de CAPREIT, les besoins en fonds de roulement et en capital ainsi que les autres facteurs décrits dans les documents d'information continue de CAPREIT sur www.sedar.com. En outre, le cours des parts peut baisser considérablement si CAPREIT n'est pas en mesure de respecter ses objectifs en matière de distribution de l'encaisse. Voir « Facteurs de risque ».

Il est important pour un investisseur de tenir compte des facteurs de risque particuliers susceptibles de toucher l'industrie dans laquelle il investit et, par conséquent, d'affecter la stabilité des distributions qu'il reçoit. Voir, par exemple, « Propriété de biens immobiliers », « Intérêts à bail », « Restrictions de placement », « Risque d'exploitation », « Coûts de l'énergie », « Questions environnementales », « Assurance », « Dépenses en immobilisations », « Conjoncture économique générale et concurrence pour les résidents » et « Concurrence à l'égard des investissements immobiliers » à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle (définie ci-après). Cette rubrique décrit également la manière dont CAPREIT évalue ces facteurs de risque ainsi que les incidences éventuelles pour un investisseur si l'un de ces facteurs de risque survenait.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Financière Banque Nationale inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Raymond James Ltée, GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »), à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement de vendre les parts aux termes du présent prospectus simplifié, sous les réserves d'usage concernant leur vente préalable et leur émission par CAPREIT ainsi que leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions énoncées au contrat de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de CAPREIT, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. **Les preneurs fermes peuvent également réduire le prix des parts placées par rapport au prix indiqué aux présentes. Voir « Mode de placement ».**

Le rendement après impôt procuré par un placement dans des parts, pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu du Canada, sera en partie fonction de la composition, sur le plan fiscal, des distributions versées par CAPREIT (dont certaines tranches peuvent être imposables en totalité ou en partie ou peuvent faire l'objet d'un report d'impôt). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la partie non imposable des distributions versées aux porteurs de parts (autre que la partie de ces distributions attribuable à la fraction non imposable de certains gains en capital). La composition de ces distributions pourrait changer au fil du temps, ce qui affecterait le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (avec son règlement d'application, la « **LIR** ») prévoit un impôt sur certains revenus gagnés par une fiducie ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (une « **EIPD** ») et fixe un impôt sur les distributions imposables reçues par des investisseurs de ces entités à titre de dividendes imposables (les « **règles sur les EIPD** »). Les règles sur les EIPD ne s'appliquent pas à certaines fiducies de placement immobilier, à condition qu'elles soient admissibles à l'exception relative aux FPI (définie ci-après). La direction de CAPREIT a déclaré que CAPREIT

devrait y être admissible en 2018 et pour les années suivantes. Voir « Incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Politique de distribution ».

CAPREIT n'est pas une société de fiducie et n'est pas enregistré en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie étant donné qu'il n'exerce pas les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts* (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi.

Scotia Capitaux Inc. (« Scotia Capitaux »), Valeurs Mobilières TD Inc. (« VMTD ») et Marchés mondiaux CIBC inc. (la « CIBC »), trois des preneurs fermes, sont des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes qui sont les principaux prêteurs de CAPREIT à l'égard de la facilité d'acquisition et d'exploitation (définie ci-après). Le produit net du placement sera affecté par CAPREIT au remboursement d'une partie des dettes qu'il a contractées auprès de ces banques. Par conséquent, CAPREIT peut être considéré comme un émetteur associé de Scotia Capitaux, de VMTD et de la CIBC pour l'application des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces canadiennes. Voir « Emploi du produit », « Mode de placement » et « Relation entre CAPREIT et certains preneurs fermes ».

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et les preneurs fermes se réservent le droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Au cours du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant les parts conformément aux règles en matière de stabilisation du marché applicables. Voir « Mode de placement ». L'acquéreur de parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du présent prospectus simplifié, que la position soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Les inscriptions des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») ou de son prête-nom et leur transfert seront effectuées par voie électronique au moyen du système d'inventaire de titres sans certificats (l'« ITSC ») de la CDS. Les parts inscrites 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 clôture. Les acquéreurs de parts ne recevront qu'un avis d'exécution de la part du courtier inscrit duquel ou par l'intermédiaire duquel ils ont acquis la propriété véritable des parts. La clôture devrait avoir lieu vers le 4 janvier 2019 ou à toute date ultérieure dont pourraient convenir CAPREIT et les preneurs fermes, mais dans tous les cas au plus tard le 11 janvier 2019.

TABLE DES MATIÈRES

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	2
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	2
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	3
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS	3
DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	4
CAPREIT.....	5
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS	7
EMPLOI DU PRODUIT	9
PLACEMENTS ANTÉRIEURS	9
FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR LES PARTS	11
DISTRIBUTIONS VERSÉES	11
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	12
STRUCTURE DU CAPITAL PRO FORMA.....	13
MODE DE PLACEMENT	14
RELATION ENTRE CAPREIT ET CERTAINS PRENEURS FERMES	15
DESCRIPTION DES PARTS	16
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	19
FACTEURS DE RISQUE	24
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS	24
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	24
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	24
ATTESTATION DE CAPREIT	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-2

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de CAPREIT, et de Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, à la condition que CAPREIT soit à tout moment une « fiducie de fonds commun de placement » ou un « placement enregistré » au sens de la LIR ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse désignée (ce qui comprend actuellement la TSX) à la date de clôture, les parts constitueront, à la date de clôture, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (des « **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (des « **FERR** »), des régimes enregistrés d'épargne-études (des « **REEE** »), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (des « **REEI** »), des régimes d'épargne libre d'impôt (des « **CELI** ») et des régimes de participation différée aux bénéficiaires (collectivement, les « **régimes visés** »).

Même si les parts peuvent être des placements admissibles pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, le rentier d'un REER ou d'un FERR ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, aura à verser un impôt supplémentaire au titre des parts si elles constituent un « placement interdit » pour le CELI, le REER, le FERR, le REEE ou le REEI. En général, les parts constitueront un « placement interdit » (i) si le titulaire du CELI ou d'un REEI, le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, a un lien de dépendance avec CAPREIT pour l'application de la LIR, ou (ii) si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR a une « participation notable » (au sens de la LIR) dans CAPREIT. En outre, les parts ne seront pas un « placement interdit » si elles sont un « bien exclu », au sens de la LIR, pour un CELI, un REER, un FERR un REEE ou un REEI. Les titulaires d'un CELI ou d'un REEI, les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les souscripteurs d'un REEE sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux à propos de l'application de ces règles à leur cas particulier.

Au rachat de parts et au règlement de leur prix de rachat, CAPREIT peut distribuer des titres directement à un porteur de parts, sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation compétentes (voir « Description des parts – Droit au rachat »). Ces titres ainsi distribués pourraient ne pas constituer des placements admissibles (selon les circonstances à ce moment-là) pour les régimes visés, ce qui nuirait au régime visé en cause ou à son rentier ou bénéficiaire si le régime visé acquiert ces titres. Par conséquent, les rentiers et les bénéficiaires de régimes visés qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de décider d'exercer ou non le droit au rachat rattaché aux parts détenues dans un régime visé.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut se procurer sans frais un exemplaire des documents intégrés aux présentes par renvoi sur demande auprès du chef du service des Finances de CAPREIT au 11 Church Street, Suite 401, Toronto (Ontario) M5E 1W1, téléphone 416 861-9404; on peut aussi s'en procurer un exemplaire par voie électronique à l'adresse www.sedar.com.

Les documents suivants de CAPREIT, déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada, sont expressément intégrés par renvoi au présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

1. la notice annuelle de CAPREIT pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, en date du 27 mars 2018 (la « **notice annuelle** »);
2. le rapport de gestion pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018 (le « **rapport de gestion trimestriel** »);
3. les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de CAPREIT pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2018;
4. le rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (le « **rapport de gestion** »);
5. les états financiers consolidés audités de CAPREIT pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016 et les notes annexes ainsi que le rapport de l'auditeur s'y rapportant;

6. la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de CAPREIT datée du 11 avril 2018 (la « **circulaire** »), relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 6 juin 2018;
7. la déclaration de changement important déposée par CAPREIT le 2 mars 2018 relativement à l'annonce de la décision de CAPREIT de vendre, par voie de prise ferme, 4 270 000 parts au prix de 35,15 \$ chacune pour un produit total de 150 090 500 \$;
8. la déclaration de changement important déposée par CAPREIT le 14 décembre 2018 relativement au placement;
9. le sommaire des modalités daté du 11 décembre 2018 et déposé sur SEDAR dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les notices annuelles et les déclarations de changement important (sauf les déclarations confidentielles), les états financiers intermédiaires comparatifs consolidés résumés (non audités), les états financiers annuels comparatifs et le rapport des auditeurs s'y rapportant ainsi que les circulaires de sollicitation de procurations déposés par CAPREIT auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada après la date du présent prospectus simplifié et avant la clôture du placement, sont réputés être intégrés au présent prospectus simplifié par renvoi.

Toute information énoncée dans un document intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi est réputée modifiée ou remplacée, dans le présent prospectus simplifié, dans la mesure où l'information énoncée aux présentes ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi la modifie ou la remplace. L'information qui modifie ou qui remplace n'a pas à indiquer qu'elle a modifié ou remplacé une information antérieure ni n'a à inclure toute autre information mentionnée dans le document qu'elle modifie ou qu'elle remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une information n'est pas réputé constituer une admission à quelque fin que ce soit que l'information modifiée ou remplacée, lorsqu'elle a été communiquée, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui est nécessaire pour que l'information ne soit pas fautive ou trompeuse à la lumière des circonstances dans laquelle elle a été donnée. L'information ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf en sa version modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus simplifié.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent prospectus simplifié pour autant que leur contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent prospectus simplifié. Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé auprès de la commission de valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chaque province et territoire du Canada dans le cadre du placement après la date des présentes, mais avant la fin du placement (y compris les modifications apportées aux documents de commercialisation, ou leur version modifiée), est réputé intégré dans le présent prospectus simplifié.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Le résultat d'exploitation net stabilisé (« **REN stabilisé** »), les fonds provenant de l'exploitation (« **FPE** »), les fonds provenant de l'exploitation normalisés (« **FPEN** »), les fonds provenant de l'exploitation ajustés (« **FPEA** »), les montants par part au titre des FPE et des FPEN et les ratios de distribution au titre des FPE, des FPEN et des FPEA, ainsi que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés (collectivement, les « **mesures non conformes aux IFRS** ») ne sont pas des mesures reconnues aux termes des Normes internationales d'information financière (« **IFRS** ») et n'ont pas de définition normalisée prescrite dans les IFRS. Comme ces mesures ne sont pas des mesures reconnues aux termes des IFRS, elles peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Ces mesures non conformes aux IFRS sont fournies ou intégrées par renvoi dans le présent prospectus simplifié parce que la direction de CAPREIT est d'avis que ces mesures non conformes aux IFRS permettent d'établir la capacité de CAPREIT à obtenir des rendements et à évaluer la performance et les flux de trésorerie de CAPREIT. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sauraient remplacer les indicateurs du rendement de CAPREIT ou de la durabilité de ses distributions que sont le résultat net ou les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, lesquels sont établis conformément aux IFRS.

Le REN stabilisé s'entend du revenu d'exploitation net des immeubles détenus par CAPREIT sur une période continue de deux ans avant la date de clôture de l'exercice considéré. Le REN stabilisé est un indicateur du rendement

d'exploitation couramment utilisé au sein du secteur de l'immobilier et il comprend tous les revenus locatifs et les autres produits secondaires connexes tirés des immeubles (y compris des ventes de maisons dans des lotissements de maisons préfabriquées (« **LMP** »)), moins : i) les frais directs connexes comme les frais de services publics, les impôts fonciers, les primes d'assurance, les frais de réparation et d'entretien et les traitements et salaires du personnel sur place; et ii) une partie appropriée des frais indirects.

Les FPE sont une mesure du rendement d'exploitation fondée sur les rentrées de fonds tirées des activités avant le réinvestissement des fonds pour répondre à d'autres besoins de capitaux ou leur affectation à ces fins. Les FPE présentés sont conformes aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « **REALpac** »), à l'exception de l'ajustement au titre de l'amortissement de certains autres actifs et des profits et pertes latents sur les titres négociables à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les FPEN sont calculés en soustrayant des FPE certains éléments non récurrents, dont l'amortissement des pertes sur certains instruments de couverture réglés et payés au cours de périodes antérieures, les pénalités de remboursement anticipé d'emprunts hypothécaires, déduction faite des ajustements de la juste valeur des emprunts hypothécaires repris dont le refinancement a été anticipé, l'acquisition accélérée de parts attribuées aux termes du régime de DPS (défini ci-après) au cours de périodes antérieures et les frais de recherche liés aux acquisitions importantes à l'égard de transactions n'ayant pas abouti.

Les FPEA sont une mesure des flux de trésorerie économiques fondée sur les flux de trésorerie d'exploitation générés par les activités, ajustés pour déduire des éléments comme la charge d'intérêts, les dépenses d'investissement non discrétionnaires, les frais de location inscrits à l'actif, les améliorations locatives et l'amortissement d'autres coûts de financement, partiellement contrebalancés par le revenu de placement. Les FPEA présentés sont conformes aux recommandations de la REALpac, à l'exception de l'ajustement pour tenir compte du revenu de placement.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Certaines déclarations figurant dans le présent prospectus simplifié ou les documents qui y sont intégrés par renvoi constituent de l'information prospective, au sens des lois sur les valeurs mobilières. L'information prospective peut avoir trait aux perspectives de CAPREIT et aux événements ou résultats prévus, et comprendre des déclarations sur la situation financière future, la stratégie d'affaires, les budgets, les litiges, les frais projetés, les investissements en capital, les résultats financiers, les impôts et les taxes, les projets et les objectifs de CAPREIT, ou auxquels CAPREIT est partie. Plus particulièrement, les déclarations concernant les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives, notamment financières, les frais et les occasions futurs de CAPREIT, y compris ceux liés à la stratégie en matière d'acquisitions et d'investissements en capital en particulier et au secteur de l'immobilier en général, constituent des déclarations prospectives. Dans certains cas, l'information prospective peut se reconnaître à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « devoir », « prévoir », « s'attendre à », « planifier », « projeter », « croire », « avoir l'intention de », « estimer », « prédire », « potentiel », « continuer » et d'autres termes semblables, éventuellement employés à la forme négative, au futur ou au conditionnel, relativement à des questions qui ne sont pas des faits historiques. Les déclarations prospectives sont fondées sur certains facteurs et certaines hypothèses au sujet de la croissance, des résultats d'exploitation, du rendement et des perspectives et des possibilités d'affaires futurs. De plus, l'information prospective a été établie sur le fondement de certaines hypothèses particulières, notamment les suivantes : les économies canadienne, irlandaise et néerlandaise connaîtront une croissance générale qui pourrait toutefois être touchée par la situation économique mondiale; l'inflation demeurera faible; les taux d'intérêt demeureront bas à moyen terme; l'assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « **SCHL** ») continuera d'être offerte et un nombre suffisant de prêteurs participeront au programme de prêt hypothécaire assuré par la SCHL pour garantir des taux concurrentiels; CAPREIT continuera d'avoir accès à des capitaux propres et à des emprunts à des taux raisonnables sur le marché canadien; le taux d'inoccupation des propriétés de CAPREIT sera conforme aux normes historiques; les taux de location augmenteront à des niveaux semblables au taux d'inflation au moment du renouvellement; les taux de location au renouvellement demeureront stables; CAPREIT gèrera efficacement les pressions sur les prix liés à sa consommation d'énergie; et en ce qui concerne les perspectives financières de CAPREIT sur le plan des investissements en capital, des hypothèses concernant les coûts prévus de construction et d'équipement, la disponibilité des gens de métier, le coût et la disponibilité des financements, les priorités d'investissement de CAPREIT, les propriétés dans lesquelles des investissements seront faits, la composition du portefeuille de propriétés et le rendement prévu de certains investissements en capital précis. Bien que les déclarations prospectives contenues dans le présent prospectus simplifié soient fondées sur des hypothèses que la direction considère comme raisonnables à la date des présentes, rien ne garantit que les résultats réels y seront conformes, et ces déclarations pourraient en effet se révéler inexactes. Les déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus qui, pour une bonne part, échappent à la volonté de CAPREIT et qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement, les réalisations, les

perspectives et les occasions réels de CAPREIT ou du secteur varient considérablement dans l'avenir par rapport à ceux exprimés ou sous-entendus par les déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, les risques liés à ce qui suit : la comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur, la propriété de biens immobiliers, les intérêts à bail, les restrictions de placement, les risques d'exploitation, les coûts de l'énergie, les questions environnementales, les catastrophes, les assurances, les dépenses en immobilisations, les dettes, les risques liés aux activités à l'étranger et au change, l'imposition, y compris les droits de cession immobilière et l'impôt étranger, les règlements gouvernementaux, les contrôles à l'égard de l'information financière, les questions législatives et réglementaires, la nature des parts, des parts privilégiées, des parts à droit de vote spécial et des titres échangeables (tous au sens donné ci-après), la responsabilité des porteurs de parts, la liquidité et la fluctuation du cours des parts, la dilution, les distributions, la participation au régime de réinvestissement des distributions de CAPREIT, les conflits d'intérêts éventuels, la dépendance envers le personnel clé, la conjoncture économique générale, la concurrence pour des résidents, la concurrence pour les investissements immobiliers, les risques liés aux acquisitions, les développements et la cybersécurité. Rien ne garantit que les attentes de la direction de CAPREIT s'avéreront exactes. Une partie de ces risques et incertitudes sont décrits plus en détail aux présentes à la rubrique « Facteurs de risque » et dans des documents déposés conformément à la réglementation, notamment la notice annuelle intégrée par renvoi dans les présentes, affichés sur SEDAR (www.sedar.com) sous le profil de CAPREIT ainsi qu'à la rubrique VII, « Risques et incertitudes », du rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, lesquels sont intégrés par renvoi dans les présentes, ainsi que dans d'autres documents déposés sur SEDAR par CAPREIT. L'information comprise dans le présent prospectus simplifié est fondée sur l'information dont disposait la direction au 21 décembre 2018. Sous réserve des lois applicables, CAPREIT ne s'engage pas à actualiser ou à réviser publiquement l'information prospective.

CAPREIT

Généralités

CAPREIT est un fonds de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale et géré à l'interne, régi par une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour en date du 24 mai 2017 (la « **déclaration de fiducie** ») assujettie aux lois de l'Ontario. CAPREIT est un fonds de placement axé sur la croissance entièrement intégré (gestion de l'actif et gestion immobilière) qui détient en propriété des intérêts francs et à bail dans des immeubles résidentiels à logements multiples, notamment des immeubles résidentiels, des maisons en rangée ainsi que des PMP situés principalement dans de grands centres urbains du Canada ou à proximité. Les objectifs de CAPREIT sont : (i) d'assurer aux porteurs de parts des distributions d'encaisse mensuelles à long terme, stables et prévisibles; (ii) d'augmenter les FPEN, les distributions durables et la valeur des parts grâce à la gestion active des immeubles (définis ci-après), aux nouvelles acquisitions, aux aménagements, à l'intensification de l'usage et à une solide gestion financière; (iii) d'investir les capitaux dans le portefeuille immobilier pour assurer la sécurité des résidents et maximiser le potentiel de bénéfice et de flux de trésorerie. Le siège social de CAPREIT est situé au 11 Church Street, Suite 401, Toronto (Ontario) M5E 1W1.

Le 21 décembre 2018, CAPREIT était propriétaire ou copropriétaire de 51 526 unités résidentielles composées de 44 934 appartements et de 32 PMP comprenant 6 592 sites visés par des baux fonciers, dont 24 846 appartements en Ontario, 9 999 appartements au Québec, 4 967 appartements en Colombie-Britannique, 2 736 appartements en Alberta, 1 659 appartements en Nouvelle-Écosse, 614 appartements en Saskatchewan, 1 041 appartements à l'Île-du-Prince-Édouard, 2 316 appartements au Nouveau-Brunswick et 3 348 appartements aux Pays-Bas (collectivement, les « **immeubles** »).

Dettes

Conformément à la déclaration de fiducie, CAPREIT ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, la dette de CAPREIT totalise plus de 70 % de la valeur comptable brute (la « **valeur comptable brute** ») des actifs de CAPREIT (le « **plafond de la dette prévu par la déclaration de fiducie** »). Aux termes de l'accord à titre d'emprunteur de premier ordre que CAPREIT a conclu avec la SCHL, sa dette totale est plafonnée (i) à 60 % de la valeur comptable brute établie selon la méthode de comptabilisation à la juste valeur ou (ii) à 70 % de la valeur comptable brute établie sur une base historique, selon le plus élevé des deux, et peut uniquement dépasser ce plafond avec le consentement de la SCHL (le « **plafond de la dette prévu par la SCHL** »). Le tableau suivant présente un résumé de certaines caractéristiques des échéances de la dette hypothécaire de CAPREIT au 30 septembre 2018.

<u>Échéances de la dette — Trimestre clos le 30 septembre 2018</u>	<u>Total des emprunts hypothécaires¹⁾</u>	<u>Pourcentage du total des emprunts hypothécaires</u>
	<i>(en milliers de dollars)</i>	
2018	48 876	1,4 %
2019	389 027	10,9 %
2020	336 094	9,4 %
2021	447 953	12,6 %
2022	499 359	14,0 %
Après 2023.....	<u>1 838 868</u>	<u>51,7 %</u>
Total partiel.....	<u>3 560 177</u>	<u>100,0 %</u>
Coûts de financement reportés et rajustements en fonction de la juste valeur	<u>(6 163)</u>	
Total.....	<u>3 554 014</u>	
Taux d'intérêt moyen pondéré effectif		3,08 % ²⁾
Nombre moyen pondéré d'années à courir avant l'échéance.....		5,22

Notes :

- 1) Inclut les remboursements réguliers du capital à l'égard de tous les emprunts hypothécaires et de tous les emprunts hypothécaires venant à l'échéance au cours de l'exercice.
- 2) Le taux d'intérêt moyen pondéré effectif tient compte des frais de financement reportés et des ajustements de la juste valeur, mais non des primes de la SCHL. Compte tenu de l'amortissement de la composante réalisée de la perte sur règlement de 32,5 millions de dollars compris dans le cumul des autres éléments du résultat étendu, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif au 30 septembre 2018 serait de 3,16 %.

En date du 26 novembre 2018, CAPREIT a modifié sa convention de crédit entre autres pour : (i) augmenter sa facilité de crédit renouvelable (la « **facilité d'acquisition et d'exploitation** ») de 100,0 millions de dollars pour la faire passer de 540,0 à 640,0 millions de dollars, y compris une sous-limite de 200 millions d'euros aux emprunts au TIOL libellés en euros; (ii) prévoir une facilité de crédit-relais temporaire de trois mois de 200,0 millions de dollars, permettant des emprunts en dollars canadiens ou en euros au TIOL, à un taux flottant d'environ 1,65 %; (iii) modifier l'exigence relative à la valeur corporelle nette pour la porter à 2,1 milliards de dollars.

La facilité d'acquisition et d'exploitation permet de financer notamment les activités, les acquisitions, les améliorations apportées aux immobilisations et les lettres de crédit, et elle vient à échéance le 30 juin 2021 (sauf la facilité de crédit-relais, qui vient à échéance le 26 février 2019). Certaines autres facilités de crédit de CAPREIT viennent à échéance le 30 juin 2021. Au 30 septembre 2018, son encours se chiffrait à 416,8 millions de dollars et se composait d'emprunts au TIOL libellés en dollars américains de 187,0 millions de dollars américains (242,1 millions de dollars), d'emprunts au TIOL libellés en euros de 65,0 millions d'euros (97,6 millions de dollars) et d'une dette bancaire de 70,8 millions de dollars. En outre, l'encours des lettres de crédit se chiffrait à environ 6,3 millions de dollars au 30 septembre 2018, ce qui réduit le maximum par ailleurs susceptible d'être emprunté aux termes de la facilité d'acquisition et d'exploitation. Le taux d'intérêt variable moyen pondéré des sommes prélevées sur la facilité d'acquisition et d'exploitation était de 1,77 % au 30 septembre 2018.

En juin 2017, CAPREIT a conclu un swap de devises dans le but : (i) de couvrir en euros à 163,5 millions d'euros un prêt libellé en dollars américains de 186,4 millions de dollars américains à compter de juillet 2017; (ii) de convertir le taux d'intérêt variable du prêt libellé en dollars américains au TIOL majoré de 1,65 % en taux d'intérêt fixe au TIBEUR majoré de 1,65 % égalant 1,20 % et venant à échéance en juin 2019. Le prêt libellé en dollars américains a été prélevé sur la facilité d'acquisition et d'exploitation en juillet 2017.

Le produit net total du placement est estimé à environ 239 290 000 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 10 010 000 \$ et des frais du placement estimés à 950 000 \$. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net total du placement est estimé à environ 275 326 000 \$. CAPREIT compte affecter le produit net du placement au remboursement d'une tranche d'environ 239 millions de dollars du solde dû sur la facilité d'acquisition et d'exploitation, et il affectera le solde éventuel aux acquisitions futures, aux dépenses en immobilisations et à ses besoins généraux. Voir « Emploi du produit » et « Relation entre CAPREIT et certains preneurs fermes ».

Le ratio dette/valeur comptable brute pro forma de CAPREIT (calculé de la même manière que la limite de l'endettement indiquée dans la déclaration de fiducie) au 30 septembre 2018, compte tenu du placement, des acquisitions aux Pays-Bas, de l'aliénation du Carrefour des Érables (définie ci-après) et des intentions de CAPREIT relativement à l'affectation du produit net du placement, se chiffrera à environ 39,9 % (39,5 % si l'option de surallocation est exercée au

complet). Au 21 décembre 2018, la somme qui pouvait être prélevée aux termes de la facilité d'acquisition et d'exploitation renouvelable de 640 millions de dollars s'élevait à environ 70 millions de dollars. Les emprunts actuels qui ont été prélevés sur la facilité d'acquisition et d'exploitation renouvelable sont composés d'emprunts au TIOL libellés en dollars américains de 187 millions de dollars américains (250 millions de dollars), d'emprunts au TIOL libellés en euros de 188,5 millions d'euros (284 millions de dollars), d'une dette bancaire de 30 millions de dollars et de lettres de crédit de 6,3 millions de dollars. Étant donné que CAPREIT compte affecter le produit net du placement au remboursement d'une part d'environ 239 millions de dollars sur l'encours de la facilité d'acquisition et d'exploitation, la somme qui peut être prélevée devrait augmenter pour passer à environ 309 millions de dollars. Selon la somme pro forma qui peut être obtenue aux termes de la facilité d'acquisition et d'exploitation d'environ 309 millions de dollars et dans l'hypothèse d'un financement à un ratio prêt/valeur de 65 %, la capacité d'acquisition de CAPREIT devrait être d'environ 880 millions de dollars. Voir « Structure du capital pro forma ».

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Augmentation des distributions d'encaisse mensuelles

Le 8 mai 2018, CAPREIT a augmenté ses distributions d'encaisse mensuelles de 3,9 %, pour les faire passer à 0,11083 \$ la part (1,33 \$ sur une base annualisée) à compter de la distribution de mai 2018.

Assemblée générale annuelle

À l'assemblée annuelle des porteurs de parts de CAPREIT tenue le 6 juin 2018, les porteurs de parts et les porteurs de parts à droit de vote spécial ont entre autres approuvé une résolution relative au vote consultatif non contraignant sur la rémunération, aux termes de laquelle ils ont accepté l'approche de CAPREIT concernant la rémunération des hauts dirigeants, comme il est indiqué plus en détail dans la circulaire.

Nomination du nouveau président de CAPREIT

Le 14 novembre 2018, CAPREIT a annoncé la nomination de Mark Kenney à titre de président de CAPREIT, poste qu'il occupera en plus de ses fonctions de directeur en chef de l'exploitation. Voir « Événements récents – Départ du chef de la direction de CAPREIT ».

Modification de la convention de crédit

Avec effet le 26 novembre 2018, CAPREIT, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive SECCAP (définie ci-après), a modifié sa convention de crédit pour, entre autres : (i) porter ses facilités de crédit à un total de 905 millions de dollars par l'ajout d'une facilité de crédit-relais de 200 millions de dollars et augmenter le plafond de sa facilité de crédit renouvelable existante pour le faire passer de 540 à 640 millions de dollars; (ii) modifier l'exigence relative à la valeur corporelle nette pour la porter à 2,1 milliards de dollars. Voir « CAPREIT – Dettes ».

Financements hypothécaires

Depuis le 30 septembre 2018, CAPREIT a refinancé environ 50,2 millions de dollars de prêts hypothécaires sur des immeubles existants et a contracté environ 21,5 millions de dollars de nouveaux financements d'acquisitions. Les refinancements de 50,2 millions de dollars servent de financement complémentaire; ils ont une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 5,66 ans et un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,34 %. Les nouveaux financements d'acquisitions contractés avant le 30 septembre 2018 d'environ 21,5 millions de dollars ont une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 10 ans et un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,56 %. Le produit des financements hypothécaires a été affecté au remboursement d'une partie de la facilité d'acquisition et d'exploitation.

Acquisitions et aliénations récentes d'immeubles

Depuis le 30 septembre 2018, CAPREIT a réalisé, directement ou indirectement par l'entremise d'une de ses filiales, les acquisitions suivantes aux Pays-Bas (collectivement, les « **acquisitions aux Pays-Bas** ») totalisant environ 229,8 millions d'euros, compte tenu des coûts d'acquisition, qui ont été financées au moyen de la facilité d'acquisition et d'exploitation (voir « CAPREIT – Dettes ») :

- Le 3 décembre 2018, CAPREIT a acquis six propriétés bien situées dans trois centres urbains des Pays-Bas, composées de 345 unités d’habitation locatives résidentielles (225 logements locatifs unifamiliaux et 120 habitations locatives multifamiliales). Le coût d’acquisition total d’environ 56,8 millions d’euros a été financé au moyen de la facilité d’acquisition et d’exploitation de CAPREIT.
- Le 3 décembre 2018, CAPREIT a acquis 13 propriétés situées dans 12 centres urbains des Pays-Bas, composées de 536 unités d’habitation locatives résidentielles (122 logements locatifs unifamiliaux, 414 habitations locatives multifamiliales et une unité commerciale). Le coût d’acquisition total d’environ 111,1 millions d’euros a été financé au moyen de la facilité d’acquisition et d’exploitation de CAPREIT.
- Le 5 décembre 2018, CAPREIT a acquis sept propriétés situées dans cinq centres urbains des Pays-Bas, composées de 376 unités d’habitation locatives résidentielles (294 logements locatifs unifamiliaux et 82 habitations locatives multifamiliales). Le coût d’acquisition total d’environ 61,9 millions d’euros a été financé au moyen de la facilité d’acquisition et d’exploitation de CAPREIT.

De plus, le 13 novembre 2018 et le 5 décembre 2018, CAPREIT a acquis deux propriétés situées à Westminster (Colombie-Britannique) (les « **acquisitions en C.-B.** »), composées de 36 unités d’habitation locatives résidentielles. Le coût d’acquisition total d’environ 9,6 millions de dollars a été financé au moyen de la facilité d’acquisition et d’exploitation de CAPREIT.

Depuis le 30 septembre 2018, CAPREIT a réalisé, directement ou indirectement par l’entremise d’une de ses filiales, les aliénations suivantes totalisant environ 60,7 millions de dollars (collectivement, les « **aliénations au Québec** ») :

- Le 11 octobre 2018, CAPREIT a vendu un immeuble de 419 appartements, le Carrefour des Érables (l’« **aliénation du Carrefour des Érables** »), situé sur la Rive-Sud de Montréal, à Longueuil (Québec), au prix de vente d’environ 35,8 millions de dollars. Le produit de la vente a été affecté au remboursement de 20,6 millions de dollars d’emprunts hypothécaires garantis par l’immeuble, dont la date d’échéance était le 1^{er} juin 2024 et dont le taux d’intérêt stipulé était de 3,61 %. Le solde du produit de la vente a servi à réduire l’encours de la facilité d’acquisition et d’exploitation de CAPREIT.
- Le 12 décembre 2018, CAPREIT a vendu trois immeubles non essentiels situés à Québec, au prix de vente d’environ 24,9 millions de dollars. Le produit de la vente a été affecté au remboursement de 10,2 millions de dollars d’emprunts hypothécaires garantis par les immeubles, dont le taux d’intérêt moyen pondéré stipulé était de 3,42 %. Le solde du produit de la vente a servi à réduire l’encours de la facilité d’acquisition et d’exploitation de CAPREIT.

Outre les acquisitions aux Pays-Bas, les acquisitions en C.-B., les aliénations au Québec et l’opération avec ECREIT (définie ci-après), CAPREIT n’a réalisé aucune acquisition ou aliénation récente, sauf celles indiquées dans le plus récent rapport de gestion trimestriel.

Départ du chef de la direction de CAPREIT

Le 7 décembre 2018, CAPREIT a annoncé que David Ehrlich quittera son poste de chef de la direction de CAPREIT le 31 décembre 2018. David Ehrlich continuera de siéger au conseil d’administration de CAPREIT.

Annnonce d’une opération avec European Commercial Real Estate Investment Trust

Le 11 décembre 2018, CAPREIT et European Commercial Real Estate Investment Trust (« **ECREIT** ») ont annoncé la conclusion d’une convention d’achat définitive aux termes de laquelle ECREIT acquerra de CAPREIT un portefeuille de propriétés multirésidentielles situées aux Pays-Bas (les « **propriétés visées** »), composé de 2 091 appartements dans 41 immeubles (l’« **opération avec ECREIT** »). ECREIT règlera le prix d’achat des propriétés visées de 634 millions de dollars (le « **prix d’achat** ») comme suit : (i) 239 millions de dollars seront payés par émission de 59,6 millions de parts en faveur de CAPREIT au prix de 4,00 \$ la part; (ii) 88 millions de dollars seront payés en espèces, à moins que ECREIT soit incapable de verser une telle somme, auquel cas elle émettra en faveur de CAPREIT des parts supplémentaires au prix de 4,00 \$ la part; (iii) 307 millions de dollars de prêts hypothécaires de CAPREIT garantis par les propriétés visées seront pris en charge par ECREIT, sous réserve de certains rajustements du prix d’achat. De plus, les porteurs de parts d’ECREIT qui sont inscrits à une date qui reste à déterminer mais qui tombera avant la clôture de l’opération avec ECREIT (la « **clôture de l’opération avec ECREIT** ») recevront une distribution spéciale unique de 0,50 \$ par part qui sera financée par un

paiement en espèces d'environ 8 millions de dollars versé par CAPREIT à ECREIT. Dans le cadre de l'opération avec ECREIT, cette dernière prendra les mesures nécessaires pour changer sa dénomination sociale avant la clôture de l'opération avec ECREIT (soit « ERES » dans le présent prospectus). ERES sera gérée par CAPREIT aux termes de conventions de gestion d'actifs et de biens à long terme.

À la clôture de l'opération avec ECREIT, CAPREIT détiendra environ 58 % des parts d'ERES si la tranche de 88 millions de dollars du prix d'achat est réglée en espèces ou environ 83 % des parts d'ERES si cette tranche est réglée par l'émission de parts d'ERES supplémentaires en faveur de CAPREIT. Une assemblée extraordinaire des porteurs de parts d'ECREIT devrait avoir lieu au début de 2019. Les porteurs de parts y seront invités à approuver l'opération avec ECREIT et certaines modifications de la déclaration de fiducie d'ECREIT. La clôture de l'opération avec ECREIT devrait avoir lieu au premier trimestre de 2019. Le communiqué correspondant daté du 11 décembre 2018 et déposé sur SEDAR contient plus de renseignements à cet égard.

Acquisitions et aliénations d'immeubles en cours

Conformément à ses pratiques antérieures et dans le cours normal de ses activités, CAPREIT est actuellement en pourparlers au sujet de possibles acquisitions de nouveaux immeubles et aliénations d'immeubles existants. Rien ne garantit que ces projets d'acquisitions ou d'aliénations se réaliseront. CAPREIT prévoit poursuivre les pourparlers actuellement en cours et chercher activement de nouvelles occasions d'acquisition, de placement et d'aliénation.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total du placement est estimé à environ 239 290 000 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 10 010 000 \$ et des frais du placement estimés à 950 000 \$. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net total du placement est estimé à environ 275 326 000 \$. CAPREIT compte affecter le produit net du placement au remboursement d'une tranche d'environ 239 millions de dollars de l'encours de la facilité d'acquisition et d'exploitation, tranche qu'il avait utilisée notamment pour financer en partie d'anciennes acquisitions, et il affectera le solde éventuel aux acquisitions futures, aux dépenses en immobilisations et à ses besoins généraux. Voir « Relation entre CAPREIT et certains preneurs fermes » et « CAPREIT – Dettes ».

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Dans les 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, CAPREIT n'a pas émis de parts, de droits à des parts ou d'options d'achat de parts autres que ceux qui suivent : (i) 1 421 511 parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »); (ii) 46 578,85 parts aux termes du régime d'achat de parts des employés (le « RAPE »); (iii) 32 272,45 droits à des parts aux termes du régime de parts différées; (iv) 130 822,70 droits à des parts aux termes du régime de droits à des parts subalternes; (v) 64 527 parts dans le cadre de la conversion de droits à des parts déjà émis aux termes du régime de parts différées et du régime de droits à des parts subalternes; (vi) 1 263 962 parts à l'exercice d'options d'achat de parts aux termes du régime d'options d'achat de parts (le « régime d'options »). Voici le détail de ces émissions :

RRD :

Mois de l'émission	Nombre de parts émises	Prix par part
Décembre 2017.....	117 407	37,27 \$
Janvier 2018	117 196	35,98 \$
Février 2018	124 682	35,49 \$
Mars 2018.....	119 940	35,45 \$
Avril 2018	113 877	37,14 \$
Mai 2018	106 386	39,61 \$
Juin 2018	113 966	41,64 \$
Juillet 2018.....	103 313	43,63 \$
Août 2018.....	114 560	45,23 \$
Septembre 2018.....	95 156	48,22 \$
Octobre 2018	97 209	45,89 \$
Novembre 2018	97 473	47,30 \$
Décembre 2018 (du 1 ^{er} au 20)	100 345	46,18 \$

RAPE :

<u>Mois de l'émission</u>	<u>Nombre de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Décembre 2017.....	3 629,58	37,50 \$
Janvier 2018	3 777,96	36,44 \$
Février 2018	3 819,26	35,68 \$
Mars 2018.....	3 980,59	35,47 \$
Avril 2018	5 433,01	37,56 \$
Mai 2018	3 526,58	40,06 \$
Juin 2018	3 286,33	42,61 \$
Juillet 2018	3 223,44	43,93 \$
Août 2018.....	2 982,23	46,57 \$
Septembre 2018.....	4 010,16	48,57 \$
Octobre 2018.....	3 019,96	45,82 \$
Novembre 2018.....	2 918,24	46,52 \$
Décembre 2018 (du 1 ^{er} au 20).....	2 971,51	45,65 \$

RÉGIME DE PARTS DIFFÉRÉES :

<u>Mois de l'émission</u>	<u>Nombre de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Décembre 2017.....	727,94	37,27 \$
Décembre 2017 (attribuées)	5 089,60	36,84 \$
Janvier 2018	771,31	35,98 \$
Février 2018	784,19	35,49 \$
Mars 2018.....	787,49	35,45 \$
Mars 2018 (attribuées).....	6 227,91	36,13 \$
Avril 2018	771,81	37,14 \$
Mai 2018	725,69	39,61 \$
Juin 2018	719,25	41,64 \$
Juin 2018 (attribuées)	6 210,56	42,77 \$
Juillet 2018	704,05	43,63 \$
Août 2018.....	666,41	45,23 \$
Septembre 2018.....	626,55	48,22 \$
Septembre 2018 (attribuées).....	5 459,94	48,65 \$
Octobre 2018.....	673,07	45,89 \$
Novembre 2018.....	654,65	47,30 \$
Décembre 2018 (du 1 ^{er} au 20).....	672,03	46,18 \$

RÉGIME DE DROITS À DES PARTS SUBALTERNES :

<u>Mois de l'émission</u>	<u>Nombre de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Décembre 2017.....	1 489,70	37,27 \$
Janvier 2018	1 547,50	35,98 \$
Février 2018	1 573,38	35,49 \$
Février 2018 (attribués).....	105 532,32	36,35 \$
Février 2018 (attribués).....	5 613,61	36,35 \$
Mars 2018.....	1 756,39	35,45 \$
Avril 2018	1 676,34	37,14 \$
Mai 2018	1 576,18	39,61 \$
Juin 2018	1 562,16	41,64 \$
Juillet 2018.....	1 494,87	43,63 \$
Août 2018.....	1 442,43	45,23 \$
Septembre 2018.....	1 356,19	48,22 \$
Octobre 2018.....	1 428,30	45,89 \$
Novembre 2018.....	1 389,19	47,30 \$
Décembre 2018 (du 1 ^{er} au 20).....	1 384,14	46,18 \$

CONVERSION DE DROITS À DES PARTS SUBALTERNES ET DE PARTS DIFFÉRÉES :

Mois d'émission	Nombre de parts émises	Prix par part
Février 2018 (droits à des parts subalternes)	24 043	35,75 \$
Mars 2018 (droits à des parts subalternes)	28 820	35,43 \$
Juillet 2018 (droits à des parts subalternes)	470	42,86 \$
Août 2018 (parts différées).....	5 924	43,75 \$
Novembre 2018 (droits à des parts subalternes).....	5 270	46,77 \$

OPTIONS D'ACHAT DE PARTS (EXERCÉES) :

Mois d'émission	Nombre de parts émises	Prix par part
Mars 2018.....	463 650	23,43 \$
Mai 2018	800 312	27,84 \$

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR LES PARTS

Les parts en circulation de CAPREIT sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CAR.UN ». Le tableau ci-après présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes des parts et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX.

	Haut	Bas	Volume
2017			
Décembre	37,94 \$	36,42 \$	3 616 920
2018			
Janvier	37,38 \$	35,37 \$	5 853 387
Février	37,18 \$	34,43 \$	6 338 906
Mars.....	37,27 \$	34,98 \$	5 975 902
Avril	38,16 \$	36,36 \$	5 262 268
Mai	41,44 \$	36,99 \$	5 426 341
Juin	43,42 \$	40,06 \$	6 714 087
Juillet.....	44,63 \$	42,36 \$	5 634 153
Août.....	47,40 \$	42,98 \$	4 659 314
Septembre.....	49,45 \$	46,13 \$	6 258 748
Octobre.....	47,91 \$	44,54 \$	11 252 426
Novembre.....	47,90 \$	45,62 \$	9 376 908
Décembre (du 1 ^{er} au 20).....	48,65 \$	44,41 \$	7 562 179

DISTRIBUTIONS VERSÉES

Le tableau ci-après présente les distributions annuelles versées par CAPREIT depuis la date de son premier appel public à l'épargne en mai 1997.

Période de distribution	Total des distributions par part par année (\$)
1997 (21 mai - décembre).....	0,4372
1998	0,8730
1999	0,9900
2000	1,0450
2001	1,0500
2002	1,0550
2003	1,0725
2004 - 2012 (janvier - juillet).....	1,0800
2012 (août - décembre)	1,0967
2013	1,1375
2014	1,1675
2015	1,2067
2016	1,2375
2017	1,2750

Période de distribution	Total des distributions par part par année (\$)
2018	1,3133

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le texte ci-après décrit la politique de distribution de CAPREIT stipulée dans la déclaration de fiducie. La politique de distribution (plus particulièrement les exigences de la déclaration de fiducie relatives aux distributions) peut être modifiée uniquement avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts. À condition de respecter la politique de distribution, les fiduciaires de CAPREIT (les « fiduciaires ») établissent à leur gré les sommes réellement distribuables.

Généralités

Les distributions sont établies par les fiduciaires. La déclaration de fiducie prévoit que toutes les distributions déclarées sont exigibles et payables vers le 15^e jour de chaque mois, à l'exception de la distribution de fin d'exercice, qui est payable le 31 décembre et exigible vers le 15 janvier de l'exercice suivant. Les distributions peuvent être rajustées pour tenir compte des montants versés au cours de périodes antérieures. Le niveau des distributions versées par CAPREIT peut fluctuer d'un exercice à l'autre.

Pour établir le montant des distributions d'encaisse mensuelles, les fiduciaires se fondent sur les renseignements concernant les flux de trésorerie, notamment les prédictions et les budgets. Les distributions sont faites en espèces ou en parts conformément à tout RRD ou à tout régime d'achat de parts. La distribution mensuelle de CAPREIT pour chacun des trois derniers exercices se chiffrait à 0,098 \$ par part (1,18 \$ sur une base annualisée) de juin 2014 à avril 2015, à 0,102 \$ par part (1,22 \$ sur une base annualisée) de mai 2015 à avril 2016, à 0,1042 \$ par part (1,25 \$ sur une base annualisée) de mai 2016 à février 2017 et à 0,1067 \$ par part (1,28 \$ sur une base annualisée) de mars 2017 à avril 2018.

Comme il a été annoncé le 8 mai 2018, CAPREIT a augmenté ses distributions d'encaisse mensuelles de 3,9 %, pour les faire passer à 0,11083 \$ la part (1,33 \$ sur une base annualisée) à compter de la distribution de mai 2018, payable le 15 juin 2018 aux porteurs de parts inscrits en date du 31 mai 2018. Pour établir le montant des distributions d'encaisse mensuelles, les fiduciaires se fondent sur les renseignements concernant les flux de trésorerie, notamment le REN stabilisé, les FPEN ainsi que les prévisions et les budgets de la direction. Voir « Événements récents – Augmentation des distributions d'encaisse mensuelles ».

Report d'impôt sur les distributions

Pour l'application de l'impôt canadien, le prix des parts détenues par un porteur (défini ci-après) sera généralement réduit de la tranche non imposable des distributions qui lui ont été versées, sauf la tranche non imposable de certains gains en capital. Le porteur réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de ses parts pour l'application de l'impôt serait autrement négatif. Voir « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». Les règles sur les EIPD ne modifient pas le traitement fiscal des distributions qui sont décrites comme des remboursements de capital. En 2017, les distributions versées aux porteurs résidents canadiens imposables ont été traitées comme suit sur le plan fiscal :

Imposable aux porteurs comme autre revenu	15,21 %
Imposable aux porteurs comme revenu de gains en capital.....	4,23 %
Report d'impôt	80,56 %
Total	<u>100,00 %</u>
Total de la tranche non imposable des distributions.....	<u>82,67 %</u>

Régime de réinvestissement des distributions

CAPREIT a établi un RRD. Aux termes du RRD, le participant peut acheter des parts supplémentaires au moyen des distributions d'encaisse versées sur les parts admissibles inscrites au nom du participant ou détenues dans un compte du participant établi aux termes du RRD. Chaque participant est également habilité à recevoir un montant supplémentaire équivalant à 5 % des distributions mensuelles qu'il réinvestit dans le cadre du RRD, montant qui est versé automatiquement à chaque date de distribution sous forme de parts supplémentaires. Le prix auquel les parts sont achetées à l'aide des distributions d'encaisse correspond au cours moyen pondéré des parts de CAPREIT à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de distribution en question. Les participants n'ont pas à verser de commission, de frais de service ou de frais de courtage dans le cadre du RRD. Le placement intégral des fonds du participant est rendu possible par le

RRD étant donné qu'il permet l'achat et la détention, pour le compte des participants, de fractions de parts aussi bien que de parts entières. Les distributions sur les parts entières et les fractions de parts acquises dans le cadre du RRD sont détenues par l'agent responsable du RRD pour le compte des participants et sont automatiquement réinvesties dans de nouvelles parts aux termes du RRD. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, le taux de participation moyen au RRD représentait environ 30,7 % des parts en circulation comparativement à 33,2 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, le taux de participation moyen au RRD a baissé par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent pour passer de 31,1 % à 28,6 %. Le taux de participation au RRD est influencé par des facteurs qui sont indépendants de la volonté de la direction, et il varie selon les investisseurs.

STRUCTURE DU CAPITAL PRO FORMA

Depuis le 30 septembre 2018, date des plus récents états financiers consolidés de CAPREIT qui ont été déposés auprès des autorités en valeurs mobilières du Canada, aucune modification significative n'a été apportée à la structure du capital de CAPREIT, exception faite de l'obtention du produit net du placement par CAPREIT qui a l'intention de l'utiliser pour rembourser en partie l'encours de la facilité d'acquisition et d'exploitation à hauteur d'environ 239 M\$, le reste, le cas échéant, devant être utilisé pour les acquisitions futures, les dépenses d'investissement et les fins générales de la fiducie. Voir « Emploi du produit » et « CAPREIT – Dettes ».

Le tableau suivant présente la structure du capital de CAPREIT au 30 septembre 2018, compte non tenu et compte tenu du placement, des acquisitions aux Pays-Bas, des acquisitions en C.-B., des aliénations au Québec et des financements hypothécaires réalisés depuis le 30 septembre 2018.

	Chiffres pro forma au 30 septembre 2018 (compte tenu du présent placement, des acquisitions aux Pays- Bas, des acquisitions en C.-B., des aliénations au Québec et des financements hypothécaires réalisés depuis le 30 septembre 2018) ¹⁾	Chiffres pro forma au 30 septembre 2018 (compte tenu du présent placement) ¹⁾	Chiffres pro forma au 30 septembre 2018 (compte tenu du présent placement, des acquisitions aux Pays- Bas, des acquisitions en C.-B., des aliénations au Québec et des financements hypothécaires réalisés depuis le 30 septembre 2018) ¹⁾
Au 30 septembre 2018	(en milliers de dollars, sauf les nombres de parts)		
Dettes :			
Emprunts hypothécaires	3 554 014 \$	3 554 014 \$	3 594 914 \$
Dettes bancaires ³⁾	410 472 \$	171 182 \$	423 432 \$
Total	<u>3 964 486 \$</u>	<u>3 725 196 \$</u>	<u>4 018 346 \$</u>
Capitaux propres			
Capitaux propres	5 523 024 \$	5 762 314 \$	5 762 314 \$
Nombre de parts et de titres échangeables en circulation (autorisés en nombre illimité)...	144 319 376	149 819 376	149 819 376
(Parts et droits à des parts en lien avec les régimes d'intéressement) ²⁾	1 895 496	1 895 496	1 895 496
Total des parts et des droits à des parts	<u>146 214 872</u>	<u>151 714 872</u>	<u>151 714 872</u>

Notes :

- 1) Compte non tenu de l'incidence de l'exercice de l'option de surallocation, le cas échéant.
- 2) Compte non tenu des options en circulation.
- 3) Au 21 décembre 2018, l'encours de la facilité d'acquisition et d'exploitation s'établissait à environ 570 M\$, compte non tenu du présent placement. Ce solde diffère des chiffres pro forma au 30 septembre 2018 en raison des dépenses d'investissement courantes et des charges de fiducie générales engagées après le 30 septembre 2018. La dette bancaire comprend également un montant de 147 M\$ prélevé sur la facilité de crédit-relais temporaire, laquelle devrait être remplacée à court terme par les prêts hypothécaires se rapportant aux acquisitions aux Pays-Bas.

Dettes à court terme

Au 30 septembre 2018, une tranche d'environ 19 M\$ de la dette de CAPREIT doit venir à échéance en 2018. Au 30 septembre 2018, un montant de 416,8 M\$ avait été prélevé aux termes de la facilité d'acquisition et d'exploitation, ce qui comprend des emprunts au taux LIBOR en dollars américains d'un montant de 187 M\$ US (242 M\$), des emprunts au taux LIBOR en euros d'un montant de 65 M€ (97,6 M\$) et une dette bancaire de 70,8 M\$. Voir « CAPREIT – Dettes ».

MODE DE PLACEMENT

Sous réserve des conditions du contrat de prise ferme (le « **contrat de prise ferme** ») intervenu en date du 14 décembre 2018 entre CAPREIT et les preneurs fermes, CAPREIT a convenu d'émettre et de vendre aux preneurs fermes, qui ont convenu individuellement d'acheter le 4 janvier 2019 au total 5 500 000 parts au prix de 45,50 \$ par part, soit une contrepartie totale de 250 250 000 \$ payable en espèces à CAPREIT par les preneurs fermes contre livraison des parts. Le 11 décembre 2018, dernier jour de bourse avant l'annonce des conditions du présent placement, le cours de clôture d'une part à la TSX était de 47,24 \$. Le prix des parts offertes par les présentes a été fixé par voie de négociations entre CAPREIT et les preneurs fermes en fonction du cours des parts. CAPREIT a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 1,82 \$ par part offerte par les présentes en contrepartie des services fournis par les preneurs fermes dans le placement de ces parts auprès du public, d'un montant total de 10 010 000 \$.

Les obligations des preneurs fermes aux termes du contrat de prise ferme sont individuelles; chaque preneur ferme a la faculté de résilier le contrat de prise ferme à son gré à la réalisation de certaines conditions, notamment : a) une enquête, une poursuite ou tout autre recours, formel ou informel, est entrepris, annoncé ou imminent ou une ordonnance est rendue par une autorité gouvernementale fédérale, provinciale ou autre relativement à CAPREIT, qui, de l'avis raisonnable d'un preneur ferme, empêche ou restreint le placement ou la négociation des parts; b) avant la clôture, il se produit un changement important ou un changement touchant un fait important (réel, et à la connaissance de CAPREIT, prévu, envisagé ou imminent, financier ou autre) dans la situation financière, les activités, les affaires, l'exploitation, les actifs, les passifs (éventuels ou autres) ou le capital de CAPREIT et de ses filiales prises collectivement, qui a pour effet ou, de l'avis d'un preneur ferme, dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait pour effet d'inciter les acheteurs d'un grand nombre de parts à exercer le droit que leur confèrent les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables de résoudre ou d'annuler leur achat de parts, ou encore qui risque d'avoir un effet défavorable important sur le cours ou la valeur des parts; c) avant la clôture, un événement aux conséquences nationales ou internationales se produit, une mesure, une loi ou un règlement gouvernemental est adopté, une enquête est ouverte ou il survient toute autre situation de quelque nature que ce soit qui, de l'avis raisonnable d'un preneur ferme, nuit ou risque de nuire sérieusement aux marchés financiers au Canada ou encore à l'entreprise, aux activités ou aux affaires de CAPREIT et de ses filiales, dans leur ensemble; d) avant la clôture, il est annoncé ou proposé d'apporter un changement aux lois fiscales du Canada ou d'une province applicables aux fiducies de placement immobilier, ou encore un changement à l'administration ou à l'interprétation de ces lois par les autorités fiscales compétentes, qui, de l'avis d'un preneur ferme, sur le fondement des conseils d'un avocat et selon toute attente raisonnable, risque de nuire considérablement à la valeur de CAPREIT ou au cours ou à la valeur de ses parts. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de toutes les parts offertes par les présentes et de les régler s'ils décident d'en acquérir une partie aux termes du contrat de prise ferme.

CAPREIT a octroyé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qui peut être exercée, en totalité ou en partie, dans les 30 jours suivant la clôture, pour acquérir jusqu'à 825 000 parts supplémentaires, soit 15 % des parts vendues dans le cadre du placement, aux mêmes conditions que celles énoncées précédemment, dans le but de couvrir les surallocations éventuelles et de stabiliser le marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à CAPREIT et tirés du placement, avant déduction des frais, totaliseront 287 787 500 \$, 11 511 500 \$ et 276 276 000 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié vise également l'octroi de l'option de surallocation et le placement des parts qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation. Les souscripteurs de parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquièrent ces parts en vertu du présent prospectus simplifié, que la position soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour CAPREIT, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 14 mars 2019.

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 4 janvier 2019 ou à toute date ultérieure dont les preneurs fermes et CAPREIT peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 11 janvier 2019.

Les droits pouvant être octroyés aux termes du régime de droits des porteurs de parts (le « **régime de droits des porteurs de parts** ») à l'égard des parts émises aux termes du présent prospectus simplifié seront émis à la clôture.

CAPREIT s'est engagé à indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants, employés, associés et mandataires si leur responsabilité venait à être engagée, notamment leur responsabilité civile en vertu des lois sur les valeurs mobilières des provinces canadiennes, ou contribuera aux versements que les preneurs fermes seront tenus d'effectuer en vertu de ces lois.

Les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. La restriction qui précède est assujettie à des exceptions. Ces exceptions comprennent une offre ou un achat permis aux termes des Règles universelles d'intégrité du marché administrées par l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières relativement aux opérations de stabilisation du marché et de maintien passif du marché, de même qu'une offre ou un achat effectué pour le compte d'un client et qui n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent faire des attributions excédentaires ou effectuer des opérations visant à stabiliser ou à fixer le cours des parts à des niveaux autres que les cours qui se seraient formés sur un marché libre. Si elles sont entreprises, ces opérations peuvent être interrompues à tout moment.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts d'abord au prix d'offre indiqué à la page couverture du présent prospectus simplifié. Une fois que les preneurs fermes auront fait les efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes au prix indiqué aux présentes, le prix d'offre pourra être réduit ou modifié par la suite, à la condition que le prix ne soit pas supérieur au prix d'offre indiqué à la page couverture. La rémunération reçue par les preneurs fermes sera également réduite par une somme correspondant à la différence entre le montant total payé par les acquéreurs de parts et le produit versé par les preneurs fermes à CAPREIT.

Les parts n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu de la Loi de 1933 ou de lois sur les valeurs étatiques et, sous réserve de certaines dispenses d'inscription, elles ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis, à des personnes des États-Unis, pour leur compte ou à leur profit (au sens attribué à l'expression « U.S. person » dans la *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933). Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes peuvent offrir à nouveau et revendre les parts qu'ils ont acquises aux termes de la convention de prise ferme à des acheteurs institutionnels admissibles (au sens attribué à l'expression « qualified institutional buyers » dans la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 (la « **Rule 144A** »)) aux États-Unis, pourvu que l'offre et la vente soient réalisées conformément à la *Rule 144A*. En outre, un courtier (qu'il participe ou non au placement) ne peut offrir ou vendre des parts aux États-Unis moins de 40 jours avant le début du placement sous peine de violer les obligations d'inscription prévues par la Loi de 1933, et ce, si une telle offre ou vente n'est pas effectuée conformément à une dispense des obligations d'inscription prévues par la Loi de 1933.

CAPREIT s'est engagé à s'abstenir d'offrir, de vendre ou d'aliéner autrement des parts ou des titres convertibles en parts, échangeables contre des parts ou pouvant être exercés pour obtenir des parts (à l'exception des parts offertes par les présentes, des options d'achat de parts octroyées aux termes du régime d'options ou des parts émises aux termes du RRD, du RAPE, du régime d'intéressement à long terme (le « **RILT** »), du régime d'intéressement à long terme des hauts dirigeants (le « **RILTHD** »), du régime de parts différées, du régime de droits à des parts subalternes ou du régime de droits des porteurs de parts pendant une période de 90 jours à compter de la date du présent prospectus simplifié, ou d'accepter de le faire ou d'annoncer publiquement son intention de le faire, sans d'abord obtenir le consentement des preneurs fermes.

Les inscriptions des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et leur transfert seront effectuées par voie électronique au moyen du système ITSC de la CDS. Les parts inscrites 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 clôture. Les acquéreurs de parts ne recevront qu'un avis d'exécution de la part du courtier inscrit duquel ou par l'intermédiaire duquel ils ont acquis la propriété véritable des parts.

RELATION ENTRE CAPREIT ET CERTAINS PRENEURS FERMES

Scotia Capitaux, VMTD et la CIBC, trois des preneurs fermes, sont des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes qui sont les prêteurs principaux de CAPREIT et mettent à sa disposition la facilité d'acquisition et d'exploitation. Au 30 septembre 2018, CAPREIT avait envers Scotia Capitaux, VMTD et la CIBC une dette de 416,8 millions de dollars aux termes de la facilité d'acquisition et d'exploitation composée d'emprunts au TIOL libellés en euros de 65 millions d'euros (97,5 millions de dollars), d'emprunts au TIOL libellés en dollars américains de 187 millions de dollars américains (242 millions de dollars) et d'une dette bancaire de 70,8 millions de dollars. CAPREIT compte affecter le produit net du placement au remboursement d'une part d'environ 239 millions de dollars sur l'encours de la facilité d'acquisition et d'exploitation. Par conséquent, CAPREIT peut être considéré, dans le cadre du placement, comme un émetteur associé de Scotia Capitaux, de VMTD et de la CIBC en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada. La décision de Scotia Capitaux, de VMTD et de la CIBC d'agir en tant que preneurs fermes a été prise indépendamment des banques en question et ces dernières n'exercent aucune influence quant à l'établissement des conditions du placement. Scotia Capitaux, VMTD et la CIBC ne recevront aucun bénéfice dans le cadre du placement, à l'exception d'une fraction de la rémunération des preneurs fermes versée par CAPREIT. Voir « Emploi du produit ». Actuellement, CAPREIT respecte à tous égards importants les conditions de la facilité d'acquisition et d'exploitation. Cette facilité est actuellement garantie par des charges fixes et flottantes sur les propriétés foncières libres de

CAPREIT ainsi que par des charges flottantes sur les propriétés louées de CAPREIT et celles dont il est copropriétaire. Tout changement important dans la situation financière de CAPREIT ou dans la valeur de la garantie survenu depuis la signature des conventions régissant la facilité d'acquisition et d'exploitation et déclaré dans le présent prospectus simplifié, les documents qui y sont intégrés par renvoi ou les documents déposés sur SEDAR au www.sedar.com (ou pouvant par ailleurs être consultés par le public) depuis la création de CAPREIT s'est produit dans le cours normal des activités de CAPREIT.

DESCRIPTION DES PARTS

Généralités

Le texte ci-après résume les principaux attributs et caractéristiques des parts.

Parts, parts privilégiées et parts à droit de vote spécial

Les droits de propriété véritable sur CAPREIT sont divisés en trois catégories de parts de fiducie, désignées respectivement parts, parts privilégiées (les « **parts privilégiées** ») et parts à droit de vote spécial (les « **parts à droit de vote spécial** »). CAPREIT peut émettre un nombre illimité de parts et de parts à droit de vote spécial. Le nombre de parts privilégiées que CAPREIT peut émettre est limité à 25 840 600.

Au 30 septembre 2018, il y avait 146 214 872 parts émises et en circulation, y compris 50 000 titres échangeables et 1 895 496 parts émises ou pouvant l'être aux termes des régimes d'intéressement d'achat de parts de CAPREIT, soit le RILT, le RILTTHD, le régime de parts différées et le régime de droits à des parts subalternes. En outre, aucune part peut être émise aux termes du régime d'options d'achat de parts. Au 30 septembre 2018, CAPREIT Limited Partnership (« **SECCAP** ») avait 50 000 parts de catégorie B émises et en circulation, qui pouvaient être échangées contre 50 000 parts, à raison de une contre une, conformément à la convention d'échange conclue en date du 9 juillet 2007 par CAPREIT, CAPREIT GP Inc. et SECCAP. Au 30 septembre 2018, il y avait 50 000 parts à droit de vote spécial émises et en circulation. Voir « Structure du capital pro forma ».

Les parts représentent un droit de propriété indivis proportionnel de leur porteur sur CAPREIT. Aucune part ne peut être privilégiée par rapport à une autre ni avoir priorité sur elle. Les porteurs de parts n'ont pas de droit de propriété sur les actifs de CAPREIT et ne sont pas réputés en avoir. Chaque part donne à son porteur le droit d'exprimer une voix à une assemblée des porteurs de parts, sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, et de participer au prorata aux distributions de CAPREIT. Elle lui donne aussi droit, en cas de dissolution de CAPREIT, aux actifs nets de ce dernier qui resteront après le règlement de toutes les obligations et le règlement des droits des porteurs de parts privilégiées. Les parts seront émises sous forme nominative et sont transférables. Les fiduciaires pourront diviser ou regrouper les parts émises et en circulation sans l'approbation des porteurs de parts. Il n'y aura pas de certificat délivré pour les fractions de part et celles-ci ne donneront pas le droit de voter à leurs porteurs.

Les parts privilégiées peuvent être émises en une ou en plusieurs séries, et les fiduciaires peuvent établir, avant leur émission, le nombre de parts privilégiées que doit comprendre chaque série ainsi que les désignations, droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés à chaque série de parts privilégiées et la monnaie de chacune d'entre elles, y compris, sans que soit limitée la généralité de ce qui précède, les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non et variables ou fixes), le mode de calcul des distributions, les dates de leur versement, les modalités et conditions de rachat, d'achat ou de conversion, le cas échéant, les droits applicables au moment de la liquidation ou de la dissolution de CAPREIT, les fonds d'amortissement et toute autre disposition.

Les parts privilégiées de chaque série auront priorité sur les parts et les parts à droit de vote spécial en ce qui concerne le versement des distributions (autres que les distributions versées uniquement en parts supplémentaires) et la distribution des actifs de CAPREIT ou le remboursement de capital en cas de liquidation ou de dissolution de CAPREIT, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ou tout autre remboursement de capital ou toute distribution des actifs de CAPREIT à ses porteurs de parts dans le but de liquider ses affaires. À la date du présent prospectus, aucune part privilégiée n'est émise ou en circulation.

Les porteurs de parts à droit de vote spécial n'ont pas de quote-part ni de droits relatifs aux distributions ou à l'actif net de CAPREIT. Les parts à droit de vote spécial peuvent être émises en séries, sont émises uniquement relativement à des titres échangeables (au sens de la déclaration de fiducie) et sont annulées automatiquement à l'émission de parts à l'exercice, à la conversion ou à l'annulation de titres échangeables. Sous réserve des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie, à toutes les assemblées de porteurs de parts ou à l'égard des résolutions écrites des porteurs de parts, chaque porteur de parts

à droit de vote spécial a un nombre de voix égal au nombre de parts contre lesquelles sont échangeables ou en lesquelles sont convertibles, directement ou indirectement, les titres échangeables auxquels se rapportent les parts à droit de vote spécial. Les porteurs de parts à droit de vote spécial n'ont pas droit aux distributions de quelque nature que ce soit de CAPREIT ni n'ont de droit véritable ou en droit sur l'actif de CAPREIT à la cessation ou à la liquidation de celui-ci.

À la connaissance des fiduciaires et dirigeants de CAPREIT, au 21 décembre 2018, aucune personne physique ou morale n'avait la propriété véritable ni le contrôle direct ou indirect de parts, de parts privilégiées ou de parts à droit de vote spécial représentant plus de 10 % des droits de vote rattachés à une catégorie de titres comportant droit de vote de CAPREIT.

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts à titre d'investisseurs dans CAPREIT et les attributs des parts sont régis par la déclaration de fiducie. Bien que celle-ci offre au porteur de parts quasiment les mêmes protections, droits et recours qu'aurait un actionnaire d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **LCSA** »), il y a des différences considérables.

La déclaration de fiducie contient des dispositions destinées à limiter la responsabilité des porteurs de parts en ce qui concerne les obligations de CAPREIT, même si aucune disposition légale n'a confirmé par le passé le statut de responsabilité limitée des porteurs de parts d'une manière comparable à celui des actionnaires d'une société régie par la LCSA. Certaines législatures provinciales ont adopté des lois qui prévoient une responsabilité limitée pour les porteurs de parts de fiducies de revenu publiques, comme CAPREIT, régie comme une matière contractuelle par les lois de leurs territoires. Les tribunaux n'ont pas encore eu à se pencher sur certaines de ces lois et il se pourrait que le porteur de parts invoquant ces lois n'ait pas gain de cause pour des motifs de compétence ou autres.

Une grande partie des dispositions de la LCSA à propos de la gouvernance et de la gestion d'une société par actions ont été intégrées dans la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts peuvent exercer leurs droits de vote sur les parts qu'ils détiennent d'une manière comparable aux actionnaires d'une société régie par la LCSA et élire les fiduciaires et les auditeurs. La déclaration de fiducie contient également des dispositions modelées d'après des dispositions comparables de la LCSA sur la convocation aux assemblées des porteurs de parts et des fiduciaires et sur leur tenue, le quorum et la procédure à respecter à ces assemblées et le droit des investisseurs de participer au processus de prise de décision si certaines mesures touchant la structure sont proposées. Les questions à soumettre à l'approbation des porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie sont généralement moins étendues que les droits accordés aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, mais elles s'étendent effectivement à certaines mesures touchant la structure qui peuvent être prises par CAPREIT. Ces droits d'approbation des porteurs de parts sont complétés par des dispositions de la législation en valeurs mobilières applicable généralement aux émetteurs (sociétés par actions, fiducies ou autres entités) qui sont des *émetteurs assujettis* ou l'équivalent ou inscrites à la cote de la TSX (par exemple, les obligations d'approbation relatives à une partie reliée ou d'autres opérations assujetties au *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61-101** »)). La déclaration de fiducie contient des dispositions sur l'indépendance des fiduciaires, la composition des comités du conseil, notamment du comité d'audit, et les conflits d'intérêts, ces dispositions étant fondées sur celles de la LCSA et complétées par la législation en valeurs mobilières applicable.

La déclaration de fiducie contient des dispositions qui permettent au porteur de parts habile à voter à une assemblée de faire valoir sa dissidence sur certaines questions réglées par CAPREIT, à condition de remplir les exigences prévues par la déclaration de fiducie. En particulier, il peut exercer son droit à la dissidence si CAPREIT décide, selon le cas : (i) de vendre, de louer ou d'échanger la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et actifs; (ii) d'effectuer une opération de fermeture; (iii) d'apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie. La déclaration de fiducie prévoit les procédures et les exigences à respecter pour présenter une telle demande ainsi que les mesures de réparation qu'un tribunal peut inclure dans toute ordonnance. La LCSA permet aux actionnaires d'intenter une action oblique ou d'y intervenir au nom d'une société par actions ou d'une de ses filiales, avec l'autorisation du tribunal. La déclaration de fiducie ne prévoit pas que les porteurs de parts ont un droit comparable d'intenter une action ou d'y participer en ce qui concerne CAPREIT.

Achats de parts

CAPREIT peut acheter des parts pour annulation conformément à la législation en valeurs mobilières applicable et aux politiques des bourses ou des organismes de réglementation applicables. Les achats constitueront une *offre publique de rachat* en vertu de la législation en valeurs mobilières provinciale du Canada et doivent être exécutés conformément aux exigences applicables de celle-ci. Le porteur de parts ne peut exiger que CAPREIT achète ses parts.

Droit au rachat

Les parts sont rachetables à tout moment à la demande de leurs porteurs moyennant la remise à CAPREIT du ou des certificats représentant ces parts ou encore d'instructions écrites quant au nombre de parts à racheter, accompagnés d'un avis dûment rempli et signé demandant le rachat. Au moment où CAPREIT reçoit la demande de rachat, tous les droits rattachés aux parts déposées à des fins de rachat seront abandonnés et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « **prix de rachat** ») correspondant au moindre de (i) 90 % du « cours » des parts sur le marché principal à la cote duquel elles sont inscrites à des fins de négociation au cours de la période de dix (10) jours de bourse se terminant à la date à laquelle les parts sont remises à CAPREIT à des fins de rachat et (ii) le « cours de clôture » des parts sur le marché principal à la cote duquel elles sont inscrites à des fins de négociation à la date à laquelle elles sont remises à CAPREIT à des fins de rachat.

Le « cours » est le montant correspondant à la moyenne simple du cours de clôture des parts pour chacun des dix (10) jours de bourse sur le marché principal à la cote duquel les parts sont inscrites à des fins de négociation et où il y a eu un cours de clôture; toutefois, si la bourse ou le marché applicable ne donne aucun cours de clôture, mais uniquement les cours extrêmes des parts négociées un jour donné, le cours correspondra à la moyenne pondérée des cours extrêmes pour chacun des jours de bourse où il y a eu négociation; il est également entendu que s'il y a eu négociation sur le marché ou à la bourse applicable pendant moins de cinq (5) des dix (10) jours de bourse, le « cours » correspondra à la moyenne pondérée des cours suivants établis pour chacun des dix jours de bourse : la moyenne du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur pour chaque jour où il n'y a pas eu de négociation; le cours de clôture des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché donne un cours de clôture; la moyenne pondérée des cours extrêmes des parts pour chaque jour où il y a eu négociation, si le marché ne donne que les cours extrêmes des parts négociées un jour donné. Le « cours de clôture » un jour donné correspond au cours de clôture des parts s'il y a eu négociation ce jour-là et si la bourse ou le marché donne un cours de clôture; à un montant correspondant à la moyenne pondérée des cours extrêmes des parts s'il y a eu négociation et si la bourse ou l'autre marché ne donne que les cours extrêmes des parts négociées ce jour-là; à la moyenne pondérée du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts s'il n'y a eu aucune négociation ce jour-là.

Le prix de rachat total en espèces payable par CAPREIT pour les parts remises à des fins de rachat au cours d'un mois civil sera réglé en espèces le dernier jour du mois suivant; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces au moment du rachat de leurs parts sera assujéti aux restrictions suivantes : (i) le montant total payable par CAPREIT à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts remises à des fins de rachat le même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$, étant entendu que les fiduciaires peuvent à leur gré renoncer à cette limite; (ii) au moment où ces parts sont remises à des fins de rachat, les parts en circulation de CAPREIT doivent être inscrites à des fins de négociation à une bourse ou négociées ou cotées à un autre marché dont les fiduciaires jugent, à leur entière discrétion, qu'il affiche un cours représentatif de la juste valeur marchande des parts; (iii) la négociation normale des parts ne doit pas être suspendue ni arrêtée à une bourse à la cote de laquelle elles sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse, sur un marché où les parts de CAPREIT sont cotées à des fins de négociation) à la date à laquelle les parts sont remises à des fins de rachat ou pendant plus de cinq (5) jours de bourse au cours de la période de dix (10) jours de bourse précédant la date de la remise des parts à des fins de rachat.

Si le porteur de parts n'a pas le droit de recevoir des espèces au moment du rachat de parts par suite du dépassement des limites qui précèdent, le prix de rachat de ces parts sera réglé au moyen de la distribution en nature de certains titres détenus par CAPREIT, comme en décideront les fiduciaires et sous réserve des approbations réglementaires applicables. Aucune fraction de titre appartenant à CAPREIT (les « **titres** ») ne sera distribuée et, lorsqu'un nombre de titres devant être reçus par le porteur de parts comporte une fraction, ce nombre sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près. CAPREIT aura le droit de recevoir tous les revenus versés ou courus et impayés sur les titres jusqu'à la date de distribution en nature, inclusivement. Les porteurs de titres seront assujétiés aux dispositions de toutes les conventions importantes qui se rapportent à ces titres. Les droits de rachat des parts privilégiées seront établis lorsqu'elles seront émises.

Restrictions imposées aux non-résidents

Les non-résidents du Canada (au sens de la LIR) ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, avant ou après dilution (étant précisé que sont comprises les parts auxquelles les titres échangeables donnent droit par conversion ou échange) et les fiduciaires en informeront l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres. À la demande de CAPREIT, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres exigera des déclarations à propos du territoire de résidence des propriétaires véritables de parts. Si, en exigeant ces déclarations sur les droits de propriété véritable, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres apprend que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts sont ou pourraient être non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, il en avisera les fiduciaires et, sur instruction de ces derniers, il pourra l'annoncer au public; en outre, il lui sera interdit d'accepter les souscriptions des parts d'une personne et d'émettre des parts ou d'en enregistrer le transfert à cette personne à moins que celle-ci fournisse une

déclaration attestant qu'elle n'est pas non résidente et qu'elle ne détient pas les parts au profit de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres établit que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents, il pourra envoyer, dès réception d'instructions et d'une indemnité convenable de la part des fiduciaires, aux porteurs de parts non résidents, choisis dans l'ordre inverse de celui de l'acquisition ou de l'enregistrement ou de la manière que les fiduciaires jugeront équitable et pratique, un avis où il leur demandera de vendre leurs parts en totalité ou en partie dans un délai précis d'au plus 30 jours. Si, dans ce délai, les porteurs de parts recevant l'avis ne vendent pas le nombre de parts spécifié ni ne fournissent aux fiduciaires une preuve satisfaisante attestant qu'ils ne sont pas non-résidents, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pourra, pour leur compte, vendre les parts et, dans l'intervalle, suspendra les droits de vote et les droits aux distributions se rattachant aux parts. Au moment de la vente, les porteurs de parts visés cesseront d'être porteurs de parts et leurs droits seront limités au produit net de la vente contre remise des certificats, le cas échéant, représentant les parts.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de CAPREIT, et de Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), l'exposé qui suit est un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes intéressant de manière générale les personnes qui acquièrent à titre de propriétaires véritables des parts aux termes du présent prospectus et qui, pour l'application de la LIR et à tout moment pertinent, sont ou sont réputés être résidents du Canada, n'ont pas de lien de dépendance avec CAPREIT, ne sont pas affiliés à CAPREIT et détiennent leurs parts à titre d'immobilisations (les « **porteurs** »).

En général, les parts seront considérées comme des immobilisations pour les porteurs, pourvu que ces derniers ne les acquièrent pas ni ne les détiennent dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou dans le cadre d'un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient par ailleurs ne pas être réputés détenir leurs parts à titre d'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la LIR, qui fera en sorte que toutes les parts et tout autre « titre canadien » (au sens de la LIR) dont ils sont propriétaires au cours de l'année d'imposition où le choix est fait et au cours des années d'imposition suivantes seront réputés être des immobilisations. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour savoir si ce choix est possible et souhaitable dans leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur : (i) qui est une « institution financière » (pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché); (ii) qui est une « institution financière déterminée »; (iii) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé »; (iv) qui déclare ses « résultats fiscaux canadiens » dans une autre monnaie que le dollar canadien (au sens donné à chacun de ces termes dans la LIR); (v) qui conclut, relativement à ses parts, un « contrat dérivé à terme » au sens donné à ce terme dans la LIR. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux relativement à un placement dans les parts. En outre, le présent résumé ne traite pas des incidences fiscales applicables aux porteurs qui empruntent des fonds pour faire l'acquisition de parts.

Le présent résumé est de nature générale seulement et est fondé sur ce qui suit : (i) les faits exposés dans le présent prospectus simplifié, sur l'attestation d'un dirigeant fournie aux conseillers juridiques par CAPREIT; (ii) les dispositions actuelles de la LIR; (iii) la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des pratiques administratives et des politiques de cotisation publiées actuelles de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** »); (iv) les propositions précises visant à modifier la LIR annoncées par ou pour le ministre des Finances (Canada) (le « **ministre** ») avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »). Le présent résumé n'est pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, à l'exclusion des propositions fiscales, ne prend en considération ni ne prévoit aucune modification de la loi ou des pratiques administratives et des politiques de cotisation de l'ARC, par voie législative, réglementaire, administrative ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune législation ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère.

Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles que proposées, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Des modifications apportées à la LIR ou aux propositions fiscales pourraient modifier considérablement le statut fiscal de CAPREIT ou les incidences fiscales découlant d'un placement dans les parts.

Le présent résumé n'est pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles qui s'appliquent à un placement dans les parts. En outre, les incidences fiscales, notamment sur le revenu, concernant l'acquisition, la détention ou la disposition de parts, varieront selon la situation particulière du porteur. Le présent résumé ne constitue par un avis juridique ou fiscal pour un porteur éventuel ni ne doit être interprété comme tel. Par conséquent, les

porteurs éventuels sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fiscales s'appliquant à leur situation particulière.

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

CAPREIT a avisé les conseillers juridiques qu'il était, à la date des présentes et qu'il entendait demeurer en tout temps une « fiducie de fonds commun de placement » en vertu des dispositions de la LIR. Le présent résumé suppose que CAPREIT est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu des dispositions de la LIR et qu'il continuera de l'être en tout temps. Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, CAPREIT doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire », au sens de la LIR, ne doit pas être établi ou maintenu principalement au profit de non-résidents et doit restreindre ses activités à ce qui suit : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf dans des biens immeubles ou des droits sur de tels biens, ou encore dans un immeuble ou un droit réel sur un immeuble); et (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de tout bien immeuble qui font partie de ses immobilisations (ou de droits sur de tels biens, ou encore d'un immeuble ou d'un droit réel sur des immeubles) ou (iii) toute combinaison des activités décrites en (i) et (ii), et CAPREIT doit se conformer en tout temps à certaines exigences minimales relatives à la propriété et à la répartition des parts.

Si CAPREIT n'était plus admissible à ce titre à un moment donné, les incidences fiscales fédérales canadiennes énoncées ci-après pourraient être, à certains égards, profondément différentes.

Règles sur les EIPD

Les règles sur les EIPD prévoient effectivement un impôt sur certains revenus d'une fiducie ou d'une société de personnes cotée en bourse qui sont distribués à ses investisseurs aux mêmes conditions que si les revenus avaient été gagnés par l'entremise d'une société par actions assujettie à l'impôt et distribués en dividendes à ses actionnaires. Ces règles s'appliquent uniquement aux « fiducies intermédiaires de placement déterminé » et aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens de la LIR) et à leurs investisseurs.

Lorsque les règles sur les EIPD s'appliquent, les distributions sur les « gains hors portefeuille » d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne peuvent pas être déduites dans le calcul de son revenu net. Les gains hors portefeuille sont généralement définis comme le revenu provenant d'une entreprise que la fiducie intermédiaire de placement déterminée exploite au Canada ou le revenu (autre que certains dividendes) provenant de biens hors portefeuille et les gains en capital provenant de la disposition de ces derniers. La fiducie intermédiaire de placement déterminée est elle-même redevable d'un impôt sur le revenu sur un montant correspondant à ces distributions non déductibles à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général combiné fédéral et provincial applicable aux sociétés par actions canadiennes imposables. Ces distributions non déductibles versées au porteur de parts de la fiducie intermédiaire de placement déterminée sont généralement réputées être des dividendes imposables reçus d'une société par actions canadienne imposable. Ces dividendes réputés constitueront des « dividendes déterminés » pour les besoins du crédit d'impôt pour dividendes et de majoration bonifié offert en vertu de la LIR aux particuliers qui résident au Canada et pour le calcul du « compte de revenu à taux général » ou du « compte de revenu à taux réduit » (au sens de la LIR), selon le cas, des sociétés canadiennes résidentes.

Une fiducie résidente du Canada sera généralement une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour l'application de la LIR si les placements dans la fiducie sont cotés ou négociés en bourse ou sur un autre marché public et que la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens de la LIR). Les « biens hors portefeuille » comprennent généralement certains biens immobiliers situés au Canada et certains investissements dans des sociétés et des fiducies résidentes du Canada ainsi que dans des sociétés de personnes ayant des liens particuliers avec le Canada. Toutefois, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour une année d'imposition si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » (au sens de la LIR) pour l'année (l'« **exception relative aux FPI** ») (dont il est question ci-après).

Les distributions versées à titre de remboursement du capital ne donneront généralement pas lieu à un impôt selon les règles sur les EIPD.

Exception relative aux FPI

Les fiducies visées par l'exception relative aux FPI sont exclues de la définition des fiducies intermédiaires de placement déterminées et ne sont donc pas assujetties aux règles sur les EIPD. En règle générale, pour que la fiducie puisse se prévaloir de l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition :

- (i) à chaque moment de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale à ce moment des biens hors portefeuille qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient doit représenter au moins 90 % de la juste valeur marchande totale à ce moment de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- (ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de biens immeubles ou réels, intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- (iii) au moins 75 % du revenu brut de FPI de la fiducie pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de biens immeubles ou réels, intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels et dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient qui, de façon générale, sont des biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, des biens de revente admissibles, des espèces, des dépôts auprès d'une banque ou d'une caisse de crédit, des dettes de sociétés canadiennes représentées par des acceptations bancaires ou des dettes émises ou garanties par des gouvernements au Canada, ne peut à aucun moment de l'année d'imposition être inférieure à 75 % de la « valeur de ses capitaux propres » au moment considéré;
- (v) les placements qui y sont faits doivent être cotés ou négociés, au cours de l'année d'imposition, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Selon les règles sur les EIPD, le terme « bien admissible de FPI » d'une fiducie désigne, de façon générale, à un moment donné, le bien qu'elle détient à ce moment et qui est, à ce même moment et selon le cas : (i) un bien immeuble ou réel qui est une immobilisation, un bien de revente admissible, une somme en espèces, un dépôt auprès d'une banque ou d'une caisse de crédit, une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire et un titre de créance émis ou garanti par une administration ou un gouvernement au Canada; (ii) un titre d'une entité dont la totalité ou la presque totalité du revenu brut de FPI provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation; (iii) un titre d'une entité dont les seuls biens sont constitués (A) du titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie ou d'une autre entité dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie et (B) d'un bien visé en (iv) ci-après; (iv) un bien qui est accessoire à l'activité de la fiducie qui consiste à gagner des loyers de biens immeubles ou réels et à tirer des gains en capital de dispositions de biens immeubles et réels, à l'exception des capitaux propres d'une entité, d'une créance hypothécaire, d'un prêt mezzanine ou d'une créance semblable.

La « valeur des capitaux propres » d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée à un moment donné correspond à la juste valeur marchande totale, à ce moment, de l'ensemble du revenu ou de la participation au capital de la fiducie.

Un « bien immeuble ou réel » comprend les titres d'une fiducie qui remplit les quatre premières conditions, ou d'une entité qui remplirait ces conditions si elle était une fiducie, requises pour être admissible à l'exception relative aux FPI, ou encore un droit sur un immeuble, à l'exclusion des biens amortissables autres que les biens amortissables compris (autrement que par suite d'un choix) dans les catégories 1, 3 ou 31 du *Règlement de l'impôt sur le revenu*, les biens qui sont accessoires à la propriété ou à l'utilisation de ces biens amortissables ou les baux ou les droits de tenure à bail visant les fonds de terre ou ces biens amortissables.

Un « bien de revente admissible » d'une entité est un bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) de l'entité qui est contigu à un bien immeuble ou réel donné qui fait partie des immobilisations ou des biens de revente admissibles de l'entité ou d'une entité membre de son groupe et dont la détention est accessoire à la détention du bien donné.

Le « loyer de biens immeubles ou réels » comprend les loyers et paiements semblables pour l'usage, ou le droit d'usage, de biens immeubles ou réels et les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, mais ne comprend pas les sommes payées contre des services fournis ou rendus, les frais de gestion ou d'exploitation de ces biens, les sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable et le loyer fondé sur les bénéfices.

Il existe également des dispositions déterminatives aux fins du calcul du « revenu de FPI brut » d'une fiducie pour l'application des deux critères mentionnés aux points (ii) et (iii) ci-dessus, qui prévoient généralement que si une « fiducie mère » a une participation de 10 % ou plus dans une autre entité ou est membre du groupe de l'autre entité, la qualification de la source du revenu reçu ou recevable par la fiducie mère à l'égard d'une sûreté de cette autre entité demeure inchangée lorsqu'il s'agit de déterminer la source de revenus de la fiducie mère (le « FPI ») (à l'exception, généralement, du revenu d'une filiale de gestion tiré de l'entretien, de la location, de l'amélioration ou de la gestion des biens réels de la fiducie mère ou d'une entité dans laquelle la fiducie mère détient une quote-part ou une participation). Par conséquent, le revenu de loyer de biens immobiliers ou réels et les gains en capital gagnés par une autre entité comme une fiducie affiliée et transférés à la fiducie mère seront généralement traités comme un revenu de loyer de biens immeubles ou réels ou un gain en capital, respectivement, entre les mains de la fiducie mère lorsqu'il s'agit d'établir le « revenu de FPI brut » de celle-ci.

De plus, le revenu découlant de certaines activités de couverture effectuées par le FPI sera réputé avoir la même qualification que le revenu de FPI brut à l'égard du bien.

La direction de CAPREIT a avisé les conseillers juridiques que CAPREIT prévoit être admissible à l'exception relative aux FPI pour l'année d'imposition en cours et chaque année d'imposition suivante. Cette admissibilité ne peut toutefois être établie avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition.

Selon la nature des distributions de CAPREIT (dont la portion de ses distributions représentant un revenu et celle représentant un remboursement de capital) l'application des règles sur les EIPD risque d'avoir un effet défavorable important sur les rendements après impôts de certains investisseurs. L'application des règles sur les EIPD à CAPREIT risquerait d'avoir un effet défavorable sur la négociabilité des parts et le niveau des distributions d'encaisse versées par CAPREIT.

La partie restante du présent résumé part de l'hypothèse que CAPREIT sera admissible à l'exception relative aux FPI et qu'il ne sera donc pas assujéti aux règles sur les EIPD.

Régime fiscal de CAPREIT

Sous réserve des règles sur les EIPD énoncées précédemment, CAPREIT sera généralement assujéti à l'impôt de la partie I de la LIR sur son revenu imposable, notamment ses gains en capital imposables réalisés nets au cours de chaque année d'imposition, calculés conformément aux dispositions détaillées de la LIR, et pourra généralement se prévaloir d'une déduction dans la mesure où son revenu imposable et ses gains en capital imposables réalisés nets sont payés ou payables, ou réputés payés ou payables, au cours de la même année, aux porteurs de parts. Un montant est jugé payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est versé à celui-ci par CAPREIT au cours de l'année ou si le porteur de parts peut, au cours de cette année, en exiger le paiement.

Dans le calcul de son revenu, CAPREIT peut déduire les frais administratifs, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés pour gagner un revenu. CAPREIT peut également déduire de son revenu pour l'année une partie des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts dans le cadre du présent placement. La tranche des frais de cette émission que CAPREIT peut déduire dans une année d'imposition s'élève à 20 % des frais de l'émission, calculée au pro rata lorsque l'année d'imposition compte moins de 365 jours, dans la mesure où les frais de cette émission n'ont pas été déduits au cours d'une année précédente.

La direction de CAPREIT a informé les conseillers juridiques que CAPREIT a l'intention, sous réserve de l'approbation des fiduciaires, de distribuer aux porteurs de parts au cours d'une année d'imposition, au titre de son revenu et de ses gains en capital imposables réalisés nets, des sommes suffisantes pour éviter à CAPREIT d'être assujéti à l'impôt de la partie I de la LIR pour l'année en question. La direction de CAPREIT a aussi informé les conseillers juridiques que CAPREIT compte déduire, pour les besoins de l'impôt, le revenu (notamment les gains en capital imposables réalisés nets) payé ou payable aux porteurs de parts à l'égard de l'année en question et, par conséquent, CAPREIT ne sera généralement pas assujéti à l'impôt aux termes de la partie I de la LIR au cours d'une année donnée.

Les pertes subies par CAPREIT ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais CAPREIT peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la LIR.

Le revenu de CAPREIT pour l'application de la LIR inclut tout « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (un « REAB ») réalisé par une « société étrangère affiliée contrôlée » (une « SEAC ») de CAPREIT. La direction a avisé les conseillers juridiques qu'elle a l'intention de traiter chaque filiale étrangère de CAPREIT (collectivement, les « filiales de CAPREIT ») comme une SEAC de CAPREIT pour l'application de la LIR. Il est prévu qu'au moins une partie du revenu gagné par les filiales de CAPREIT sera un REAB. Tout REAB gagné par une filiale de CAPREIT doit être inclus dans le

calcul du revenu de CAPREIT pour son année d'imposition dans laquelle se termine l'année d'imposition de la filiale de CAPREIT, sous réserve d'une déduction pour le montant majoré de l'impôt étranger accumulé calculée conformément à la LIR, que CAPREIT reçoive ou non une distribution du REAB au cours de l'année d'imposition. Le prix de base rajusté pour CAPREIT de ses actions la filiale de CAPREIT sera majoré du montant net ainsi inclus dans son revenu. Si CAPREIT reçoit en dividende des sommes qui ont auparavant été incluses dans son revenu à titre de REAB, ce dividende ne sera généralement pas imposable dans les faits pour CAPREIT et il y aura une réduction correspondante du prix de base rajusté pour CAPREIT de ses actions de la filiale de CAPREIT. Les dividendes reçus par CAPREIT au cours d'une année d'imposition donnée, sauf ceux au titre de sommes déjà déclarées comme REAB, seront inclus dans le calcul de son revenu et ne réduiront pas le prix de base rajusté de ses actions des filiales de CAPREIT.

Régime fiscal de SECCAP

SECCAP n'est pas assujettie à l'impôt en vertu de la LIR. Chacun de ses commanditaires doit inclure, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée, sa quote-part du revenu ou, sous réserve de l'application éventuelle des règles sur la fraction à risques, de la perte de SECCAP pour l'exercice de celle-ci prenant fin pendant l'année d'imposition du commanditaire ou coïncidant avec celle-ci, que le revenu en question ait ou non été distribué au commanditaire au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de SECCAP sera calculé pour chaque exercice, comme si SECCAP était une personne distincte résidente du Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de SECCAP, on peut se prévaloir de déductions relatives à la fraction non amortie du coût en capital, aux frais administratifs raisonnables, aux intérêts et aux autres frais engagés par SECCAP, le cas échéant, pour gagner un revenu, sous réserve des dispositions pertinentes de la LIR.

Le revenu ou la perte de SECCAP pour un exercice sera attribué aux commanditaires de SECCAP, y compris CAPREIT, en fonction de leur quote-part de ce revenu ou de cette perte prévue par la convention de société en commandite de SECCAP, sous réserve des règles détaillées de la LIR à cet égard.

En général, les distributions aux commanditaires qui dépassent le revenu de SECCAP pour l'exercice entraîneront une diminution du prix de base rajusté des parts de SECCAP de chaque commanditaire correspondant à l'excédent qui lui est attribuable. Si, de ce fait, le prix de base rajusté pour CAPREIT de ses parts de SECCAP est négatif, CAPREIT sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif, et le prix de base rajusté de ses parts dans SECCAP sera alors égal à zéro.

Régime fiscal des porteurs

Sous réserve des règles sur les EIPD décrites ci-dessus, le porteur est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu de chaque année d'imposition, pour les besoins de l'impôt, la partie du montant du revenu net, y compris des gains en capital imposables nets, de CAPREIT, calculés pour les besoins de la LIR, qui lui a été payée ou qui lui est payable (que ces montants soient ou non réinvestis en parts de CAPREIT dans le cadre du RRD) au cours de l'année en question.

La déclaration de fiducie prévoit que le revenu et les gains en capital imposables nets seront attribués, pour les besoins de la LIR, aux porteurs dans la même proportion que les distributions reçues par les porteurs, sous réserve de l'adoption d'une méthode d'attribution que les fiduciaires jugent plus raisonnable dans les circonstances.

La déclaration de fiducie exige généralement que CAPREIT demande le montant maximum de déduction pour amortissement auquel il a droit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt, sauf décision contraire des fiduciaires. Conformément à la politique de distribution, la somme distribuée aux porteurs au cours d'une année peut excéder le revenu de CAPREIT pour les besoins de l'impôt de l'année en cause. Les distributions qui excèdent le revenu imposable de CAPREIT au cours d'une année, calculé conformément aux dispositions détaillées de la LIR (y compris une distribution supplémentaire de 5 % de parts acquises aux termes du RRD) ne seront pas incluses, pour les besoins de l'impôt, dans le calcul du revenu des porteurs. Le porteur doit toutefois déduire du prix de base rajusté de ses parts la portion de toute somme qui lui est payée ou qui lui est payable par CAPREIT (à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital) qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu et il réalisera un gain en capital si le prix de base rajusté de ses parts est par ailleurs un montant négatif.

La direction de CAPREIT a informé les conseillers juridiques que CAPREIT désignera, dans la mesure permise par la LIR, la portion du revenu imposable distribuée aux porteurs qui peut être raisonnablement considérée comme étant des gains en capital imposables nets, des dividendes imposables reçus de sociétés canadiennes imposables et du revenu de source étrangère de CAPREIT. Pourvu que les désignations appropriées aient été faites par CAPREIT, la partie (i) des gains en capital imposables réalisés nets de CAPREIT et (ii) du revenu de source étrangère de CAPREIT et des impôts étrangers

admissibles au crédit pour impôt étranger, qui est payée ou payable à un porteur sera considérée et traitée comme tels en ce qui concerne le porteur pour l'application de la LIR.

Le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) à la disposition réelle ou réputée d'une part dans la mesure où le produit de disposition de la part est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part pour le porteur immédiatement avant la disposition et de tous les frais raisonnables de la disposition. Aux fins de l'établissement du prix de base rajusté d'une part pour son porteur, on fera la moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise, au moment de l'acquisition, et le prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur à titre d'immobilisations juste auparavant. Le prix des parts acquises par voie de réinvestissement des distributions aux termes du RRD correspondra au montant de ce réinvestissement. Aux fins de l'établissement du prix de base rajusté d'une de ces parts pour son porteur, on fera, de manière similaire, la moyenne entre le coût de la part ainsi acquise et le prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur à titre d'immobilisations juste auparavant. Le porteur qui reçoit des parts en prime aux termes du RRD ne subira pas une augmentation ou une diminution nette du prix de base rajusté de toutes ses parts. Toutefois, la réception de parts en prime entraînera la réduction du prix de base rajusté de chaque part pour le porteur.

En règle générale, le porteur doit inclure dans son revenu de l'année de disposition la moitié de tout gain en capital (un « gain en capital imposable ») qu'il a réalisé. Le porteur doit généralement déduire de son revenu de l'année d'imposition où a lieu la disposition la moitié de toute perte en capital qu'il subit (une « **perte en capital déductible** »). Le porteur peut également déduire tout excédent de ses pertes en capital déductibles sur ses gains en capital imposables réalisés au cours de l'année de disposition de ses gains en capital imposables nets réalisés au cours des trois années d'imposition antérieures ou de ceux de toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et les circonstances prévues dans la LIR.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts et les activités de CAPREIT comporte un certain nombre de risques qui sont énoncés aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes », dont les investisseurs devraient sérieusement tenir compte avant d'investir dans les parts. Il est fait renvoi à la rubrique intitulée « Facteurs de risque » de la notice annuelle et à la rubrique intitulée « Risques et incertitudes » du rapport de gestion, lesquels sont intégrés aux présentes par renvoi, à condition que le présent prospectus l'emporte en cas d'incompatibilité entre les déclarations faites dans ces documents et celles faites dans le présent prospectus.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement des parts, dont quelques-unes sont énoncées aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes », et d'autres relatives à l'émission et à la vente des parts seront examinées par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de CAPREIT, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. À la date des présentes, les associés et avocats salariés de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et avocats salariés de Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, sont respectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des parts en circulation.

AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'auditeur de CAPREIT, PricewaterhouseCoopers s.r.l., cabinet de comptables professionnels agréés et d'experts-comptables autorisés, est situé au 18 York Street, Toronto (Ontario) M5J 0B2.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres est Société de fiducie Computershare du Canada à son bureau principal de Toronto.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet

également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts, si le prospectus contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DE CAPREIT

Le 21 décembre 2018

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

pour FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER
D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS CANADIEN

Le président et directeur en chef de l'exploitation,

Le chef du service des Finances,

(signé) MARK KENNEY

(signé) SCOTT CRYER

Au nom des fiduciaires

(signé) MICHAEL STEIN
Fiduciaire

(signé) HAROLD BURKE
Fiduciaire

A

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 21 décembre 2018

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

pour RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) Carolyn A. Blair
Directrice générale

pour MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(signé) Chris Bell
Directeur général

pour SCOTIA CAPITAUX INC.

(signé) Bryce Stewart
Directeur général

pour VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) Armen Farian
Directeur général et chef,
Immobilier

pour BMO NESBITT BURNS INC.

(signé) David Goldstein
Directeur

pour FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(signé) Andrew Wallace
Directeur général et chef du groupe -
Immobilier

pour CORPORATION CANACCORD
GENUITY

(signé) Dan Sheremeto
Directeur général

pour VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.

(signé) Mark Edwards
Directeur général

pour RAYMOND JAMES LTÉE

(signé) Lucas Atkins
Directeur général

pour GMP VALEURS MOBILIÈRES S.E.C.

(signé) Paul Bissett
Directeur, services bancaires
d'investissement

pour INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS
MOBILIÈRES INC.

(signé) Dennis Kunde
Directeur - Financement corporatif